

# Årsredovisning

för

## Gubbängen Förvaltning 1 AB

559185-0457

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gubbängen Förvaltning 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 maj 2024



Per Gebenius

# Årsredovisning

för

## Gubbängen Förvaltning 1 AB

559185-0457

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8

Fotokopians överensstämmelse  
med originalot intygas:



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gubbängen Förvaltning 1 AB eller "Bolaget", org.nr 559185-0457, med säte i Stockholm, Sverige avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

### Verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att självt eller genom hel- eller delägda bolag bygga, äga, förvalta, köpa och sälja fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mofast Invest III AB, org.nr 559304-1386, med säte i Stockholm.

### Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut, samt lån från moderbolaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av krig, hög inflation och med detta stigande priser och höjd styrränta. Utvecklingen följs noggrant av styrelse och ledning för att kunna hantera eventuella större förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation, och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag för eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

### Miljöpåverkan

Bolagets och koncernens övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2024052015742

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 738	3 894	1 731	2 609
Rörelseresultat	1 710	1 831	29	1 627
Resultat efter finansiella poster	-171	366	-507	868
Balansomslutning	50 818	64 269	68 310	42 418
Soliditet (%)	0,8	26,7	0,4	2,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 000 000
årets förlust	-3 656 849
	<b>343 151</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	343 151
	<b>343 151</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2024052013743

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3, 4	3 738 334	3 893 818
Övriga rörelseintäkter		14 971	60
		<b>3 753 305</b>	<b>3 893 878</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5		
Driftkostnader		-1 060 392	-1 278 325
Övriga externa kostnader	6	-383 504	-448 210
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-599 682	-336 243
		<b>-2 043 578</b>	<b>-2 062 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 709 727</b>	<b>1 831 100</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		574 063	428 259
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 612	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 458 320	-1 893 563
		<b>-1 880 645</b>	<b>-1 465 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 918</b>	<b>365 796</b>
Bokslutsdispositioner		0	16 486 198
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-170 918</b>	<b>16 851 994</b>
Skatt på årets resultat	8	-3 485 931	-1 088
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 656 849</b>	<b>16 850 906</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

29 152 954

25 080 246

**29 152 954**

**25 080 246**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

10

20 496 053

17 408 902

**20 496 053**

**17 408 902**

**Summa anläggningstillgångar**

**49 649 007**

**42 489 148**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

80 454

40 252

Fordringar hos koncernföretag

0

16 486 198

Övriga fordringar

3 425

4 401 596

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

615 779

503 512

**699 658**

**21 431 558**

##### *Kassa och bank*

469 392

347 854

**Summa omsättningstillgångar**

**1 169 050**

**21 779 412**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**50 818 057**

**64 268 560**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2024052013745

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

4 000 000

249 385

Årets resultat

-3 656 849

16 850 906

**343 151**

**17 100 291**

**Summa eget kapital**

**393 151**

**17 150 291**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

3 239 898

0

**Summa avsättningar**

**3 239 898**

**0**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

0

46 068 750

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**46 068 750**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

46 068 750

472 500

Förskott från kunder

451

451

Leverantörsskulder

84 616

0

Skulder till koncernföretag

42 906

0

Aktuella skatteskulder

113 648

0

Övriga skulder

299 275

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

575 362

576 568

**Summa kortfristiga skulder**

**47 185 008**

**1 049 519**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**50 818 057**

**64 268 560**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2024052013746

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>813 186</b>	<b>-563 801</b>	<b>299 385</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-563 801	563 801	0
Årets resultat			16 850 906	16 850 906
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>249 385</b>	<b>16 850 906</b>	<b>17 150 291</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>249 385</b>	<b>16 850 906</b>	<b>17 150 291</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		16 850 906	-16 850 906	0
Erhållna aktieägartillskott		4 000 000		4 000 000
Årets resultat			-3 656 849	-3 656 849
Utdelning		-17 100 291		-17 100 291
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-3 656 849</b>	<b>393 151</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Tilläggsupplysningar - noter

### Allmänt om bolaget

Gubbängen Förvaltning 1 AB, org.nr. 559185-0457, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Rörelseresultat*

Resultatet innan finansiella poster i resultaträkningen.

#### *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 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterbolag till Mofast AB (Publ), org.nr. 559124-6052, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inga transaktioner i utländsk valuta.

### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

### Rörelsekostnader

#### *Direkta fastighetskostnader*

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, och underhåll av fastighetsinnehavet.

#### *Övriga externa kostnader*

Övriga externa kostnader utgörs av kostnader för gemensamma funktioner.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### **Finansiella intäkter och finansiella kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

### **Skatter**

Räkenskapsårets skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare räkenskapsår fastställs till det belopp som förväntas återfås eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett bolag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, vilka innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

Förvaltningsfastighet, byggnad	50 år
Ombyggnad	50 år

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### *Nedskrivning*

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller, eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar, och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulder.

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden, samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller tidigare.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Skulder**

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdispositioner.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

## Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar, och antaganden

När styrelsen upprättar rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet på tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott, och hyresfordringar.

## Not 3 Nettoomsättning

Bolaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De komersiella leasingkontrakten löper oftast på 3-5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt, samt el. Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	1 437 315	3 632 598
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	0	60 983
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	0	0
Utan bindningstid	1 724 808	1 440 115
	<b>3 162 123</b>	<b>5 133 696</b>

## Not 4 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter	3 717 583	3 874 655
Debiterade förbrukningsavgifter och övriga rörelseintäkter	20 751	19 223
	<b>3 738 334</b>	<b>3 893 878</b>

## Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	624 447	671 154
Reparation och underhåll	40 226	31 819
Förvaltningskostnader	323 963	514 448
Fastighetsskatt	71 756	60 904
	<b>1 060 392</b>	<b>1 278 325</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>Strawberry Audit AB</b>		
Revisionsuppdrag	24 876	16 078
	<b>24 876</b>	<b>16 078</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	2 458 320	1 893 563
	<b>2 458 320</b>	<b>1 893 563</b>

### Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-303 696	0
Justering avseende tidigare år	57 663	-1 088
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 239 898	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 485 931</b>	<b>-1 088</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-170 918	16 851 994
Skatt enligt gällande skattesats	35 209	-3 471 511
Skatteeffekt på temporära skillnader i fastigheter	-83 964	-30 181
Skatteeffekt av överfört negativt räntenetto till koncernföretag	0	-59 783
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 898	-1 543
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-241 043	-199 278
Skatteeffekt på årets underskottsavdrag	0	3 762 296
Ändrad taxering fjolåret	57 663	-1 088
Förändring uppskjuten skatt	-3 239 898	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-3 485 931</b>	<b>-1 088</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2024052013752

### Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 416 489	0
Omklassificeringar	4 672 390	25 416 489
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 088 879</b>	<b>25 416 489</b>
Ingående avskrivningar	-336 243	0
Årets avskrivningar	-599 682	-336 243
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-935 925</b>	<b>-336 243</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 152 954</b>	<b>25 080 246</b>

#### Verkligt värde

Fastigheten klassificeras som förvaltningsfastighet och innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdeökning eller en kombination av dessa. Det verkliga värdet för fastigheten uppgår till 85 700 tkr och baseras på extern värdering av Colliers International Sweden AB. Fastigheten är värderad under december 2023.

Det verkliga värdet baseras på externa värderingar framtagna av utomstående oberoende värderingsinstitut med auktoriserade fastighetsvärderare. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs enligt sedvanlig process där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingarna har baserats på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drift-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Direktavkastningskrav har bedömts utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden.

Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassafloendet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar.

Marknadsvärdebedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar.

### Not 10 Fordringar hos koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 408 902	36 130 954
Tillkommande fordringar	3 087 151	0
Avgående fordringar	0	-18 722 052
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 496 053</b>	<b>17 408 902</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 496 053</b>	<b>17 408 902</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

### Not 11 Projektfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	27 888 550
Under året nedlagda kostnader	0	0
Omklassificering	0	-27 888 550
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 803	12 691
Upplupen ränteintäkt	574 063	428 259
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 913	62 562
	<b>615 779</b>	<b>503 512</b>

### Not 13 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattsatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Bolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr. Dessa har uppkommit i förvärvade bolag och är enligt gällande regler spärrade att utnyttjas först efter sex år.

Uppskjuten skattefordran avseende spärrade skattemässiga underskott har ej redovisats.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar.

### Not 14 Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	0	46 068 750
	<b>0</b>	<b>46 068 750</b>
Amortering inom 2-5 år	0	1 890 000
Amortering senare än 5 år	0	44 178 750
	<b>0</b>	<b>46 068 750</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	230 849	143 487
Förutbetalade hyror	227 358	296 529
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 155	136 552
	<b>575 362</b>	<b>576 568</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

2024052013754

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	62 250 000	62 250 000
	<b>62 250 000</b>	<b>62 250 000</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Per Gebenius*

Per Gebenius  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Strawberry Audit AB

*Lars Jäderström*

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalot intygas:



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gubbängen Förvaltning 1 AB  
Org.nr 559185-0457

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gubbängen Förvaltning 1 AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gubbängen Förvaltning 1 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

#### *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 Gubbängen Förvaltning 1 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 att 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Fotokopions överensstämmelse  
med originalet intygas:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Gubbängen Förvaltning 1 AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Gubbängen Förvaltning 1 AB enligt god revisorsd 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Strawberry Audit AB

*Lars Jäderström*

Lars Jäderström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

# Verifikat

Transaktion 09222115557514492683

## Dokument

Årsredovisning 559185-0457 Gubbängen Förvaltning 1 AB  
för 20230101-20231231

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-04-05 07:11:04 CEST (+0200) av Viktor  
Pettersson (VP)

Färdigställt 2024-04-05 13:46:28 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Pettersson (VP)

Klara Consulting i Sverige AB

[viktor.pettersson@klaraconsulting.se](mailto:viktor.pettersson@klaraconsulting.se)

+46734531615

## Signerare

Per Gebenius (PG)

Personnummer 197810095914

[per.gebenius@mofastab.se](mailto:per.gebenius@mofastab.se)



*Per Gebenius*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
GEBENIUS"

Signerade 2024-04-05 08:21:51 CEST (+0200)

Lars Jäderström (LJ)

Personnummer 660708-5559

[Lars.jaderstrom@strawberryaudit.se](mailto:Lars.jaderstrom@strawberryaudit.se)



*Lars Jäderström*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Jäderström"

Signerade 2024-04-05 13:46:28 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514492683

6C7C10750#707

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>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

