

Årsredovisning för
Gesang Fastighets AB
556416-6352

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Gesang Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kungsbacka 2025-07-01



Henrik Gesang

ank=20250703;2025070717492

Årsredovisning för
Gesang Fastighets AB
556416-6352

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gesang Fastighets AB, 556416-6352, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Kungälv ska äga och förvalta fastigheter, utföra fastighetsservice och därmed förenlig verksamhet.

Bolagets tre fastigheter innehåller i huvudsak bostäder belägna i Göteborg. Fastigheterna angränsar till varandra i två kvarter. Uthyrningssituationen har varit nära 100% under året. Övervärdet i fastighetsbeståndet bedöms som fortsatt betydande. Se även not 4.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under tidigare år har omfattande förbättringsåtgärder och renoveringar fortsatt i fastigheterna. Fastigheterna bedöms som väldigt välinvesterade. Något större underhållsbehov bedöms inte finnas inom de närmsta fem åren.

Företagets resultat (driftsnetto) före avskrivningar har förbättrats något under 2024. Det lägre rörelseresultatet beror främst på högre avskrivningar på inventarier.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	7 340	7 324	6 934	6 539
Resultat efter finansiella poster	-540	-28	502	1 134
Soliditet %	2,8	3,6	2	1

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 166 267	1 370 531
Balanseras i ny räkning			1 370 531	-1 370 531
Årets resultat				-539 752
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 536 798	-539 752

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 536 798
Årets resultat	-539 752
Summa	1 997 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Utdelning	500 000
Balanseras i ny räkning	1 497 046
Summa	1 997 046

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 339 692	7 323 877
Övriga rörelseintäkter		18 573	22 868
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 358 265	7 346 745
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 584 346	-2 597 172
Personalkostnader	2	-706 755	-876 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 317 418	-870 354
Summa rörelsekostnader		-4 608 519	-4 343 889
Rörelseresultat		2 749 746	3 002 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	225 194	687 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 514 692	-3 718 420
Summa finansiella poster		-3 289 498	-3 030 989
Resultat efter finansiella poster		-539 752	-28 133
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	1 400 000
Summa bokslutsdispositioner		0	1 400 000
Resultat före skatt		-539 752	1 371 867
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 336
Årets resultat		-539 752	1 370 531

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 4 62 224 825 62 983 075

Inventarier, verktyg och installationer 5 3 306 156 25 086

Summa materiella anläggningstillgångar 65 530 981 63 008 161

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag 6 3 854 682 0

Summa finansiella anläggningstillgångar 3 854 682 0

Summa anläggningstillgångar 69 385 663 63 008 161

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 91 905 55 740

Fordringar hos koncernföretag 5 715 683 7 340 906

Övriga fordringar 113 899 70 927

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 111 479 184 803

Summa kortfristiga fordringar 6 032 966 7 652 376

Kassa och bank

Kassa och bank 852 883 3 518 497

Summa kassa och bank 852 883 3 518 497

Summa omsättningstillgångar 6 885 849 11 170 873

SUMMA TILLGÅNGAR 76 271 512 74 179 034

ank=20250703;2025070717496

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 536 798

1 166 267

Årets resultat

-539 752

1 370 531

Summa fritt eget kapital

1 997 046

2 536 798

Summa eget kapital

2 117 046

2 656 798

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

72 363 151

69 995 825

Övriga skulder

112 000

112 000

Summa långfristiga skulder

72 475 151

70 107 825

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

206 532

0

Förskott från kunder

8 128

8 128

Leverantörsskulder

248 760

472 637

Övriga skulder

554 591

327 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

661 304

605 992

Summa kortfristiga skulder

1 679 315

1 414 411

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 271 512

74 179 034

ank=20250703;2025070717497

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

	År
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Kommentar till not

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	207 759	673 957

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 556 223	72 371 120
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	111 403	185 103
Utgående anskaffningsvärden	72 667 626	72 556 223
Ingående avskrivningar	-9 573 148	-8 709 065
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-869 653	-864 083
Utgående avskrivningar	-10 442 801	-9 573 148
Redovisat värde	62 224 825	62 983 075

Kommentar till not

Anskaffningsvärde för mark ingår med 2 716 665kr.

Betydande övervärden bedöms fortfarande finnas i fastighetsinnehavet och ligger i paritet med tidigare gjorda externa värderingar från 2021. Bolagets egen bedömning ligger även i paritet med dessa värderingar.

Fastigheterna är väldigt välinvesterade i form av ombyggnader under senare år. Något större underhållsbehov bedöms inte finnas inom de närmsta fem åren.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 369	336 012
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	3 728 835	31 357
Utgående anskaffningsvärden	4 096 204	367 369
Ingående avskrivningar	-342 283	-336 012
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-447 765	-6 271
Utgående avskrivningar	-790 048	-342 283
Redovisat värde	3 306 156	25 086

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		7 897 786
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar		218 740
Reglerade fordringar		-7 897 786
Omklassificeringar	3 854 682	-218 740
Utgående anskaffningsvärden	3 854 682	0
Redovisat värde	3 854 682	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	69 995 828	69 995 825

Kommentar till not

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används ränteswappar. Utestående nominell säkrad volym uppgår i bolaget till 30 MSEK per 31 december, 2024. Ränteswapavtal upptogs under 2024 och löper under 4 respektive 5 år, till genomsnittlig räntesats om ca 2,06 %. Per bokslutsdagen fanns ett övervärde på swappar i avtalen. Avsikt är att kvarstå med ränteswapavtal t om slutförfalldatum. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till ca 4,5 år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	69 995 825	69 995 825
Tillgångar med äganderättsförbehåll	3 696 200	
Summa ställda säkerheter	73 692 025	69 995 825

Kommentar till not

Det nominella värdet uppgår till 84 200 825 kronor.

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Nuvarande namn	Org.nr	Säte
GesangHolding AB	559082-2212	Kungsbacka

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inför 2025 bedöms förutsättningarna för fastighetsmarknaden påverkas positivt av Riksbankens fortsatta sänkningar av styrräntan. Lägre räntor påverkar långsiktiga avkastningskrav och investeringsviljan positivt och bedöms kunna vara en faktor till en positivare konjunkturutveckling vilket i sin tur antas stärka värdet på bolagets fastighetsbestånd.

Underskrifter

Kullavik

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Henrik Gesang
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Lars-Ola Jäxvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gesang Fastighets AB, org. nr 556416-6352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Gesang Fastighets 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 Gesang Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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 min elektroniska signatur

Lars-Ola Jäxvik
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 GESANG

Underskrivare 1

Serienummer: 4a5ceb21b6362f[...]e266564bac433

IP: 193.46.xxx.xxx

2025-06-27 12:29:47 UTC



LARS-OLA JÄXVIK

Underskrivare 2

Serienummer: 6a9ae9a7c1b17b[...]355711fef855e

IP: 81.224.xxx.xxx

2025-06-27 12:56:10 UTC



amk=20250703;2025070717504

Penneo dokumentnyckel: IVYPN-UUNN3-87GEU-EZ1IH-WK8AP-KKKEZ

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.