

Årsredovisning för  
**Fastigheten Vättervyn AB**  
556670-7294

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastigheten Vättervyn AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-03-31. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jönköping 2025-03-31

  
Tommy Fritz  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastigheten Vättervyn AB, 556670-7294 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Fastigheten Vättervyn AB är ett helägt bolag till Tosito Kommersiella AB. Fastigheten Vättervyn AB ingår i en koncern där Istmo AB, 556717-0047, med säte i Jönköping upprättar koncernredovisning.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

(tkr)	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	13 630	12 494	9 981	11 938	10 081
Balansomslutning	19 097	13 372	13 372	13 365	13 365
Soliditet %	38	10	10	8	15

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har under året påverkats av bl a världsekonomin samt oroligheter i omvärlden.

Fastighetsmarknaden har under 2024 fortsatt påverkats av ett högt ränteläge kopplat till den historiskt höga inflationen under 2022 och 2023. Vi ser dock med fallande räntor och en stabil generell prisutveckling att marknaden succesivt kommer återhämta sig.

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000	393 589
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		5 834 212
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 000 000</b>	<b>6 227 801</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 6 227 801, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning, [600 kr * 10 000 aktier]	6 000 000
Balanseras i ny räkning	227 801
<b>Summa</b>	<b>6 227 801</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	1 630	-
<b>Rörelseresultat</b>		1 630	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	13 697 233	12 562 315
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		-	92
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-69 361	-68 361
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		13 629 502	12 494 046
Bokslutsdispositioner	7	-6 042 000	-12 300 000
<b>Resultat före skatt</b>		7 587 502	194 046
Skatt på årets resultat	8	-1 753 290	-174 842
<b>Årets resultat</b>		<b>5 834 212</b>	<b>19 204</b>

2025051618640

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	13 364 930	13 364 930
		<u>13 364 930</u>	<u>13 364 930</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13 364 930</u>	<u>13 364 930</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 726 060	-
		<u>5 726 060</u>	<u>-</u>
<i>Kassa och bank</i>		5 736	7 452
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 731 796</u>	<u>7 452</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 096 726</u>	<u>13 372 382</u>

2025051618641

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital (10 000 aktier)		1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		393 589	374 385
Årets resultat		5 834 212	19 204
		<u>6 227 801</u>	<u>393 589</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 227 801</u>	<u>1 393 589</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för övriga skatter	10	11 684 554	9 944 711
		<u>11 684 554</u>	<u>9 944 711</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag		64 738	1 759 173
Skatteskulder		119 633	272 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	2 000
		<u>184 371</u>	<u>2 034 082</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>19 096 726</u>	<u>13 372 382</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Det finns inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

#### **Värderingsprinciper m m**

#### **Redovisning av intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period de avser.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

#### **Bokslutsdispositioner**

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

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt andra räntebärande tillgångar. Innehavet innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas värdepapperna till anskaffningsvärde med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Dessa redovisas i balansräkningen när bolaget blir part genom avtalsmässiga villkor och tas bort när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller har överförts eller när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### 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 effektivränta.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i.

#### **Skatt**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott.

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.

#### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Not 2 Koncernuppgifter**

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 100% (80%) av inköpen och 0% (0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

#### **Not 3 Nyckeltalsdefinitioner**

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

#### **Not 4 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultatandelar handelsbolag	13 697 233	12 562 315
<b>Summa</b>	<b>13 697 233</b>	<b>12 562 315</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	64 738	68 358
Räntekostnader, övriga	4 623	3
<b>Summa</b>	<b>69 361</b>	<b>68 361</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-6 042 000	-12 300 000
<b>Summa</b>	<b>-6 042 000</b>	<b>-12 300 000</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Aktuell skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-13 447	-172 621
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år		-625
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-13 447</b>	<b>-173 246</b>
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Avsättning för uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 739 843	-1 596
	-1 739 843	-1 596
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 753 290</b>	<b>-174 842</b>

**Avstämning av periodens skattekostnad**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	7 587 502	194 046
Skatt enligt gällande skattesats	-1 563 025	-39 973
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-14 288	-14 082
Skatt hänförlig till tidigare år		-625
Skatteeffekt avseende temporär skillnad i bokföringsmässigt och skattemässigt resultat från andelar i Handelsbolag	1 563 866	-118 566
<b>Redovisad aktuell skattekostnad</b>	<b>-13 447</b>	<b>-173 246</b>

## Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 364 930	13 364 930
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 364 930</b>	<b>13 364 930</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastigheten Vättervyn HB, 969680-4914, Jönköping 1)	99	99	9 870 230
Tosito Vätterhuset KB, 969715-4350, Jönköping 1)	99	99	3 494 700
			<b>13 364 930</b>

1) 1% ägs av Tosito Kommersiella AB.

## Not 10 Avsättningar för övriga skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad i bokföringsmässig och skattemässig avskrivning avseende byggnad i ägda koncernbolag	11 684 554	9 944 711
	<b>11 684 554</b>	<b>9 944 711</b>

## Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga

### Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser		
Övriga eventalförpliktelser, ansvar såsom delägare i Fastigheten Vättervyn HB och Fastigheten Vätterhuset KB	151 013 859	144 924 963
Borgensförbindelser till förmån för moderbolag	34 700 000	34 700 000
<b>Summa</b>	<b>185 713 859</b>	<b>179 624 963</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2024 års höga inflationsläge och ökade räntor bedöms nu stagnera. Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut som bedöms påverka företagets ställning eller resultat.

## Underskrifter

Jönköping 2025-03-31



Stig-Olof Simonsson  
Styrelseordförande



Tommy Fritz  
Verkställande direktör



Linnéa Wallén  
Styrelseledamot

2025051618647