

Årsredovisning för  
Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB  
559429-5957

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1,2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vilunda Stadsutveckling Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 6 mars 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdispositionen.

Upplands Väsby den 26 maj 2025



Amra Barlov Lindqvist

Årsredovisning för  
Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB  
559429-5957  
Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1,2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB, 559429-5957, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31, bolagets första räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Väsbyhem, 556476-7233, med säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län.

### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget registrerades den 6 april 2023 och förvärvades av AB Väsbyhem den 17 april 2023. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga och förvalta fastigheter vilka indirekt ägs av Upplands Väsby kommun och därmed förenlig verksamhet.

### Ekonomisk översikt

	Belopp i Tkr	
	2024-01-01- -2024-12-31	2023-04-06- -2023-12-31
Nettoomsättning	-	-
Rörelseresultat	-614	-53
Balansomslutning	638 979	52 506
Resultat efter finansiella poster	-1 374	-419
Soliditet %	49,0	1,7

Definitioner: se not 8

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter balansdagen

Den 15 februari 2024 förvärvades samtliga aktier i Vilunda 6:86 Fastighets AB (org.nr. 559177-3162) till ett överenskommet fastighetsvärde om 257,5 mkr. I bolaget finns fastigheten Vilunda 6:86, som innehåller 54 vårdbostäder.

Den 5 juni 2024 förvärvades samtliga aktier i Vilunda 68012 (org.nr. 559458-9581) till ett överenskommet fastighetsvärde om 340 mkr. I bolaget finns fastigheterna Vilunda 6:80, Vilunda 6:81 och Vilunda 6:82 som innehåller kommersiella lokaler.

#### Fastighetsinnehav

Bolaget Vilunda Stadsutveckling AB innehåller fastigheterna Vilunda 1:210, Vilunda 1:222 och Vilunda 1:610. Vid extern värdering av fastighetsbeståndet per 31 december 2024 bedöms fastighetens marknadsvärde till 252 mkr.

Bolaget Vilunda 6:86 Fastighets AB innehåller fastigheten Vilunda 6:86. Vid en extern värdering av fastighetsbeståndet per 31 december 2024 bedöms fastighetens marknadsvärde till 258 mkr.

Bolaget Vilunda 68012 AB innehåller fastigheterna Vilunda 6:80, Vilunda 6:81 och Vilunda 6:82. Vid en extern värdering fastighetsbeståndet per 31 december 2024 bedöms fastigheternas marknadsvärde till 349 mkr.

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagen.

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	25 000	881 383	906 383
Erhållna aktieägartillskott		312 746 045	312 746 045
Årets resultat		-778 075	-778 075
Vid årets slut	<b>25 000</b>	<b>312 849 353</b>	<b>312 874 353</b>

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	313 627 428
årets resultat	-778 074
Totalt	<u>312 849 354</u>

disponeras för	
balanseras i ny räkning	312 849 354
Summa	<u>312 849 354</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-04-06- 2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Övriga externa kostnader		-614 015	-52 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-614 015</u>	<u>-52 774</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-614 015</b>	<b>-52 774</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 809 443	997 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-10 569 518</u>	<u>-1 363 491</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-760 075</b>	<b>-365 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 374 090</b>	<b>-418 617</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	5	596 015	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-778 075</b>	<b>-418 617</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-778 075</b>	<b>-418 617</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	329 752 927	17 303 569
Fordringar hos koncernföretag	7	308 630 031	34 075 293
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>638 382 958</b>	<b>51 378 862</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>638 382 958</b>	<b>51 378 862</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	7	596 015	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>596 015</b>	<b>-</b>
Kassa och bank		-	1 127 347
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>596 015</b>	<b>1 127 347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>638 978 973</b>	<b>52 506 209</b>

2025060519049

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (25 000 aktier)		25 000	25 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		313 627 428	1 300 000
Årets resultat		-778 075	-418 617
<i>Summa fritt eget kapital</i>		312 849 353	881 383
<b>Summa eget kapital</b>		<b>312 874 353</b>	<b>906 383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	325 933 600	51 378 862
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>325 933 600</b>	<b>51 378 862</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder hos moderbolagets ägare		103 020	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 000	220 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>171 020</b>	<b>220 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>638 978 973</b>	<b>52 506 209</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värdeminskingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om ingenting annat anges nedan.

### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelse har ej utgått.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-04-06- 2023-12-31
Ränteintäkter koncernbolag	9 809 442	997 648
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 809 442</b>	<b>997 648</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-04-06- 2023-12-31
Räntekostnader koncernbolag	-10 569 517	-1 363 491
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-10 569 517</b>	<b>-1 363 491</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2024-12-31
Mottagna koncernbidrag	596 015	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>596 015</b>	<b>-</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
- vid årets början	17 303 569	-
- förvärv av Vilundavägen Stadsutveckling AB, 559130-5239	-	13 303 569
- lämnat aktieägartillskott till Vilundavägen Stadsutveckling AB	-	4 000 000
- förvärv av Vilunda 6:86 Fastighets AB, 559177-3162	117 002 778	-
- förvärv av Vilunda 68012 AB, 559458-9581	195 446 580	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>329 752 927</b>	<b>17 303 569</b>

Bolaget äger 100% av andelarna i ovanstående koncernbolag.

## Noter

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 075 293	-
Tillkommande fordringar	275 150 753	34 075 293
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>309 226 046</b>	<b>34 075 293</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 325 933 600 kr till betalning efter mer än fem år.

### Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

## Underskrifter

Upplands Väsby den dag det framgår av vår elektroniska underskrift

Amra Barlov Lindqvist  
Styrelseordförande

Johan Liderfors

Magnus Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag det framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn  
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

2025060519051



Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Amra Lindqvist  
Date: 2025-02-14 09:51:37  
BankID refno: 019503a7-e544-7d80-b785-41fb91c269ba



Styrelseordförande: Amra Barlov Lindqvist

Signed by: BJÖRN MAGNUS ÅBERG  
Date: 2025-02-14 11:04:48  
BankID refno: 019503ea-d98c-7210-81ec-2bf3bd15b72c



Styrelseledamot: Magnus Åberg

Signed by: JOHAN LIDERFORS  
Date: 2025-02-14 12:12:07  
BankID refno: 01950428-6d8b-7472-b8f0-c506609893d1



Fastighetsutvecklingschef: Johan Liderfors

Signed by: Lena Viktoria Hasselborn  
Date: 2025-03-04 08:56:18  
BankID refno: 01956027-bbe3-79d8-858f-772bb83589ae



Huvudansvarig revisor: Lena Hasselborn

Signed by: Richard Sebastian Moëll Vahul  
Date: 2025-03-04 08:56:38  
BankID refno: 01956028-03c9-790f-b6df-32823c1760f6



Revisor: Richard Moëll Vahul

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB, org.nr 559429-5957

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vilundavägen Stadsutveckling Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 07:50:16 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Viktoria Hasselborn

Lena Hasselborn  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 07:51:52 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Richard Sebastian Moëll Vahul

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025030519053