

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - moderföretaget	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	24

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2025-04-24. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg

2025-04-24

Erik Sveder

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

får upprätta

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - moderföretaget	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	24



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Kalvringen äger och förvaltar fastigheter genom kommanditbolag och aktiebolag. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö och Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga fastigheter i expansiva orter. Bolaget äger två fastigheter med en uthyrningsbar yta om 4 714 kvm. Koncernens uthyrningsbara yta uppgår till cirka 137 258 kvm. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen sköts av en extern part.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Kommanditbolagens resultat fördelas årligen fritt enligt avtal mellan andelsägarna och komplementären. Nuvarande fördelning kan avvika framåt i tiden. Årets resultat erhålls i sin helhet av moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncern

Under 2024 har den globala ekonomin fortsatt präglats av osäkerhet till följd av geopolitiska spänningar och pågående konflikter i Europa. Fastighetsmarknaden har under 2024 visat tydliga tecken på stabilisering av finansieringsmarknaden och en successiv återgång till ökad transaktionsaktivitet. Fallande räntor och ökat intresse för hållbara bostäder var avgörande faktorer för marknadens utveckling. Samtidigt påverkades fastighetsmarknaden fortfarande av svagare ekonomisk tillväxt och tidigare räntehöjningar, vilket begränsade en mer kraftfull återhämtning.

Koncernen har under hösten förvärvat Soldiset 1 i Lund samt KB Masthuggsterminalen och KB Sten A Olsson med fastigheterna Masthugget 712:39, 712:30, 712:40. Detta har även bidragit till den ökade omsättningen.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Moderbolaget

Bolaget är moderbolag för Kalvringen Holding AB org.nr 556982-1118, Kalvringen Holding 2 AB org nr 559475-5273 med säte Göteborg, Fastighets AB Lomma 25:96 org.nr 556939-2227 med säte i Malmö och Kalvringen Parkeringshus AB org.nr 556886-1925 med säte i Stockholm.

Total förteckning över kommanditbolagen visas i Not 8.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	225 587	189 262	179 247	173 453
Res efter finansiella poster	128 689	66 668	37 462	69 957
Rörelsemarginal %	41,6%	42,2%	41,9%	44,8%
Balansomslutning	2 388 407	1 994 967	1 792 467	1 668 208
Soliditet %	24,4%	25,2%	25,7%	27,6%

Definitioner: se not 18

Moderbolag

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 095	7 769	7 363	7 102
Res efter finansiella poster	68 304	40 003	1 274	27 152
Rörelsemarginal %	-23,9%	12,7%	3,8%	46,7%
Balansomslutning	1 344 040	1 107 480	1 053 657	995 557
Soliditet %	24,2%	24,7%	20,0%	23,0%

Definitioner: se not 18

Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerheter.

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta geopolitiska oron i omvärlden bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Räntorna är fortsatt förhållandevis höga och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan genom bland annat räntesäkringar. Med fortsatta volatila elpriser framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader och åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter genom investeringar i energibesparande initiativ så som solpaneler, batterilager och AI-lösningar för uppvärmning. Vi minskar också risken genom att handla elderivat för framtida elförbrukning. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar och riskerna begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter.

Eget kapital

2024-12-31	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans	100	20	499 507
Utdelning			-24 000
Årets resultat			102 816
Belopp vid årets utgång	100	20	578 323

2024-12-31	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	100	20	224 979
Utdelning			-24 000
Årets resultat			68 511
Belopp vid årets utgång	100	20	269 490

Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 269 490 105 kr disponeras enligt följande:

Utdelning		24 000 000
Balanseras i ny räkning		245 490 105
	Summa	<u>269 490 105</u>

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen förenlig med bestämmelser i ABL 17 kap 3kap 2-3st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen har ingen negativ inverkan på bolagets möjligheter att fullgöra sin förpliktelser eller bolagets förmåga att genomföra framtida investeringar.

Motsvarande bedömningar gäller även för den koncern som bolaget utgör moderbolag för.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Nettoomsättning		225 587	189 262
Fastighetskostnader	1	-124 862	-106 045
Bruttoresultat		100 724	83 218
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-6 879	-3 326
Rörelseresultat		93 845	79 891
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	66 216	29 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 372	-42 640
Resultat efter finansiella poster		128 689	66 668
Resultat före skatt		128 689	66 668
Skatt på årets resultat	5	-25 872	-13 069
Årets resultat		102 816	53 598
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		102 816	53 598
Minoritetsintresse		-	-

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 901 395	1 551 748
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	6 194	4 341
Summa anläggningstillgångar		1 907 589	1 556 090
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		215	215
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	312 000	219 800
		312 215	220 015
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		171	40
Övriga fordringar		28 111	2 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 254	7 068
		38 536	9 690
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	130 067	209 173
		130 067	209 173
Summa omsättningstillgångar		168 603	218 863
SUMMA TILLGÅNGAR		2 388 407	1 994 967

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reserver		20	20
Balanserat resultat inkl årets resultat		578 324	499 507
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>578 444</u>	<u>499 627</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		4 000	4 000
<i>Summa eget kapital</i>		<u>582 444</u>	<u>503 628</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	11	59 377	49 560
		<u>59 377</u>	<u>49 560</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 640 035	1 295 035
		<u>1 640 035</u>	<u>1 295 035</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 611	6 791
Aktuell skatteskuld		184	184
Övriga skulder		37 081	94 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 675	45 194
		<u>106 552</u>	<u>146 745</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 388 407</u>	<u>1 994 967</u>

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		128 689	66 668
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	25 614	46 495
		<u>154 303</u>	<u>113 163</u>
Betald inkomstskatt		<u>-15 444</u>	<u>-4 395</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		138 859	108 768
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 503	2 681
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-63 738</u>	<u>-11 556</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>71 618</u>	<u>99 893</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-401 938	-130 609
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-	101 426
Förvärv av finansiella tillgångar		-220 686	-114 254
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>150 909</u>	<u>142 474</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-471 715</u>	<u>-963</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		345 000	50 632
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		<u>-24 000</u>	<u>-24 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>321 000</u>	<u>26 632</u>
Årets kassaflöde		-79 097	125 562
Likvida medel vid årets början		<u>209 173</u>	<u>83 611</u>
Likvida medel vid årets slut		130 076	209 173

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Nettoomsättning		8 095	7 769
Fastighetskostnader	1	-2 584	-2 336
Bruttoresultat		5 511	5 433
Administrationskostnader		-5 675	-2 833
Avskrivningar av materiella och immateriella anl.kostn.		-1 768	-1 610
Rörelseresultat		-1 932	990
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	1 234	28 427
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		15 359	7 725
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	60 263	28 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 620	-25 533
Resultat efter finansiella poster		68 304	40 003
Erhållna koncernbidrag och bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		43 952	25 270
Koncernbidrag, lämnade		-11 678	-17 786
Bokslutsdispositioner, övriga	4	-16 407	-3 183
Resultat före skatt		84 172	44 304
Skatt på årets resultat	5	-15 661	-6 234
Årets resultat		68 511	38 070

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 578	40 852
Pågående nyanläggningar och förskott	7	236	28
		<u>40 815</u>	<u>40 879</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	288 608	287 024
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	312 000	219 800
		<u>600 608</u>	<u>506 824</u>
Summa anläggningstillgångar		641 423	547 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	–
Fordringar hos koncernföretag		567 468	450 541
Övriga fordringar		105	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 987	2 810
		<u>572 560</u>	<u>453 357</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	130 058	106 419
		<u>130 058</u>	<u>106 419</u>
Summa omsättningstillgångar		702 618	559 776
SUMMA TILLGÅNGAR		1 344 040	1 107 480

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 979	186 909
Årets resultat		68 511	38 070
		<u>269 490</u>	<u>224 979</u>
		269 610	225 099
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	12	78 067	61 660
		<u>78 067</u>	<u>61 660</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	11	14 772	14 009
		<u>14 772</u>	<u>14 009</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	47 546	47 546
		<u>47 546</u>	<u>47 546</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		173	118
Skulder till koncernföretag		924 004	755 070
Skatteskulder		4 028	2 130
Övriga skulder		301	328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 538	1 519
		<u>934 046</u>	<u>759 165</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 344 040	1 107 480

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>		<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		68 305	40 003
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-21 840	-29 037
		<u>46 465</u>	<u>10 966</u>
Betald inkomstskatt		-13 000	-12 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>33 465</u>	<u>-1 803</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-75 251	-3 476
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		161 304	25 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>119 518</u>	<u>20 039</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 703	-1 451
Förvärv av finansiella tillgångar		-226 394	-114 254
Avyttring finansiella tillgångar		156 218	142 474
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-71 879</u>	<u>26 769</u>
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-24 000</u>	<u>-24 000</u>
Årets kassaflöde		23 639	22 808
Likvida medel vid årets början		<u>106 419</u>	<u>83 611</u>
Likvida medel vid årets slut		130 058	106 419

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

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

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad, stomme	50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	30 år
Markarbeten	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

Finansiella tillgångar och skulder

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

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 nuvärdeberäknats.

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

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning av sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Hysesintäkter

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser.

Koncernredovisning*Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röste- talet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs- köpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritets- intresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Moderföretaget har samma redovisningsprinciper som koncernen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Koncernuppgifter

Företaget är moderbolag i koncernen.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Specifikation av bolagens resultat framgår av not 10. Resultat från kommanditbolagen fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen.

Not 1	Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Drift och underhållskostnader	-65 997	-49 779
	Avskrivningar byggnader	-50 439	-48 315
	Parkeringsamfällighet	-869	-964
	Tomträttsavgälder/Arrenden	-2 789	-2 715
	Statlig fastighetsskatt	-4 768	-4 273
		<u>-124 863</u>	<u>-106 045</u>
<i>Moderbolaget</i>			
	Drift och underhållskostnader	-2 407	-2 162
	Statlig fastighetsskatt	-177	-174
		<u>-2 584</u>	<u>-2 336</u>

Not 2	Resultat från andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	KB Kalvringen 1 org.nr 916554-0239	-14 028	5 391
	KB Fiskaren 2 org.nr 969659-9456	3 166	5 083
	KB Nilssonsberg 22 org.nr 916837-0642	7 401	12 686
	KB Vegabyggen 6 org.nr 957201-4786	4 696	5 267
		<u>1 234</u>	<u>28 427</u>

Resultat från KB fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen. För räkenskapsåren 2024 och 2023 har Fastighets AB Kalvringen redovisat hela resultatet från samtliga delägda kommanditbolag.

Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Ränteintäkter, övriga	23 077	19 752
	Övrigt	43 139	9 664
		<u>66 216</u>	<u>29 416</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Ränteintäkter, koncernföretag	9 601	6 958
	Ränteintäkter, övriga	23 009	19 499
	Valutakursvinst	27 653	1 938
		<u>60 263</u>	<u>28 395</u>
		60 263	28 395

Not 4	Bokslutsdispositioner, övriga	2024-12-31	2023-12-31
	Periodiseringsfond, årets återföring	7 700	6 500
	Periodiseringsfond, årets avsättning	-24 107	-9 683
		<u>-16 407</u>	<u>-3 183</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-15 444	-4 488
Uppskjuten skatt	-10 429	-8 582
	<u>-25 872</u>	<u>-13 069</u>

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-14 898	-5 984
Förändring föreg. år skattekostnad	-	-1
Uppskjuten skatt	-763	-249
	<u>-15 661</u>	<u>-6 234</u>

Avstämning av effektiv skatt

<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		128 689		66 668
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-26 510	20,6%	-13 734
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-0,1%	126	-0,4%	271
Ej skattepliktiga intäkter	0,3%	-322	0,0%	0
Nedskrivning finansiell tillgång	-1,3%	1 736	-2,8%	1 853
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler/	0,1%	-95	0,1%	-80
Schablonränta på periodiseringsfond	0,3%	-435	0,4%	-234
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	0,3%	-372	1,7%	-1 145
Redovisad effektiv skatt	<u>20,1%</u>	<u>-25 872</u>	<u>19,6%</u>	<u>-13 069</u>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		84 172		44 304
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-17 339	20,6%	-9 127
Ej avdragsgilla kostnader	0,3%	-216	0,0%	-13
Nedskrivning finansiell tillgång	-2,1%	1 736	20,3%	1 853
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,1%	-95	0,2%	-80
Schablonränta på periodiseringsfond	0,4%	-333	0,5%	-234
Lämnat räntebidrag	-2,4%	2 062	-1,4%	603
Uppskjuten skatt temporär skillnad på fastigheterna	1,8%	-1 476	-1,7%	764
Redovisad effektiv skatt	<u>18,6%</u>	<u>-15 661</u>	<u>14,1%</u>	<u>-6 234</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 913 162	1 763 662
Investeringar	68 985	149 500
Förvärv	331 101	–
Vid årets slut	<u>2 313 248</u>	<u>1 913 162</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-361 414	-313 099
Årets avskrivning	-50 439	-48 315
Vid årets slut	<u>-411 853</u>	<u>-361 414</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 901 395	1 551 748
Bokfört värde, byggnader	1 566 267	1 333 235
Bokfört värde, mark	335 128	218 513
Taxeringsvärden, byggnader	1 911 718	1 729 432
Taxeringsvärden, mark	1 302 958	1 138 158

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter;

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt. Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Fastighetsförteckning;

Fastighetsbeteckning	Yta (kvm)	Byggnadsår /Ombyggn år	Koncernmässigt bokf värde inkl mark	Tax värde
<i>Göteborg</i>				
Lunden 67:1				
Danska vägen 81-83	1 477	1958/2014	13 536	33 456
Lunden 67:3				
Räntmästareg 1-5, Danska Vägen 87	3 237	1957/2014	30 569	85 351
Annedal 23:22				
Nilssonsberg 27-33	16 845	1977/2014	91 114	593 992
Kalvringen 1				
Luktärtsgatan 2A-8C	14 818	1965/2015	83 457	268 792
Inom Vallgraven 38:2				
Rosenlundsgatan 3	3 164	1979	39 932	90 200
Olivedal 7:17				
Nordenskjöldsg 27-29	9 141	1968/2014	106 897	280 600
Lunden 67:2				
Danska Vägen 85	546	1948/2015	13 402	13 063
Tölö 4:234 - 4:236				
Havtorsv 39-40, Äppelrosv 1,2,20,22	2 222	2016	48 600	58 500
Tölö 4:231 - 4:233				
Magnoliav 14-16, 31-33, Äppelrosv 31-33	2 222	2017	49 191	57 524
Kommendantsängen 1:10				
Lilla Risåsg 20-26	6 767	1968	232 830	212 224
Kobbegården 544:1,541:3				
Sisjöbäckens väg 4,22,24	7 486	2019	226 223	311 799
Kungsbacka Dadeln 3				
Syréngatan 14 A-D, 16 A-C, 18 A-C	6 271	1967	131 227	80 973
Majorna 219:11				
Fiskhamngatan 8	11 677	1955	50 404	115 800
Kalvringen Lunden 67:4				
Räntmästergatan 7A-B	1 879	1958	6 820	41 806
Kalvringen Lunden 67:7				
Torkelsgatan 4-8	5 725	1958	19 386	146 395
Kalvringen Stampen 19:15-16				
Ranängsgatan 4	2 433	1929/2005	88 363	29 715
Kalvringen Göteborg Masthugget 712:39				
(Mark)				
Masthugget 712:39	2 168	1991	5 908	29 000
Masthugget 712:30	10 536	1983	13 247	9 482
<i>Stockholm</i>				
Gustavsberg 1:315	7 206	2016	184 884	254 400
Edla Sofiasg 1, Idrottsvägen 6, Britt-Louise Sundellsg 2-4				
Gustavsberg 1:483	4 537	2017	103 563	140 000
Berndt Fribergs gränd1, Magnus Isaeus gata 2-4				
<i>Malmö</i>				
Lomma 25:96	2 300	2015	49 366	53 000
Hamnallén 18				
Lund Soldiset 1 & Lund Blidvädret 1	14 601	1962	233 444	308 604
Blidvädersvägen				
	137 258		1 901 395	3 223 276



	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	53 537	52 112
Investeringar	1 495	1 424
Vid årets slut	55 031	53 537
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 685	-11 075
Årets avskrivning	-1 768	-1 610
Vid årets slut	-14 453	-12 685
Redovisat värde vid årets slut	40 578	40 852
Bokfört värde, byggnader	28 989	29 262
Bokfört värde, mark	11 589	11 589
Taxeringsvärden, byggnader	61 222	61 222
Taxeringsvärden, mark	57 585	57 585

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter;

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt.

Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

Fastighetsförteckning;

Fastighetsbeteckning	Yta (kvm)	Byggnadsår /Ombyggn år	Koncernmässigt bokf värde inkl mark	Tax värde
<i>Göteborg</i>				
Lunden 67:1				
Danska Vägen 81-83	1 477	1958/2014	13 004	33 456
Lunden 67:3				
Räntmästareg- 1-5, Danska V. 87	3 237	1957/2014	27 575	85 351
	4 714		40 578	118 807

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	4 341	655
Investeringar	15 797	14 534
Omklassificeringar	-13 944	-10 848
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 194</u>	<u>4 341</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	28	1
Investeringar	1 702	128
Omklassificeringar	-1 495	-101
Redovisat värde vid årets slut	<u>236</u>	<u>28</u>

Not 8 **Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	287 024	258 197
Årets andel från handelsbolag	1 584	28 827
	<u>288 608</u>	<u>287 024</u>

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Dotterföretag</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>/ org nr / säte</i>		
KB Kalvringen 1, 916554-0239, Göteborg	12 656	26 685
KB Nilssonsberg 22, 916837-0642, Göteborg	97 029	89 628
KB Fiskaren 2, 969659-9456, Göteborg	63 799	60 633
KB Vegabyggen 6, 957201-4786, Göteborg	72 119	67 424
Kalvringen Parkeringshus AB, 556886-1925, Göteborg	36 060	36 060
Stena Fastigheter Lomma 25:96 AB, 556939-2227, Malmö	6 037	6 037
Kalvringen Holding 2 AB, 559475-5273, Göteborg	350	
Kalvringen Holding AB, 556982-1118, Göteborg	558	558
Redovisat värde vid periodens slut	<u>288 608</u>	<u>287 024</u>



Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		249 591	284 985
Tillkommande tillgångar		220 686	114 255
Avgående tillgångar		-150 909	-142 474
Omklassificeringar		-	-
Årets valutakursdifferenser		13 998	-7 175
		<u>333 367</u>	<u>249 591</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-38 786	-38 786
Under året återförda nedskrivningar		38 786	38 786
Årets nedskrivningar		-21 367	-29 791
		<u>-21 367</u>	<u>-29 791</u>
Redovisat värde vid årets slut		312 000	219 800
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		249 591	284 985
Tillkommande tillgångar		220 686	114 255
Avgående tillgångar		-150 909	-142 474
Omklassificeringar		-	-
Årets valutakursdifferenser		13 998	-7 175
		<u>333 367</u>	<u>249 591</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-38 786	-38 786
Under året återförda nedskrivningar		38 786	38 786
Årets nedskrivningar		-21 367	-29 791
		<u>-21 367</u>	<u>-29 791</u>
Redovisat värde vid årets slut		312 000	219 800

Not 10 Kassa och bank

Koncernens centralkonto	130 067	209 173
	<u>130 067</u>	<u>209 173</u>

Koncernbolagens likviditet hanteras i koncernens koncernkontosystem. Saldot på koncernkontot redovisas som fordran eller skuld i koncernbolag i respektive bolag.

Koncernen totalt har en beviljad kreditlimit om 20 000 tkr. Moderbolaget har en kreditlimit på 20 000 tkr.

Not 11 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	2024-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	39 024	39 024
Obeskattade reserver	–	20 354	20 354
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>–</u>	<u>59 377</u>	<u>59 377</u>

<i>Koncernen</i>	2023-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	32 972	32 972
Obeskattade reserver	–	16 588	16 588
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>–</u>	<u>49 560</u>	<u>49 560</u>

<i>Moderföretaget</i>	2024-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	14 772	14 772
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>–</u>	<u>14 772</u>	<u>14 772</u>

<i>Moderföretaget</i>	2023-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	14 009	14 009
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>–</u>	<u>14 009</u>	<u>14 009</u>

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Not 12 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Avsatt räkenskapsår 2013	3 670	3 670
Avsatt räkenskapsår 2014	3 200	3 200
Avsatt räkenskapsår 2015	7 000	7 000
Avsatt räkenskapsår 2016	4 670	4 670
Avsatt räkenskapsår 2017	6 500	6 500
Avsatt räkenskapsår 2018	7 700	7 700
Återföring räkenskapsår 2013	-3 670	-3 670
Avsatt räkenskapsår 2019	5 000	5 000
Återföring räkenskapsår 2014	-3 200	-3 200
Avsatt räkenskapsår 2020	7 400	7 400
Återföring räkenskapsår 2015	-7 000	-7 000
Avsatt räkenskapsår 2021	14 426	14 426
Återföring räkenskapsår 2016	-4 670	-4 670
Avsatt räkenskapsår 2022	17 451	17 451
Återföring räkenskapsår 2017	-6 500	-6 500
Avsatt räkenskapsår 2023	9 683	9 683
Återföring räkenskapsår 2018	-7 700	
Avsatt räkenskapsår 2024	24 107	
	78 067	61 660

Not 13 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 640 035	1 295 035
	1 640 035	1 295 035
Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de skall förnyas.		
<i>Moderbolaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	47 546	47 546
	47 546	47 546
Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de skall förnyas.		

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 769 613	1 306 305
	1 769 613	1 306 305
Summa ställda säkerheter	1 769 613	1 306 305
Eventalförpliktelser		
Det saknas eventalförpliktelser inom koncernen.		

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	47 546	47 546
	47 546	47 546
Eventalförpliktelser		
Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag för dessa dotterföretags skulder till utomstående uppgår till 669 111 tkr (f.å. 666 653 tkr).		



Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 17 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	50 440	48 315
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	-8 425	-8 995
Orealiserade kursdifferenser	-13 998	7 175
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 403	-
	<u>25 614</u>	<u>46 495</u>
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	1 768	1 610
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	-8 425	-8 995
Orealiserade kursdifferenser	-13 949	7 175
Resultatandelar i dotterföretag	-1 234	-28 827
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-
	<u>-21 840</u>	<u>-29 037</u>

Not 18 **Nyckeltalsdefinitioner**

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar



Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Not 19 Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 269 490 105 kr disponeras enligt följande:

Utdelning		24 000 000
Balanseras i ny räkning		245 490 105
	Summa	<u>269 490 105</u>

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Erik Sveder
Verkställande direktör

Cecilia Fasth
Ordförande

Selma Olsson Åkefeldt

William Olsson

Gustav Eriksson

Marie Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544485258

Dokument

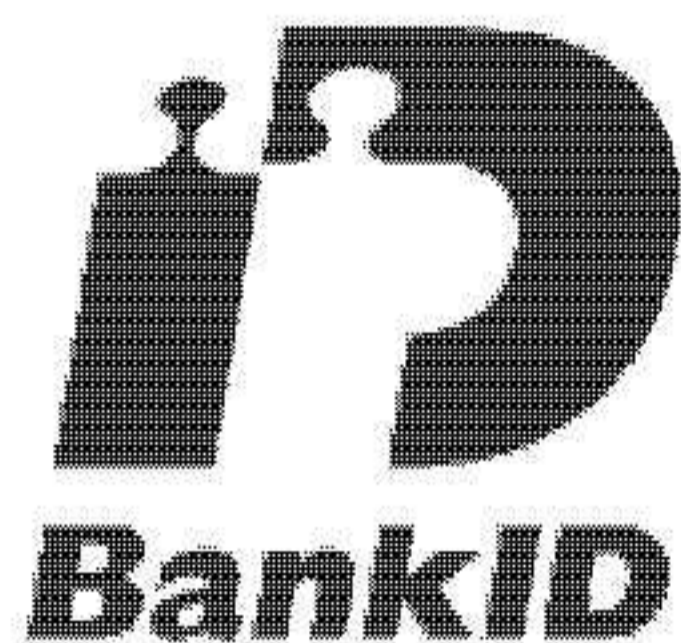
ÅR 8080 FAB Kalvringen med koncern 2024-12-31
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-17 07:51:12 CEST (+0200) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2025-04-24 19:40:53 CEST (+0200)

Initierare

Stefan Törmä (ST)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 6404019058
stefan.torma@stena.com
+46707848382

Signerare

Erik Sveder (ES)
Personnummer 19870428-5934
erik.sveder@stena.com
+46704855385



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
SVEDER"
Signerade 2025-04-17 14:15:55 CEST (+0200)

Cecilia Fasth (CF)
Personnummer 197302255588
cecilia.fasth@stena.com
+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Cecilia Fasth"
Signerade 2025-04-17 08:27:10 CEST (+0200)



Verifikat

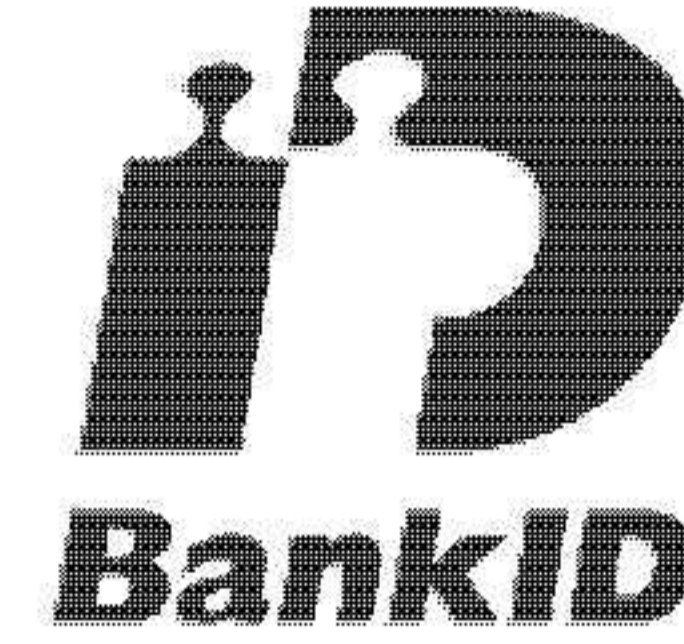
Transaktion 09222115557544485258

Selma Olsson Åkefeldt (SOÅ)
Personnummer 197503234887
selmaolsson@hotmail.com



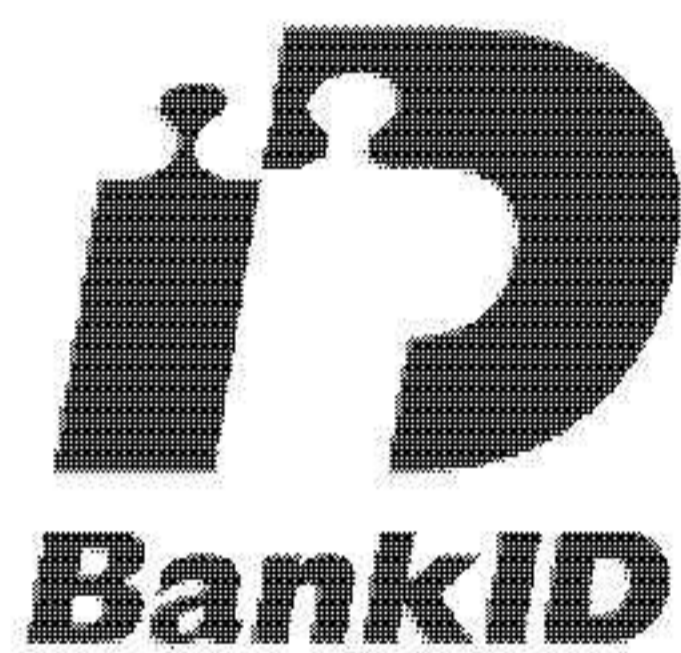
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Selma Magdalena C Olsson Åkefeldt"
Signerade 2025-04-17 07:58:28 CEST (+0200)

William Olsson (WO)
Personnummer 197705014996
william.olsson@stena.com



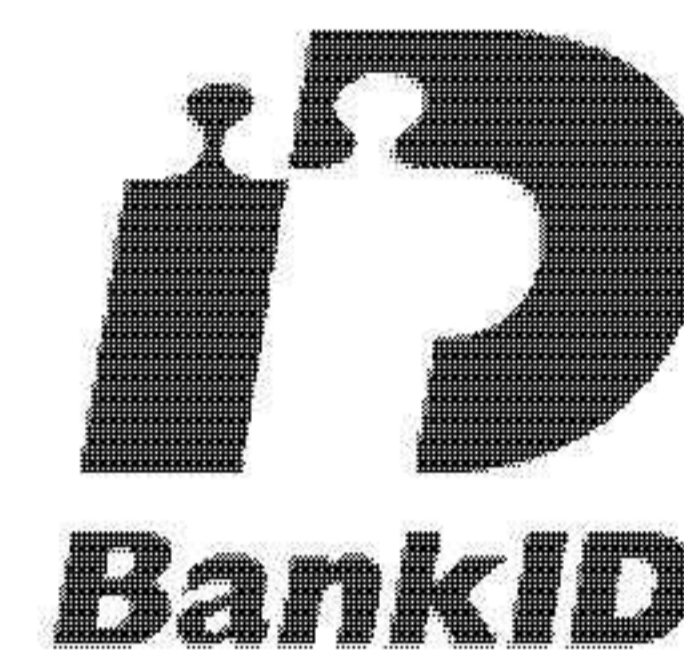
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"William Sten Olsson"
Signerade 2025-04-20 10:20:35 CEST (+0200)

Gustav Eriksson (GE)
Personnummer 198304150173
gustav@collectius.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gustav Albert Eriksson"
Signerade 2025-04-23 09:17:36 CEST (+0200)

Marie Eriksson (ME)
Personnummer 198501113222
marie.eriksson@stena.com
+46703281452



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE ERIKSSON"
Signerade 2025-04-24 10:09:23 CEST (+0200)

Henrik Blom (HB)
Personnummer 198510154951
henrik.blom@kpmg.se
+46733937788



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOM"
Signerade 2025-04-24 19:40:53 CEST (+0200)



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kalvringen, org. nr 556453-7651

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Kalvringen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

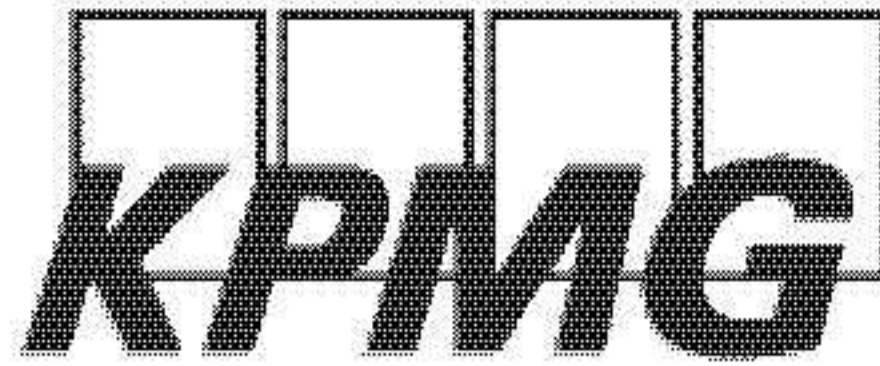
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Kalvringen 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Blom

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."

HENRIK BLOM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 65f98e44c69ec8[...]4d36575adbd21

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-04-24 17:48:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.