

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Gyllenjern AB

556247-0228

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Johnny Hammarstedt, Styrelseledamot

2025-04-10

Styrelsen för Fastighetsbolaget Gyllenjern AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheterna Sankt Göran 2 och 3 i centrala Strängnäs.

Bolaget är helägt dotterbolag till HFF i Mälardalen Aktiebolag, org nr 556929-3417.
Företaget har sitt säte i Strängnäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget genomgått ett ägarbyte. Den nya ägaren har påbörjat arbetet med att vidareutveckla fastighetsbeståndet och stärka bolagets position på marknaden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 877	5 475	5 188	5 070
Resultat efter finansiella poster	-724	-5 161	-588	1 273
Soliditet (%)	7	8	15	16

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400	18 522	80	-9 066	-5 100	4 835
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-5 100	5 100	0
Avskrivning på uppskrivning		-455		455		0
Årets resultat					-531	-531
Belopp vid årets utgång	400	18 067	80	-13 711	-531	4 304

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 711 230
årets förlust	-531 455
	-14 242 685
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-14 242 685
	-14 242 685

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		5 877 482	5 475 030
Övriga rörelseintäkter		104 362	146 052
		5 981 844	5 621 082
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 990 071	-4 597 485
Övriga externa kostnader		-389 820	-1 062 112
Personalkostnader	2	-200 827	-1 013 869
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 662 946	-1 660 464
Övriga rörelsekostnader		0	-76 979
		-4 243 664	-8 410 909
Rörelseresultat		1 738 180	-2 789 827
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 793	9 413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 477 314	-2 380 293
		-2 462 521	-2 370 880
Resultat efter finansiella poster		-724 341	-5 160 707
Resultat före skatt		-724 341	-5 160 707
Skatt på årets resultat		192 886	60 477
Årets resultat		-531 455	-5 100 230

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	58 806 042	60 468 988
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 310 120	1 310 120
		60 116 162	61 779 108
Summa anläggningstillgångar		60 116 162	61 779 108
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45	24 135
Aktuella skattefordringar		145 233	145 233
Övriga fordringar		91 507	116 976
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	19 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 811	113 610
		273 596	418 954
<i>Kassa och bank</i>		1 083 419	370 346
Summa omsättningstillgångar		1 357 015	789 300
SUMMA TILLGÅNGAR		61 473 177	62 568 408

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	6		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
Uppskrivningsfond	7	18 066 662	18 521 771
Reservfond		80 000	80 000
		18 546 662	19 001 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 711 230	-9 066 109
Årets resultat		-531 455	-5 100 230
		-14 242 685	-14 166 339
Summa eget kapital		4 303 977	4 835 432
Avsättningar	8		
Uppskjuten skatteskuld		3 851 187	4 044 073
Summa avsättningar		3 851 187	4 044 073
Långfristiga skulder	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		49 125 000	0
Summa långfristiga skulder		49 125 000	0
Kortfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		500 000	50 000 000
Förskott från kunder		78 300	78 300
Leverantörsskulder		121 542	323 052
Skulder till koncernföretag		2 797 877	1 615 817
Aktuella skatteskulder		0	151 974
Övriga skulder		184 987	1 013 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 307	506 042
Summa kortfristiga skulder		4 193 013	53 688 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 473 177	62 568 408

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
-----------	-----------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Hysesfastigheter med lokaler är uppdelad på komponenter som skrivs av enligt följande:

- Stomme 100 år
- Tak, VVS och fast el 50 år
- Allmänna utrymmen 30 år
- Lägenheter 30 år
- Lokaler/kontor 25 år
- Ventilation & teknik 25 år
- Nätverk & styrning på 12 år
- Gym 10 år

Viktad avskrivning på S:t Göran 2: 2,86% och S:t Göran 3: 2,68%

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

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 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0,5	2,5

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 927 982	51 863 932
Inköp		64 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 927 982	51 927 982
Ingående avskrivningar	-9 980 765	-8 774 955
Årets avskrivningar	-1 207 837	-1 205 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 188 602	-9 980 765
Ingående uppskrivningar	18 521 771	18 976 425
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-455 109	-454 654
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 066 662	18 521 771
Utgående redovisat värde	58 806 042	60 468 988
Taxeringsvärden byggnader	34 462 000	34 462 000
Taxeringsvärden mark	16 988 000	16 988 000
	51 450 000	51 450 000
Bokfört värde byggnader	45 639 991	47 302 937
Bokfört värde mark	13 166 051	13 166 051
	58 806 042	60 468 988

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	98 614
Försäljningar/utrangeringar		-98 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-21 635
Försäljningar/utrangeringar		21 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 310 120	1 310 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 310 120	1 310 120
Utgående redovisat värde	1 310 120	1 310 120

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	2 500 000	2 500 000
Fastighetsinteckningar	51 300 000	50 000 000
	53 800 000	52 500 000

Not 7 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	18 521 771	18 976 425
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-455 109	-454 654
Belopp vid årets utgång	18 066 662	18 521 771

Not 8 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	4 044 073	4 104 550
Under året återförda belopp	-192 886	-60 477
	3 851 187	4 044 073

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	47 125 000	0
	47 125 000	0

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 49 625 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 125 000	0
	49 125 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	50 000 000
	500 000	50 000 000

Strängnäs 2025-04-09

Johnny Hammarstedt
Johnny Hammarstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

Stefan Muhrbeck
Stefan Muhrbeck
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Gyllenjern AB

Org.nr 556247-0228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Gyllenjern AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Gyllenjern ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsbolaget Gyllenjern 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 februari 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 lämpligt, 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

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 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.

Som del av en revision enligt ISA 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 Fastighetsbolaget Gyllenjern AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsbolaget Gyllenjern 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 tryggsätt.

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 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Strängnäs 2025-04-09

Stefan Muhrbeck
Stefan Muhrbeck
Godkänd revisor