

**Årsredovisning**  
för  
**Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB**  
556680-8316

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-28.  
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:**

Carl-Johan Kastengren, Styrelseledamot  
2025-06-13

Styrelsen och verkställande direktören för Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB 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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga, utveckla och förvalta fastigheter samt aktier och andelar i bolag med fastighetsanknuten verksamhet. Bolagets säte är Stockholm.

Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB är ett helägt dotterbolag till Gillesvik Fastigheter AB (org nr 556384-2128) med säte i Stockholm.

Koncernredovisning upprättas i Gillesvik AB (org nr 556692-8692).

### Personal

Bolaget har inte haft några anställda eller betalat ut någon ersättning under året.

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har under året förvaltat fastigheten Krakstören 2 i Stockholms kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	6 910	6 797	5 682	4 148
Resultat efter finansiella poster	3 524	3 493	1 910	134
Balansomslutning	12 681	13 521	12 445	12 307
Soliditet (%)	22,2	19,5	15,8	17,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 849 115	671 123	<b>2 640 238</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			671 123	-671 123	<b>0</b>
Årets resultat				176 625	<b>176 625</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>2 520 238</b>	<b>176 625</b>	<b>2 816 863</b>

Aktiekapitalet består av 1000 st aktier med kvotvärdet 100 kr.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 520 238
årets vinst	176 625
	<b>2 696 863</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 696 863
	<b>2 696 863</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>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		6 909 981 <b>6 909 981</b>	6 796 736 <b>6 796 736</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhåll		-2 271 757	-2 214 933
Fastighetskatt		-135 705	-135 705
Tomträttsavgäld		-270 000	-270 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 820	-672 288
Övriga rörelsekostnader		-60 467	-61 076
		<b>-3 440 749</b>	<b>-3 354 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 469 232</b>	<b>3 442 734</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 364	50 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74	0
		<b>54 290</b>	<b>50 340</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 523 522</b>	<b>3 493 074</b>
Bokslutsdepositioner		-3 300 000	-2 800 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>223 522</b>	<b>693 074</b>
Skatt på årets resultat	2	-46 897	-21 951
<b>Årets resultat</b>		<b>176 625</b>	<b>671 123</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	8 905 249	9 215 290
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	1 505 238	1 585 517
		<b>10 410 487</b>	<b>10 800 807</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 410 487</b>	<b>10 800 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	76 992
Fordringar hos koncernföretag	5	1 204 159	1 031 377
Aktuella skattefordringar		0	221 799
Övriga kortfristiga fordringar		937 669	1 281 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 899	109 345
		<b>2 270 727</b>	<b>2 720 597</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 270 727</b>	<b>2 720 597</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 681 214</b>	<b>13 521 404</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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 520 238	1 849 115
Årets resultat		176 625	671 123
		<b>2 696 863</b>	<b>2 520 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 816 863</b>	<b>2 640 238</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		384 722	337 825
<b>Summa avsättningar</b>		<b>384 722</b>	<b>337 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		242 019	260 157
Skulder till koncernföretag		7 959 420	9 356 250
Aktuella skatteskulder		1 868	0
Övriga kortfristiga skulder		475 439	311 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		800 883	615 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 479 629</b>	<b>10 543 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 681 214</b>	<b>13 521 404</b>

## 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

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period uthyrning sker. Intäkterna redovisas netto exklusive mervärdesskatt. I tillämpliga fall ingår tjänster som bolaget tillhandahåller såsom el och värme. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

##### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras 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.

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.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

##### Kontorsbyggnader

Stommar och grund	100 år
Stomkompletteringar	60 år
Värme/sanitet	60 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Hyresgästanpassning	20 år

##### Byggnadsinventarier

20 år

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade

med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag 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.

#### 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.

#### **Likvida medel**

Likvida medel på koncernkonto klassificeras som fordran på koncernföretag. Övriga likvida medel klassificeras som kassa.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### **Underskottsavdrag**

Bolaget ingår i en koncern med stabil löpande intjäningsförmåga och inom koncernen finns full skattemässig kvittningsrätt. Eventuella underskottsavdrag värderas därför till sitt fulla värde.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Inkomstskatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	19 675
Latent skatt	46 897	2 276
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>46 897</b>	<b>21 951</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 489 626	20 489 626
Inköp	312 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 802 126</b>	<b>20 489 626</b>
Ingående avskrivningar	-11 274 336	-10 622 118
Årets avskrivningar	-622 541	-652 218
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 896 877</b>	<b>-11 274 336</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 905 249</b>	<b>9 215 290</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	8 905 249	9 251 290
Bokfört värde byggnader	8 905 249	9 251 290
	<b>8 905 249</b>	<b>9 251 290</b>

Företaget gör årligen en intern värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Extern värdering görs om förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 605 587	0
Inköp	0	1 605 587
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 605 587</b>	<b>1 605 587</b>
Ingående avskrivningar	-20 070	0
Årets avskrivningar	-80 279	-20 070
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 349</b>	<b>-20 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 505 238</b>	<b>1 585 517</b>

#### Not 5 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto hos moderbolag	1 204 159	1 031 377
	<b>1 204 159</b>	<b>1 031 377</b>

#### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-05-12

*Matts Kastengren*  
Matts Kastengren  
Verkställande direktör

*Carl-Johan Kastengren*  
Carl-Johan Kastengren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, org.nr 556680-8316

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gillesvik Fastigheter i Älvsjö ABs 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 för Gillesvik Fastigheter i Älvsjö 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 Gillesvik Fastigheter i Älvsjö 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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](http://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 och verkställande direktörens förvaltning för Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Gillesvik Fastigheter i Älvsjö 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 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. Den 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 13 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor