

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB

556897-6871

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-22.

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:

Ulrika Arver, Styrelseledamot

2026-05-25

Styrelsen för Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är dotterbolag till Sybro Fastigheter AB, 556775-8676, som äger bolaget till 100%.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 459 | 4 253 | 4 021 | 3 849 | 3 747 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 664 | 1 285 | 737 | 1 312 | 1 608 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 10 | 8 | 5 | 8 | 11 |
| Soliditet (%) | 33 | 32 | 32 | 30 | 39 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 15 805 448 | 103 865 | 15 959 313 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 103 865 | -103 865 | 0 |
| Årets resultat | | | 371 707 | 371 707 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 15 909 313 | 371 707 | 16 331 020 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 15 909 313 |
| årets vinst | 371 707 |
| | 16 281 020 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 16 281 020 |
| | 16 281 020 |

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

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 4 459 068 | 4 253 090 |
| Summa rörelsens intäkter | | 4 459 068 | 4 253 090 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -1 823 715 | -1 559 885 |
| Övriga externa kostnader | | -73 574 | -82 487 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -164 880 | -166 938 |
| Summa rörelsens kostnader | | -2 062 169 | -1 809 310 |
| Rörelseresultat | | 2 396 899 | 2 443 780 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 441 133 | 482 239 |
| Räntekostnader | | -1 174 244 | -1 640 553 |
| Summa finansiella poster | | -733 111 | -1 158 314 |
| Bokslutsdispositioner | 2 | -1 196 380 | -820 300 |
| Resultat före skatt | | 467 408 | 465 166 |
| Skatter | 3 | | |
| Skatt på årets resultat | | -95 701 | -158 432 |
| Övriga skatter | | 0 | -202 869 |
| | | -95 701 | -361 301 |
| Årets resultat | | 371 707 | 103 865 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 3 568 986 | 3 733 866 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 568 986 | 3 733 866 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Uppskjuten skattefordran | | 2 655 536 | 2 751 237 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 655 536 | 2 751 237 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 224 522 | 6 485 103 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 41 589 889 | 42 000 000 |
| Aktuella skattefordringar | | 335 402 | 276 117 |
| Övriga fordringar | | 2 857 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 447 663 | 438 953 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 42 375 811 | 42 715 070 |
| Kassa och bank | | 1 565 759 | 1 269 074 |
| Summa omsättningstillgångar | | 43 941 570 | 43 984 144 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 50 166 092 | 50 469 247 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 15 909 313 | 15 805 448 |
| Årets resultat | | 371 707 | 103 865 |
| Summa fritt eget kapital | | 16 281 020 | 15 909 313 |
| Summa eget kapital | | 16 331 020 | 15 959 313 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 31 500 000 | 32 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 500 000 | 32 200 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 700 000 | 700 000 |
| Leverantörsskulder | | 68 923 | 119 806 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 196 380 | 1 090 300 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 369 769 | 399 828 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 335 072 | 2 309 934 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 166 092 | 50 469 247 |

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

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|------------------------------|-------|
| Stomme och grund | 1,2% |
| Fasad, fönster, övrigt | 3,1% |
| Värme, sanitet | 3,1% |
| El, yttertak | 4,5% |
| Ventilation, transport, hiss | 14,3% |
| Köksinredning | 50% |
| Inre ytskikt | 8,3% |
| Styr- och övervakning | 8,3% |

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Bedömningar och uppskattningar

Det finns inga uppskattningar eller antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Not 2 Bokslutsdispositioner

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Lämnade koncernbidrag | 1 196 380 | 820 300 |
| | 1 196 380 | 820 300 |

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2025 | 2024 |
|--|---------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 0 | 63 155 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 95 701 | 95 277 |
| Totalt redovisad skatt | 95 701 | 158 432 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2025 | | 2024 | |
|----------------------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 467 408 | | 465 166 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -96 286 | 20,60 | -95 824 |
| Ej avdragsgilla kostnader | | 0 | | -63 156 |
| Ej skattepliktiga intäkter | | 584 | | 547 |
| Övrigt | | 1 | | 1 |
| Redovisad effektiv skatt | 20,47 | -95 701 | 34,06 | -158 432 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 014 366 | 5 014 366 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 014 366 | 5 014 366 |
| Ingående avskrivningar | -1 280 500 | -1 113 562 |
| Årets avskrivningar | -164 880 | -166 938 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 445 380 | -1 280 500 |
| Utgående redovisat värde | 3 568 986 | 3 733 866 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Redovisat värde | 3 568 986 | 3 733 866 |
| Taxeringsvärden byggnader | 43 000 000 | 39 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 19 952 000 | 18 360 000 |
| | 62 952 000 | 57 360 000 |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen | 2 800 000 | 2 800 000 |
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | 28 700 000 | 29 400 000 |
| | 31 500 000 | 32 200 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 35 000 000 | 35 000 000 |
| | 35 000 000 | 35 000 000 |

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Stockholm

Göran Arver
Göran Arver
Ordförande
2026-05-22

Christina Arver
Christina Arver

2026-05-21

Johan Arver
Johan Arver

2026-05-21

Ulrika Arver
Ulrika Arver

2026-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Peter Kangas
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB, org.nr 556897-6871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Guttorm Västerås ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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 Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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. 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 Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB 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 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 fortlopande 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 revisions sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 22 maj 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas
Auktoriserad revisor