

# Årsredovisning

## Fastighets AB Whitlockska huset

Org.nr 556670-5785

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 27 juni 2025



Gunilla von Platen

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Whitlockska huset avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget ägs till 50% av GS Real Estate och 50% av Silvia Samuelsson Förvaltning AB.  
Båda med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	25 357	24 746	22 753	17 706
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14 396	10 122	13 292	8 099
Soliditet (%)	6%	3%	5%	3%

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	361 155	7 926 302
resultat		7 926 302	-7 926 302
Lämnad utdelning		-7 800 000	0
Årets resultat			11 659 401
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>487 457</b>	<b>11 659 401</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	487 457
Årets vinst	11 659 401
	<b>12 146 858</b>

disponeras så att

Till aktieägarna utdelas 15 600 kr per aktie	11 600 000
I ny räkning överföres	546 858
	<b>12 146 858</b>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		25 341 499	24 701 375
Övriga rörelseintäkter		15 975	45 022
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>25 357 474</b>	<b>24 746 397</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 113 344	-3 912 544
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 318 734	-1 388 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 432 078</b>	<b>-5 301 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 925 396</b>	<b>19 445 245</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 996 795	1 233 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 525 887	-10 556 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 529 092</b>	<b>-9 322 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 396 304</b>	<b>10 122 297</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 396 304</b>	<b>10 122 297</b>
Skatt på årets resultat		-2 736 903	-2 195 995
<b>Årets resultat</b>		<b>11 659 401</b>	<b>7 926 302</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	165 936 732	167 220 526
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	34 940
		<b>165 936 732</b>	<b>167 255 466</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	2 061 244
		<b>0</b>	<b>2 061 244</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 936 732</b>	<b>169 316 710</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		979 843	2 327 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 491	25 704
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>1 008 334</b>	<b>2 353 206</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		18 348 881	58 063 566
<i>Kassa och bank</i>		6 160 746	10 567 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 517 961</b>	<b>70 984 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>191 454 693</b>	<b>240 300 765</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		487 457	361 156
Årets resultat		11 659 401	7 926 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 146 858</b>	<b>8 287 458</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 246 858</b>	<b>8 387 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	129 600 000	218 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>129 600 000</b>	<b>218 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		38 400 000	0
Leverantörsskulder		537 919	788 137
Skatteskulder		1 542 498	2 010 711
Övriga skulder		5 660 747	7 844 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 466 671	3 269 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 607 835</b>	<b>13 913 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 454 693</b>	<b>240 300 765</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

#### *Fordringar, skulder och avsättningar*

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

**Not 2. Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 529 397	179 529 397
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>179 529 397</b>	<b>179 529 397</b>
Ingående avskrivningar	-12 308 870	-11 025 076
Årets avskrivningar	-1 283 793	-1 283 793
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 592 663</b>	<b>-12 308 869</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 936 732</b>	<b>167 220 527</b>

**Not 3. Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	524 078	524 078
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>524 078</b>	<b>524 078</b>
Ingående avskrivningar	-489 139	-384 323
Årets avskrivningar	-34 939	-104 815
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-524 078</b>	<b>-489 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>34 939</b>

**Not 4. Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	129 600 000	218 000 000
	<b>129 600 000</b>	<b>218 000 000</b>

**Not 5. Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	168 000 000	218 000 000
Summa ställda säkerheter	<b>168 000 000</b>	<b>218 000 000</b>

**Not 6. Väsentliga händelser efter balansdagen**

Efter balansdagen har inga väsentliga händelser inträffat som bedöms ha en betydande påverkan på bolagets finansiella ställning eller framtida utveckling.

Fastighets AB Whitlockska huset  
556670-5785

2025072309302

Stockholm 2025

Silvia Samuelsson Waak  
Verkställande direktör

Gunilla von Platen  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025  
Ernst & Young AB

Johanna Eklöf  
Auktoriserad Revisor

Fenneo dokumentnyckel: L09TD-FNQBj-HJW5C-CFETU-HQQG5-D2Y68

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2025072309303

## SILVIA SAMUELSSON WAAK (SSN-validerad)

VD

Serienummer: f829c9130cd60e[...]7d027230b2202

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-06-19 08:03:44 UTC



## GUNILLA VON PLATEN (SSN-validerad)

Ordförande

Serienummer: 1cca402540c399[...]a6088d839e9b3

IP: 193.12.xxx.xxx

2025-06-22 13:43:20 UTC



## Johanna Margareta Eklöf (SSN-validerad)

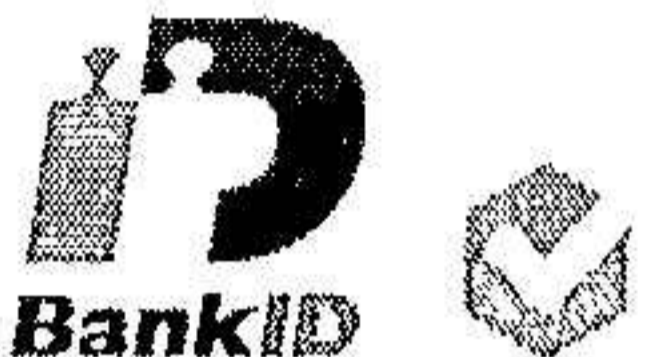
Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 7048e58ef1c987[...]481c35f89430b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-22 15:25:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



2025072309304

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Whitlockska huset, org.nr 556670-5785

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Whitlockska huset för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Whitlockska husets 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.

#### 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 Fastighets AB Whitlockska huset 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Peniso dokumentnyckel: VEXG7-ZCCFE-Y1XCG-J8TE6-JYVMC-1NZ65



2025072309305

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets AB Whitlockska huset för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Whitlockska huset enligt god revisors sed 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Johanna Margareta Eklöf

Johanna Margareta Eklöf  
Auktoriserad revisor

Perneo dokumentnyckel: VEXG7-ZCCFE-Y1XCG-J8TE6-JYVMC-1NZ65

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Johanna Margareta Eklöf (SSN-validerad)**

Signing Partner

Serienummer: 7048e58ef1c987[...]481c35f89430b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-22 15:33:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2025072309306

Penneo dokumentnyckel: VEXG7-ZCCFE-Y1XCG-J8TE6-JYVMC-1NZ65