

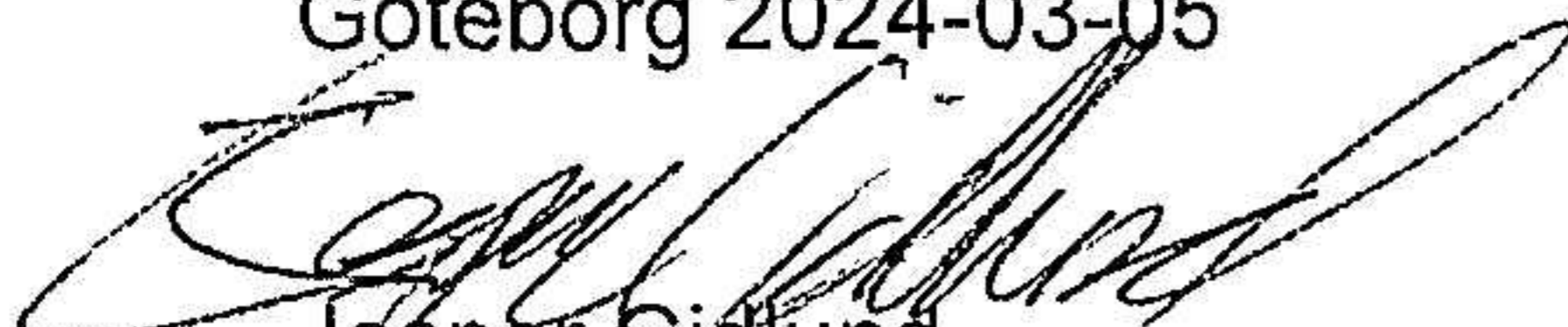
Årsredovisning för  
**Fastighetsfokus Nr 1 AB**  
556701-8667

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsfokus Nr 1 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-03-05. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-03-05



Jesper Gidlund  
Styrelseordförande

2024030803457

Årsredovisning för

# Fastighetsfokus Nr 1 AB

556701-8667

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Three handwritten signatures in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsfokus Nr 1 AB, 556701-8667, får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningens är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och handlar med fastigheter. Bolaget är ägare till fastigheten Biskopsgården 47:2. I dagsläget är 100% av lokalerna uthyrda.

Bolagets säte är Göteborg, Västra Götalands län.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	3 220	3 050	2 623	2 002	2 029
Res. efter finansiella poster	499	738	738	-307	481
Balansomslutning	29 693	30 662	30 777	29 426	26 235
Soliditet %	10	9	7	6	8

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser utöver normal verksamhet har förekommit under räkenskapsåret.

### Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltningsfokus Väst AB, orgnr 556996-8182.

### Eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Aktiekapital	100 000	100 000
<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Balanserat resultat	2 592 199	2 133 304
Årets resultat	268 937	458 895
<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>2 861 136</b>	<b>2 592 199</b>
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>2 961 136</b>	<b>2 692 199</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 861 136, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	2 861 136
<b>Summa</b>	<b>2 861 136</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		3 220 382	3 050 505
Övriga rörelseintäkter		78 752	3 920
		<u>3 299 134</u>	<u>3 054 425</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-849 071	-890 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-905 006	-889 399
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 545 057</u>	<u>1 274 634</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		482	45
Räntekostnader		-1 046 211	-536 539
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>499 328</u>	<u>738 140</u>
Lämnade koncernbidrag		-160 000	-160 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>339 328</u>	<u>578 140</u>
Skatt på årets resultat	2	-70 392	-119 245
<b>Årets resultat</b>		<u>268 936</u>	<u>458 895</u>

2024030803459



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	28 120 914	28 965 670
		<u>28 120 914</u>	<u>28 965 670</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>28 120 914</u>	<u>28 965 670</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 250	-
Övriga fordringar		293 319	6 484
		<u>324 569</u>	<u>6 484</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 247 952</u>	<u>975 529</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 572 521</u>	<u>982 013</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 693 435</u>	<u>29 947 683</u>

2024030803460



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 592 199	2 133 304
Årets resultat		268 936	458 895
		<u>2 861 135</u>	<u>2 592 199</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 961 135</u>	<u>2 692 199</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	5 390 000	15 714 000
Skulder till koncernföretag	4	4 435 750	4 935 750
Övriga långfristiga skulder	4	14 296 250	4 296 250
		<u>24 122 000</u>	<u>24 946 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	324 000	324 000
Leverantörsskulder	4	319 673	530 263
Skulder till koncernföretag	4	500 000	-
Skatteskulder		468 707	410 039
Övriga kortfristiga skulder		116 629	6 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		881 291	1 038 656
		<u>2 610 300</u>	<u>2 309 484</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>29 693 435</u>	<u>29 947 683</u>

2024030803461

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 545 057	1 274 634
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		905 006	889 399
Erhållen ränta		482	45
Erlagd ränta		-1 046 211	-536 539
Betald inkomstskatt		-11 723	18 010
		<u>1 392 611</u>	<u>1 645 549</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 392 611</b>	<b>1 645 549</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-31 250	232 044
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-286 835	49 069
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-210 590	-585 944
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		452 737	237 434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 316 673</b>	<b>1 578 152</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anl.tillgångar	3	-60 250	-302 203
Årets lämnade lån till koncernföretag		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-60 250</b>	<b>-302 203</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån	5	10 000 000	3 000 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-500 000	-76 000
Lämnade koncernbidrag		-160 000	-160 000
Amortering långfristiga lån	5	-10 324 000	-3 286 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-984 000</b>	<b>-522 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>272 423</b>	<b>753 949</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>975 529</b>	<b>221 580</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 247 952</b>	<b>975 529</b>

2024030803462

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Industribyggnad	4%
Kontorsbyggnad	3,3%
Lagerbyggnad	2,2%
Markanläggning	3,3%

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Definition av nyckeltal

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

#### Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### Intäkter

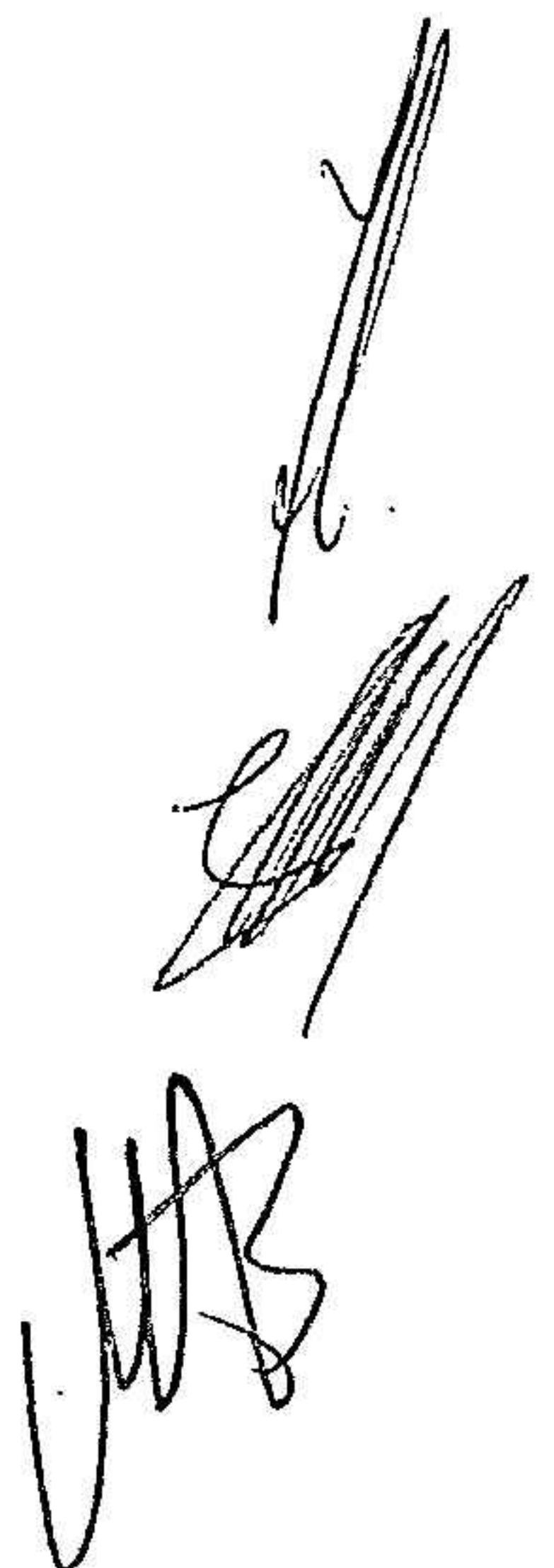
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

## Noter

### Not 1 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Kontorsbyggnad	-532 980	-758 561
Lagerbyggnad	-340 359	-99 171
Markanläggning	-31 667	-31 667
	<hr/>	<hr/>
	-905 006	-889 399
<b>Totalt</b>	<b>-905 006</b>	<b>-889 399</b>

2024030803463



## Not 2 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	70 392	119 245
	<b>70 392</b>	<b>119 245</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	Procent 20,6 339 328	Procent 20,6 578 140
Skatt enligt gällande skattesats	69 900	119 096
Ej avdragsgilla kostnader	591	158
Ej skattepliktiga intäkter	-99	-9
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-70 392</b>	<b>-119 245</b>
Differens	-	-

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	33 263 636	32 961 333
-Nyanskaffningar	60 250	302 303
Vid årets slut	33 323 886	33 263 636
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 297 966	-3 408 567
-Årets avskrivning	-905 006	-889 399
Vid årets slut	-5 202 972	-4 297 966
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 120 914</b>	<b>28 965 670</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	844 996	844 996
Redovisat värde vid årets slut	844 996	844 996

## Not 4 Skulder som redovisas i fler än en post

	2023-12-31	2022-12-31
Företagets banklån och skuld om 24 946 000 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 390 000	15 714 000
Skulder till koncernföretag	4 435 750	4 935 750
Övriga långfristiga skulder	14 296 250	4 296 250
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	324 000	324 000
Skulder till koncernföretag	500 000	-

2024030803464

### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 296 000	1 296 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 094 000	14 418 000
Skulder till koncernföretag	4 435 750	4 935 750
Övriga skulder	14 296 250	4 296 250
<b>SUMMA</b>	<b>24 122 000</b>	<b>24 946 000</b>

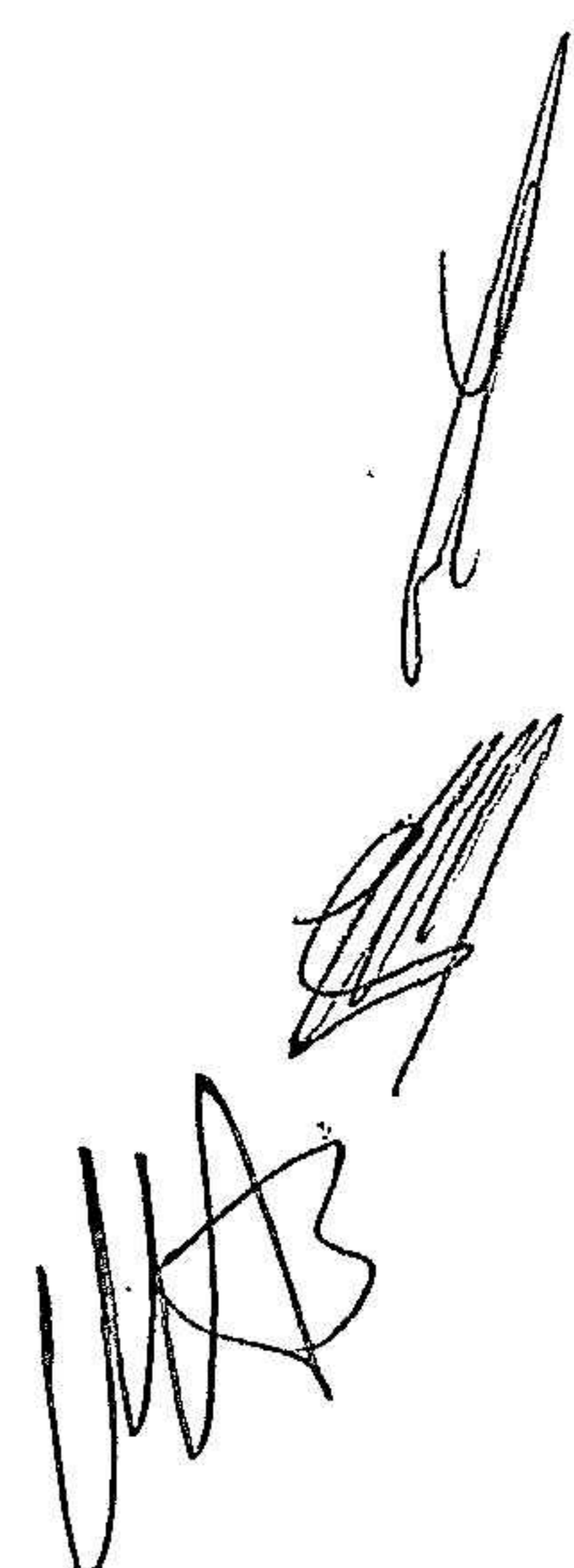
### Not 6 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	324 000	324 000
Skulder till koncernföretag	500 000	-
<b>SUMMA</b>	<b>824 000</b>	<b>324 000</b>

### Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Alingsås Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	15 946	16 390
Andra uppdrag	1 550	1 050
	<b>17 496</b>	<b>17 440</b>

2024030803465



## Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<hr/>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

### Underskrifter

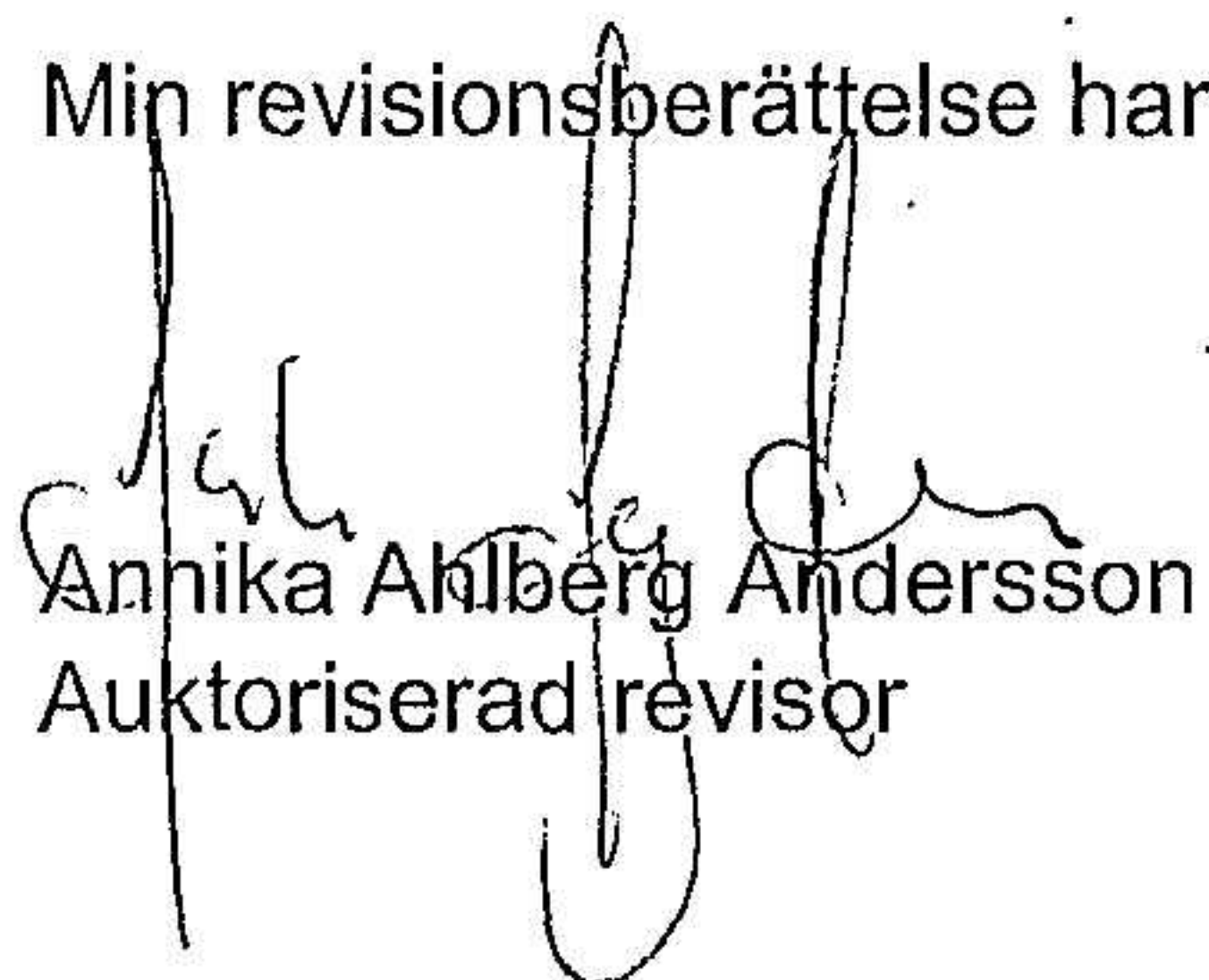
Göteborg 2024-03-05

  
Jesper Gidlund  
Styrelseordförande

  
Mathias Svensson  
Styrelseledamot

  
Jan Samuelsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2024

  
Annika Ahlberg Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsfokus nr 1 AB  
Org.nr. 556701-8667

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsfokus nr 1 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsfokus nr 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighetsfokus nr 1 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. Risker 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 Fastighetsfokus nr 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsfokus nr 1 AB enligt god revisorsred 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

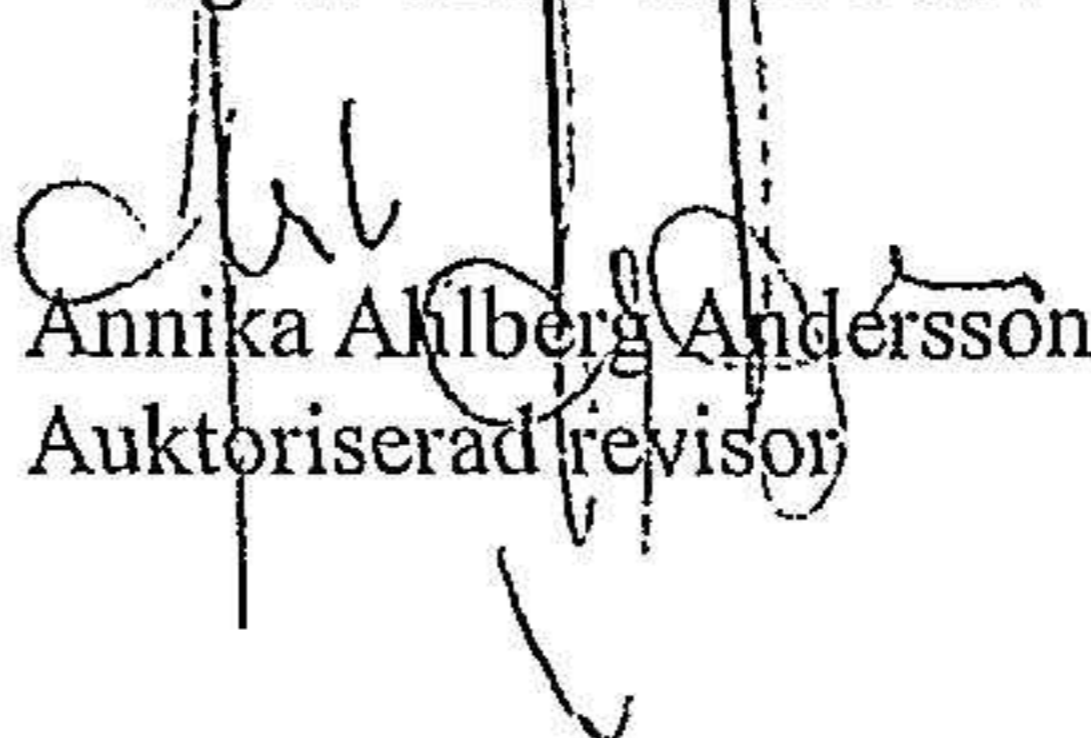
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Alingsås den 15 mars 2024

  
Annika Ahlberg Andersson  
Auktoriserad revisor