

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB**  
556897-6871

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19.  
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:**

Ulrika Arver, Styrelseledamot  
2025-06-23

Styrelsen för Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är dotterbolag till Sybro Fastigheter AB, 556775-8676, som äger bolaget till 100%.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 253	4 021	3 849	3 747	3 649
Resultat efter finansiella poster	1 285	737	1 312	1 608	1 012
Avkastning på eget kap. (%)	8	5	8	11	7
Soliditet (%)	32	32	30	39	40

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	15 434 117	371 331	<b>15 855 448</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		371 331	-371 331	<b>0</b>
Årets resultat			103 865	<b>103 865</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>15 805 448</b>	<b>103 865</b>	<b>15 959 313</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 805 448
årets vinst	103 865
	<b>15 909 313</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 909 313
	<b>15 909 313</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 253 090	4 021 378
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 253 090</b>	<b>4 021 378</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 559 885	-1 396 613
Övriga externa kostnader		-82 487	-60 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 938	-166 938
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 809 310</b>	<b>-1 624 443</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 443 780</b>	<b>2 396 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		482 239	59 249
Räntekostnader		-1 640 553	-1 719 478
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 158 314</b>	<b>-1 660 229</b>
Bokslutsdispositioner	2	-820 300	-270 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>465 166</b>	<b>466 706</b>
<b>Skatter</b>	3		
Skatt på årets resultat		-158 432	-95 375
Övriga skatter		-202 869	0
		<b>-361 301</b>	<b>-95 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>103 865</b>	<b>371 331</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	4	3 733 866	3 900 804
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 733 866</b>	<b>3 900 804</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		2 751 237	2 846 514
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 751 237</b>	<b>2 846 514</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 485 103</b>	<b>6 747 318</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		42 000 000	40 000 000
Aktuella skattefordringar		276 117	340 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		438 953	28 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 715 070</b>	<b>40 368 667</b>
Kassa och bank		1 269 074	3 049 039
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>43 984 144</b>	<b>43 417 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 469 247</b>	<b>50 165 024</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		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 805 448	15 434 117
Årets resultat		103 865	371 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 909 313</b>	<b>15 805 448</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 959 313</b>	<b>15 855 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	32 200 000	32 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 200 000</b>	<b>32 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
Leverantörsskulder		119 806	91 600
Skulder till koncernföretag		1 090 300	270 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		399 828	347 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 309 934</b>	<b>1 409 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 469 247</b>	<b>50 165 024</b>

## Noter

### 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 redovisas i den period uthyrningen avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. 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. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,2%
Fasad, fönster, övrigt	3,1%
Värme, sanitet	3,1%
El, yttertak	4,5%
Ventilation, transport, hiss	14,3%
Köksinredning	50%
Inre ytskikt	8,3%
Styr- och övervakning	8,3%

## **Finansiella instrument**

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag 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. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### ***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.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

## **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## **Inkomstskatter**

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## **Bedömningar och uppskattningar**

Det finns inga uppskattningar eller antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

## **Eget kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

### Not 1 Leasing, leasinggivaren

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 4 246 990 kr.

Bolaget hyr ut bostäder till privatpersoner. Då hyresavtalen gäller tills vidare är det svårt att uppskatta intäkter senare än 5 år varför detta inte anges nedan.

Framtida leasingavgifter, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	4 250 000	4 020 000
Senare än ett år men inom fem år	17 000 000	16 080 000
	<b>21 250 000</b>	<b>20 100 000</b>

### Not 2 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	820 300	270 000
	<b>820 300</b>	<b>270 000</b>

### Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	63 155	98
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	95 277	95 277
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>158 432</b>	<b>95 375</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		465 166		466 706
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-95 824	20,60	-96 141
Ej avdragsgilla kostnader		-63 156		0
Ej skattepliktiga intäkter		547		765
Övrigt		1		1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>34,06</b>	<b>-158 432</b>	<b>20,44</b>	<b>-95 375</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 014 366	5 014 366
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 014 366</b>	<b>5 014 366</b>
Ingående avskrivningar	-1 113 562	-946 624
Årets avskrivningar	-166 938	-166 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 280 500</b>	<b>-1 113 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 733 866</b>	<b>3 900 804</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	3 733 866	3 900 804
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	18 360 000	18 360 000
	<b>57 360 000</b>	<b>57 360 000</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	2 800 000	2 800 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	29 400 000	30 100 000
	<b>32 200 000</b>	<b>32 900 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000
	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

Stockholm 2025-06-19

*Göran Arver*  
Göran Arver  
Ordförande

*Christina Arver*  
Christina Arver

*Johan Arver*  
Johan Arver

*Ulrika Arver*  
Ulrika Arver

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Peter Kangas*  
Peter Kangas  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB, org.nr 556897-6871

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Guttorm Västerås AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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 Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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 Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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 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 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

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 förvaltning för Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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 ledamöter 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 Fastighetsbolaget Guttorm Västerås 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 19 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Kangas  
Auktoriserad revisor