

## Videkvisten AB

Org. Nr 559010–5341

# Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

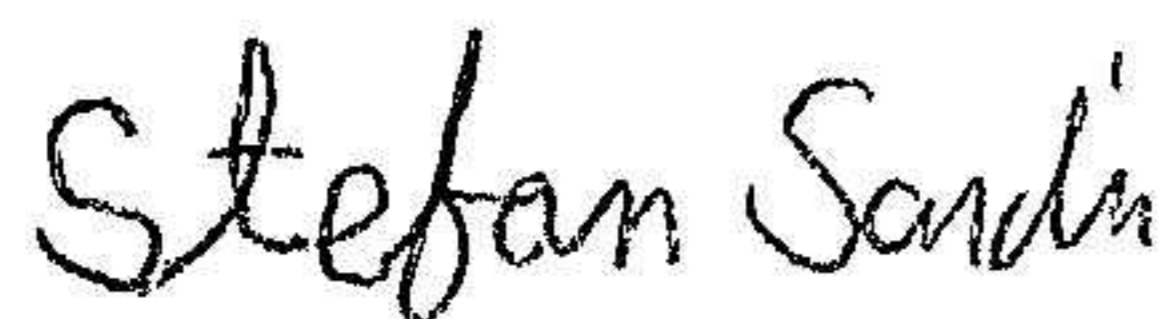
Bolagets tionde räkenskapsår.

Fastställelseintyg.

Undertecknad Stefan Sandin, som är styrelseledamot i Videkvisten Ättarö AB (559010–5366) intygar härmed dels att denna årsredovisning överensstämmer med originalet och dels att intagna resultat- och balansräkningar har fastställts vid årsstämman med aktieägarna den 23 juni 2025.

Stämman beslöt även att disponera bolagets vinstmedel i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Solna den 23 juni 2025



Stefan Sandin

**Videkvisten AB**

Org. Nr 559010-5341

## Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024

Bolagets tionde räkenskapsår.

Videkvisten AB  
c/o Stefan Sandin  
Alfhild Tamms Gata 6. Lgh 1105  
113 67 Stockholm

Styrelsen för Videkvisten AB org.nr 559010–5341 med säte i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024. Bolagets nionde räkenskapsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av styrelsens ledamöter 33%, 33%, 28% samt till 6% av utomstående investerare.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål att äga och förvalta aktier och finansiella instrument.

### Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 15 april 2015. Samma dag registrerades det helägda dotterföretaget Videkvisten Ättarö AB, org nr 559010-5366.

Dotterföretaget har till föremål att äga och förvalta fastigheter, bedriva handel med fastigheter samt bedriva byggproduktion.

Med tillträde den 2 juli 2015 förvärvade dotterföretaget fastigheten Österåker Ättarö 1:213 i Österåkers kommun. Fastigheten utgörs av 77 486 kvm plan åkermark samt sluttande bergs- och skogsmark. Syftet med förvärvet är att exploatera marken för bostadsbebyggelse. Årets arbete har utgjorts av att utreda en framtida bebyggelses karaktär samt etablera kontakter med stadsbyggnadskontoret i Österåkers kommun.

Skisser och översiktliga ritningar på villabebyggelse har framtagits under 2015.

Finansiering av förvärvet har skett genom lån från moderbolaget Videkvisten AB som har refinansierat investeringen genom reverslån från sina aktieägare.

Under 2021 gjordes en värdering av marktillgångarna. Arbetet genomfördes av NAI Svefa AB som är en av landets ledande fastighetskonsulter och bland annat specialiserade värdering av fastigheter.

I sitt värderingsutlåtande skriver NAI Svefa bland annat:

*I rådande fall bedöms värderingsobjektet ha en god utvecklingspotential att exploateras till bostäder. Med tanke på att viss infrastruktur redan finns utbyggd inom området samt att värderingsobjektet angränsar till befintlig bebyggelse skulle en exploatering till bostäder vara en naturlig utveckling av området. Dock ingår berört område ej i de högst prioriterade utvecklingsområdena i kommunens förslag till översiktsplan 2040, vilket gör att det råder en relativt stor osäkerhet kring exploateringens omfattning samt när i tiden det kan bli aktuellt.*

*Sammantaget bedöms området som attraktivt för framtida exploatering då det har ett naturnära läge, beläget relativt nära vatten och Stockholms norra skärgård. Nuvarande projektförslag bedöms vara i enlighet med Österåker kommuns kommande översiktsplan. Investeringar i infrastruktur och kommunalt V/A pågår nu.*

Värderingen utföll så att vid värderingstidpunkten oktober 2021 bedömdes marken vara värd 12 500 000 kronor. Med ett årligt avkastningskrav om 44% för tid och planrisk.

Det redovisade värdet per 2024-12-31 uppgår till 4 171 575 kronor.

Under 2018 antog kommunfullmäktige i Österåkers kommun en ny översiktsplan och där ingår området Flaxenvik som företagens mark är belägen i som ett område för framtida bostadsbebyggelse och därmed framdragning av kommunalt VA. Kommunen har ett mycket ambitiöst program för att befolkningsmässigt växa från 45 000 innevånare i dag till 75 000 år 2040. Fram till 2027 räknar kommunen med att årligen behöver 500 nya bostäder färdigställas och därefter krävs att bostadsbyggnadstakten ytterligare ökar fram till 2040 för nå målet om 75 000 innevånare år 2040.

Så här skriver kommunen på sin hemsida 2025-05-01 beträffande dess östra delar som omfattar fem områden med det sammanfattande namnet "Östra Margretelund".

### *Östra Margretelund planprogram*

*Visionen för Östra Margretelund är att omvandla delar av områden där det idag bedrivs skogsbruk till ett naturnära bostadsområde med möjlighet till rekreation och friluftsliv strax utanför dörren. Det nya området avses få en trädgårdsstadskarakter som ska länkas samman med omgivande bebyggelser och stärka den pågående tätortsutvecklingen av Åkersbergas centrala delar. Programmet för Östra Margretelund syftar till att ge en samlad bild av hur området bebyggelsemässigt kan utvecklas. I programmet ska förutsättningarna för en utbyggnad av bostadsbebyggelse redovisas och riktlinjer för kommande detaljplanearbetet ska formuleras. Detaljplaneläggningen kan komma att omfatta hela eller delar av programområdet samt genomföras i flera detaljplaner. Programarbetet för Östra Margretelund är en del i arbetet med att utveckla en tätare stadsbebyggelse öster om Åkersberga centrum. Utvidgningen av tätorten sker redan idag i Björkhaga och kommer i framtiden även att omfatta Brevik, Lervik och Flaxenvik samt Skärgårdsstad.*

Koncernens markområde som omfattas av kommunen vision lämpar som mycket väl för genomförande av Österåker kommuns vision för stadsdelen.

I maj 2024 påbörjades byggandet av ett nytt reningsverk i Margretelund som medför att fastigheten och framtida etablerade tomter kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planen är att reningsverket kan kopplas in och tas i drift under första kvartalet 2027.

Kommunikationerna mellan Åkersberga och Stockholm har avsevärt förbättras i och med att roslagsbanan nu har dubbelspår för hela sträckan till Stockholm. Under 2022 har nya tåg tagits i tjänst.

Sträckningen till Stockholms City har i mars 2023 beslutats gå via Odenplan men denna sträckning har visat sig ogenomförbar. Av den orsaken kommer tågen att gå direkt till Stockholms City efter stopp på station Universitetet. Efter färdigställandet kommer Östra station att avvecklas. Den nya sträckningen ger befolkningen i regionens nordöstra delar en direkt förbindelse till pendeltåg, regionaltåg och fjärrtåg och tunnelbanans hela linjenät samt dessutom tåg och bussar till regionens flygplatser på Arlanda och Bromma. I januari 2025 offentliggjorde SL den färdiga Järnvägsplanen med målet att trafiken med den nya sträckningen ska vara igång 2038. Investeringsutgiften för genomförandet beräknas till cirka 11 miljarder kronor.

Österåkers kommun har i och med regeringens anslag till utbyggnaden av roslagsbanan förbundit sig att bygga minst 7 000 nya bostäder.

Styrelsen och aktieägarna ser sin investering som mycket långsiktig och bolaget samt koncernen saknar externa långgivare varför även den finansiella uthålligheten är synnerligen långsiktig.

### Förändringar i eget kapital:

#### Moderbolaget

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2024-01-01	50 000	19 000	0	69 000
Resultat 2024	0	0	-	0
Utgående balans 2024-12-31	50 000	19 000	0	69 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2023-01-01	50 000	19 000	0	69 000
Resultat 2023		0	0	0
Utgående balans 2023-12-31	50 000	19 000	0	69 000

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel i moderbolaget:

Balanserat resultat	19 000 kr
Årets resultat	0 kr
<b>Summa</b>	<b>19 000 kr</b>

Styrelsen föreslår att beloppet överförs i ny räkning.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och resultat framgår av efterföljande räkningar.

	<u>2024-01-01</u> <u>2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u>
<b>Resultaträkningar Koncernen</b>		
Nettoomsättning	43 678	41 010
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-3 964	-1 600
Avskrivningar enligt plan	<u>-6 578</u>	<u>-6 578</u>
<b>Rörelseresultat</b>	33 136	32 832
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	33 136	32 832
Skatt på årets resultat	<u>-21 549</u>	<u>4 051</u>
<b>Årets nettoresultat</b>	11 587	36 883

Balansräkningar Koncernen	Not	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark, Fastigheten Ättarö 1:213, Österåkers kommun	2	4 171 575	4 171 575
Immateriella anläggningstillgångar	3	65 783	72 361
Summa anläggningstillgångar		<u>4 237 358</u>	<u>4 243 936</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		-	-
Kassa och bank		116 630	83 504
Summa omsättningstillgångar		<u>116 630</u>	<u>83 504</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 353 988</b>	<b>4 327 440</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital ( 50 000 aktier med ett kvotvärde på 1,00 kr)		50 000	50 000
Summa bundna medel		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Balanserat resultat		193 440	156 557
Årets resultat		11 587	36 883
Summa fria medel		<u>205 027</u>	<u>193 440</u>
Summa eget kapital		255 027	243 440
<i>Långfristiga skulder</i>			
Reverslån från aktieägare		4 054 000	4 084 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Bolagets skatteskuld		15 381	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	29 580	0
Summa kortfristiga skulder		<u>44 961</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 353 988</b>	<b>4 327 440</b>

## Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2024-01-01	50 000	156 557	36 883	243 440
Omföring enligt årsstämans beslut	-	36 883	-36 883	0
Resultat 2024	-	-	11 587	11 587
Utgående balans 2024-12-31	50 000	193 440	11 587	255 027

Koncernen	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2023-01-01	50 000	125 017	31 540	206 557
Omföring enligt årsstämans beslut	-	31 540	-31 540	0
Resultat 2023	-	-	36 883	36 883
Utgående balans 2023-12-31	50 000	156 557	36 883	243 440

	<u>2024-01-01</u> <u>2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u>
<b>Resultaträkningar Moderbolaget</b>		
Nettoomsättning	-	-
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	0	0
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	0	0
Mottaget koncernbidrag	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	0	0
Skatt på årets resultat	-	-
<b>Årets nettoresultat</b>	0	0

<b>Balansräkningar moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterföretag	50 000	50 000
Reverslån till dotterföretag	4 073 000	4 189 000
Summa anläggningstillgångar	4 123 000	4 239 000
<i>Omsättningstillgångar</i>	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 123 000</b>	<b>4 239 000</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital ( 50 000 aktier med ett kvotvärde på 1,00 kr)	50 000	50 000
Summa bundna medel	50 000	50 000
Balanserat resultat	19 000	19 000
Årets resultat	0	0
Summa fria medel	19 000	19 000
Summa eget kapital	69 000	69 000
Långfristiga skulder		
Reverslån från aktieägare	4 054 000	4 144 000
Kortfristiga skulder		
Skuld till dotterföretag	0	26000
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 123 000</b>	<b>4 239 000</b>

## Tilläggsupplysningar och noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiefbolag (K2).

### Värderingsprinciper mm

Tillgångarna och skulderna värderas till anskaffningsvärde. Fordringar och skulder i andra valutor än SEK omräknas till balansdagens kurs alternativt säkringskurs om sådana säkringsinstrument innehas.

Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden och en nyttjandeperiod på 20 år.

Fordringar, skulder samt avsättningar och eventalförpliktelser.

Fordringar tas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder värderas till anskaffningsvärde. Avsättningar görs med belopp som bedöms motsvara det utflöde av resurser som fordras för att möta orsaken till avsättningen. Eventalförpliktelser tas upp som skuld om det bedöms som sannolikt att infriandet av en sådan kommer att resultera i ett utflöde av resurser.

Inga löner eller ersättningar har utgått under 2024 eller 2023.

Not 2	Mark Fastigheten Ättarö 1:213, Österåkers kommun	2024-12-31	2023-12-31
	För beskrivning hänvisas till förvaltningsberättelsen		
	Anskaffningsutgift enligt köpebrev	4 000 000	4 000 000
	Lagfartskostnad	171 575	171 575
	Redovisat värde	<u>4 171 575</u>	<u>4 171 575</u>
Not 3	Immateriella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ritningar, utredningar och förslag till bebyggelse		
	Arkitektkostnader		
	Anskaffningsutgift	131 563	131 563
	Värdeminskning enligt plan	-65 780	-59 202
	Redovisat värde	<u>65 783</u>	<u>72 361</u>

<b>Not 4</b>	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Förinbetalda arrendeinkomster	29 580	-
<b>Not 5</b>	<b>Ställda panter och andra förpliktelser</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Koncernen och moderbolaget		
	Ställa panter	Inga	Inga
	Andra förpliktelser	Inga	Inga

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det har inte efter räkenskapsårets utgång inträffat någon händelse av väsentlig karaktär som skulle kunna ändra den bild av företagets verksamhet och ekonomi som informationen i denna rapport lämnar.

Solna dag som den elektroniska stämpeln.

Stefan Sandin  
Ordförande

Kenneth Hjortzberg  
Ledamot

Peter Isaksson  
Ledamot

# Certification

Reference: cmbz0z3g306b2jzy5gv1123p2

ank=20250626;2025062719429



**Document**

Filename: Årsredovisning\_2024\_Videkvisten\_AB.pdf

Fingerprint: ceVfnE4xY9v3f0QMKhHSiGFLialve5IjZbBGmjeQnAQ=



**Rolf Kenneth Hjortzberg**

Signer

**Personal number**

19630330-\*\*\*\*

**Signed with**

Swedish Mobile BankID (AES)

**Signed at**

2025-06-16 20:56:59



**Thor Peter Mikael Isacson**

Signer

**Personal number**

19641230-\*\*\*\*

**Signed with**

Swedish Mobile BankID (AES)

**Signed at**

2025-06-19 12:06:19



**Stefan Sandin**

Signer

**Personal number**

19770601-\*\*\*\*

**Signed with**

Swedish Mobile BankID (AES)

**Signed at**

2025-06-21 11:09:02

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package





# Important Information About Your Digitally Signed Document

ank=20250626;2025062719430



## Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



## Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



## Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



## Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit [zigned.se/verify](https://zigned.se/verify) to access this feature.

## Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

## About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at [zigned.se](https://zigned.se).