

# Årsredovisning

för

## Karlstaden Holding Kvarter 3 AB

559312-1634

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlstaden Holding Kvarter 3 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-05-02



Patrik Lindström

# Årsredovisning

för

## Karlstaden Holding Kvarter 3 AB

559312-1634

Räkenskapsåret

2023

Programövervaknings  
redovisningsår 2023



Styrelsen för Karlstaden Holding Kvarter 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Företaget ska äga och förvalta noterade och onoterade värdepapper samt bedriva handel och förvaltning av fast egendom.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Ägarförhållanden

Företaget ägs till 100 % av Karlstaden Group AB, org nr 559222-7945, som är ett JV-företag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (9 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	-10
Soliditet (%)	0	0	0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	191 134	0	241 134
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		0	0	0
Årets resultat			0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>191 134</b>	<b>0</b>	<b>241 134</b>

2024052801390

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	191 134
årets vinst	0
	<b>191 134</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	191 134
	<b>191 134</b>

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



## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

2024052801391



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2

239 784 138

239 524 138

Uppskjuten skattefordran

3

1 184

1 184

**239 785 322**

**239 525 322**

Summa anläggningstillgångar

**239 785 322**

**239 525 322**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**239 785 322**

**239 525 322**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

191 134

191 134

Årets resultat

0

0

**191 134**

**191 134**

Summa eget kapital

**241 134**

**241 134**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

239 544 188

239 284 188

Summa kortfristiga skulder

**239 544 188**

**239 284 188**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**239 785 322**

**239 525 322**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### 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 överförts 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.

#### 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.

### **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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 524 138	239 324 138
Lämnat aktieägartillskott	260 000	200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>239 784 138</b>	<b>239 524 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>239 784 138</b>	<b>239 524 138</b>

Företaget ägar 100 % av dotterbolagen KS 3 Kontor AB (559081-8554), KS 3 Handel AB (559081-8661), Ekonomisk förening 3-1 Karlstaden (769633-1649) och Ekonomisk förening 3-2 Karlstaden (769633-1656).

### Not 3 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 184	1 184
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 184</b>	<b>1 184</b>

### Not 4 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Karlastaden Group AB (559222-7945) med säte i Göteborg. Karlastaden Group AB är ett Joint-Venture som ägs till 50 % av Karlavagnstornet Holding AB (org nr 556933-8964) och till 50 % av Balder Sverige AB (org nr 556699-9347).

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ola Serneke  
Ordförande

Patrik Lindström

Robin Gerum

# Verifikat

Transaktion 09222115557515194634

## Dokument

3010 Karlastaden Holding Kvarter 3 AB 2023 ÅR  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2024-04-15 10:55:26 CEST (+0200) av Emma  
Engdahl (EE)  
Färdigställt 2024-04-18 10:06:08 CEST (+0200)

## Initierare

Emma Engdahl (EE)  
Serneke Sverige AB  
Org. nr 556621-6908  
emma.engdahl@serneke.se  
+46700838285

## Signerare

Ola Serneke (OS)  
Personnummer 711116-5614  
ola.serneke@serneke.se  
+46 70 624 39 90



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola  
Kristian Serneke"  
Signerade 2024-04-15 12:08:20 CEST (+0200)

Patrik Lindström (PL)  
Personnummer 7203085514  
patrik.lindstrom@serneke.se  
+46 70 431 51 91



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM"  
Signerade 2024-04-15 11:36:28 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515194634

Robin Gerum (RG)

Personnummer 870205-4894

robin.gerum@serneke.se

+46 72 566 76 00



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"ROBIN GERUM"*

*Signerade 2024-04-18 10:06:08 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Karlstaden Group AB**  
559222-7945  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Karlstaden Group AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta dotterbolag samt fast och lös egendom på Lindholmen i Göteborg inom ett område där detaljplan är antagen för en blandstad under varumärket Karlstaden.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avyttring har skett av 100% av aktierna i dotterbolag innehållande byggrätter i kv 3 och 4 samt 74 % av aktierna i dotterbolag innehållande byggrätter i kvarteren 2, 6 och 7, till AB Framtiden.

### Ägarförhållanden

Karlstaden Group AB är ett Joint-Venture som ägs till 50 % av Karlavagnstornet Holding AB (org nr 556933-8964) och till 50 % av Balder Sverige AB (org nr 556699-9347).

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	
Nettoomsättning	0	0	0	
Resultat efter finansiella poster	-5 937	-2 134	-1 126	
Soliditet (%)	neg	neg	neg	
Moderbolaget	2023	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-214	-467	-3	-5
Soliditet (%)	0	0	0	96

### 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	50 000	-2 157 046	-2 107 046
Årets resultat		-5 937 340	-5 937 340
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>-8 094 386</b>	<b>-8 044 386</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	892 056	-467 197	474 859
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-467 197	467 197	0
Årets resultat			-214 327	-214 327
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>424 859</b>	<b>-214 327</b>	<b>260 532</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	424 859
årets förlust	-214 327
	<b>210 532</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	210 532
	<b>210 532</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 490 977	-2 117 342
Övriga rörelsekostnader	2	-2 413 622	0
		<b>-5 904 599</b>	<b>-2 117 342</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>-5 904 599</b>	<b>-2 117 342</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 388	651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 129	-17 059
		<b>-32 741</b>	<b>-16 408</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 937 340</b>	<b>-2 133 750</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 937 340</b>	<b>-2 133 750</b>
Skatt på årets resultat		0	-15 550
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 937 340</b>	<b>-2 149 300</b>

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	4	740 068	740 068
Andra långfristiga fordringar	5	13 855 263	13 855 263
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 595 331</b>	<b>14 595 331</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Lagerfastigheter		1 772 622 510	1 689 966 606
		<b>1 772 622 510</b>	<b>1 689 966 606</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		442 435	453 690
		<b>442 435</b>	<b>453 690</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 810 618</b>	<b>14 214 655</b>
------------------------------------	--	------------------	-------------------

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 791 470 894** **1 719 230 282**

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat	-8 094 386	-2 157 046
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>-8 044 386</b>	<b>-2 107 046</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-8 044 386</b>	<b>-2 107 046</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6 135 000 000	135 000 000
Övriga skulder	957 000 000	0
	<b>1 092 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	14 414 322	1 589 452
Skatteskulder	17 673	17 673
Övriga skulder	568 181 336	1 520 247 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 901 949	64 482 560
	<b>707 515 280</b>	<b>1 586 337 328</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 791 470 894 1 719 230 282

## Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-5 904 599	-2 117 342
Erhållen ränta		3 388	651
Erlagd ränta		-36 129	-17 059
Betald skatt		0	-2 142 082
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-5 937 340</b>	<b>-4 275 832</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 255	7 187 793
Förändring leverantörsskulder		12 824 870	-39 636 459
Förändring av kortfristiga skulder		65 353 082	709 476 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>72 251 867</b>	<b>672 751 651</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i lagerfastigheter		-82 655 904	-781 259 903
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-13 855 263
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-82 655 904</b>	<b>-795 115 166</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		0	840 000
Upptagna lån		0	135 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>135 840 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 404 037</b>	<b>13 476 485</b>
Likvida medel vid årets början		14 214 655	738 170
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	7	<b>3 810 618</b>	<b>14 214 655</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-213 454	-464 251
		-213 454	-464 251
<b>Rörelseresultat</b>	3	-213 454	-464 251
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-873	-2 946
		-873	-2 946
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-214 327	-467 197
<b>Resultat före skatt</b>		-214 327	-467 197
<b>Årets resultat</b>		-214 327	-467 197

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

8	55 920 441	33 030 055
	<b>55 920 441</b>	<b>33 030 055</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

9, 10	4 601 206	4 601 206
-------	-----------	-----------

Fordringar hos koncernföretag

11	916 510 113	916 510 113
----	-------------	-------------

Uppskjuten skattefordran

4	1 257	1 257
---	-------	-------

	<b>921 112 576</b>	<b>921 112 576</b>
--	--------------------	--------------------

**Summa anläggningstillgångar**

	<b>977 033 017</b>	<b>954 142 631</b>
--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

	663 174 399	603 723 929
--	-------------	-------------

Övriga fordringar

	420 000	420 000
--	---------	---------

	<b>663 594 399</b>	<b>604 143 929</b>
--	--------------------	--------------------

##### *Kassa och bank*

	2 770 807	12 363 360
--	-----------	------------

**Summa omsättningstillgångar**

	<b>666 365 206</b>	<b>616 507 289</b>
--	--------------------	--------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

	<b>1 643 398 223</b>	<b>1 570 649 920</b>
--	----------------------	----------------------

## Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

424 859

892 056

Årets resultat

-214 327

-467 197

**210 532**

**424 859**

**Summa eget kapital**

**260 532**

**474 859**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder

957 000 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**957 000 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

187 500

Skulder till koncernföretag

870 439

100

Övriga skulder

560 365 303

1 505 504 901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

124 901 949

64 482 560

**Summa kortfristiga skulder**

**686 137 691**

**1 570 175 061**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 643 398 223**

**1 570 649 920**

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-213 454	-464 251
Erlagd ränta		-873	-2 946
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-214 327</b>	<b>-467 197</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-59 450 470	-47 900 995
Förändring av leverantörsskulder		-187 500	187 500
Förändring av kortfristiga skulder		73 150 130	694 585 124
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 297 833</b>	<b>646 404 432</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 890 386	-21 784 908
Investeringar i koncernföretag		0	-880 050
Förändring långfristiga koncernfordringar		0	-612 260 113
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-22 890 386</b>	<b>-634 925 071</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		0	840 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>840 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 592 553</b>	<b>12 319 361</b>
Likvida medel vid årets början		12 363 360	43 999
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	7	<b>2 770 807</b>	<b>12 363 360</b>

## Noter

### 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.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### 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.

#### 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.

##### *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 eliminerats i koncernresultaträkningen.

#### 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.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

### **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 förpliktelseerna 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.

### **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**

Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt/kostnad linjärt över 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.

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

#### **Not 2 Övriga rörelsekostnader**

##### **Koncernen**

	2023	2022
Kostnad vid utrangering lagerfastighet	2 413 622	0
	2 413 622	0

#### **Not 3 Personal**

##### **Koncernen**

Koncernen har inte haft några anställda under året och några löner har inte utbetalats.

##### **Moderbolaget**

Företaget har inte haft några anställda under året och några löner har inte utbetalats.

**Not 4 Uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	740 068	670 680
Förändring redovisad i resultaträkningen	0	2 123
Genom förvärv av dotterbolag	0	67 265
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>740 068</b>	<b>740 068</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 257	1 257
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 257</b>	<b>1 257</b>

**Not 5 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 855 263	0
Tillkommande fordringar	0	13 855 263
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 855 263</b>	<b>13 855 263</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 855 263</b>	<b>13 855 263</b>

**Not 6 Långfristiga skulder  
Koncernen och Moderbolaget**

Inga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 7 Likvida medel  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	3 810 618	14 214 655
	<b>3 810 618</b>	<b>14 214 655</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	2 770 807	12 363 360
	<b>2 770 807</b>	<b>12 363 360</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**  
**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	33 030 055	11 245 147
Under året nedlagda utgifter	22 890 386	21 784 908
<b>Utgående nedlagda utgifter</b>	<b>55 920 441</b>	<b>33 030 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 920 441</b>	<b>33 030 055</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**  
**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 601 206	3 721 156
Inköp	0	40 050
Lämnade aktieägartillskott	0	840 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 601 206</b>	<b>4 601 206</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 601 206</b>	<b>4 601 206</b>

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag**  
**Koncernen**

	Org.nr	Säte
Karlstaden Sebal AB	559279-0447	Göteborg
Karlstaden Holding Kvarter 2 AB	559312-1568	Göteborg
KS 2 Kontor AB	559083-1409	Göteborg
Karlstaden Holding Kvarter 3 AB	559312-1634	Göteborg
Ekonomisk förening 3-1 Karlstaden	769633-1649	Göteborg
Ekonomisk förening 3-2 Karlstaden	769633-1656	Göteborg
KS 3 Kontor AB	559081-8554	Göteborg
KS 3 Handel AB	559081-8661	Göteborg
Karlstaden Holding Kvarter 4 AB	559312-1626	Göteborg
KS 4 Handel AB	559081-8653	Göteborg
Ekonomisk förening 4-1 Karlstaden	769633-1664	Göteborg
Karlstaden Holding Kvarter 6 AB	559312-1618	Göteborg
KS 6 Handel AB	559081-8620	Göteborg
KS 2 Handel AB	559081-8737	Göteborg
Karlstaden Holding Kvarter 7 AB	559262-2665	Göteborg
Karlstaden Andelsägare kv 7A AB	559369-2725	Göteborg
Karlstaden Andelsägare kv 7B AB	559369-2766	Göteborg
Ekonomisk förening 7-2 Karlstaden	769633-2076	Göteborg
Ekonomisk förening 7-3 Karlstaden	769633-2084	Göteborg
KS Utveckling Kvarter 7 AB	556995-6575	Göteborg
KS 7 Handel AB	559081-8703	Göteborg
Ekonomisk förening 4-3 Karlstaden	769641-4403	Göteborg

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	916 510 113	304 250 000
Tillkommande fordringar	0	612 260 113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>916 510 113</b>	<b>916 510 113</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>916 510 113</b>	<b>916 510 113</b>

**Not 12 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	135 000 000	135 000 000
Pantsatta aktier i dotterbolag	188 320 477	188 332 673
	<b>323 320 477</b>	<b>323 332 673</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen och Moderbolaget**

Avyttring har skett av 100% av aktierna i dotterbolag innehållande byggrätter i kv 3 och 4 samt 74 % av aktierna i dotterbolag innehållande byggrätter i kvarteren 2, 6 och 7, till AB Framtiden.

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ola Serneke  
Ordförande

Erik Selin

Eva Sigurgeirsdottir

Robin Gerum

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

PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

KARLASTADEN GROUP AB 559222-7945 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olof Kristian Serneke

Olof Serneke

2024-06-30 07:58:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA SIGURGEIRSDÓTTIR

Eva Sigurgeirsdóttir

2024-06-30 11:08:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN GERUM

Robin Gerum

2024-06-30 07:48:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK SELIN

Erik Selin

2024-06-30 08:13:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

2024-07-16 10:28:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlastaden Group AB, org.nr 559222-7945

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Karlastaden Group AB 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 kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Karlastaden Group AB 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 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 revisionssed 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 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.

## 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.

## Anmärkning

Årsredovisningen och koncernredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsarets utgång.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisör

**2024-07-16 10:04:32 UTC**

---

Datum

Leveranskanal: E-post