

Årsredovisning

för

Fastighets AB Geijersgatan 3

556881-2761

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Geijersgatan 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2024-06-14



Claes-Göran Lyrhem

Årsredovisning

för

Fastighets AB Geijersgatan 3

556881-2761

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9



Styrelsen för Fastighets AB Geijersgatan 3 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 fastigheten Lorensberg 7:5. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av en extern part.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräknning och hyresförhandlingar, ökade räntekostnader samt volatila elpriser men även allmänna prisuppgångar. De ökade räntekostnaderna har påverkat transaktionsmarknaden med mycket få transaktioner och en ökad direktavkastning på marknaden. I verksamheten anpassar vi oss för volatila elpriser och året har präglats av ökade räntor till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 025	4 712	4 371	4 366
Resultat efter finansiella poster	1 348	964	-339	-139
Soliditet (%)	13,4	8,4	2,7	0,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 287 725	2 163 670	3 501 395
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 163 670	-2 163 670	0
Årets resultat			2 183 942	2 183 942
Belopp vid årets utgång	50 000	3 451 395	2 183 942	5 685 337

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 451 396
årets vinst	2 183 942
	5 635 338
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 635 338
	5 635 338

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 025 187	4 712 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 025 187	4 712 050
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 600 847	-1 887 937
Övriga externa kostnader		-11 947	-9 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-306 556	-298 582
Summa rörelsekostnader		-1 919 350	-2 195 621
Rörelseresultat		3 105 837	2 516 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	417
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 757 523	-1 552 718
Summa finansiella poster		-1 757 448	-1 552 301
Resultat efter finansiella poster		1 348 389	964 128
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 428 606	2 635 917
Förändring av periodiseringsfonder		-984 582	-887 747
Summa bokslutsdispositioner		1 444 024	1 748 170
Resultat före skatt		2 792 413	2 712 298
Skatter			
Skatt på årets resultat		-608 471	-548 628
Årets resultat		2 183 942	2 163 670

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 865 107	48 141 263
Byggnadsinventarier	5	98 800	129 200
Summa materiella anläggningstillgångar		47 963 907	48 270 463
Summa anläggningstillgångar		47 963 907	48 270 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 683 559	1 771 600
Övriga fordringar		104	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 269	11 834
Summa kortfristiga fordringar		5 687 932	1 783 520
Summa omsättningstillgångar		5 687 932	1 783 520
SUMMA TILLGÅNGAR		53 651 840	50 053 983

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 451 396	1 287 725
Årets resultat		2 183 942	2 163 670
Summa fritt eget kapital		5 635 337	3 451 396
Summa eget kapital		5 685 337	3 501 396
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 872 329	887 747
Summa obeskattade reserver		1 872 329	887 747
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	44 000 000	44 000 000
Summa långfristiga skulder		44 000 000	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67 245	45 839
Skatteskulder		1 108 459	529 325
Övriga skulder		212 346	237 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		706 123	852 058
Summa kortfristiga skulder		2 094 173	1 664 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 651 840	50 053 983

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.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Hyresgästpassning	10 år
Byggnadsinventarier	5 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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftskostnader	-1 225 051	-1 149 798
Underhållskostnader	-268 765	-632 438
Statlig fastighetsskatt	-107 031	-105 701
	-1 600 847	-1 887 937

I drifts- och underhållskostnaderna ingår förvaltningsarvode till närstående företag med 309 037 (fg år 289 792) kr.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Räntekostnader, koncern	-348 760	-143 527
Räntekostnader, övriga	-1 408 763	-1 409 191
	-1 757 523	-1 552 718

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 114 786	51 074 065
Investeringar	0	40 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 114 786	51 114 786
Ingående avskrivningar	-2 973 523	-2 697 741
Årets avskrivningar	-276 156	-275 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 249 679	-2 973 523
Utgående redovisat värde	47 865 107	48 141 263
Taxeringsvärden byggnader	40 820 000	40 820 000
Taxeringsvärden mark	72 864 000	72 864 000
	113 684 000	113 684 000
Bokfört värde mark	23 706 375	23 706 375
	23 706 375	23 706 375

Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 000	0
Inköp	0	152 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 000	152 000
Ingående avskrivningar	-22 800	0
Årets avskrivningar	-30 400	-22 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 200	-22 800
Utgående redovisat värde	98 800	129 200

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000

Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000

Not 8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 9 Koncernuppgifter

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

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Madeleine Olsson Eriksson
Ordförande

Claes-Göran Lyrhem

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516851984

Dokument

ÅR 8090 Fastighets AB Geijersgatan 3 230101-231231
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-05-06 11:54:56 CEST (+0200) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2024-05-28 18:07:07 CEST (+0200)

Signerare

Stefan Törmä (ST)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 6404019058
stefan.torma@stena.com
+46707848382
Signerade 2024-05-06 11:54:56 CEST (+0200)

Claes-Göran Lyrhem (CL)
Personnummer 196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46704855381



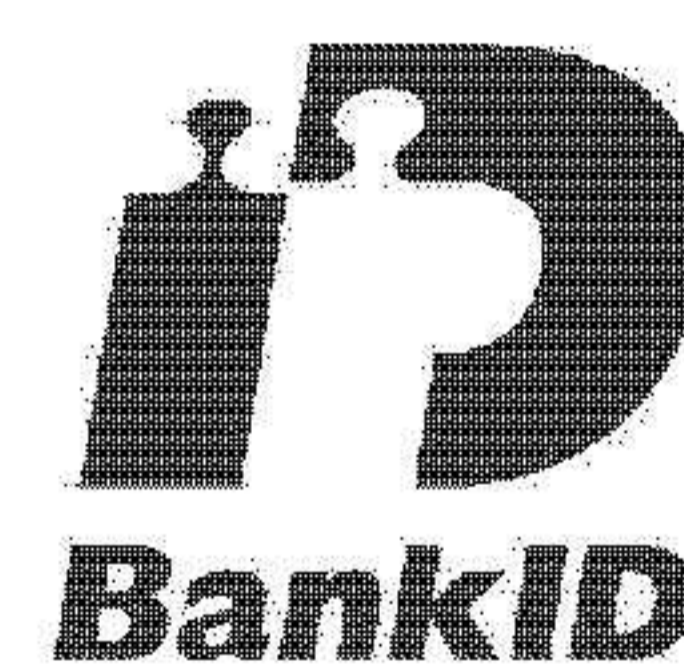
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas
Göran Lyrhem"
Signerade 2024-05-06 12:09:37 CEST (+0200)

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

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Madeleine Olsson Eriksson"
Signerade 2024-05-06 12:20:25 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JAGNER"
Signerade 2024-05-28 18:07:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516851984

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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Geijersgatan 3
organisationsnummer 556881-2761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Geijersgatan 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Geijersgatan 3s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Geijersgatan 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på 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 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighets AB Geijersgatan 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 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 tryggt 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.

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 i enlighet med digital signering

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."

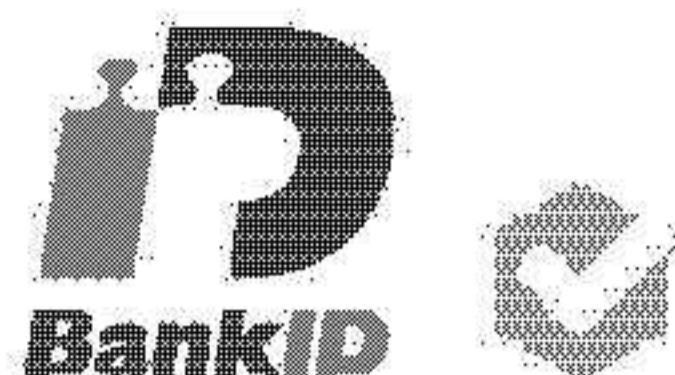
HARALD JAGNER

Undertecknare

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-28 16:00:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>