

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Kaffealen

556790-2746

Räkenskapsåret

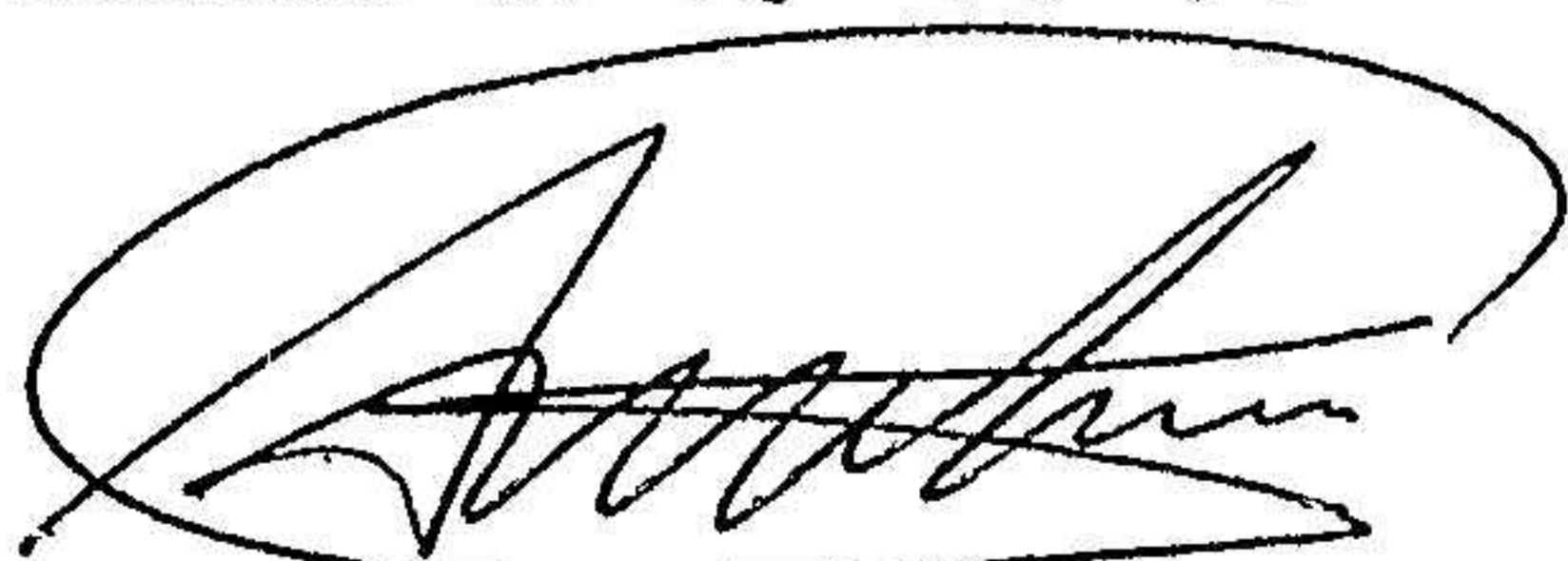
2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Kaffealen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Möln dal 2025-06-30



Andreas Grindebacke

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Kaffealen**  
556790-2746  
Räkenskapsåret  
2024



Styrelsen för Fastighets AB Kaffebalen 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

Företaget investerar i fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Mölndal.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Bolaget har ett innehav i CastorX Capital AB samt en fordran vilken har skrivits ner i sin helhet per balansdagen, totalt ca 12,9 Mkr.

Inga väsentliga händelser eller förändringar i övrigt har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 922	-11	-75 882	-1 928
Soliditet (%)	88,1	0,8	0,9	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	22 812	-11 341	111 471
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-11 341	11 341	0
Erhållna aktieägartillskott		12 884 809		12 884 809
Årets resultat			-12 922 031	-12 922 031
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>12 896 280</b>	<b>-12 922 031</b>	<b>74 249</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	12 896 280
årets förlust	-12 922 031
	<b>-25 751</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-25 751
	<b>-25 751</b>

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

ank=20250702;2025070408120



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-8 134	-11 341
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 134</b>	<b>-11 341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 134</b>	<b>-11 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	2	-12 913 897	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 913 897</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 922 031</b>	<b>-11 341</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 922 031</b>	<b>-11 341</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 922 031</b>	<b>-11 341</b>

ank=20250702;2025070408121



## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag	3	0	11 318 268
Fordringar hos intresseföretag	4	0	1 627 742
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>12 946 010</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>12 946 010</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	133 410
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>133 410</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		84 249	92 383
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>84 249</b>	<b>92 383</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>84 249</b>	<b>225 793</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**84 249**      **13 171 803**

ank=20250702;2025070408122



## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 896 280

22 812

Årets resultat

-12 922 031

-11 341

**Summa fritt eget kapital**

**-25 751**

**11 471**

**Summa eget kapital**

**74 249**

**111 471**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder

0

12 884 809

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**12 884 809**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder

0

165 523

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 000

10 000

**Summa kortfristiga skulder**

**10 000**

**175 523**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**84 249**

**13 171 803**

ank=20250702;2025070408123



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar

Bolaget har ett aktieinnehav samt en fordran kopplat till ett utlandsprojekt. Beaktat krigsutbrottet i Ukraina fanns en osäkerhet kring denna investering och en nedskrivning gjordes med totalt 75,4 Mkr under tidigare räkenskapsår. Under året har återstående delar avseende investeringen skrivits ner i sin helhet, totalt 12 914 tkr.

### Not 3 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 318 268	83 318 268
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 318 268</b>	<b>83 318 268</b>
Ingående nedskrivningar	-72 000 000	-72 000 000
Årets nedskrivningar	-11 318 268	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-83 318 268</b>	<b>-72 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 318 268</b>

**Not 4 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
Ingående nedskrivningar	-3 372 258	-3 372 258
Årets nedskrivningar	-1 627 742	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-3 372 258</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 627 742</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år från balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Grindebacke  
Ordförande

Henrik Eriksson

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

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557550646734

## Dokument

**Fastighets AB Kaffebalen 20240101-20241231**  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2025-06-27 12:07:52 CEST (+0200) av Lena Höglund (LH)  
Färdigtällt 2025-06-27 14:26:20 CEST (+0200)

## Initierare

**Lena Höglund (LH)**  
Fastighets AB Lennart Larsson & Co  
Org. nr 556373-4622  
lena.hoglund@husvarde.com  
+46722208384

## Signerare

**Henrik Eriksson (HE)**  
Fastighets AB Kaffebalen  
Personnummer 580607-2038  
Org. nr 556790-2746  
henrik.eriksson@telia.com  
+46707443125



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HENRIK ERIKSSON"  
Signerade 2025-06-27 14:08:28 CEST (+0200)

**Ann-Lovise Rosenqvist (AR)**  
Fastighets AB Kaffebalen  
Personnummer 610608-2420  
Org. nr 556790-2746  
ann-lo@goteborgsrevision.com  
+46727303377



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Lovise Rosenqvist"  
Signerade 2025-06-27 14:26:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550646734

**Andreas Grindebacke (AG)**  
Fastighets AB Kaffebalen  
Personnummer 750116-4979  
Org. nr 556790-2746  
andreas.grindebacke@husvarden.com  
+46707757586



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS GRINDEBACKE"  
Signerade 2025-06-27 12:12:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Fastighets AB Kaffebalen, org.nr 556790-2746

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kaffebalen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kaffebalens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kaffebalen 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 på 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Kaffebalen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kaffebalen 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signering

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ann-Lovise Rosenqvist

### Auktoriserad Revisor

Serienummer: 072d4e815997ee[...]4db7098e830cf

IP: 89.255.xxx.xxx

2025-06-27 12:28:07 UTC



ank=20250702;2025070408129

Penneo dokumentnyckel: YM1EP-LBIEQ-YZ6FF-ZNJGH-AR106-CHECK

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedt med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.