

Årsredovisning

för

AB Mobe 3

556201-1766

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Mobe 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 juni 2024. 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

AB Mobe 3

556201-1766

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10



Styrelsen och verkställande direktören för AB Mobe 3 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 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 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

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräknung 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	5 055	4 871	4 506	4 550
Resultat efter finansiella poster	2 157	2 251	740	611
Soliditet (%)	5,1	4,5	4,0	3,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	4 795 610	659 242	5 574 852
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			659 242	-659 242	0
Årets resultat				696 495	696 495
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	5 454 852	696 495	6 271 347

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 454 852
årets vinst	696 495
	6 151 347
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 151 347
	6 151 347



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 055 189	4 870 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 055 189	4 870 600
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 609 760	-1 557 601
Övriga externa kostnader		-12 000	-10 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-677 232	-676 484
Summa rörelsekostnader		-2 298 992	-2 244 835
Rörelseresultat		2 756 196	2 625 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		782	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-600 077	-374 590
Summa finansiella poster		-599 295	-374 489
Resultat efter finansiella poster		2 156 901	2 251 276
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 435 644	-1 592 034
Förändring av periodiseringsfonder		-15 304	0
Summa bokslutsdispositioner		-1 450 948	-1 592 034
Resultat före skatt		705 953	659 242
Skatter			
Skatt på årets resultat		-9 458	0
Årets resultat		696 495	659 242

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	112 902 172	113 579 404
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		112 902 172	113 579 404
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	9 188 336	8 967 240
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 188 336	8 967 240
Summa anläggningstillgångar		122 090 508	122 546 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		890	0
Övriga fordringar		81	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 534	0
Summa kortfristiga fordringar		7 505	41
Summa omsättningstillgångar		7 505	41
SUMMA TILLGÅNGAR		122 098 013	122 546 685

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 454 852	4 795 610
Årets resultat		696 495	659 242
Summa fritt eget kapital		6 151 347	5 454 852
Summa eget kapital		6 271 347	5 574 852
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		15 304	0
Summa obeskattade reserver		15 304	0
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		83 244	54 349
Skulder till koncernföretag	8	10 177 636	11 300 685
Skatteskulder		14 431	3 012
Övriga skulder		52 177	44 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 874	569 747
Summa kortfristiga skulder		10 811 362	11 971 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 098 013	122 546 685

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
Hyresgästanpassningar	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

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Driftskostnader	-1 337 797	-1 268 169
Underhållskostnader	-206 601	-226 031
Statlig fastighetsskatt	-65 363	-63 402
	-1 609 761	-1 557 602

I drifts- och underhållskostnaderna ingår förvaltningsarvode till närstående företag med 313 761 kr (fg år 303 305 kr).

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Räntor, koncern	-405 645	-179 310
Räntor, övriga	-194 432	-195 280
	-600 077	-374 590

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 048 739	119 967 143
Nyanskaffningar	0	81 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 048 739	120 048 739
Ingående avskrivningar	-6 469 335	-5 792 851
Årets avskrivningar	-677 232	-676 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 146 567	-6 469 335
Utgående redovisat värde	112 902 172	113 579 404
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Investeringar	0	81 596
Omklassificeringar	0	-81 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 967 240	9 088 131
Årets investering	221 096	477 843
Försäljningar	0	-598 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 188 336	8 967 240
Utgående redovisat värde	9 188 336	8 967 240

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	11 300 685	12 510 751
Årets förändring	-1 123 049	-1 210 066
	10 177 636	11 300 685

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

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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

Claes-Göran Lyrhem
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516852123

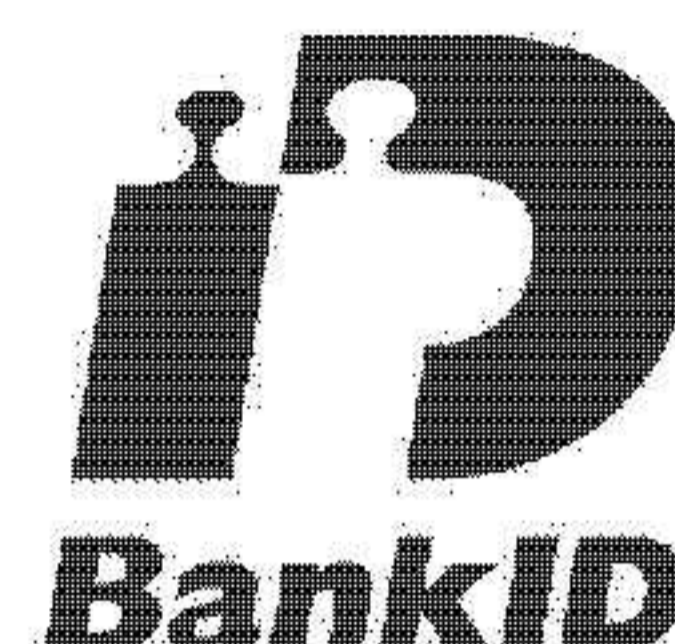
Dokument

ÅR 8824 AB Mobe 3 230101-231231
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-05-06 11:55:49 CEST (+0200) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2024-05-28 18:06:03 CEST (+0200)

Signerare

Stefan Törmä (ST)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 6404019058
stefan.torma@stena.com
+46707848382
Signerade 2024-05-06 11:55:50 CEST (+0200)

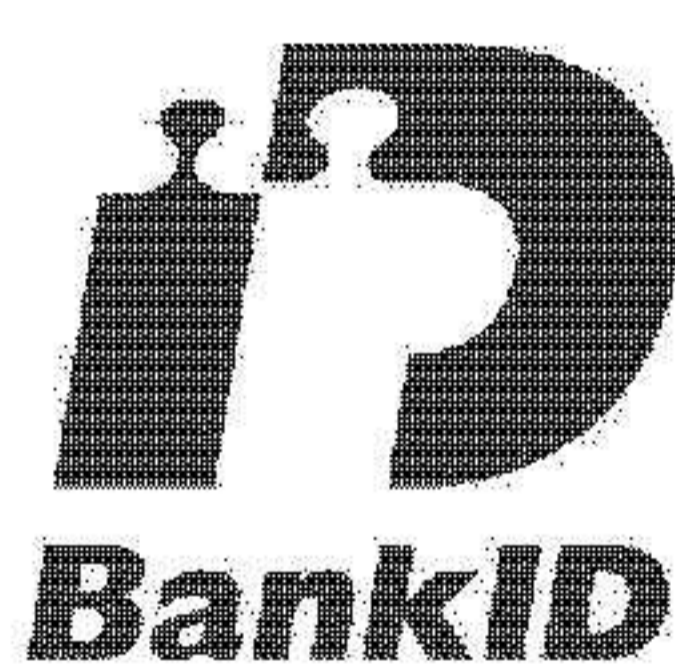
Claes-Göran Lyrhem (CL)
Personnummer 196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46704855381



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas
Göran Lyrhem"
Signerade 2024-05-06 12:10:36 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 12:19:41 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JAGNER"
Signerade 2024-05-28 18:06:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516852123

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 AB Mobe 3
organisationsnummer 556201-1766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Mobe 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 AB Mobe 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 AB 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.

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 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 AB Mobe 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 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 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 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. Den 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 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."

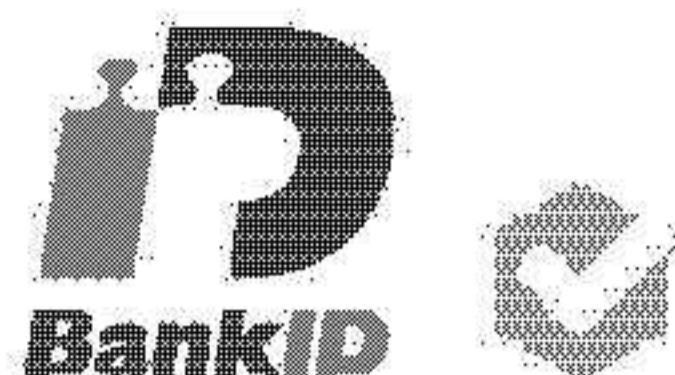
HARALD JAGNER

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>