

# Årsredovisning

för

## Fabrikerna 4 & 11 AB

559281-1029

Räkenskapsåret


2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fabrikerna 4 & 11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

*Oslo den 19 juni 2025*

  
Gjert Brun

Styrelsen för Fabrikerna 4 & 11 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

### Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom, utveckla fast egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Västra Götaland, Kungälv kommun.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Göteborgs Kex AB Org nr 556051-2153.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget äger fastigheten i Fabrikerna 4 & 11 och ansvarar för driften av den nedlagda fabriken medan fastigheten utvecklas till bostäder. Fastigheten har varit delvis uthyrd 2024, men större delen av fastigheten är tom.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21
Nettoomsättning	68	8 213	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 447	557	-53	-1
Soliditet (%)	2,1	0,3	81,1	100,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	149 133	-8 987	165 146
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-8 987	8 987	0
Årets resultat			952 866	952 866
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>140 146</b>	<b>952 866</b>	<b>1 118 012</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	140 146
årets vinst	952 866
	<b>1 093 012</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 093 012
	<b>1 093 012</b>

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

ank=20250702;2025070348029

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		68 467	8 212 890
Övriga rörelseintäkter		0	2 305
		<b>68 467</b>	<b>8 215 195</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 804 705	-6 523 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-949 666	-677 381
		<b>-2 754 371</b>	<b>-7 200 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 685 904</b>	<b>1 014 360</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 062	45 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 172	-503 489
		<b>-761 110</b>	<b>-457 667</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 447 014</b>	<b>556 693</b>
Bokslutsdispositioner	2	4 642 953	-565 680
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 195 939</b>	<b>-8 987</b>
Skatt på årets resultat		-243 073	0
<b>Årets resultat</b>		<b>952 866</b>	<b>-8 987</b>

ank=20250702:2025070348050

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	46 562 274	47 511 940
		<b>46 562 274</b>	<b>47 511 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 562 274</b>	<b>47 511 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 283 352	0
Övriga fordringar		1 801 633	292 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 257	163
		<b>5 173 242</b>	<b>292 334</b>
<i>Kassa och bank</i>		265 748	2 975 918
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 438 990</b>	<b>3 268 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 001 264</b>	<b>50 780 192</b>

ank=20250702;2025070348031

**Balansräkning** **Not** **2024-12-31** **2023-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

140 146

149 133

Årets resultat

952 866

-8 987

**1 093 012**

**140 146**

**Summa eget kapital**

**1 118 012**

**165 146**

**Avsättningar**

Övriga avsättningar

4

2 298 498

2 298 498

**Summa avsättningar**

**2 298 498**

**2 298 498**

**Långfristiga skulder**

5

Skulder till koncernföretag

48 000 948

45 890 823

**Summa långfristiga skulder**

**48 000 948**

**45 890 823**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

159 021

353 440

Skulder till koncernföretag

0

1 843 537

Aktuella skatteskulder

243 073

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

181 712

228 748

**Summa kortfristiga skulder**

**583 806**

**2 425 725**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**52 001 264**

**50 780 192**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-50

#### Inkomstskatter

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelse gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Nyckeltalsdefinitioner

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 2 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	-565 680
Erhållna aktieägartillskott	4 642 953	0
	<b>4 642 953</b>	<b>-565 680</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 189 321	0
Inköp	0	48 189 321
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 189 321</b>	<b>48 189 321</b>
Ingående avskrivningar	-677 381	0
Årets avskrivningar	-949 666	-677 381
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 627 047</b>	<b>-677 381</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 562 274</b>	<b>47 511 940</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde byggnad	28 732 225	29 681 891
Redovisat värde mark	17 830 049	17 830 049
Taxeringsvärden byggnader	21 855 000	21 855 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	<b>51 855 000</b>	<b>51 855 000</b>

### Not 4 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskov stämpelskatt	2 298 498	2 298 498
	<b>2 298 498</b>	<b>2 298 498</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	48 000 948	45 890 823
	<b>48 000 948</b>	<b>45 890 823</b>

**Not 6 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Göteborgs Kex AB, Org.nr. 556051-2153.  
Minsta koncernredovisningen upprättas av: Okrla ASA, org.nr 910 747 711, med säte i Oslo, Norge

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gjert Brun  
Ordförande

Wigdis Fastvold

Christian Schøning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Rosenkvist  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 juni 2025



Årsredovisning 559281-1029 Fabrikerna 4  
& 11 AB för 2024.pdf

(126082 byte)  
SHA-512: ecf3c9ba9b7ad857b2c559f176d16a8afd3d  
bd28e6dbf987717ef19ef1deca961215ebb3e6fb5571b  
651051367a26c074c8f300291dd4fa061f2b6ef5dbc1b

## Underskrifter

2025-06-17 09:57:17 (CET)



Gjert Brun

gjert.brun@orkla.no  
9578-5997-4-361002  
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-06-17 10:00:48 (CET)



Wigdis Rokseth Fastvold

wigdis.fastvold@orkla.no  
9578-5999-4-874473  
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-06-17 10:06:39 (CET)



Christian Gerhard Schøning

christian.schoning@orkla.no  
9578-5992-4-3010270  
Undertecknat med e-legitimation (Norwegian BankID)

2025-06-17 17:52:47 (CET)



Oskar Rosenkvist

oskar.rosenkvist@se.ey.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 559281 1029 Fabrikerna 4 & 11 AB för 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
1a3e7ad99148b342fd95aae933fd60b7cd732f1065fc3eff1a3c3031c4a550ed6ce6ba2c43a77963d80c63e87bde104275f714cf9802e3a7cc19c7744917ccc9.



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fabrikerna 4 och 11 AB, org.nr 559281-1029

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fabrikerna 4 och 11 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fabrikerna 4 och 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Fabrikerna 4 och 11 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 förvaltning av Fabrikerna 4 och 11 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fabrikerna 4 och 11 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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.

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Oskar Rosenkvist

Oskar Rosenkvist  
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."

**OSKAR ROSENKVIST** (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 21f8d353833b90[...]d4ae84119cde5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-17 15:54:44 UTC



ank=20250702:2025070348059

Penneo dokumentnyckel: 305VY-ACVXV-UTKIV-ANLZT-56ECP-Q5NAE

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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.