

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2

556786-8780

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-21.

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:

Peter Broström, Styrelseledamot

2025-06-02

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger fastigheten Linköping Glasbruket 2. Verksamheten har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Pro2-Immo-Holding Sweden AB, org.nr 556851-5737.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 22 446 | 20 280 | 19 291 | 18 957 |
| Resultat efter finansiella poster | 7 532 | 5 066 | 4 883 | 4 347 |
| Soliditet (%) | 8,8 | 2,6 | 12,4 | 11,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 0 | 3 681 153 | 3 781 153 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 3 681 153 | -3 681 153 | 0 |
| Årets resultat | | | 9 924 783 | 9 924 783 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 3 681 153 | 9 924 783 | 13 705 936 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 3 681 153 |
| årets vinst | 9 924 783 |
| | 13 605 936 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 13 605 936 |
| | 13 605 936 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 22 445 725 | 20 280 417 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 22 445 725 | 20 280 417 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -6 323 748 | -7 031 747 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 990 579 | -2 594 279 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 314 327 | -9 626 026 |
| Rörelseresultat | | 13 131 398 | 10 654 391 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 750 | 22 560 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 1 | -5 616 136 | -5 610 490 |
| Summa finansiella poster | | -5 599 386 | -5 587 930 |
| Resultat efter finansiella poster | | 7 532 012 | 5 066 461 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 4 800 000 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 4 800 000 | 0 |
| Resultat före skatt | | 12 332 012 | 5 066 461 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -2 407 229 | -1 385 308 |
| Årets resultat | | 9 924 783 | 3 681 153 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 124 062 502 | 127 053 082 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 124 062 502 | 127 053 082 |
| Summa anläggningstillgångar | | 124 062 502 | 127 053 082 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 854 325 | 54 325 |
| Övriga fordringar | | 888 084 | 817 349 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 500 235 | 3 114 695 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 8 242 644 | 3 986 369 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 23 183 816 | 13 055 958 |
| Summa kassa och bank | | 23 183 816 | 13 055 958 |
| Summa omsättningstillgångar | | 31 426 460 | 17 042 327 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 155 488 962 | 144 095 409 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 681 154 | 0 |
| Årets resultat | | 9 924 783 | 3 681 153 |
| Summa fritt eget kapital | | 13 605 937 | 3 681 153 |
| Summa eget kapital | | 13 705 937 | 3 781 153 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 4 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 33 428 731 | 33 428 731 |
| Summa långfristiga skulder | | 33 428 731 | 33 428 731 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 67 644 | 1 650 |
| Skulder till koncernföretag | | 104 078 500 | 101 005 500 |
| Skatteskulder | | 1 078 210 | 394 618 |
| Övriga skulder | | 396 629 | 301 165 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 733 311 | 5 182 592 |
| Summa kortfristiga skulder | | 108 354 294 | 106 885 525 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 155 488 962 | 144 095 409 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|------------------|-------|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |

Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader från koncernföretag | 5 594 582 | 5 579 296 |
| Övriga räntekostnader | 21 554 | 31 194 |
| | 5 616 136 | 5 610 490 |

Not 2 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 155 436 974 | 132 695 357 |
| Omklassificeringar | 0 | 22 741 617 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 155 436 974 | 155 436 974 |
| Ingående avskrivningar | -28 383 892 | -25 789 613 |
| Årets avskrivningar | -2 990 580 | -2 594 279 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -31 374 472 | -28 383 892 |
| Utgående redovisat värde | 124 062 502 | 127 053 082 |

Not 3 Pågående nyanläggningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 22 743 397 |
| Omklassificeringar | | -22 743 397 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 4 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen | 33 428 731 | 33 428 731 |
| | 33 428 731 | 33 428 731 |

Not 5 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 0 0 | 0 0 |

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Broström
Peter Broström
Ordförande
2025-04-24

Hélène Henning
Hélène Henning

2025-04-22

Jörg Homann
Jörg Homann

2025-04-22

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24

Tomas Lundahl
Tomas Lundahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2

Org.nr 556786-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Glasbrukets 2s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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:

Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2, Org.nr 556786-8780

- 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 Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 för räkenskapsåret 2024 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 Fastighetsaktiebolaget Glasbruket 2 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.

Stockholm 2025-04-24

Tomas Lundahl

Tomas Lundahl
Auktoriserad revisor