

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Gyllenjern AB

Org.nr. 556247-0228

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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
Joakim Larson, Styrelseledamot
2024-02-28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN**Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheterna Sankt Göran 2 & 3 i Strängnäs.

Bolaget är helägt dotterbolag till Tropato Group AB, orgnr 556654-8078, som även äger Krackenbergs AB, orgnr 556654-1040.

Säte

Företagets säte är Strängnäs.

FLERÅRSÖVERSIKT*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 475 030	5 188 292	5 069 935	4 511 881	3 845 046
Res. efter finansiella poster	-5 160 707	-587 595	-1 272 757	-2 443 309	-7 657 435
Soliditet (%)	7,74	15,09	15,53	17,06	20,48

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Årets resultat har påverkats av höga kostnader för reparationer och underhåll av fastigheterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	400 000	18 976 425	80 000	-8 992 819	-527 944
Balanseras i ny räkning				-527 944	527 944
Avskrivning på uppskrivning		-454 654		454 654	
Årets resultat					-5 100 230
Belopp vid årets utgång	<u>400 000</u>	<u>18 521 771</u>	<u>80 000</u>	<u>-9 066 109</u>	<u>-5 100 230</u>
		2023-12-31		2022-12-31	
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		0		4 100 000	

Det villkorade aktieägartillskottet har under året omvandlats till ovillkorat.

Fastighetsbolaget Gyllenjern AB

Org.nr. 556247-0228

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-9 066 109
årets förlust	<u>-5 100 230</u>
	-14 166 339
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-14 166 339</u>
	-14 166 339

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

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		5 475 030	5 188 292
Övriga rörelseintäkter		<u>146 052</u>	<u>252 382</u>
		5 621 082	5 440 674
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-4 597 485	-1 623 062
Övriga externa kostnader		-1 062 112	-885 711
Personalkostnader	2	-1 013 869	-1 054 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 660 464	-1 666 810
Övriga rörelsekostnader		<u>-76 979</u>	<u>0</u>
		-8 410 909	-5 229 952
Rörelseresultat		-2 789 827	210 722
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 413	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 380 293</u>	<u>-798 336</u>
		-2 370 880	-798 317
Resultat efter finansiella poster		-5 160 707	-587 595
Skatt på årets resultat		60 477	59 651
Årets resultat		<u>-5 100 230</u>	<u>-527 944</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	60 468 988	62 065 402
Inventarier, installationer och fordon	4	0	76 979
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>1 310 120</u>	<u>1 310 120</u>
		61 779 108	63 452 501
Summa anläggningstillgångar		61 779 108	63 452 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 135	0
Fordringar hos koncernföretag		0	1 367 935
Övriga fordringar		116 976	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		19 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>113 610</u>	<u>101 860</u>
		273 721	1 469 795
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>370 346</u>	<u>887 859</u>
Summa kassa och bank		370 346	887 859
Summa omsättningstillgångar		644 067	2 357 654
SUMMA TILLGÅNGAR		62 423 175	65 810 155

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		400 000	400 000
Uppskrivningsfond	6	18 521 771	18 976 425
Reservfond		80 000	80 000
		<u>19 001 771</u>	<u>19 456 425</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 066 109	-8 992 819
Årets resultat		-5 100 230	-527 944
		<u>-14 166 339</u>	<u>-9 520 763</u>
Summa eget kapital		<u>4 835 432</u>	<u>9 935 662</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 044 073	4 104 550
Summa avsättningar		<u>4 044 073</u>	<u>4 104 550</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		0	300 000
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 000 000	47 500 000
Förskott från kunder		78 300	78 300
Leverantörsskulder		323 052	267 308
Skulder till koncernföretag		1 615 817	2 983 753
Aktuella skatteskulder		6 741	4 687
Övriga skulder		1 013 718	92 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 042	542 994
Summa kortfristiga skulder		<u>53 543 670</u>	<u>51 469 943</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 423 175	65 810 155

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.

NOTER

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
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Hysesfastigheter med lokaler är uppdelad på komponenter som skrivs av enligt följande:

Stomme 100 år

Tak, VVS och fast el 50 år

Allmänna utrymmen 30 år

Lägenheter 30 år

Lokaler/kontor 25 år

Ventilation & teknik 25 år

Nätverk & styrning på 12 år

Gym 10 år

Viktad avskrivning på S:t Görän 2: 2,78% och S:t Görän 3: 2,58%

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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

NOTER

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Personal	2023	2022
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	2,50	2,50

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 863 932	51 562 475
	Inköp	64 050	301 457
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 927 982</u>	<u>51 863 932</u>
	Ingående avskrivningar	-8 774 955	-7 580 379
	Årets avskrivningar	<u>-1 205 810</u>	<u>-1 194 576</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 980 765</u>	<u>-8 774 955</u>
	Ingående uppskrivningar	18 976 425	19 431 079
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-454 654</u>	<u>-454 654</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>18 521 771</u>	<u>18 976 425</u>
	Utgående redovisat värde	<u>60 468 988</u>	<u>62 065 402</u>
	Redovisat värde byggnader	47 302 937	48 899 351
	Redovisat värde mark	<u>13 166 051</u>	<u>13 166 051</u>
		60 468 988	62 065 402
	förvaltningsfastigheter med		
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	51 450 000	51 450 000
	varav byggnader:	34 462 000	34 462 000

NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 614	240 710
	Försäljningar/utrangeringar	-98 614	-142 096
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>98 614</u>
	Ingående avskrivningar	-21 635	-72 774
	Försäljningar/utrangeringar	21 635	68 719
	Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-17 580</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>-21 635</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>76 979</u>
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 310 120	1 031 423
	Inköp	0	278 697
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 310 120</u>	<u>1 310 120</u>
	Utgående redovisat värde	<u>1 310 120</u>	<u>1 310 120</u>
Not 6	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	18 976 425	19 431 079
	Avskrivning på uppskrivet belopp	<u>-454 654</u>	<u>-454 654</u>
	Belopp vid årets utgång	18 521 771	18 976 425

NOTER

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	47 500 000
	Företagsinteckningar	2 500 000	2 500 000
	Summa ställda säkerheter	<u>52 500 000</u>	<u>50 000 000</u>

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Strängnäs

Richard Larson
Richard Larson

Johan Larson
Johan Larson

Joakim Larson
Joakim Larson

2024-02-28

2024-02-28

Verkställande direktör
2024-02-28

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2024.

Jonas Ekman
Jonas Ekman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Gyllenjern AB, org.nr 556247-0228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Gyllenjern AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Gyllenjern ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighetsbolaget Gyllenjern AB 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 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

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 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 revisionsred 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Gyllenjern AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Gyllenjern AB enligt god revisionsordning 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 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. 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

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 eller verkställande direktören 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.

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 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 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.

Strängnäs 2024-02-28

Jonas Ekman

Jonas Ekman

Auktoriserad revisor