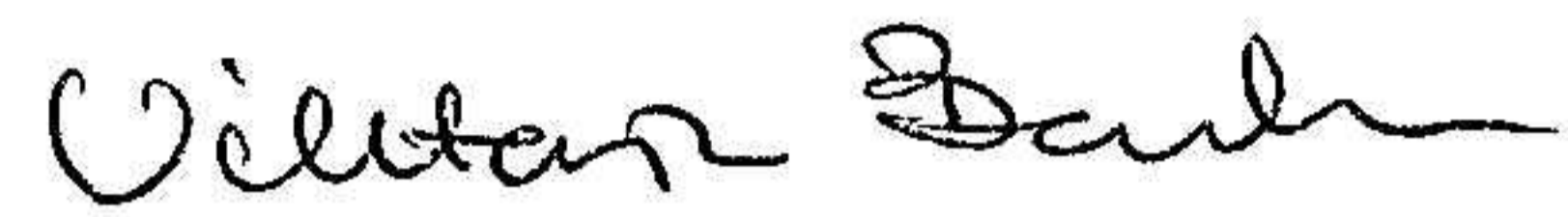


20250521 10506

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-14. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna 2025-05-14



Viktoria Bernhardsson
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB
556508-0875

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-11
Underskrifter	11

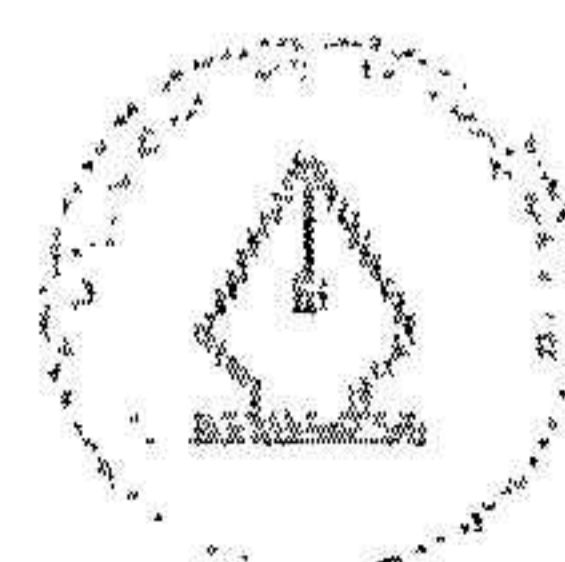


Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Katarina Wagnäs

070 5574940

KATARINA WAGNÄS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Digitally signed by
Katarina Wagnäs, DN: cn=Katarina Wagnäs, o=Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB, email=katarina.wagnas@returen3.se

Förvaltningsberättelse

Syrelsen för Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB, 556508-0875, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Returen 3, Norrköping.

Fastigheten är uthyrd i sin helhet till Bilis Center Auto AB.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

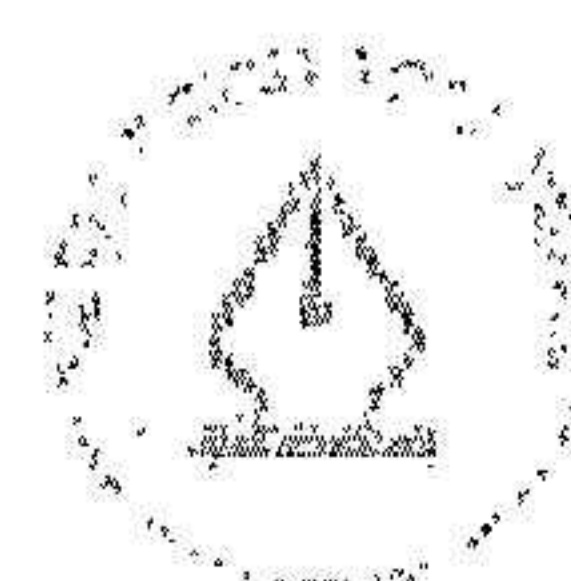
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettomsättning	1 503	1 415	20 469	38 902	50 090
Resultat efter finansiella poster	1 221	1 211	12 224	4 347	500
Balansomslutning	16 670	20 085	20 794	16 922	16 634
Soliditet %	93,9	66,1	87	50	40

Definitioner: se not 10

De uppgifter som avser räkenskapsåret 2021 och tidigare har framtagits i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.



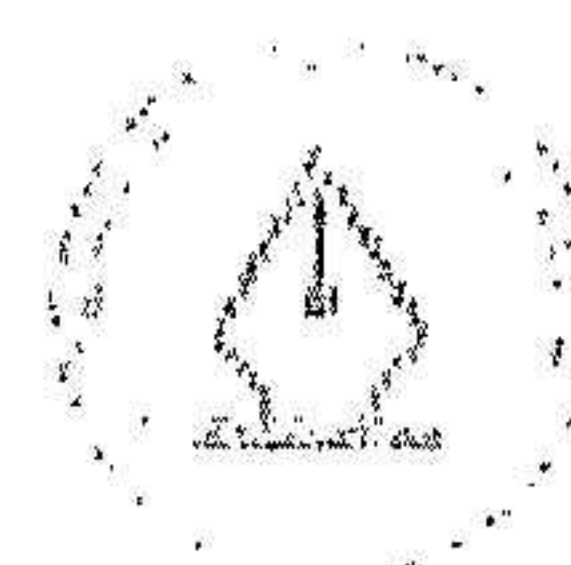
This file is sealed with the digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Upprättad i PDF
CERTIFICERAD E-UTSÄKT AV SÄKERHET

Resultaträkning

Belopp / Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettomsättning		1 503	1 415
Övriga rörelseintäkter		159	-18
		<u>1 662</u>	<u>1 453</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-529	-343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-431	-466
Rörelseresultat	2	<u>702</u>	<u>634</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	574	581
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-55	-4
Resultat efter finansiella poster		<u>1 221</u>	<u>1 211</u>
Bokslutsdispositioner		-1 204	-1 175
Resultat före skatt		<u>17</u>	<u>35</u>
Skatt på årets resultat		-17	-35
Årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>

2025052110500



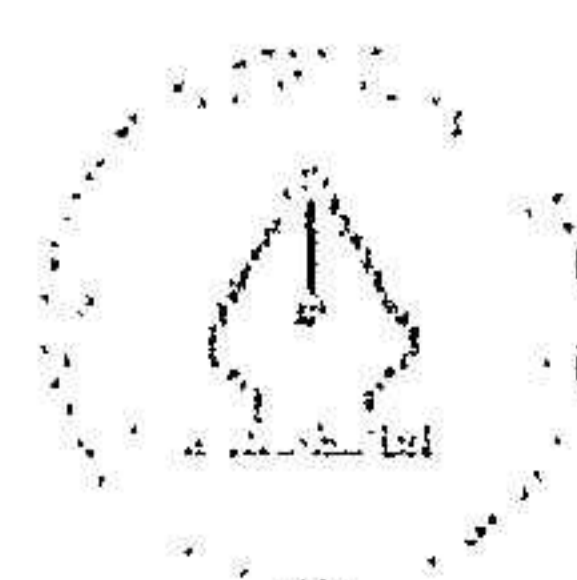
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

01-1-111111
6665060875-11111111-11111111

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		300	300
		<u>300</u>	<u>300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 472	13 472
		<u>13 472</u>	<u>13 472</u>
Summa eget kapital		<u>13 772</u>	<u>13 772</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		4 743	4 929
		<u>4 743</u>	<u>4 929</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatleskulder		72	1 290
Övriga kortfristiga skulder		78	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13	13
		<u>163</u>	<u>1 384</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 678</u>	<u>20 085</u>

2025052110501



This file is sealed with a digital signature.
The company guarantees the authenticity
of the document.

Ernst & Young
Svea väg 100, 171 64, Stockholm, Sweden

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats ulifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar samt med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärfvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

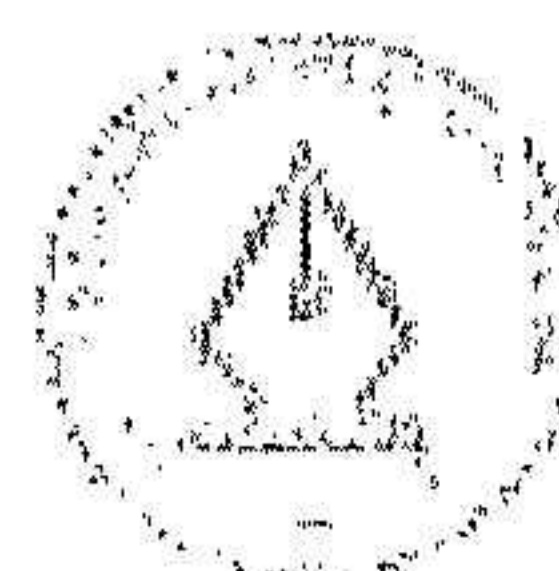
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (Returen 3) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

<u>Följande grupper av komponenter har identifierats till grund för avskrivningen på byggnader:</u>	<u>År</u>
Slomme	50
Stomkompletteringar, innerväggar mm	10
Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	30
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	15-30
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
626C1A8F0A7B1E020A0B705F78FAD080

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmissiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som inläkt linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Delsamtida gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

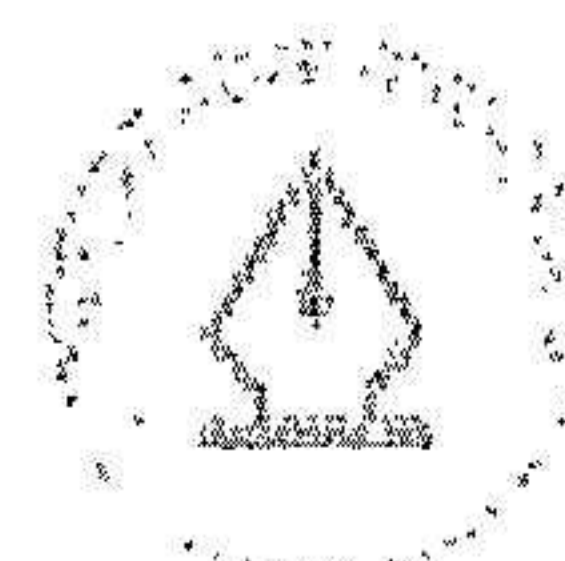
Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsätningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsätningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

031 729 111
0262043856PBA10702081000100000000

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett inflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisnings tillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

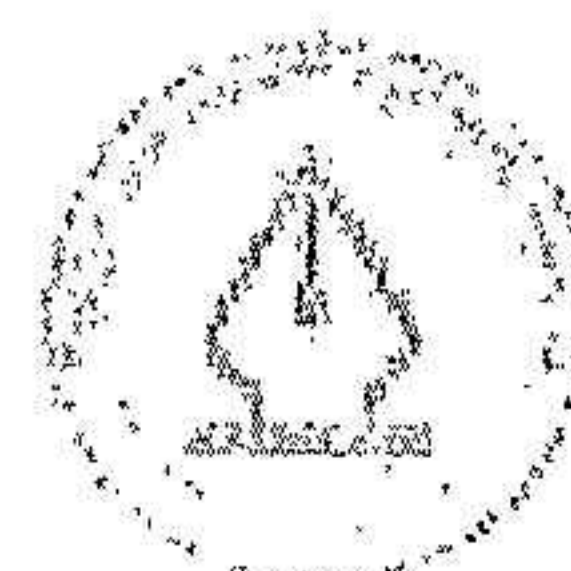
Koncernbidrag och aktieägartillskott

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
628604504E941756A9302F8A7120A3

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Ersättning till styrelse har ej utgått.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernförelag	574	570
Ränteintäkter, övriga	0	2
Summa	574	581

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

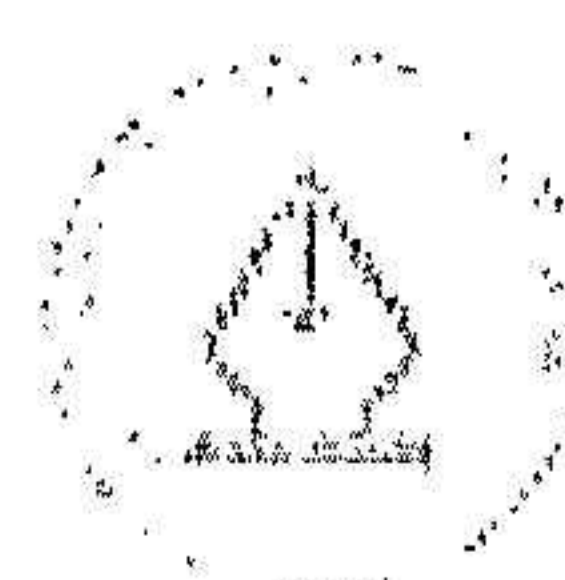
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernförelag	3	3
Räntekostnader, övriga	52	1
Summa	55	4

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	15 348	15 348
-Nyanskaffningar	31	0
Vid årets slut	15 379	15 348
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-11 597	-11 160
-Årets avskrivning	-431	-437
Vid årets slut	-12 028	-11 597
Redovisat värde vid årets slut	3 351	3 751
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 138	1 138
Redovisat värde vid årets slut	1 138	1 138

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	506	506
	506	506
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-506	-456
-Årets avskrivning	0	-50
	-506	-506
Redovisat värde vid årets slut	0	0



This file is sealed to certify its integrity.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

1312 2024-12-31
Skatteverket, Årsmätning 2024, 12-31, 1312

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella
anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Omklassificeringar	-31	0
Investeringar	31	0
Årets omräkningsdifferenser	0	0
Redovisat värde vid årets slut	0	0

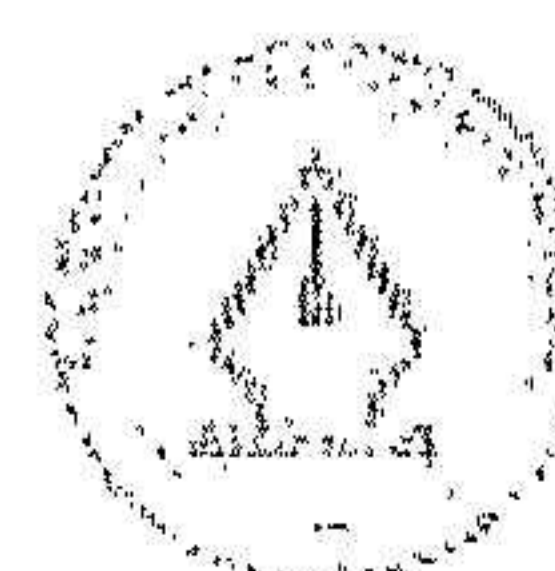
Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Doc ID:
925004804F041200A26A20F5558D030

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagskattlesels av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Solna den dag som framgår av vår elektriska signatur

Kristina Franzén
Styrelseordförande

Viktoría Örnhardsson
Styrelseledamot

Linda Jansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sanna Hellblom-Björn
Auktoriserad revisor



This PDF is sealed to test digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

PKCS#7 S/MIME
Svea Handelskammaren

List of Signatures

Page 1/1



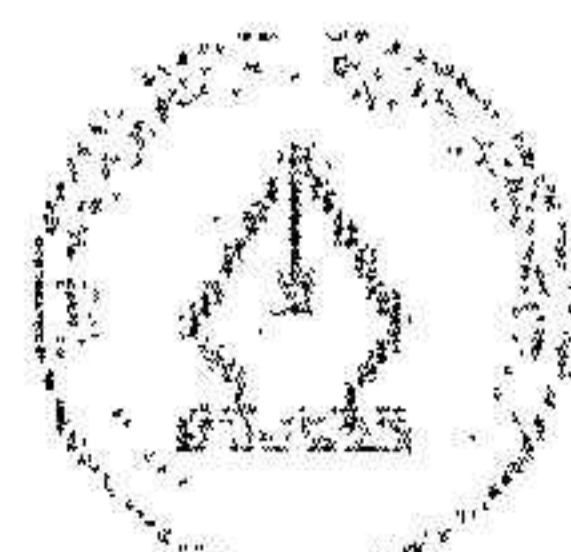
Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB.pdf

Name	Method	Signed at
Sanna Josefina Hellblom Björn	BANKID	2025-04-28 20:46 GMT+02
Karin Maria Kristina Franzén	BANKID	2025-04-13 09:55 GMT+02
VIKTORIA BERNHARDSSON	BANKID	2025-04-11 12:09 GMT+02
Linda Carina Jansson	BANKID	2025-04-11 10:24 GMT+02

Fastighetsbolaget Returen 3
AB, 481 86 Norrköping, SE



SE 0000 4215 22 2100 0000 0000 0000



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 925CC48008E8M1D99A28923F76F50C8C

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB, org.nr 556508-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping ABs 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 för Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB enligt god revisors sed 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 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

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 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB för år 2024 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 Fastighetsbolaget Returen 3 Norrköping AB 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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sanna Hellblom-Björn
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 13:29:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sanna Josefin Hellblom Björn

Sanna Hellblom-Björn

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post