

Årsredovisning
för
Carestams Fastighets AB
559000-6309

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-02.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Rune Carestam, Styrelseledamot
2025-06-19

Styrelsen för Carestams Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget äger och förvaltar fastigheter genom sina dotterbolag samt bedriver värdepappersförvaltning.

Bolaget innehar andelar i:

Dotterbolag

AB Nämndemansgatan Hackan (556791-1713)
Carestams Fastigheter Björcksgatan 45 AB (559226-6117)
Kabbelekan Nr 4 Kommanditbolag (916563-5443)

Intressebolag

Brämaregården Studenthus Aktiebolag (556429-5987)

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Vision Fastigheter Samsa AB(556683-5095)
Vitio Fastigheter AB (559076-2620)

Företaget har sitt säte i Göteborg.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -901 | -27 | 904 | 452 |
| Soliditet (%) | 53 | 53 | 54 | 58 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 30 110 031 | 144 | 30 160 175 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 144 | -144 | 0 |
| Årets resultat | | | -665 457 | -665 457 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 30 110 175 | -665 457 | 29 494 718 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 30 110 175 |
| årets förlust | -665 457 |
| | 29 444 718 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 29 444 718 |
| | 29 444 718 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 0 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -38 901 | -37 188 |
| Summa rörelsekostnader | | -38 901 | -37 188 |
| Rörelseresultat | | -38 901 | -37 188 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | -215 637 | -175 201 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 350 059 | 326 893 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 1 | -996 078 | -141 960 |
| Summa finansiella poster | | -861 656 | 9 732 |
| Resultat efter finansiella poster | | -900 557 | -27 456 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 235 100 | 82 100 |
| Lämnade koncernbidrag | | 0 | -54 500 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 235 100 | 27 600 |
| Resultat före skatt | | -665 457 | 144 |
| Årets resultat | | -665 457 | 144 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 2 | 35 029 475 | 34 795 113 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 3 | 75 000 | 75 000 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 4 | 2 539 562 | 10 478 657 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 | 8 756 860 | 10 256 860 |
| Andra långfristiga fordringar | 6 | 7 735 675 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 54 136 572 | 55 605 630 |
| Summa anläggningstillgångar | | 54 136 572 | 55 605 630 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 634 | 621 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 634 | 621 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 842 552 | 1 102 416 |
| Summa kassa och bank | | 1 842 552 | 1 102 416 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 843 186 | 1 103 037 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 55 979 758 | 56 708 667 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

30 110 175

30 110 031

Årets resultat

-665 457

144

Summa fritt eget kapital

29 444 718

30 110 175

Summa eget kapital

29 494 718

30 160 175

Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

17 427 859

22 162 959

Övriga skulder

8 352 294

4 346 624

Summa långfristiga skulder

25 780 153

26 509 583

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

909

909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

703 978

38 000

Summa kortfristiga skulder

704 887

38 909

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 979 758

56 708 667

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag | 665 478 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 330 600 | 141 960 |
| | 996 078 | 141 960 |

Not 2 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 795 113 | 34 870 314 |
| Resultatandel | -215 638 | -175 201 |
| Uttag/Insättning | 450 000 | 100 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 35 029 475 | 34 795 113 |
| Utgående redovisat värde | 35 029 475 | 34 795 113 |

Not 3 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 75 000 | 75 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 75 000 | 75 000 |
| Utgående redovisat värde | 75 000 | 75 000 |

Not 4 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 478 657 | 10 556 139 |
| Tillkommande fordringar | 0 | 720 932 |
| Avgående fordringar | -203 420 | -798 414 |
| Omklassificeringar | -7 735 675 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 539 562 | 10 478 657 |
| Utgående redovisat värde | 2 539 562 | 10 478 657 |

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 256 860 | 10 256 860 |
| Återbetalning aktieägartillskott | -1 500 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 756 860 | 10 256 860 |
| Utgående redovisat värde | 8 756 860 | 10 256 860 |

Not 6 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Omklassificeringar | 7 735 675 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 735 675 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 7 735 675 | 0 |

Not 7 Långfristiga skulder

Ingen amorteringsplan upprättad

Not Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag | 23 275 000 | 27 275 000 |
| Ansvar som komplementär i kommanditbolag | 27 823 139 | 27 876 800 |
| | 51 098 139 | 55 151 800 |

Göteborg 2025-05-10

Rune Carestam

Rune Carestam

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-11

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Carestams Fastighets AB, org.nr 559000-6309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Carestams Fastighets AB för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Carestams Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att

utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Carestams Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Carestams Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-05-11

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor