

Årsredovisning

för

AB Mobe 3

556201-1766

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Mobe 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-06-02


Erik Sveder

Årsredovisning

för

AB Mobe 3

556201-1766

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10



Styrelsen och verkställande direktören för AB Mobe 3 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av förvaltning av fastigheterna Göteborg Johanneberg 1:5 och Göteborg Johanneberg 1:11.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av en extern part.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har den globala ekonomin fortsatt präglats av osäkerhet till följd av geopolitiska spänningar och pågående konflikter i Europa. Fastighetsmarknaden har under 2024 visat tydliga tecken på stabilisering av finansieringsmarknaden och en successiv återgång till ökad transaktionsaktivitet. Fallande räntor och ökat intresse för hållbara bostäder var avgörande faktorer för marknadens utveckling. Samtidigt påverkades fastighetsmarknaden fortfarande av svagare ekonomisk tillväxt och tidigare räntehöjningar, vilket begränsade en mer kraftfull återhämtning.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 967	5 055	4 871	4 506
Resultat efter finansiella poster	1 933	2 157	2 251	740
Soliditet (%)	5,7	5,1	4,5	4,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	5 454 852	696 495	6 271 347
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			696 495	-696 495	0
Årets resultat				609 753	609 753
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	6 151 347	609 753	6 881 100

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 151 347
årets vinst	609 753
	6 761 100
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 761 100
	6 761 100



Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 967 242	5 055 189
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 967 242	5 055 189
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 772 430	-1 609 760
Övriga externa kostnader		-57 050	-12 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-677 232	-677 232
Summa rörelsekostnader		-2 506 712	-2 298 992
Rörelseresultat		2 460 530	2 756 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		784	782
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-528 489	-600 077
Summa finansiella poster		-527 705	-599 295
Resultat efter finansiella poster		1 932 825	2 156 901
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 323 072	-1 435 644
Förändring av periodiseringsfonder		0	-15 304
Summa bokslutsdispositioner		-1 323 072	-1 450 948
Resultat före skatt		609 753	705 953
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-9 458
Årets resultat		609 753	696 495

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	112 224 940	112 902 172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	90 688	0
Summa materiella anläggningstillgångar		112 315 628	112 902 172

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	9 553 671	9 188 336
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 553 671	9 188 336
Summa anläggningstillgångar		121 869 299	122 090 508

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		19 629	890
Övriga fordringar		670	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 993	6 534
Summa kortfristiga fordringar		97 292	7 505

Summa omsättningstillgångar		97 292	7 505
------------------------------------	--	---------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		121 966 591	122 098 013
-------------------------	--	--------------------	--------------------



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 151 347

5 454 852

Årets resultat

609 753

696 495

Summa fritt eget kapital

6 761 100

6 151 347

Summa eget kapital

6 881 100

6 271 347

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

15 304

15 304

Summa obeskattade reserver

15 304

15 304

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

15 000 000

15 000 000

Övriga skulder

90 000 000

90 000 000

Summa långfristiga skulder

105 000 000

105 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

168 694

83 244

Skulder till koncernföretag

8

9 337 211

10 177 636

Skatteskulder

14 434

14 431

Övriga skulder

63 507

52 177

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

486 341

483 874

Summa kortfristiga skulder

10 070 187

10 811 362

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

121 966 591

122 098 013



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Hysesgästanpassningar	10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftskostnader	-1 438 926	-1 337 797
Underhållskostnader	-266 993	-206 601
Statlig fastighetsskatt	-66 510	-65 363
	-1 772 429	-1 609 761

I drifts- och underhållskostnaderna ingår förvaltningsarvode till närstående företag med 309 978 kr (fg år 313 761 kr).

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Räntor, koncern	-333 845	-405 645
Räntor, övriga	-194 644	-194 432
	-528 489	-600 077

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 048 739	120 048 739
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 048 739	120 048 739
Ingående avskrivningar	-7 146 567	-6 469 335
Årets avskrivningar	-677 232	-677 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 823 799	-7 146 567
Utgående redovisat värde	112 224 940	112 902 172
Taxeringsvärden byggnader	48 981 000	48 981 000
Taxeringsvärden mark	72 706 000	72 706 000
	121 687 000	121 687 000
Bokfört värde mark	53 187 121	53 187 121
	53 187 121	53 187 121

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Investeringar	90 688	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 688	0
Utgående redovisat värde	90 688	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 188 336	8 967 240
Årets investering	365 335	221 096
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 553 671	9 188 336
Utgående redovisat värde	9 553 671	9 188 336

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga om avsikten är att de skall förnyas.

Not 8 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	10 177 636	11 300 685
Årets förändring	-840 425	-1 123 049
	9 337 211	10 177 636

Bolagets likviditet hanteras i Fastighets AB Rödstens koncernkontosystem. Koncernkontot redovisas som fordran/skuld till koncernföretag.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Rödsten org.nr 556304-8601 med säte i Göteborg.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Madeleine Olsson-Eriksson
Ordförande

Erik Sveder
Verkställande direktör

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

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547209421

Dokument

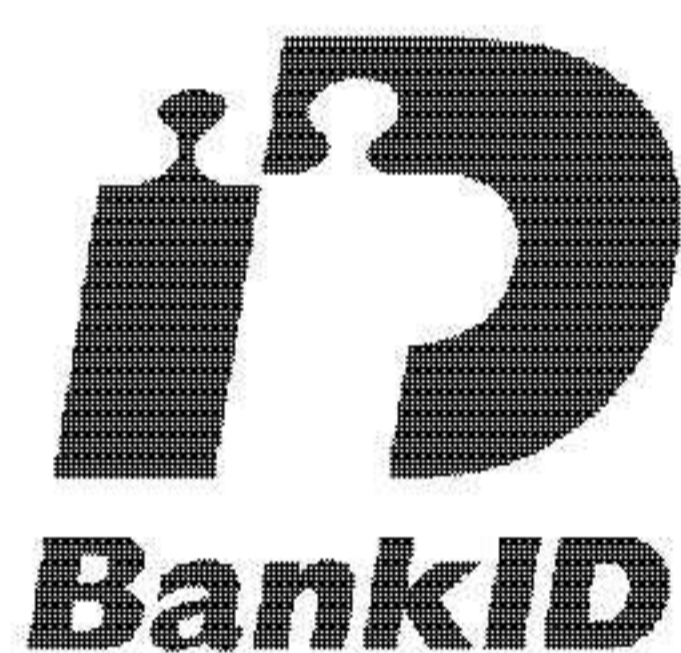
ÅR 8824 556201-1766 AB Mobe 3 för 20240101-20241231
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-05-20 08:19:40 CEST (+0200) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2025-05-28 15:04:02 CEST (+0200)

Initierare

Stefan Törmä (ST)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 6404019058
stefan.torma@stena.com
+46707848382

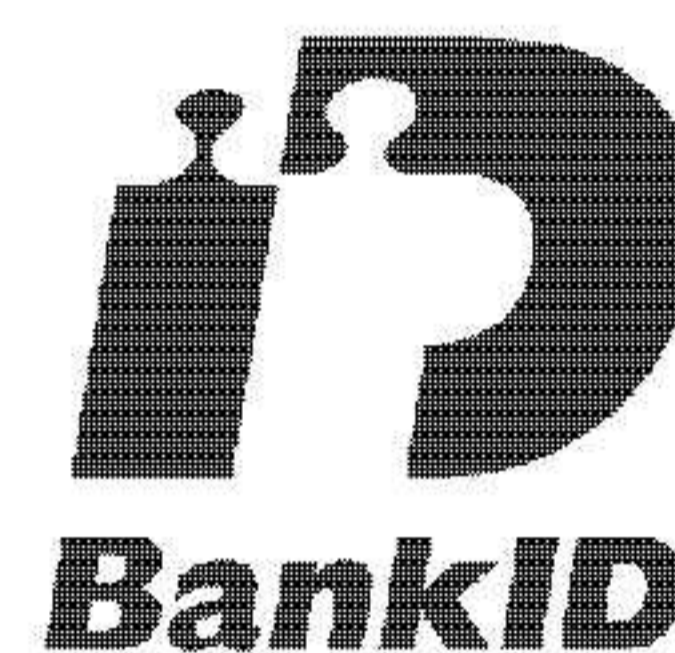
Signerare

Erik Sveder (ES)
Personnummer 198704285934
erik.sveder@stena.com
+46704855385



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
SVEDER"
Signerade 2025-05-20 09:15:53 CEST (+0200)

Madeleine Olsson (MO)
Personnummer 194508255421
madeleine.olsson@mobe.se
+46708982838



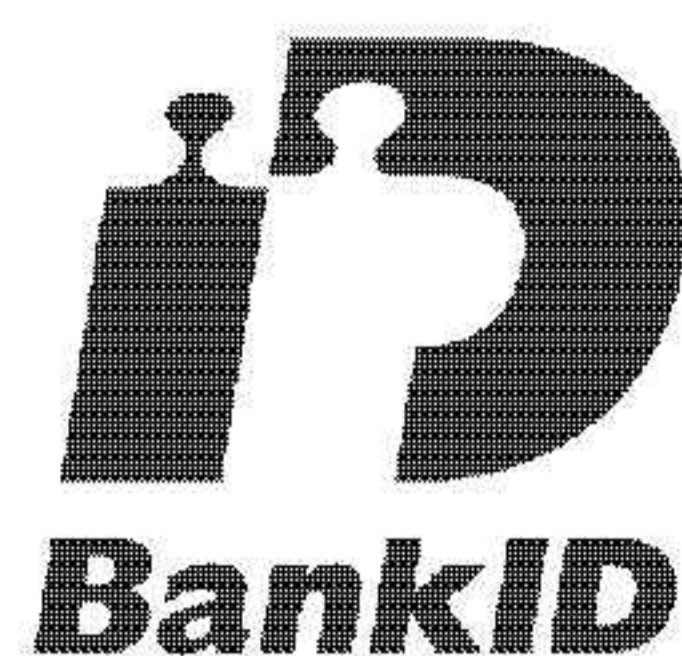
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Madeleine Olsson Eriksson"
Signerade 2025-05-20 20:06:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547209421

Harald Jagner (HJ)
Deloitte AB
Personnummer 197103304817
hjagner@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JAGNER"
Signerade 2025-05-28 15:04:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Mobe 3 organisationsnummer 556201-1766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Mobe 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Mobe 3s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Mobe 3 enligt god revisorsred 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Mobe 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Aktiebolaget Mobe 3 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 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

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Datum enligt elektronisk signatur

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

HARALD JAGNER

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-28 13:00:11 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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