

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Västra Malmen

559230-2177

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-16.

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:

Daniel Höök, Styrelseledamot  
2025-06-26

Styrelsen för Fastighets AB Västra Malmen 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Västra Malmen ingår i den koncern vars moderbolag är Fastighets AB Malmarna, org nr 556270-2764, som i sin tur ägs till 50 % av Holmia Intressenter AB och 50 % av Fastighets AB Koppartornet.

Bolaget äger fastigheten Fågelbärsträdet 9. Fastigheten förvaltas av Fastighets AB Stockholmia, vilka ombesörjer skötseln av fastigheten liksom driften av bolaget.

Bolaget har inga anställda, inga löner eller ersättningar har under året utgått till styrelsen.

Företaget har sitt säte i STOCKHOLM.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 314	2 271	2 147	2 004
Resultat efter finansiella poster	-3 230	-2 028	-1 389	-3 151
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,9	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Aktieägar- tillskott</b>	<b>Fusions- resultat</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	5 600	25	-3 596	-2 028	<b>51</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 028	2 028	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		3 250				<b>3 250</b>
Årets resultat					-3 230	<b>-3 230</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>8 850</b>	<b>25</b>	<b>-5 624</b>	<b>-3 230</b>	<b>70</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 850 000.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 250 554
årets förlust	-3 230 132
	<b>20 422</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 422
	<b>20 422</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 313 806	2 271 350
Övriga rörelseintäkter		16 294	13 470
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 330 100</b>	<b>2 284 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 108 240	-1 005 246
Övriga externa kostnader		-80 639	-111 602
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 107	-164 107
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 352 986</b>	<b>-1 280 955</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>977 114</b>	<b>1 003 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		577 285	2 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 784 531	-3 034 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 207 246</b>	<b>-3 032 077</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 230 132</b>	<b>-2 028 212</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 230 132</b>	<b>-2 028 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 230 132</b>	<b>-2 028 212</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	93 459 199	93 623 306
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 459 199</b>	<b>93 623 306</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 459 199</b>	<b>93 623 306</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 344	7 329
Övriga fordringar		98 156	67 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 570	6 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>127 070</b>	<b>81 566</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		166 671	158 716
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>166 671</b>	<b>158 716</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>293 741</b>	<b>240 282</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 752 940</b>	<b>93 863 588</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 250 554	2 028 766
Årets resultat		-3 230 132	-2 028 212
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>20 422</b>	<b>554</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 422</b>	<b>50 554</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000 000	40 000 000
Skulder till koncernföretag		52 730 810	53 343 431
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 730 810</b>	<b>93 343 431</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		90 785	83 943
Övriga skulder		529 852	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 071	385 660
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>951 708</b>	<b>469 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 752 940</b>	<b>93 863 588</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:  
Byggnad 200 år.

#### 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 Fastighetskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	-95 032	-75 948
Fjärrvärme	-318 647	-328 224
Belysning (fastighetsel)	-58 740	-64 906
Renhållning (sopor)	-108 515	-98 612
Trappstädning	-45 197	-40 822
Förvaltningsarvoden	-176 028	-165 252
Underhåll och reparationer	-213 242	-143 030
Serviceavtal	-5 808	-5 558
Försäkringspremier	-13 450	-13 025
Fastighetsskatt	-47 750	-46 562
Övriga fastighetskostnader	-25 831	-23 307
	<b>-1 108 240</b>	<b>-1 005 246</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 963 996	93 963 996
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 963 996</b>	<b>93 963 996</b>
Ingående avskrivningar	-340 690	-176 583
Årets avskrivningar	-164 107	-164 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-504 797</b>	<b>-340 690</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 459 199</b>	<b>93 623 306</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån banker kreditinstitut	40 000 000	40 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter. 2025-06-16

*Carl Gustaf Johnzon*  
Carl Gustaf Johnzon  
Ordförande

*Madeleine Rosengren*  
Madeleine Rosengren

*Peter Johnzon*  
Peter Johnzon

*Daniel Höök*  
Daniel Höök

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Västra Malmen, org.nr 559230-2177

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Västra Malmen 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 Västra Malmens 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 Västra Malmen 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 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 uppger, 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, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Västra Malmen 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Västra Malmen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionen 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 16 juni 2025

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*

Fredrik Enblom

Auktoriserad revisor