

# Årsredovisning

---

## *Pilsundet Fastigheter AB*

559369-4465

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkensårsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-06-16.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Falun 2025-06-16

  
Martin Bergh

2025062333942

# Årsredovisning

## *Pilsundet Fastigheter AB*

559369-4465

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

**Allmänt om verksamheten**

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Falun.

## Ägarförhållanden:

Bolaget är helägt dotterföretag till Pilsundet AB, org nr 559156-3498, med säte i Falun.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2203-2212
Nettoomsättning	2 597	2 479	1 812
Resultat efter finansiella poster	65	190	-154
Balansomslutning	30 458	31 113	31 520
Soliditet %	56	55	55
Avkastning på eget kapital %	0	1	Negativ

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	1 394 282	15 694 458	-180 535
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning			-180 535	180 535
Förändring av uppskrivningsfond		-29 855	29 855	
Årets resultat				-224 498
Belopp vid årets utgång	<b>50 000</b>	<b>1 364 427</b>	<b>15 543 778</b>	<b>-224 498</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	15 543 778
Årets resultat	-224 498
<i>Summa</i>	<i>15 319 280</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	15 319 280
<i>Summa</i>	<i>15 319 280</i>

*PK*

# RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 596 956	2 478 725
Övriga rörelseintäkter	127 173	55 059
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 724 129</b>	<b>2 533 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 471 555	-1 291 703
Personalkostnader	2 -320 986	-216 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-498 535	-498 535
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 291 076</b>	<b>-2 006 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>433 053</b>	<b>527 170</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	316 000	290 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	350	1 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	-684 547	-629 009
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-368 197</b>	<b>-337 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>64 856</b>	<b>189 923</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-350 000	-300 000
Förändring av periodiseringsfonder	82 122	-43 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-267 878</b>	<b>-343 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-203 022</b>	<b>-153 577</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-21 476	-26 958
<b>Årets resultat</b>	<b>-224 498</b>	<b>-180 535</b>

JK

2025062333944

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	24 045 597	24 544 132
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 045 597</i>	<i>24 544 132</i>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	6 015 376	6 179 376
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	30 900	30 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 046 276</i>	<i>6 210 276</i>

**Summa anläggningstillgångar** 30 091 873 30 754 408

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 000	6 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	5 860
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 000</i>	<i>12 034</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		363 149	346 332
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>363 149</i>	<i>346 332</i>

**Summa omsättningstillgångar** 366 149 358 366

## SUMMA TILLGÅNGAR

30 458 022 31 112 774

SK

2025062333945

2025062333946

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		1 364 427	1 394 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 414 427	1 444 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 543 778	15 694 458
Årets resultat		-224 498	-180 535
<i>Summa fritt eget kapital</i>		15 319 280	15 513 923
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 733 707</b>	<b>16 958 205</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		227 311	309 433
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>227 311</b>	<b>309 433</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 810 328	13 101 784
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 810 328</b>	<b>13 101 784</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	291 456	291 456
Leverantörsskulder		74 552	92 891
Skulder till koncernföretag		20 383	—
Skatteskulder		7 641	44 085
Övriga skulder		21 064	61 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 580	252 931
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>686 676</b>	<b>743 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 458 022</b>	<b>31 112 774</b>

PK

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Ingen avskrivning på mark.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.

### Not 2 Medelantalet anställda 2024 2023

Medelantalet anställda	1	1
------------------------	---	---

### Not 3 Byggnader och mark 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	11 861 875	11 861 875
Utgående anskaffningsvärden	11 861 875	11 861 875
Ingående avskrivningar	-3 154 089	-2 940 371
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-213 718	-213 718
Utgående avskrivningar	-3 367 807	-3 154 089
Ingående uppskrivningar	16 778 378	16 778 378
Förändringar av uppskrivningar		
Ingående avskrivning	-942 032	-657 215
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-284 817	-284 817
Utgående uppskrivningar	15 551 529	15 836 346
<b>Redovisat värde</b>	<b>24 045 597</b>	<b>24 544 132</b>

5/1

20250623333948

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	10 247	10 247
	Utgående anskaffningsvärden	10 247	10 247
	Ingående avskrivningar	-10 247	-10 247
	Utgående avskrivningar	-10 247	-10 247
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	6 179 376	6 298 522
	Årets förändring av fordran	-164 000	-119 146
	Utgående anskaffningsvärden	6 015 376	6 179 376

<b>Not 6</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	30 900	30 900
	Utgående anskaffningsvärden	30 900	30 900
	<b>Redovisat värde</b>	<b>30 900</b>	<b>30 900</b>

<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	11 644 504	11 935 960

<b>Not 8</b>	<b>Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Företagets banklån som uppgår till 13.101.784 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	12 810 328	13 101 784
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	291 456	291 456

✶


20250622333949

**Not 9 Ställda säkerheter** 2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar	14 166 000	14 166 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 166 000</b>	<b>14 166 000</b>

UNDERSKRIFTER

Falun 2025-05-15

  
Martin Bergh

Min revisionsberättelse har lämnats 3 juni 2025.

  
Pär Hågman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pilsundet Fastigheter AB

Org.nr. 559369 - 4465

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pilsundet Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pilsundet Fastigheter 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 Pilsundet Fastigheter 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 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 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

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 revisions sed 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,

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Bent Zigg*



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 Pilsundet Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Pilsundet Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 betryggande sätt.

Falun den 3 juni 2025

  
Rar Hagman  
Auktoriserad revisor

### 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

