

# ÅRSREDOVISNING

för

## GOTHEV Arnegård 2 AB

Org.nr. 559059-2449

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i GOTHEV Arnegård 2 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 22 februari 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg



---

Stina Wilson

# ÅRSREDOVISNING

för

## GOTHEV Arnegård 2 AB

Org.nr. 559059-2449

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

# GOTHEV Arnegård 2 AB

Org.nr. 559059-2449

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Mölndal Näverluren 2 i Möndals Kommun. Fastigheten är uthyrd till en hyresgäst som tecknat ett långfristigt hyresavtal.

Bolaget ägs till 100% av GOTHEV Fastighets AB, org.nr. 559065-8034, med säte i Göteborg.

Styrelsen följer aktivt de rådande omständigheterna i omvärlden och hur detta påverkar bolaget och hyresgästens situation.

Bolaget har inte haft några anställda under året.

Företagets säte är Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånet har omförhandlats under året och ett nytt 5-årigt kreditavtal har tecknats from 2023-05-30.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 608 163	2 402 344	2 412 560	2 345 990
Resultat efter finansiella poster	-466 562	675 592	615 993	435 110
Soliditet (%)	7,94	9,73	7,27	4,91

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 812 247	654 009	2 516 256
Balanseras i ny räkning		654 009	-654 009	0
Årets resultat			-501 993	-501 993
Belopp vid årets utgång	50 000	2 466 256	-501 993	2 014 263

# GOTHEV Arnegård 2 AB

Org.nr. 559059-2449

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 466 256
Årets resultat	<u>-501 993</u>
	1 964 263

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>1 964 263</u>
	1 964 263

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

**GOTHEV Arnegård 2 AB**

Org.nr. 559059-2449

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		2 608 163	2 402 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 608 163</u>	<u>2 402 344</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-485 413	-449 625
Övriga externa kostnader		-123 889	-84 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782 760	-773 733
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 392 062</u>	<u>-1 307 584</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 216 101	1 094 760
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		18 315	485
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 700 978	-419 653
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 682 663</u>	<u>-419 168</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-466 562	675 592
<b>Resultat före skatt</b>		-466 562	675 592
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-35 431	-21 583
<b>Årets resultat</b>		<u>-501 993</u>	<u>654 009</u>

2024060524683

**GOTHEV Arnegård 2 AB**

Org.nr. 559059-2449

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	3	15 250 318	15 398 470
Byggnadsinventarier	4	3 302 380	3 936 988
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 552 698</b>	<b>19 335 458</b>

**Summa anläggningstillgångar**

18 552 698

19 335 458

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		5 586 235	5 586 235
Övriga fordringar		50 405	1 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 570	4 694
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 659 210</b>	<b>5 592 416</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		1 146 669	909 010
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 146 669</b>	<b>909 010</b>

**Summa omsättningstillgångar**

6 805 879

6 501 426

**SUMMA TILLGÅNGAR****25 358 577****25 836 884**

20240603274684

**GOTHEV Arnegård 2 AB**

Org.nr. 559059-2449

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 466 256

1 812 247

Årets resultat

-501 993

654 009

**Summa fritt eget kapital**

1 964 263

2 466 256

**Summa eget kapital**

2 014 263

2 516 256

**Avsättningar**

Värde Swap

684 783

0

**Summa avsättningar**

684 783

0

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

22 270 250

22 155 750

**Summa långfristiga skulder**

22 270 250

22 155 750

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

0

229 000

Leverantörsskulder

92 630

13 039

Skatteskulder

18 304

4 451

Övriga skulder

0

127 950

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

278 347

790 438

**Summa kortfristiga skulder**

389 281

1 164 878

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

25 358 577

25 836 884

2024060224625

# GOTHEV Arnegård 2 AB

Org.nr. 559059-2449

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Inventarier, verktyg och installationer

10

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2023

2022

Räntekostnader ( kreditinstitut)

960 519

546 027

Uppläggningskostnader lån

55 676

0

Övriga räntekostnader

0

1 210

Värdeförändring swap

684 782

-127 584

1 700 977

419 653

### Noter till balansräkningen

#### Not 3 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

16 077 500

16 077 500

Utgående anskaffningsvärden

16 077 500

16 077 500

Ingående avskrivningar

-679 030

-530 878

Årets avskrivningar

-148 152

-148 152

Utgående avskrivningar

-827 182

-679 030

Redovisat värde

15 250 318

15 398 470

Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag

Skattemässigt restvärde

inkl.byggnadsinventarier

16 071 197

17 298 405

*Taxeringsvärden*

Mark

3 194 000

3 194 000

Byggnader

10 768 000

10 768 000

Fastighetsbeteckning Mölndal Näverluren 2 / Lokalyta 1 287 kvm.

**NOTER**

<b>Not 4 Byggnadsinventarier</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 707 194	5 985 000
Försäljningar/utrangeringar	0	722 194
Utgående anskaffningsvärden	6 707 194	6 707 194
Ingående avskrivningar	-2 770 206	-2 144 625
Årets avskrivningar	-634 608	-625 581
Utgående avskrivningar	-3 404 814	-2 770 206
Redovisat värde	3 302 380	3 936 988

<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	22 270 250	916 000
Förfaller senare än 5 år	0	21 239 750

<b>Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntor (kreditinstitut)	258 347	118 397
Övriga upplupna kostnader	20 000	20 000
Förutbetalda hyror	0	652 041
	278 347	790 438

**Övriga noter**

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 045 000	24 045 000
Bankmedel	1 146 667	909 010
Summa ställda säkerheter	25 191 667	24 954 010

<b>Not 8 Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensförbindelse koncernkreditfacilitet	561 229 750	564 115 250
Negativt värde derivatavtal (SWAP)	17 257 117	0
	578 486 867	564 115 250

Bolaget har ett borgensåtagande för kreditfacilitet samt swapsäkring till kreditinstitut vilket delas med bolagen inom koncernen som omfattas av samma kreditavtal.

**GOTHEV Arnegård 2 AB**

Org.nr. 559059-2449

**NOTER**

**Not 9 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Eirik Forthun

Mattias Wilson

Stina Wilson

Min revisionsberättelse har lämnats den

David Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557510774783

## Dokument

332\_GOTHEV Arnegård 2 AB\_ÅR 2023  
Huvuddokument  
9 sidor  
*Startades 2024-02-15 13:31:02 CET (+0100) av Stina  
Wilson (SW)*  
*Färdigställt 2024-02-20 22:56:58 CET (+0100)*

## Signerare

Stina Wilson (SW)  
*stina@wilfast.se*  
*Signerade 2024-02-15 13:31:02 CET (+0100)*

mattias wilson (mw)  
*Personnummer 195908317539*  
*mattias@wilfast.se*  
*Signerade 2024-02-15 14:36:59 CET (+0100)*

Eirik Forthun (EF)  
*Personnummer 13026944907*  
*eirik.forthun@swisslife-am.com*  
*Signerade 2024-02-15 15:43:03 CET (+0100)*

David Johansson (DJ)  
*Personnummer 19790325-4899*  
*David.Johansson@mazars.se*  
*Signerade 2024-02-20 22:56:58 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i GOTHEV Arnegård 2 AB  
Org.nr. 559059-2449

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för GOTHEV Arnegård 2 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GOTHEV Arnegård 2 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 GOTHEV Arnegård 2 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 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

**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 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 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 GOTHEV Arnegård 2 AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till GOTHEV Arnegård 2 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 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

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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557511127882

## Dokument

GOTHEV Arnegård 2 AB 2023 - RB  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-02-20 16:58:18 CET (+0100) av Stina  
Wilson (SW)*  
*Färdigställt 2024-02-20 22:59:52 CET (+0100)*

## Initierare

Stina Wilson (SW)  
*stina@wilfast.se*

## Signerare

David Johansson (DJ)  
*Personnummer 19790325-4899*  
*David.Johansson@mazars.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"David Lennart Johansson"*  
*Signerade 2024-02-20 22:59:52 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

