

# ÅRSREDOVISNING

för

## Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Marina Fastigheter i Gustavsberg AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 22 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Nacka 2023-05-22

  
-----  
Peter Eriksson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

# Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut den egna fastigheten Gustavsberg 1:462.

Företagets säte är i Stockholm.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021 (3 mån)	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 704	0	1 316	1 817	1 452
Res. efter finansiella poster	97	-335	35	30	-361
Balansomslutning	18 327	7 469	7 435	7 974	8 594
Soliditet (%)	4,5	3,8	1,6	1,1	0,7

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Marina Fastigheter i Gustavsberg AB är ett helägt dotterbolag till Reservplan P AB, med org.nr 559240-4684, som i sin tur ägs till 100% av Peter Eriksson Fastighets AB med org.nr 556530-7880.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	572 212	-339 092	233 120
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-339 092	339 092	0
Årets vinst				545 963	545 963
Belopp vid årets utgång	50 000	0	233 120	545 963	779 083

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	233 120
årets vinst	545 963
	<u>779 083</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	779 083
	<u>779 083</u>

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-10-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>1 703 809</u>	<u>0</u>
		1 703 809	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhåll		-711 674	-176 082
Övriga externa kostnader		-56 929	-17 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-319 017</u>	<u>-78 851</u>
		-1 087 620	-272 522
<b>Rörelseresultat</b>		616 189	-272 522
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		16 104	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 743	-10
Räntekostnader till koncernföretag		<u>0</u>	<u>-62 733</u>
		-519 623	-62 743
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		96 566	-335 265
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>445 229</u>	<u>0</u>
		445 229	0
<b>Resultat före skatt</b>		541 795	-335 265
Skatt på årets resultat		4 168	-3 827
<b>Årets resultat</b>		<u>545 963</u>	<u>-339 092</u>

2023052424815

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	2	8 443 610	7 038 582
Inventarier, verktyg och installationer	3	38 085	262 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	62 585	0
		<u>8 544 280</u>	<u>7 300 712</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag	5	9 711 539	0
Uppskjuten skattefordran	6	341	0
		<u>9 711 880</u>	<u>0</u>

**Summa anläggningstillgångar** 18 256 160 7 300 712

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		693	48 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 231	74 668
		<u>68 924</u>	<u>122 914</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		1 522	45 417
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 522</u>	<u>45 417</u>

**Summa omsättningstillgångar** 70 446 168 331

**SUMMA TILLGÅNGAR** 18 326 606 7 469 043

2025-12-31

**Marina Fastigheter i Gustavsberg AB**

Org.nr. 556982-9855

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

Aktiekapital

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa eget kapital****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

**Summa avsättningar****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

		50 000	50 000
		50 000	50 000
		233 120	572 212
		545 963	-339 092
		779 083	233 120
		829 083	283 120
	6	0	3 827
		0	3 827
	7	0	7 009 794
		0	7 009 794
	7		
		15 700 000	0
		85 289	0
		1 507 506	54 022
		19 483	53 619
		67 329	0
		117 916	64 661
		17 497 523	172 302
		18 326 606	7 469 043

2023052424817

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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.

#### *Hyror*

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *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	50
Fasad, fönster, tak	25
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	3-5

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

**NOTER**

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	8 855 203	8 855 203
Inköp	1 500 000	0
Omklassificeringar	347 452	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 702 655	8 855 203
Ingående avskrivningar	-1 816 621	-1 746 011
Omklassificeringar	-137 691	0
Årets avskrivningar	-304 733	-70 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 259 045	-1 816 621
Utgående redovisat värde	8 443 610	7 038 582
Redovisat värde byggnader	8 182 088	6 853 938
Redovisat värde markanläggningar	261 522	184 644
	8 443 610	7 038 582

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 40 000 000 kr. Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden.

*Extern värdebedömning av fastigheter*

Värderingen är gjord av en auktoriserad fastighetsvärderare med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter har lagts in på kontraktsnivå. Vad gäller drift- och underhållskostnader så har det nyttjats schabloniserade drift- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn tagen till fastighetens specifika egenskaper.

<b>Not 3 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	418 878	398 661
Inköp	0	43 217
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 000
Omklassificeringar	-347 452	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 426	418 878
Ingående avskrivningar	-156 748	-171 507
Försäljningar/utrangeringar	0	23 000
Omklassificeringar	137 691	0
Årets avskrivningar	-14 284	-8 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 341	-156 748
Utgående redovisat värde	38 085	262 130

# Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

## NOTER

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	62 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 585	0
Utgående redovisat värde	62 585	0

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande	9 711 539	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 711 539	0
Utgående redovisat värde	9 711 539	0

### Not 6 Uppskjuten skatt

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	1 653	341	0
		341	0

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	18 577	0	3 827
		0	3 827

### Not 7 Skulder som avser flera poster

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	0	7 009 794
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 700 000	0
Skulder till koncernföretag	1 507 506	0
Summa	17 207 506	7 009 794

Bolaget har justerat klassificeringen av kortfristiga respektive långfristiga skulder till kreditinstitut jämfört med tidigare år och betraktar nu skulder med kort formell återstående kapitalbindning (mindre än 12 månader) såsom kortfristiga i sin helhet trots att det därefter sker en förlängning av krediten efter överenskommen amortering (normalt 2,5% per år) utan nytt kreditbeslut.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	0

### Not 9 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Peter Eriksson Fastighets AB, Org.nr. 556530-7880, med säte i Stockholm.

# Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

## NOTER

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Nacka

Peter Eriksson  
Styrelseledamot  
2023-05-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2023.

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marina Fastigheter i Gustavsberg AB, org.nr 556982-9855

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Marina Fastigheter i Gustavsberg AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Marina Fastigheter i Gustavsberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Marina Fastigheter i Gustavsberg AB.

### 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 Marina Fastigheter i Gustavsberg AB 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens 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 för Marina Fastigheter i Gustavsberg AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Marina Fastigheter i Gustavsberg AB 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 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
- 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.

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

Stockholm den 22 maj 2023



Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

