

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7
559085-9491

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-03-25


Patrik Lindqvist
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7, 559085-9491, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Humlegårdsmästaren 4 med adressen Sturegatan 34 i centrala Stockholm. Fastighetens marknadsvärde är väsentligt högre än det redovisade.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har marknadsräntorna och inflationen fortsatt sjunka och bedöms nu ligga på en mer normal långsiktigt nivå. Fastighetsmarknaden har återhämtat sig och det har skett fler transaktioner under året. Konjunkturen är fortsatt svag med hög arbetslöshet vilket lett till svagare efterfrågan på kommersiella lokaler med högre vakanser och press nedåt på marknadshyror.

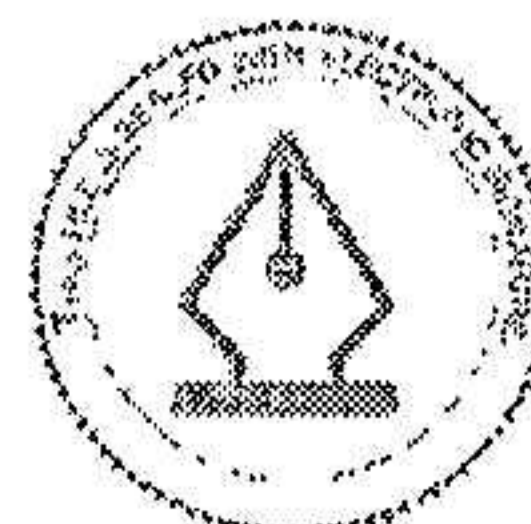
Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	14 361	12 426	11 842	10 655
Resultat efter finansiella poster	8 650	7 827	6 882	5 444
Soliditet, %	2,6	2,7	78,3	2,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	411
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Utdelning		-200
Årets resultat		237
Vid årets slut	100	448



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC1D6E14947BC4BA0B33C8A946D

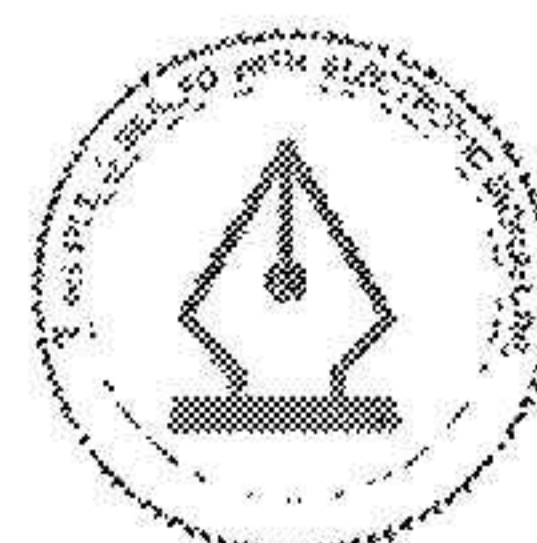
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 447 547, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	211 060
Årets resultat	236 487
Totalt	<u>447 547</u>
Disponeras för	
Utdelning (250 kronor per aktie)	250 000
Balanseras i ny räkning	<u>197 547</u>
Summa	447 547

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

2026040806579

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	14 361	12 426
Övriga rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		14 363	12 428
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 142	-3 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459	-459
Summa rörelsekostnader		-4 601	-3 927
Rörelseresultat		9 762	8 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 124	-802
Summa finansiella poster		-1 113	-674
Resultat efter finansiella poster		8 649	7 827
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	5	-8 550	-7 600
Förändring av överavskrivningar		147	-19
Summa bokslutsdispositioner		-8 403	-7 619
Resultat före skatt		246	208
Skatter			
Skatt på årets resultat		-10	-2
Årets resultat		236	206

2026040806580



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 981	38 249
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	575	766
Summa materiella anläggningstillgångar		38 556	39 015
Summa anläggningstillgångar		38 556	39 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		231	667
Övriga fordringar		88	299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223	156
Summa kortfristiga fordringar		542	1 122
Summa omsättningstillgångar		542	1 122
SUMMA TILLGÅNGAR		39 098	40 137



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

2026040806581

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		211	206
Årets resultat		236	206
Summa fritt eget kapital		447	412
Summa eget kapital		547	512
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		575	721
Summa obeskattade reserver		575	721
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	1 596	1 578
Summa långfristiga skulder		1 596	1 578
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		996	185
Skulder till koncernföretag		33 106	33 482
Skatteskulder		43	206
Övriga skulder		275	567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 960	2 886
Summa kortfristiga skulder		36 380	37 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 098	40 137

2026040806582



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	10

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC108E14947BC4BA0B33C8A946D

2026040806584

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter	14 361	12 426
Summa	14 361	12 426

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	116
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	13	12
Summa	13	128

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

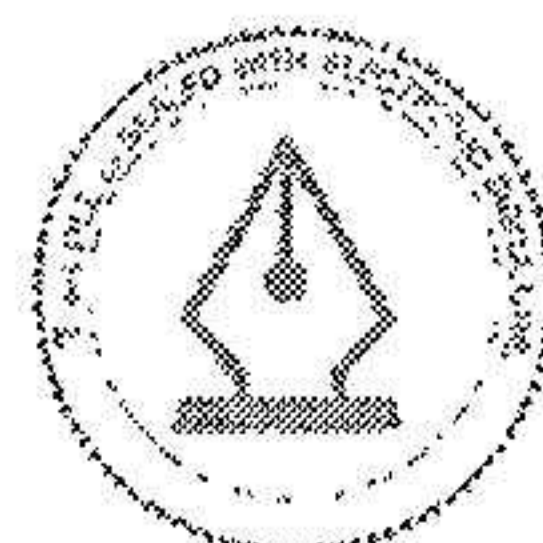
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 122	-800
Räntekostnader, övriga	-2	-2
Summa	-1 124	-802

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Lämnade koncernbidrag	-8 550	-7 600
Avskrivningar utöver plan	147	-19
Totalt	-8 403	-7 619

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 825	42 825
Vid årets slut	42 825	42 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 576	-4 308
-Årets avskrivning enligt plan	-267	-268
Vid årets slut	-4 843	-4 576
Redovisat värde vid årets slut	37 982	38 249
Taxeringsvärden byggnader	64 111	58 911
Taxeringsvärden mark	44 200	46 800
	108 311	105 711



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

2026040806585

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 040	3 040
Vid årets slut	3 040	3 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 274	-2 082
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-191	-192
Vid årets slut	-2 465	-2 274
Redovisat värde vid årets slut	575	766

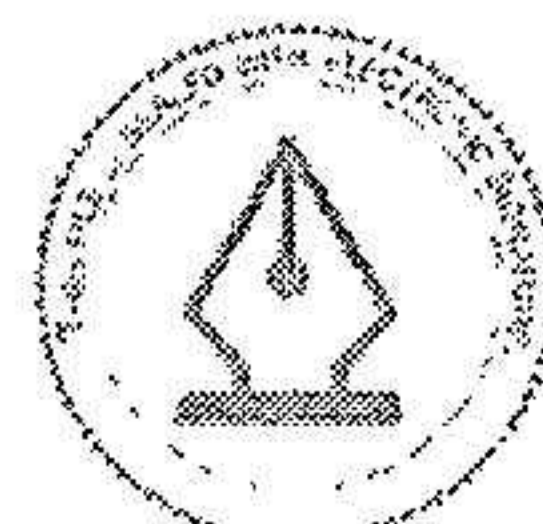
Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition	1 596	1 578
	1 596	1 578

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För det nya året bedöms räntor och inflationen ha stabiliserats på mer normala nivåer. Tecken syns på att konjunkturen stärks och att arbetslösheten går ner vilket bör ge effekt på hyresmarknaden för kommersiella lokaler med ökad efterfrågan samt en mer aktiv fastighetsmarknad. Det geopolitiska omvärldsläget är fortsatt osäkert vilket gör framtidsprognoser mer volatila.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade är Bolaget väl rustat även om det skulle uppstå större förändringar på hyres- och fastighetsmarknaden.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

Not 10 Koncernuppgifter

Bergvallen Holding AB, org.nr 559439-5062 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Eminenten, org.nr 559411-5957 med säte i Stockholm.
Fastighets AB Eminenten äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-18

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

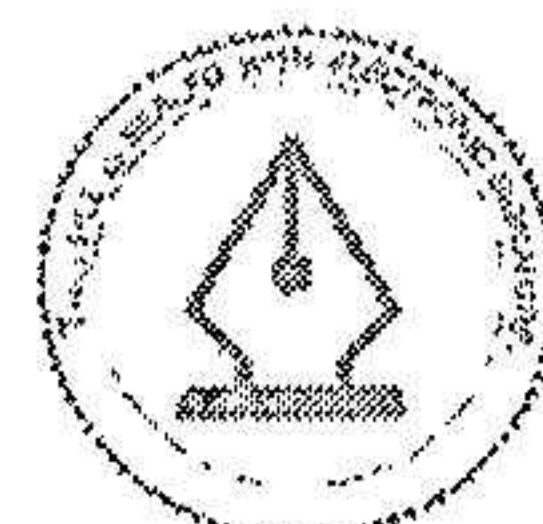
Mikael Eskils
Styrelseordförande

Lars Olof Larson
Styrelseledamot

Patrik Lindqvist
Styrelseledamot/Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor



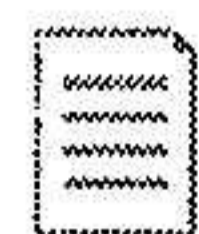
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

2026040806586

List of Signatures Page 1/1

2026040806587

 5707 Virtuosen 7 orgnr 559085-9491 ÅR 2025 260218.pdf

Name	Method	Signed at
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2026-03-04 15:04 GMT+01
MIKAEL ESKILS	BANKID	2026-03-04 14:53 GMT+01
Lars Olof Larsson	BANKID	2026-03-03 14:44 GMT+01
Johan Patrik Lindqvist	BANKID	2026-03-02 16:58 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 13657CC106E14947BC4BA0B33C8A946D

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7
Org.nr 559085-9491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse FAB Virtuosen 7.pdf
Checksumma: a62bfb91937dc94db276fb793ab8e3ebb1449a0eca6509c092fe43b7305b1ae2
Skickad: 2026-03-03 kl 08:17

Signaturer



Digitalt signerad av: LINNEA NYSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-04 kl 15:03

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>