

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

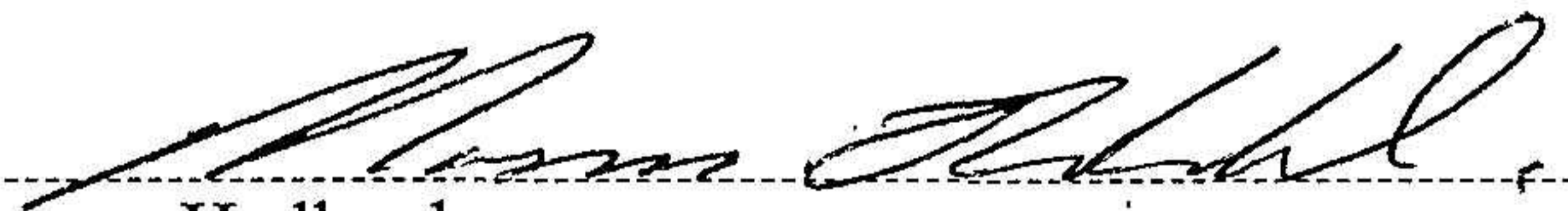
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Surbrunnen intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 13 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2025-06-16


Magnus Hedlund

Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Inom Vallgraven 46:4 i Göteborgs Kommun.

Bolaget har inte haft några anställda under året.

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

Företagets säte är Göteborg.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 038 554	4 019 226	3 732 108	3 623 726	3 597 239
Res. efter finansiella poster	1 804 935	1 942 715	2 030 736	2 175 237	1 698 779
Soliditet (%)	22,98	20,82	19,27	17,87	14,43

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av ECEM Enskilda AB, org.nr. 556477-7588.

Framtida utveckling

Med nuvarande uthyrningssituation och ränteläge förväntas bolaget redovisa ett positivt resultat under det kommande året.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	6 012 831	1 296 159	7 308 990
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			1 296 159	-1 296 159	0
Årets vinst				868 391	868 391
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	7 308 990	868 391	8 177 381

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst

7 308 990

årets vinst

868 391

8 177 381

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

8 177 381

8 177 381

Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

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

2025061825053

Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 038 554	4 019 226
		<u>4 038 554</u>	<u>4 019 226</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-569 925	-944 917
Övriga externa kostnader		-93 630	-38 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 890	-352 628
Övriga rörelsekostnader		-536 162	0
		<u>-1 517 607</u>	<u>-1 335 898</u>
Rörelseresultat		2 520 947	2 683 328
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		546 627	961 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 262 639	-1 701 863
		<u>-716 012</u>	<u>-740 613</u>
Resultat efter finansiella poster		1 804 935	1 942 715
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-315 000	-460 000
Återföring från periodiseringsfond		175 000	470 000
Lämnade koncernbidrag		-500 000	-300 000
		<u>-640 000</u>	<u>-290 000</u>
Resultat före skatt		1 164 935	1 652 715
Skatt på årets resultat		-296 544	-356 556
Årets resultat		<u>868 391</u>	<u>1 296 159</u>

2025061825054



Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

2025061825055

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

Byggnader och mark

Not

2024-12-31

2023-12-31

2

25 798 319

23 256 404

25 798 319

23 256 404

Summa anläggningstillgångar

25 798 319

23 256 404

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

18 500 000

18 700 000

Aktuell skattefordran

49 642

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

190 869

424 415

18 740 511

19 124 415

Kassa och bank

Kassa och bank

3 219 682

5 630 361

Summa kassa och bank

3 219 682

5 630 361

Summa omsättningstillgångar

21 960 193

24 754 776

SUMMA TILLGÅNGAR

47 758 512

48 011 180



Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

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

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

Reservfond

200 000

200 000

1 200 0001 200 000**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

7 308 990

6 012 831

Årets resultat

868 391

1 296 159

8 177 3817 308 990**Summa eget kapital**9 377 3818 508 990**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

2 017 000

1 877 000

Summa obeskattade reserver2 017 0001 877 000**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

1 707 117

1 647 320

Summa avsättningar1 707 1171 647 320**Långfristiga skulder**

3

Skulder till kreditinstitut

32 780 000

33 560 000

Summa långfristiga skulder32 780 00033 560 000**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

780 000

780 000

Leverantörsskulder

180 820

680 837

Aktuell skatteskuld

0

59 128

Övriga skulder

256 587

181 862

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4

659 607

716 043

Summa kortfristiga skulder1 877 0142 417 870**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****47 758 512****48 011 180**

2025061825056

Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Fasad	50
Installationer	25
Yttertak	40

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt på innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 734 174	29 734 174
Inköp	3 395 967	0
Försäljningar/utrangeringar	-536 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 593 979	29 734 174
Ingående avskrivningar	-6 477 770	-6 125 142
Försäljningar/utrangeringar	57 771	0
Årets avskrivningar	-375 661	-352 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 795 660	-6 477 770
Utgående redovisat värde	25 798 319	23 256 404
Redovisat värde byggnader	25 798 319	19 211 104
Redovisat värde mark	0	4 045 300
	25 798 319	23 256 404

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	54 000 000	54 000 000
varav byggnader:	30 200 000	30 200 000

Not 3 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	3 120 000	3 120 000
Amortering efter 5 år	29 660 000	30 440 000
	32 780 000	33 560 000

Bolagets kreditavtal löper årsvis men eftersom avsikten är en långfristig finansiering klassifiserar den som en långfristig skuld.

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	353 272	332 796
Upplupna räntor	268 807	353 247
Övriga upplupna kostnader	37 528	30 000
	659 607	716 043

Not 5 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Fastighets AB Surbrunnen

Org.nr. 556447-5860

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Inga-Lill Sandström

Magnus Hedlund
Verkställande direktör

Eva-Charlotte Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektriska underskriften.

David Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548781384

Dokument

Fastighets AB Surbrunnen_ÅR 2024
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2025-06-05 17:50:18 CEST (+0200) av Jonas
Wilson (JW)
Färdigställt 2025-06-13 07:48:24 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Wilson (JW)
jonas.wilson@swisslife-am.com
+46768672324

Signerare

Magnus Hedlund (MH)
magnus.hedlund@riverton.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HEDLUND"
Signerade 2025-06-05 20:19:46 CEST (+0200)

Lotta Hedlund (LH)
lotta.hedlund@riverton.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-
CHARLOTTE HEDLUND"
Signerade 2025-06-05 20:18:08 CEST (+0200)

Inga-Lill Sandström (IS)
ingalill.sandstrom50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGA-LILL SANDSTRÖM"
Signerade 2025-06-05 19:27:00 CEST (+0200)

David Johansson (DJ)
david.johansson@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID LENNART JOHANSSON"
Signerade 2025-06-13 07:48:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548781384

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 Surbrunnen
Org.nr. 556447-5860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Surbrunnen 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 Surbrunnens 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Surbrunnen 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Surbrunnen för år 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Surbrunnen enligt god revisors sed 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 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 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. 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

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 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.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549043579

Dokument

RB 2024 556447-5860 (2025-06-05)
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-06-10 11:21:57 CEST (+0200) av Jonas
Wilson (JW)
Färdigställt 2025-06-13 07:47:17 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Wilson (JW)
jonas.wilson@swisslife-am.com
+46768672324

Signerare

David Johansson (DJ)
david.johansson@forvismazars.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID LENNART JOHANSSON"
Signerade 2025-06-13 07:47:17 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>

