

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Aktiebolaget Sven Gulin**  
556024-5689

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Sven Gulin intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg, 2024-05-21

Anders Ringström

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Aktiebolaget Sven Gulin**

556024-5689

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Sven Gulin avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

GulinsFastigheter äger, förvaltar och förädlar kommersiella lokaler med ett stabilt och långsiktigt fokus.

Vår affärsidé bygger på att skapa lönsamhet tillsammans med kunden. Det gör vi genom att erbjuda måttanpassade lokaler efter kundens behov och önskemål med stor flexibilitet. Vi kallar det måttanpassade lokaler med flexibilitet. GulinsFastigheter äger och förvaltar 31 657 kvm kommersiella lokaler i Sisjön och Mölndal.

GulinsFastigheter är också hälftenägare i Järnporten Fastighets AB. Tillsammans med Sverigehuset på Järntorget AB har vi utvecklat 59 bostadsrätter och 4 kommersiella lokaler i centrala Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Järnporten Fastighets AB genomför byggnation som var klar för inflyttning under 2023. För räkenskapsåret 2021 redovisar Järnporten Fastighets AB en vinst som uppgår till drygt 160 mkr, varav hälften tillfaller AB Sven Gulin. Projektet har i allt väsentligt färdigställts under 2023 och beräknas vara helt klart under 2024. För räkenskapsåret 2023 har AB Sven Gulin intäktsfört netto 65 Mkr avseende utdelning från Järnporten Fastighets AB med reservation för försäljningskostnader.

Under året har en solcellsanläggning satts upp på taket av "Gulinshuset". Anläggningen beräknas ge en årlig produktion om 181 556 kWh.

Vi har beställt solcellsanläggningar till Probetum och IGLS/Vertum, sätts upp under våren 2024. Anläggningarna beräknas ge en årlig produktion om 249 118 kWh tillsammans

I Mölndal har vi hyrt ut 1 523 kvm kontor & lager.

I Probetum har vi hyrt ut 278 + 510 kvm kontor.

Vid årsstämman 2022 beslutades att inte bevilja tidigare verkställande direktören Morgan Westlund ansvarsfrihet. Sedan bolaget riktat skadeståndsanspråk gentemot Morgan Westlund har saken bilagts genom förlikning innebärande att Morgan Westlund utgivit skadestånd till bolaget.

### Ägarförhållanden

AB Sven Gulin ägs av John Gulin (23,9 %), Linda Gulin (23,9 %), Sven Gulin (23,9 %), Susan Lawner (23,9%) samt Nils Gulin (4,38%).

Samtliga dotterbolag är helägda.

#### AB Sven Gulin (moderbolaget)

Äger fastigheterna Kobbegården 6:5 i Sisjön.

#### Nilug Förvaltnings AB, org.nr 556207-6371

Äger fastigheten Torbjörnsgården 3 i Mölndal.

#### Igls Fastighets AB, org.nr 556694-2529

Äger fastigheten Kobbegården 208:5 i Sisjön.

#### Vertum Fastighets AB, org.nr 556718-1259

Äger fastigheten Kobbegården 208:3 i Sisjön.

#### Probetum Fastighets AB, org.nr 556719-3908

Äger fastigheten Kobbegården 209:2 i Sisjön.

#### Arago Fastighets AB, org.nr 556746-7245

Bolaget är vilande.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	49 400	46 146	43 899	42 966	44 882
Resultat efter finansiella poster	56 290	11 484	7 848	-768	11 063
Balansomslutning	603 284	550 433	543 297	534 535	543 570
Antal anställda	3	3	3	2	3
Soliditet (%)	39,0	33,6	34,4	34,2	34,0
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	31 183	28 514	26 763	27 029	28 779
Resultat efter finansiella poster	50 606	3 383	-923	-4 608	6 625
Balansomslutning	498 338	442 924	435 844	428 618	433 185
Antal anställda	3	3	3	2	3
Soliditet (%)	46,4	39,8	41,3	41,2	40,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2024082200715

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	12 000	172 684	<b>184 684</b>
Årets resultat		52 490	<b>52 490</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 000</b>	<b>225 174</b>	<b>237 174</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	12 000	41 877	2 400	111 134	8 842	<b>176 252</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				8 842	-8 842	<b>0</b>
Föränd. uppskr. fond		-1 830		1 830		<b>0</b>
Årets resultat					52 839	<b>52 839</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 000</b>	<b>40 047</b>	<b>2 400</b>	<b>121 806</b>	<b>52 839</b>	<b>229 091</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	121 805 517
årets vinst	52 839 470
	<b>174 644 987</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	171 644 987
	<b>174 644 987</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	49 399	46 146
Övriga rörelseintäkter	3	6 130	972
<b>Summa intäkter</b>		<b>55 529</b>	<b>47 118</b>
Driftkostnader		-10 661	-7 844
Reparation och underhåll		-3 980	-2 381
Fastighetsskatt		-2 120	-2 120
<b>Bruttoresultat</b>		<b>38 768</b>	<b>34 772</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 810	-3 787
Personalkostnader	4	-4 593	-3 985
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 448	-9 308
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-18 851</b>	<b>-17 080</b>
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltning</b>		<b>19 917</b>	<b>17 692</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	48 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	0	836
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 560	714
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 188	-7 759
		<b>36 372</b>	<b>-6 209</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 289</b>	<b>11 483</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>56 289</b>	<b>11 483</b>
Skatt på årets resultat		-114	0
Uppskjuten skatt		-3 686	-1 222
<b>Årets resultat</b>		<b>52 490</b>	<b>10 262</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		52 490	10 263

**Koncernens  
Balansräkning**  
Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	9, 10	467 376	464 568
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 291	5 917
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 508	0
		<b>474 175</b>	<b>470 485</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13, 14	0	12 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	5 000	26 425
		<b>5 000</b>	<b>38 425</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>479 175</b>	<b>508 910</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar		11 417	8 894
Aktuella skattefordringar		1 042	376
Övriga fordringar		226	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22	1 644
		<b>12 707</b>	<b>11 169</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		20 000	2 000
		<b>20 000</b>	<b>2 000</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>91 402</b>	<b>28 355</b>
		<b>124 109</b>	<b>41 524</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>603 284</b>	<b>550 434</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

2024082200717

## Koncernens Balansräkning

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

12 000

12 000

Annat eget kapital inklusive årets resultat

225 174

172 684

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

237 174

184 684

#### Summa eget kapital

237 174

184 684

#### Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt

16

61 710

58 025

61 710

58 025

#### Långfristiga skulder

17

Reverslån

2 400

12 100

Skulder till kreditinstitut

268 875

271 195

271 275

283 295

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 900

1 580

Förskott från kunder

3 984

6 593

Leverantörsskulder

2 438

2 443

Aktuella skatteskulder

111

239

Övriga skulder

3 813

3 311

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

18 879

10 263

33 125

24 430

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

603 284

550 434

**Koncernens**  
**Kassaflödesanalys**  
Tkr

Not                      2023-01-01                      2022-01-01  
                                 -2023-12-31                      -2022-12-31

**Den löpande verksamheten**

Fastighetsförvaltningens rörelseresultat	19 917	17 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	68 905	9 308
Erhållen ränta	1 560	1 550
Erlagd ränta	-13 188	-7 758
Betald skatt	-908	-134

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**76 286                      20 659**

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Förändring kundfordringar	-2 523	617
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 350	-569
Förändring leverantörsskulder	-5	852
Förändring av kortfristiga skulder	6 509	2 686

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**63 917                      24 245**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 595	-3 302
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5 000	-10 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	26 425	10 571

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**8 830                      -2 731**

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån	0	7 300
Förändring skuld reverslån	-9 700	-2 925
Utbetald utdelning	0	-12 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-9 700                      -8 125**

**Årets kassaflöde**

**63 047                      13 389**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början                      28 355                      14 966

**Likvida medel vid årets slut**

**91 402                      28 355**

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	31 183	28 514
Övriga rörelseintäkter	3, 19	5 843	826
Driftkostnader		-6 815	-5 482
Reparation och underhåll		-2 873	-1 674
Fastighetsskatt		-1 153	-1 153
<b>Bruttoresultat</b>		<b>26 185</b>	<b>21 031</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Personalkostnader	4	-4 593	-3 985
Övriga externa kostnader		-4 273	-3 366
Avskrivningar		-6 429	-6 361
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-15 295</b>	<b>-13 712</b>
<b>Rörelseresultat fastighetsförvaltning</b>		<b>10 890</b>	<b>7 319</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	20	0	700
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	48 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	0	836
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 489	714
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 773	-6 186
		<b>39 716</b>	<b>-3 936</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 606</b>	<b>3 383</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	21		
Erhållna/lämnade koncernbidrag		5 480	8 220
Förändring överavskrivning		-95	-695
<b>Resultat före skatt</b>		<b>55 991</b>	<b>10 908</b>
Skatt på årets resultat		-3 152	-2 066
<b>Årets resultat</b>		<b>52 839</b>	<b>8 842</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	9, 10	270 384	271 863
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 919	4 377
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	404	0
		<b>274 707</b>	<b>276 240</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	22	46 096	46 096
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13, 14	0	12 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	5 000	26 425
Uppskjuten skattefordran		2 080	0
		<b>53 176</b>	<b>84 521</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>327 883</b>	<b>360 761</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		7 383	5 392
Fordringar hos koncernföretag		59 749	65 269
Aktuella skattefordringar		373	373
Övriga fordringar		226	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 553
		<b>67 731</b>	<b>72 744</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		20 000	2 000
		<b>20 000</b>	<b>2 000</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>82 724</b>	<b>7 419</b>
		<b>170 455</b>	<b>82 163</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**498 338**      **442 924**

2024082200721

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital</b>	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		12 000	12 000
Uppskrivningsfond	25	40 047	41 877
Reservfond		2 400	2 400
		<b>54 447</b>	<b>56 277</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		121 806	111 134
Årets resultat		52 839	8 842
		<b>174 645</b>	<b>119 976</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>229 092</b>	<b>176 253</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		2 432	2 337
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	16	45 789	40 557
<b>Summa avsättningar</b>		<b>45 789</b>	<b>40 557</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån		2 400	12 100
Långfristiga skulder kreditinstitut	17	195 675	195 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>198 075</b>	<b>207 775</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 580	1 580
Förskott från kunder		2 365	3 924
Leverantörsskulder		1 580	1 057
Skulder till koncernföretag		300	300
Övriga skulder		2 646	2 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	14 479	6 951
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 950</b>	<b>16 002</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>498 338</b>	<b>442 924</b>



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Nedskrivning av ingående balanser

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Intressebolaget Järnporten Fastighets AB

Försäljning av mark redovisas när projektet till övervägande del är färdigställt och när det ekonomiska utfallet med stor säkerhet kan beräknas. I de fall markförsäljningen sker till bostadsrättsförening redovisas försäljning efter att styrelsen fattat beslut om produktionsstart och då bindande avtal träffats mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren. Intäktsredovisning av mark sker då i proportion till bostadsrättsinnehavarens andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen styrs av en från Järnporten Fastighets AB oberoende styrelse.

#### Koncernredovisning

#### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

### ***Intresseföretag och Gemensamt styrt företag***

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

### ***Transaktioner mellan koncernföretag***

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

## **Redovisningsprinciper för enskilda balansposter**

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Kontorsbyggnader	-
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40 år
Hissar, ledningssystem	30 år
Övrigt	30-40 år
-	-
Industribyggnader	-
Stommar	100 år
Fasader, yttertak	40 år
Hissar, ledningssystem	30 år
Övrigt	30-40 år
-	-
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Derivatinstrument***

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning) förekommer. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller AB Sven Gulin en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Avseende valutaterminer som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas de i posten övriga kostnader i resultaträkningen. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande.

Säkringsredovisningen avbryts om:

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

### **Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper**

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper förutom i nedan fall.

#### **Eet kapital**

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### Not 2 Hyresintäkter

#### Koncernen

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	52 282	52 069
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	116 718	89 005
Förfaller till betalning senare än fem år	30 774	13 143
	<b>199 774</b>	<b>154 217</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	32 363	33 232
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	71 079	43 167
Förfaller till betalning senare än fem år	14 547	11 928
	<b>117 989</b>	<b>88 327</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

#### Koncernen

	2023	2022
Erhållna skadestånd	4 000	0
	<b>4 000</b>	<b>0</b>

#### Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna skadestånd	4 000	0
	<b>4 000</b>	<b>0</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

#### Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	3

#### Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	3

**Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	65 000	0
Reservering projektkostnader	-5 000	0
Nedskrivning andelar i intresseföretag	-12 000	0
	<b>48 000</b>	<b>0</b>

Värdet av intresseföretaget baseras på underliggande värde av intresseföretagets fastighet. Då intresseföretaget har avyttrat sin fastighet har nedskrivning av andelar i intresseföretag gjorts.

**Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	65 000	0
Reservering projektkostnader	-5 000	0
Nedskrivning andelar i intresseföretag	-12 000	0
	<b>48 000</b>	<b>0</b>

Värdet av intresseföretaget baseras på underliggande värde av intresseföretagets fastighet. Då intresseföretaget har avyttrat sin fastighet har nedskrivning av andelar i intresseföretag gjorts.

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	836
	<b>0</b>	<b>836</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	836
	<b>0</b>	<b>836</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023	2022
Utdelningar	0	42
Övriga ränteintäkter	1560	672
	<b>1560</b>	<b>714</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Utdelningar	0	42
Övriga ränteintäkter	1 489	672
	<b>1 489</b>	<b>714</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader långfristig finansiering	12 734	7 224
Övriga räntekostnader	454	535
	<b>13 188</b>	<b>7 759</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader långfristig finansiering	9 323	5 651
Övriga räntekostnader	451	535
	<b>9 773</b>	<b>6 186</b>

**Not 9 Nedskrivning av ingående balanser föregående år  
Koncernen**

Som framgår av förvaltningsberättelsen år 2022 har nedskrivning av ingående balanser avseende pågående nyanläggningar och förvaltningsfastigheter skett avseende åren 2020 och 2021. Nedskrivningarna har även påverkat den uppskjutna skatteskulden samt det ingående egna kapitalet.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning</b>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	0	483 343
Nedskrivningar	0	-12 598
Avskrivningar	0	174
<b>Ingående balans 1 januari efter nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>470 919</b>

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förvaltningsfastigheter och pågående nyanläggning</b>		
Ingående balans 1 januari enligt fastställd balansräkning	0	289 014
Nedskrivningar	0	-12 598
Avskrivningar	0	173
<b>Ingående balans 1 januari efter nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>276 590</b>

2024082200732

**Not 10 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	417 978	415 590
Inköp	12 216	2 387
Omklassificeringar	-1 142	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>429 052</b>	<b>417 978</b>
Ingående avskrivningar	-96 836	-88 579
Årets avskrivningar	-7 785	-8 257
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 621</b>	<b>-96 836</b>
Ingående uppskrivningar	143 426	143 907
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-481	-481
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>142 945</b>	<b>143 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>467 376</b>	<b>464 568</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 219	229 011
Inköp	5 077	1 208
Omklassificeringar	-599	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>234 698</b>	<b>230 219</b>
Ingående avskrivningar	-74 908	-68 974
Årets avskrivningar	-5 957	-5 935
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 865</b>	<b>-74 908</b>
Ingående uppskrivningar	116 552	116 552
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>116 552</b>	<b>116 552</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>270 384</b>	<b>271 863</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 033	14 118
Inköp	0	915
Omklassificeringar	14	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 047</b>	<b>15 033</b>
Ingående avskrivningar	-9 116	-8 546
Årets avskrivningar	-639	-570
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 755</b>	<b>-9 116</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 292</b>	<b>5 917</b>

2024082200733

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 282	11 600
Inköp	0	682
Omklassificeringar	14	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 296</b>	<b>12 282</b>
Ingående avskrivningar	-7 905	-7 479
Årets avskrivningar	-472	-426
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 377</b>	<b>-7 905</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 919</b>	<b>4 377</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 508	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 508</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 508</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	404	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>404</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>404</b>	<b>0</b>

2024082200734

**Not 13 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
Årets nedskrivningar	-12 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>

Värdet av intresseföretaget baseras på underliggande värde av intresseföretagets fastighet. Då intresseföretaget har avyttrat sin fastighet har nedskrivning av andelar i intresseföretag gjorts.

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 000	12 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
Årets nedskrivningar	-12 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>

Värdet av intresseföretaget baseras på underliggande värde av intresseföretagets fastighet. Då intresseföretaget har avyttrat sin fastighet har nedskrivning av andelar i intresseföretag gjorts.

**Not 14 Specifikation andelar i intresseföretag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Järnporten Fastighets AB	50	50	500	0
				<b>0</b>

Järnporten Fastighets AB	<b>Org.nr</b> 556799-7787	<b>Säte</b> Göteborg
--------------------------	------------------------------	-------------------------

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Järnporten Fastighets AB	50	50	500	0
				<b>0</b>

Järnporten Fastighets AB	<b>Org.nr</b> 556799-7787	<b>Säte</b> Göteborg
--------------------------	------------------------------	-------------------------

2024082200735

**Not 15 Fordringar hos intresseföretag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 425	18 425
Tillkommande fordringar	5 000	8 000
Avgående fordringar	-26 425	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>26 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>26 425</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 425	18 425
Tillkommande fordringar	5 000	8 000
Avgående fordringar	-26 425	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>26 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 000</b>	<b>26 425</b>

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	58 025	56 804
Årets avsättningar	3 685	1 221
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 710</b>	<b>58 025</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	40 557	38 491
Årets avsättningar	5 232	2 066
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 789</b>	<b>40 557</b>

## Not 17 Långfristiga skulder Koncernen

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 30 000 000 SEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1 år (2 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 4,04% (2,65%). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 648 012 SEK (1229 200 SEK)

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil i SEK.

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0-1 år efter bokslutsdatum	3 900	1 580
Inom 1-2 år efter bokslutsdatum	3 900	3 900
Inom 2-3 år efter bokslutsdatum	3 900	3 900
Inom 3-4 år efter bokslutsdatum	3 900	3 900
Inom 4-5 år efter bokslutsdatum	3 900	3 900
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	253 275	255 595
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>272 775</b>	<b>272 775</b>

## Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0-1 år efter bokslutsdatum	1 580	1 580
Inom 1-2 år efter bokslutsdatum	1 580	1 580
Inom 2-3 år efter bokslutsdatum	1 580	1 580
Inom 3-4 år efter bokslutsdatum	1 580	1 580
Inom 4-5 år efter bokslutsdatum	1 580	1 580
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	189 355	189 355
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>197 255</b>	<b>197 255</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 314	1 535
Övriga poster	16 565	8 728
	<b>18 879</b>	<b>10 263</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 679	1 101
Övriga poster	12 801	5 850
	<b>14 480</b>	<b>6 951</b>

**Not 19 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023	2022
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	12,00 %	87,00 %

**Not 20 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	700
	<b>0</b>	<b>700</b>

**Not 21 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	5 480	8 220
Förändring av överavskrivningar	-95	-695
	<b>5 385</b>	<b>7 525</b>

**Not 22 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 096	46 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 096</b>	<b>46 096</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 096</b>	<b>46 096</b>

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	437 337	27,44
	<b>437 337</b>	

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	121 806
årets vinst	52 839
	<b>174 645</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	174 645
	<b>174 645</b>

**Not 25 Uppskrivningsfond  
Moderbolaget**

2023-12-31

2022-12-31

Belopp vid årets ingång	41 877	43 706
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 829	-1 829
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 047</b>	<b>41 877</b>

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

**Not 28 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

2023-12-31

2022-12-31

Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet	6 077	6 077
	<b>6 077</b>	<b>6 077</b>

**Moderbolaget**

2023-12-31

2022-12-31

Pensionsförpliktelser som inte upptagits bland skulderna eller avsättningarna och som inte heller har täckning i pensionsstiftelses förmögenhet	6 077	6 077
Borgensåtaganden för dotterbolag	75 520	75 520
	<b>81 597</b>	<b>81 597</b>

2024082200739

**Not 29 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	307 300	307 300
	<b>307 300</b>	<b>307 300</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	207 815	207 815
	<b>207 815</b>	<b>207 815</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Ahlm  
Styrelseordförande

Susan Lawner  
Styrelseledamot

Sven Gulin  
Styrelseledamot

Anders Lundberg  
Styrelseledamot

Anders Ringström  
Verkställande direktör

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

Grant Thornton Sweden AB

Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

2024082200740



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 19:32

SENT BY OWNER:  
Klas Björnsson • 06.05.2024 19:22

DOCUMENT ID:  
HJL0TWQIGR

ENVELOPE ID:  
SyAaW9UGR-HJL0TWQIGR

DOCUMENT NAME:  
240506 ÅR ABSG 2023 med text.pdf  
28 pages

## Activity log

Recipient	Action	Time	Method	IP
1. Anders Erik Halvard Ahlm anders@ahlm.nu	Signed Authenticated	06.05.2024 19:31 06.05.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/28) IP: 90.230.58.49
2. SUSAN ELIZABETH LAWNER susanlawner@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:23 06.05.2024 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/22) IP: 83.185.94.230
3. Anders Georg Ringström anders@gulinsfastigheter.se	Signed Authenticated	07.05.2024 06:08 07.05.2024 06:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/20) IP: 213.66.8.139
4. Anders Bertil Folke Lundberg anders.lundberg@balder.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:24 07.05.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/22) IP: 81.237.252.11
5. Sven Martin Gulin sven.gulin1@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:27 07.05.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/22) IP: 81.231.251.29
6. Klas Ingvar Björnsson klas.bjornsson@se.gt.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:32 07.05.2024 19:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/20) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Sven Gulin

Org.nr. 556024 - 5689

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Sven Gulin för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs är närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensam ansvarig för våra uttalanden.



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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Sven Gulin för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 eller verkställande direktören 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.

Göteborg, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
Grant Thornton Sweden AB

Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

2024082200743



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 19:34

SENT BY OWNER:  
Anna-Karin Sperling • 06.05.2024 15:16

DOCUMENT ID:  
B1f8NO8Lf0

ENVELOPE ID:  
Hy4VOILMA-B1f8NO8Lf0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Aktiebolaget Sven Gulin 2023-01-01–2023-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

Recipient	Action	Time	Method	Details
1. Klas Ingvar Björnsson klas.bjornsson@se.gt.com	Signed Authenticated	07.05.2024 19:34 07.05.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/20) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed