

# Årsredovisning

för

## Viby 19:1 Brunna Fastighet AB

556989-6748

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Gino Ghasemi, Styrelseledamot

2026-03-27

Styrelsen för Viby 19:1 Brunna Fastighet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget äger fastigheten Viby 19:97 Brunna.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 698	5 598	5 233	4 705
Resultat efter finansiella poster	1 697	1 166	1 129	874
Soliditet (%)	10,5	7,8	6,2	5,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 100 580	571 720	<b>2 722 300</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		571 720	-571 720	<b>0</b>
Årets resultat			1 343 096	<b>1 343 096</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 672 300</b>	<b>1 343 096</b>	<b>4 065 396</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 672 300
årets vinst	1 343 096
	<b>4 015 396</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 015 396
	<b>4 015 396</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 697 716	5 597 746
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 697 716</b>	<b>5 597 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-363 401	-373 908
Övriga externa kostnader		-961 477	-544 617
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 912 561	-1 912 561
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 237 439</b>	<b>-2 831 086</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 460 277</b>	<b>2 766 660</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	966 678	930 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 729 665	-2 530 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-762 987</b>	<b>-1 600 788</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 697 290</b>	<b>1 165 872</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-240 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	-200 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-440 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 697 290</b>	<b>725 872</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-354 194	-154 152
<b>Årets resultat</b>		<b>1 343 096</b>	<b>571 720</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	29 415 185	31 327 746
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 415 185</b>	<b>31 327 746</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 415 185</b>	<b>31 327 746</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 224	0
Fordringar hos koncernföretag		18 762 130	17 798 900
Övriga fordringar		3 666	859 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 437	55 331
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 836 457</b>	<b>18 714 054</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 777 714	1 474 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 777 714</b>	<b>1 474 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 614 171</b>	<b>20 188 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 029 356</b>	<b>51 516 429</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		2 672 300	2 100 580
Årets resultat		1 343 096	571 720
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 015 396</b>	<b>2 672 300</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 065 396</b>	<b>2 722 300</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 600 000	1 600 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 365 951	43 568 802
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 365 951</b>	<b>43 568 802</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 075 480	1 566 000
Leverantörsskulder		43 030	40 029
Skatteskulder		272 195	0
Övriga skulder		173 736	347 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 433 568	1 671 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 998 009</b>	<b>3 625 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 029 356</b>	<b>51 516 429</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	957 203	911 912
Övriga ränteintäkter	9 475	18 243
	<b>966 678</b>	<b>930 155</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 807 189	47 807 189
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 807 189</b>	<b>47 807 189</b>
Ingående avskrivningar	-16 479 443	-14 566 882
Årets avskrivningar	-1 912 561	-1 912 561
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 392 004</b>	<b>-16 479 443</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 415 185</b>	<b>31 327 746</b>

#### Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	33 064 031	37 304 802
	<b>33 064 031</b>	<b>37 304 802</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	48 955 000	48 955 000
	<b>48 955 000</b>	<b>48 955 000</b>

#### Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till West Logistik 1 AB, org.nr. 556993-7518, med säte i Göteborg.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-13

Stockholm / Göteborg

*John Brolin*  
John Brolin

2026-03-16

*Gino Ghasemi*  
Gino Ghasemi

2026-03-16

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

*Mats Ekman*  
Mats Ekman  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Viby 19:1 Brunna Fastighet AB, org.nr 556989-6748

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viby 19:1 Brunna Fastighet AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viby 19:1 Brunna Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Viby 19:1 Brunna Fastighet AB 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 ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 för LCE 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.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Viby 19:1 Brunna Fastighet AB 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Viby 19:1 Brunna Fastighet AB 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 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.

## *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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kungsängen  
2026-03-17

*Matz Ekman*  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor