

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 28 maj 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Eskilstuna 2025-05-28


Märten Sporröng



ÅRSREDOVISNING

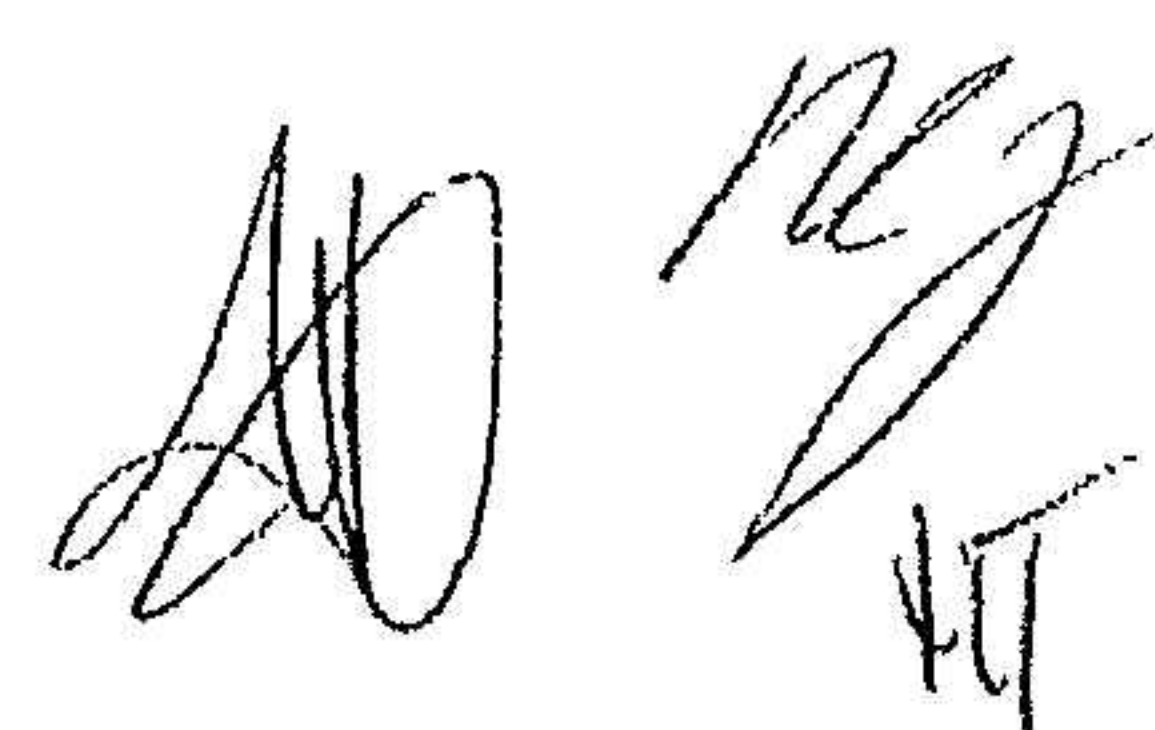
för

Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att förvalta och äga fastigheter samt bedriva därmed förenligt verksamhet.

Säte

Företagets säte är Eskilstuna

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Företaget är helägt dotterföretag till one of the best AB i Eskilstuna, org.nr 559165-4537.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 471	1 483	1 249	719	620
Res. efter finansiella poster	216	190	212	-81	-164
Balansomslutning	18 579	19 248	19 354	19 606	19 762
Soliditet (%)	13,91	12,31	11,3	10,0	10,4

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	2 130 167	190 021	2 370 188
Balanseras i ny räkning		190 021	-190 021	0
Årets resultat			215 873	215 873
Belopp vid årets utgång	50 000	2 320 188	215 873	2 586 061
		2024-12-31		2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		3 000 000		3 000 000

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	2 320 188
årets vinst	215 873
	<u>2 536 061</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

<u>2 536 061</u>
2 536 061

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>1 471 134</u>	<u>1 482 792</u>
		1 471 134	1 482 792
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-252 697	-268 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-336 087</u>	<u>-336 087</u>
		-588 784	-604 439
Rörelseresultat		882 350	878 353
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-666 477</u>	<u>-688 332</u>
		-666 477	-688 332
Resultat efter finansiella poster		215 873	190 021
Årets resultat		<u>215 873</u>	<u>190 021</u>

ank=20250701:2025070309120



Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

2

18 027 955

18 348 042

Inventarier, verktyg och installationer

3

27 22243 222

18 055 177

18 391 264

Summa anläggningstillgångar

18 055 177

18 391 264

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

661

359

Fordringar hos koncernföretag

425 230

634 500

Övriga fordringar

360

425 927

634 859

Kassa och bank

Kassa och bank

97 644221 516**Summa kassa och bank**

97 644

221 516

Summa omsättningstillgångar

523 571

856 375

SUMMA TILLGÅNGAR

18 578 748

19 247 639

ank=20250701:2025070309121



Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 320 188

2 130 167

Årets resultat

215 873

190 021

2 536 061

2 320 188

Summa eget kapital

2 586 061

2 370 188

Långfristiga skulder

4

Skulder till kreditinstitut

9 926 400

10 264 800

Skulder till koncernföretag

5 581 147

6 071 147

Summa långfristiga skulder

15 507 547

16 335 947

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

338 400

338 400

Leverantörsskulder

21 906

24 577

Skulder till koncernföretag

0

10 000

Aktuella skatteskulder

1 635

9 153

Övriga skulder

105 645

139 175

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17 554

20 199

Summa kortfristiga skulder

485 140

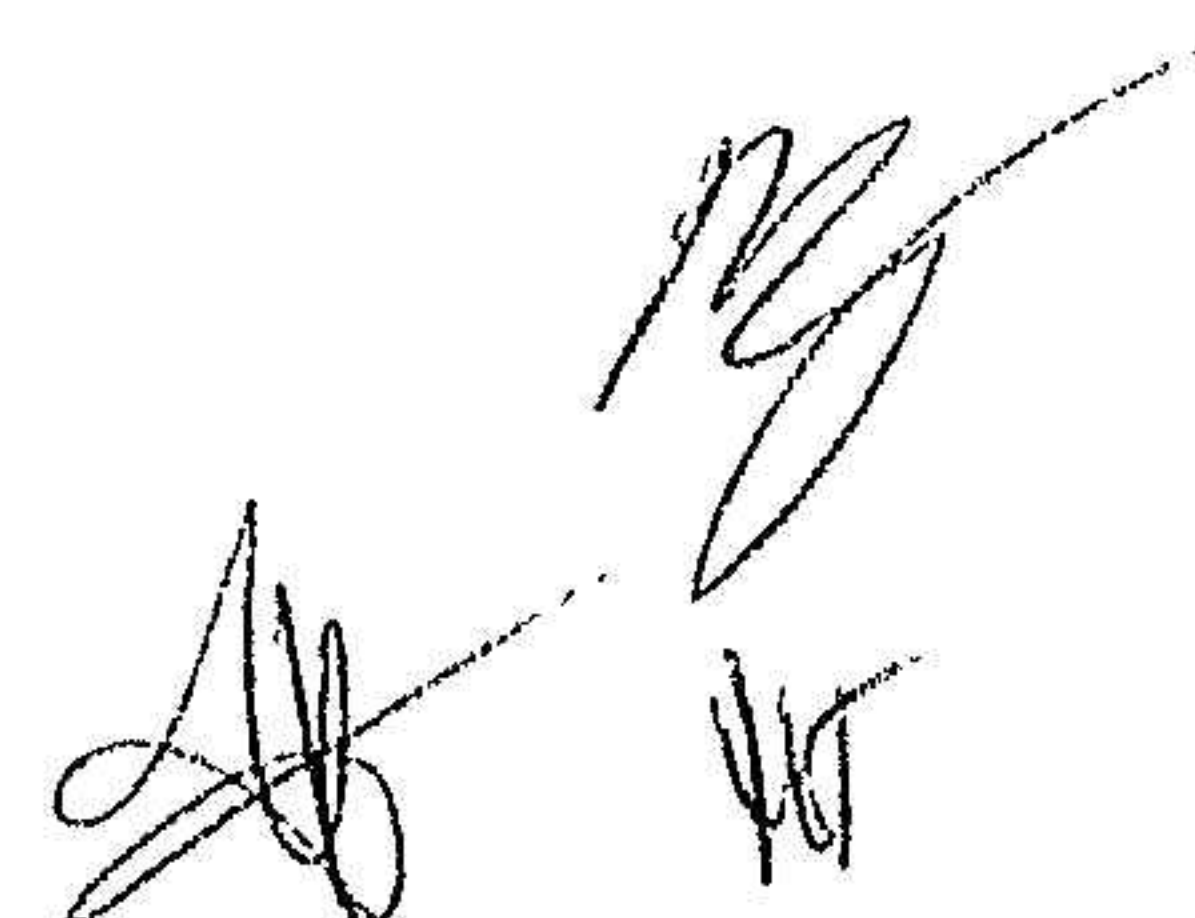
541 504

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 578 748

19 247 639

ank=20250701:2025070309122



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Fasad	55
Fönster	30
Yttertak	35
Stomme	55
Inventarier, verktyg och installationer	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 930 927	19 930 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 930 927	19 930 927
Ingående avskrivningar	-1 582 885	-1 262 798
Årets avskrivningar	-320 087	-320 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 902 972	-1 582 885
Utgående redovisat värde	18 027 955	18 348 042
Redovisat värde byggnader	14 105 384	14 425 471
Redovisat värde mark	3 922 571	3 922 571
	18 027 955	18 348 042

ank=20250701:2025070309123

Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

NOTER

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	80 000	80 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	80 000
	Ingående avskrivningar	-36 778	-20 778
	Årets avskrivningar	-16 000	-16 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 778	-36 778
	Utgående redovisat värde	27 222	43 222

Not 4	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skulder till kreditinstitut	9 926 400	10 264 800
	Skulder till kreditinstitut - betalas inom 2 till 5 år	1 353 600	1 353 600
	Skulder till kreditinstitut - betalas senare än 5 år	8 572 800	8 911 200
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	8 572 800	8 911 200

Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	12 000 000	12 000 000
	Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till one of the best AB, 559165-4537, med säte i Eskilstuna som upprättar koncernredovisning.

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Eskilstuna
2025-05-28

Fredrik Wahlqvist

Maria Törngren

Mårten Spörng

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 maj 2025.

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna avskrift
stämmer med original!
Ulrika Törngren
070-5185820

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB
Org. nr 559172-6871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 företaget 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 på 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 på 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 Eskilstuna Vittnet 4 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget 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.

Revisorers 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.

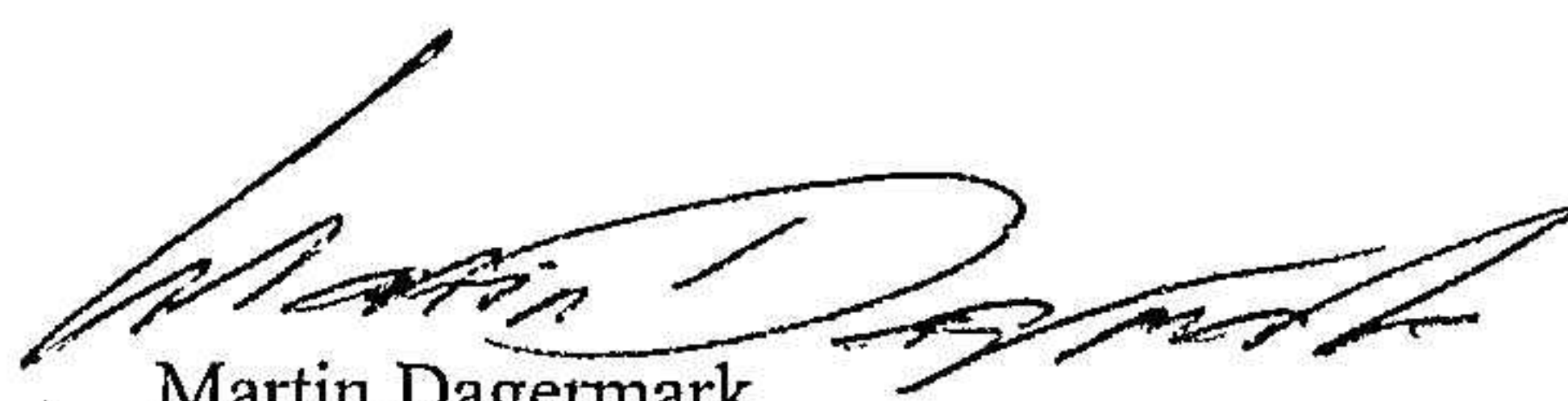
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Eskilstuna den 28 maj 2025



Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna avskrift
stämmer med originalet
Ulrica Jönsson
2 (2) 076-5185820