

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

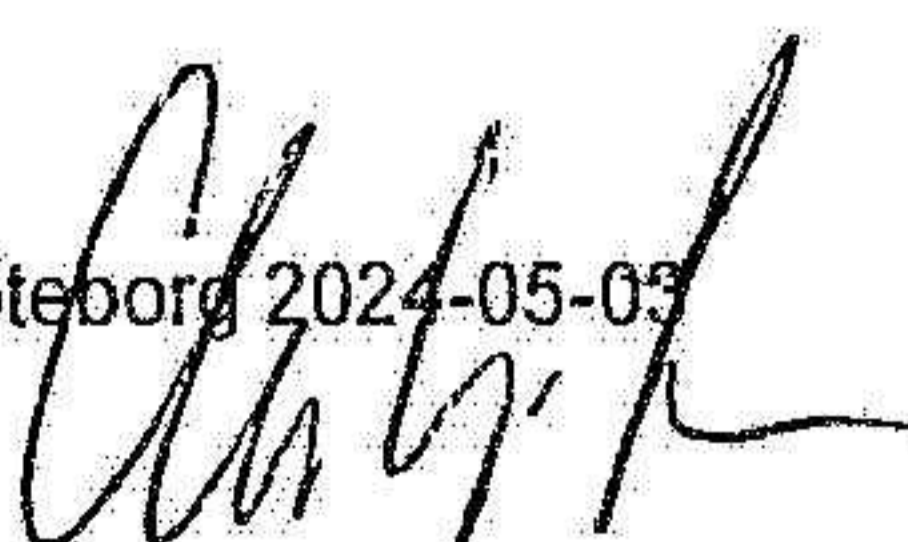
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<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 2024-03-25. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg 2024-05-03



Claes -Göran Lyrhem

Styrelsen och verkställande direktören för

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

får upprätta

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<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 101 081 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

Det råder oroliga tider med krig i Europa och andra omvärldsfaktorer som påverkat världsekonomin. 2023 har fastighetsbranschen påverkats på flera sätt med hyreshöjningar från indexuppräknings och hyresförhandlingar, ökade räntekostnader samt volatila elpriser men även allmänna prisuppgångar. De ökade räntekostnaderna har påverkat transaktionsmarknaden med mycket få transaktioner och en ökad direktavkastning på marknaden. I verksamheten anpassar vi oss för volatila elpriser och året har präglats av ökade räntor till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. Koncernen har under hösten förvärvat fastigheterna Stampen 19:15-16 samt Fastighets AB Garndockan, med fastigheter.

Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Moderbolaget

Bolaget är moderbolag för Kalvringen Holding AB org.nr 556982-1118 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>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	189 262	179 247	173 453	146 623
Res efter finansiella poster	66 668	37 462	69 957	50 266
Rörelsemarginal %	42,2%	41,9%	44,8%	44,3%
Balansomslutning	1 994 967	1 792 467	1 668 208	1 501 545
Soliditet %	25,2%	25,7%	27,6%	20,3%

Definitioner: se not 18

Moderbolag

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 769	7 363	7 102	6 788
Res efter finansiella poster	40 003	1 274	27 152	17 136
Rörelsemarginal %	12,7%	3,8%	46,7%	252,4%
Balansomslutning	1 107 480	1 053 657	995 557	716 402
Soliditet %	20,3%	20,0%	23,0%	29,8%

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 förväntas ligga på höga nivåer framgent med en förhoppning att räntan sjunker något under 2024. 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

2023-12-31	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans	100	20	469 909
Utdelning			-24 000
Årets resultat			53 598
Belopp vid årets utgång	100	20	499 507

2023-12-31	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	100	20	210 909
Utdelning			-24 000
Årets resultat			38 070
Belopp vid årets utgång	100	20	224 979

Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 224 978 952 kr disponeras enligt följande:

Utdelning	24 000 000
Balanseras i ny räkning	200 978 952
Summa	<u>224 978 952</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nettoomsättning		189 262	179 247
Fastighetskostnader	1	-106 045	-100 498
Bruttoresultat		83 218	78 749
Övriga rörelseintäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-3 326	-3 726
Rörelseresultat		79 891	75 023
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	29 416	3 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 640	-41 233
Resultat efter finansiella poster		66 668	37 462
Resultat före skatt		66 668	37 462
Skatt på årets resultat	5	-13 069	-16 249
Årets resultat		53 598	21 213
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		53 598	21 213
Minoritetsintresse		-	-

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 551 748	1 450 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	4 341	655
Summa anläggningstillgångar		1 556 090	1 451 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		215	215
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	219 800	246 200
		220 015	246 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40	296
Övriga fordringar		2 582	3 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 068	7 213
		9 690	11 222
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	209 173	83 611
		209 173	83 611
Summa omsättningstillgångar		218 863	94 833
SUMMA TILLGÅNGAR		1 994 967	1 792 467

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reserver		20	20
Balanserat resultat inkl årets resultat		499 507	457 760
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		499 627	457 880
Innehav utan bestämmande inflytande		4 000	2 400
<i>Summa eget kapital</i>		503 628	460 280
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	11	49 560	40 978
		49 560	40 978
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 295 035	1 244 403
		1 295 035	1 244 403
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 791	5 202
Aktuell skatteskuld		184	92
Övriga skulder		94 576	2 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 194	38 987
		146 745	46 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 994 967	1 792 467

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		66 668	37 462
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	46 495	71 847
		<u>113 163</u>	<u>109 309</u>
Betald inkomstskatt		<u>-4 395</u>	<u>-10 785</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		108 768	98 524
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 681	-3 810
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-11 556</u>	<u>19 602</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>99 893</u>	<u>114 316</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-130 609	-34 881
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		101 426	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-114 254	-188 495
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>142 474</u>	<u>69 516</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-963</u>	<u>-153 860</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		50 632	100 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		<u>-24 000</u>	<u>-22 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>26 632</u>	<u>78 000</u>
Årets kassaflöde		125 562	38 456
Likvida medel vid årets början		<u>83 611</u>	<u>45 155</u>
Likvida medel vid årets slut		209 173	83 611

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nettoomsättning		7 769	7 363
Fastighetskostnader	1	-2 336	-2 179
Bruttoresultat		5 433	5 184
Administrationskostnader		-2 833	-3 329
Avskrivningar av materiella och immateriella anl.kostn.		-1 610	-1 573
Rörelseresultat		990	281
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	28 427	20 998
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		7 725	-28 839
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	3	28 395	34 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 533	-26 041
Resultat efter finansiella poster		40 003	1 274
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		25 270	28 053
Koncernbidrag, lämnade		-17 786	-1 293
Bokslutsdispositioner, övriga	4	-3 183	-12 781
Resultat före skatt		44 304	15 253
Skatt på årets resultat	5	-6 234	-11 071
Årets resultat		38 070	4 182

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 852	41 037
Pågående nyanläggningar och förskott	7	28	1
		<u>40 879</u>	<u>41 038</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	287 024	258 197
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	219 800	246 200
		<u>506 824</u>	<u>504 397</u>
Summa anläggningstillgångar		547 703	545 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	14
Fordringar hos koncernföretag		450 541	421 341
Övriga fordringar		6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 810	3 255
		<u>453 357</u>	<u>424 610</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	106 419	83 611
		<u>106 419</u>	<u>83 611</u>
Summa omsättningstillgångar		559 776	508 221
SUMMA TILLGÅNGAR		1 107 480	1 053 657

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</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		186 909	206 727
Årets resultat		38 070	4 182
		<u>224 979</u>	<u>210 909</u>
		225 099	211 029
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	12	61 660	58 477
		<u>61 660</u>	<u>58 477</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	11	14 009	13 760
		<u>14 009</u>	<u>13 760</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		118	70
Skulder till koncernföretag		755 070	707 265
Skatteskulder		2 130	8 914
Övriga skulder		328	342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 519	6 255
		<u>759 165</u>	<u>722 845</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 107 480	1 053 657

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i Tkr</i>		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		40 003	1 274
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-29 037	7 658
		10 966	8 932
Betald inkomstskatt		-12 769	-10 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 803	-1 853
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 476	120 066
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		25 318	61 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 039	179 770
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 451	-335
Förvärv av finansiella tillgångar		-114 254	-188 495
Avyttring finansiella tillgångar		142 474	69 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten		26 769	-119 314
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-24 000	-22 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000	-22 000
Årets kassaflöde		22 808	38 456
Likvida medel vid årets början		83 611	45 155
Likvida medel vid årets slut		106 419	83 611

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 röstet 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 tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. 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	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Drift och underhållskostnader	-49 779	-48 251
	Avskrivningar byggnader	-48 315	-44 784
	Parkeringssamfällighet	-964	-915
	Tomträttsavgälder/Arrenden	-2 715	-2 583
	Statlig fastighetsskatt	-4 273	-3 966
		<u>-106 045</u>	<u>-100 498</u>

<i>Moderbolaget</i>			
	Drift och underhållskostnader	-2 162	-2 010
	Statlig fastighetsskatt	-174	-169
		<u>-2 336</u>	<u>-2 179</u>

Not 2	Resultat från andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	KB Kalvringen 1 org.nr 916554-0239	5 391	4 839
	KB Fiskaren 2 org.nr 969659-9456	5 083	2 529
	KB Nilssonsberg 22 org.nr 916837-0642	12 686	9 533
	KB Vegabyggen 6 org.nr 957201-4786	5 267	4 096
		<u>28 427</u>	<u>20 998</u>

Resultat från KB fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen. För räkenskapsåren 2023 och 2022 har Fastighets AB Kalvringen redovisat hela resultatet från samtliga delägda kommanditbolag.

Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>			
	Ränteintäkter, övriga	19 752	3 281
	Övrigt	9 664	391
		<u>29 416</u>	<u>3 672</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Ränteintäkter, koncernföretag	6 958	2 374
	Ränteintäkter, övriga	19 499	19 544
	Valutakursvinst	1 938	12 957
		<u>28 395</u>	<u>34 875</u>
		28 395	34 875

Not 4	Bokslutsdispositioner, övriga	2023-12-31	2022-12-31
	Periodiseringsfond, årets återföring	6 500	4 670
	Periodiseringsfond, årets avsättning	-9 683	-17 451
		<u>-3 183</u>	<u>-12 781</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-4 488	-10 785
Förändring föreg. år skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-8 582	-5 465
	<u>-13 069</u>	<u>-16 249</u>
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-5 984	-10 785
Förändring föreg. år skattekostnad	-1	-
Uppskjuten skatt	-249	-287
	<u>-6 234</u>	<u>-11 071</u>

Avstämning av effektiv skatt

<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		66 668		37 462
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-13 734	20,6%	-7 717
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-0,4%	271	0,2%	-85
Nedskrivning finansiell tillgång	-2,8%	1 853	21,3%	-7 990
Effekt av byte av redovisningsprinciper	0,0%	0	0,0%	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-7,6%	5 055	-7,3%	2 749
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler/	0,1%	-80	0,2%	-58
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	-3,6%	2 382	-6,3%	2 364
Schablonränta på periodiseringsfond	0,4%	-234	0,1%	-47
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	12,9%	-8 582	14,6%	-5 465
Redovisad effektiv skatt	<u>19,6%</u>	<u>-13 069</u>	<u>43,4%</u>	<u>-16 249</u>

<i>Moderföretaget</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		44 304		15 253
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-9 127	20,6%	-3 142
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-13	0,0%	0
Nedskrivning finansiell tillgång	-4,2%	1 853	-254,3%	-7 990
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,2%	-80	0,4%	-58
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	0,5%	-207	1,3%	-200
Schablonränta på periodiseringsfond	0,5%	-234	0,3%	-47
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	0,0%	22	1,6%	-242
Lämnat räntebidrag	-1,4%	603	-0,6%	85
Övrigt	-2,1%	949	-3,4%	523
Redovisad effektiv skatt	<u>14,1%</u>	<u>-6 234</u>	<u>72,6%</u>	<u>-11 071</u>

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 763 662	1 727 662
Investeringar	149 500	36 000
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	<u>1 913 162</u>	<u>1 763 662</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-313 099	-268 315
Årets avskrivning	-48 315	-44 784
Vid årets slut	<u>-361 413</u>	<u>-313 099</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 551 748	1 450 563
Bokfört värde, byggnader	1 333 235	1 279 850
Bokfört värde, mark	218 513	170 713
Taxeringsvärden, byggnader	1 729 432	1 626 382
Taxeringsvärden, mark	1 138 158	1 023 292

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	12 878	33 456
Lunden 67:3				
Räntmästareg 1-5, Danska Vägen 87	3 237	1957/2014	31 241	85 351
Annedal 23:22				
Nilssonsberg 27-33	16 845	1977/2014	86 088	593 992
Kalvringen 1				
Luktärtsgatan 2A-8C	14 823	1965/2015	62 292	268 792
Inom Vallgraven 38:2				
Rosenlundsgatan 3	3 102	1979	34 905	90 200
Olivedal 7:17				
Nordenskjöldsg 27-29	9 141	1968/2014	107 414	280 600
Lunden 67:2				
Danska Vägen 85	545	1948/2015	13 281	13 063
Tölö 4:234 - 4:236				
Havtornsv 39-40, Äppelrosv 1,2,20,22	2 222	2016	49 087	58 500
Tölö 4:231 - 4:233				
Magnoliav 14-16, 31-33, Äppelrosv 31-33	2 222	2017	49 592	57 524
Kommendantsängen 1:10				
Lilla Risåsg 20-26	6 750	1968	233 996	212 224
Kobbegården 544:1,541:3				
Sisjöbackens väg 4,22,24	7 487	2019	230 914	311 799
Kungsbacka Dadeln 3				
Syréngatan 14 A-D, 16 A-C, 18 A-C	6 271	1967	129 729	80 973
Majorna 219:11				
Fiskhamnsgatan 8	11 675	1955	50 888	115 800
Kalvringen Lunden 67:4				
Räntmästergatan 7A-B	157	1958	6 280	41 806
Kalvringen Lunden 67:7				
Torkelsgatan 4-8	477	1958	19 265	146 395
Kalvringen Stampen 19:15-16				
Ranängsgatan 4	607	1929/2005	85 353	29 715
<i>Stockholm</i>				
Gustavsberg 1:315	7 206	2016	191 323	254 400
Edla Sofiasg 1, Idrottsvägen 6, Britt-Louise Sundellsg 2-4				
Gustavsberg 1:483	4 537	2017	107 169	140 000
Berndt Fribergs gränd1, Magnus Isaeus gata 2-4				
<i>Malmö</i>				
Lomma 25:96	2 300	2015	50 044	53 000
Hamnallén 18				
	101 081		1 551 738	2 867 590



	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	52 112	51 777
Investeringar	1 424	335
Vid årets slut	53 537	52 112
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-11 075	-9 502
Årets avskrivning	-1 610	-1 573
Vid årets slut	-12 685	-11 075
Redovisat värde vid årets slut	40 852	41 037
Bokfört värde, byggnader	29 262	29 448
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	12 257	33 456
Lunden 67:3				
Räntmästareg- 1-5, Danska V. 87	3 237	1957/2014	28 595	85 351
	4 714		40 852	118 807

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	655	1 775
Investeringar	14 534	1 804
Omklassificeringar	-10 848	-2 924
Redovisat värde vid årets slut	4 341	655
<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	1	1
Investeringar	128	21
Omklassificeringar	-101	-20
Redovisat värde vid årets slut	28	1

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	258 197	237 199
Årets andel från handelsbolag	28 827	20 998
	287 024	258 197

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Dotterföretag</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>/ org nr / säte</i>		
KB Kalvringen 1, 916554-0239, Göteborg	26 685	21 294
KB Nilssonsberg 22, 916837-0642, Göteborg	89 628	76 942
KB Fiskaren 2, 969659-9456, Göteborg	60 633	55 550
KB Vegabyggen 6, 957201-4786, Göteborg	67 424	62 157
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 AB, 556982-1118, Göteborg	558	158
Redovisat värde vid periodens slut	287 024	258 197



Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	284 985	154 304
Tillkommande tillgångar	114 255	188 495
Avgående tillgångar	-142 474	-69 516
Omklassificeringar	-	-
Årets valutakursdifferenser	-7 175	11 702
	<u>249 591</u>	<u>284 985</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-38 786	-
Under året återförda nedskrivningar	38 786	-
Årets nedskrivningar	-29 791	-38 786
	<u>-29 791</u>	<u>-38 786</u>
Redovisat värde vid årets slut	219 800	246 200
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	284 985	154 304
Tillkommande tillgångar	114 255	188 495
Avgående tillgångar	-142 474	-69 516
Omklassificeringar	-	-
Årets valutakursdifferenser	-7 175	11 702
	<u>249 591</u>	<u>284 985</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-38 786	-
Under året återförda nedskrivningar	38 786	-
Årets nedskrivningar	-29 791	-38 786
	<u>-29 791</u>	<u>-38 786</u>
Redovisat värde vid årets slut	219 800	246 200

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Not 10 Kassa och bank

Koncernens centralkonto	209 173	83 611
	<u>209 173</u>	<u>83 611</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>	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>49 560</u>	<u>49 560</u>

<i>Koncernen</i>	2022-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	28 932	28 932
Obeskattade reserver	–	12 046	12 046
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	<u>40 978</u>	<u>40 978</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>14 009</u>	<u>14 009</u>

<i>Moderföretaget</i>	2022-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	13 760	13 760
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	<u>13 760</u>	<u>13 760</u>



Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

Not 12 **Periodiseringsfonder**

	2023-12-31	2022-12-31
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	
Avsatt räkenskapsår 2023	9 683	
	61 660	58 477

Not 13 **Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 295 035	1 244 403
	1 295 035	1 244 403
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**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 306 305	1 255 391
	1 306 305	1 255 391
Summa ställda säkerheter	1 306 305	1 255 391

Eventalförpliktelser

Det saknas eventalförpliktelser inom koncernen.

Not 15 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget**

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	48 315	44 784
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	-8 995	38 786
Orealiserade kursdifferenser	7 175	-11 703
Förvärvat resultat Garndockan	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-20
	46 495	71 847
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	1 610	1 574
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	-8 995	38 786
Orealiserade kursdifferenser	7 175	-11 703
Resultatandelar i dotterföretag	-28 827	-20 999
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-
	-29 037	7 658

Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Materiella anläggningstillgångar	22 577	-
Förvaltningsfastigheter	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	-
Avgående andelsvärde	-	-
Varulager	-	-
Rörelsefordringar	1 010	-
Likvida medel	101 426	-
Summa tillgångar	125 013	-
Förvärvat eget kapital i tidigare innehav	99 939	-
Innehav utan bestämmande inflytande	1 600	-
Långfristiga avsättningar	-	-
Räntebärande skulder	10 632	-
Rörelseskulder	12 842	-
Summa avsättningar och skulder	125 013	-
Köpeskilling	92 859	-
Avgår:		
Apportemission	-	-
Annan egendom lämnad som likvid	-	-
Säljarereverser	-92 859	-
Utbetald köpeskilling	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-101 426	-
Påverkan på likvida medel	-101 426	-

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, 210 908 891 kr disponeras enligt följande:

Utdelning		24 000 000
Balanseras i ny räkning		200 978 952
	Summa	<u>224 978 952</u>

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Claes Göran Lyrhem
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 09222115557512359570

Dokument

ÅR 8080 FAB Kalvringen med koncern 2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-03-19 14:38:01 CET (+0100) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2024-03-22 19:56:14 CET (+0100)

Signerare

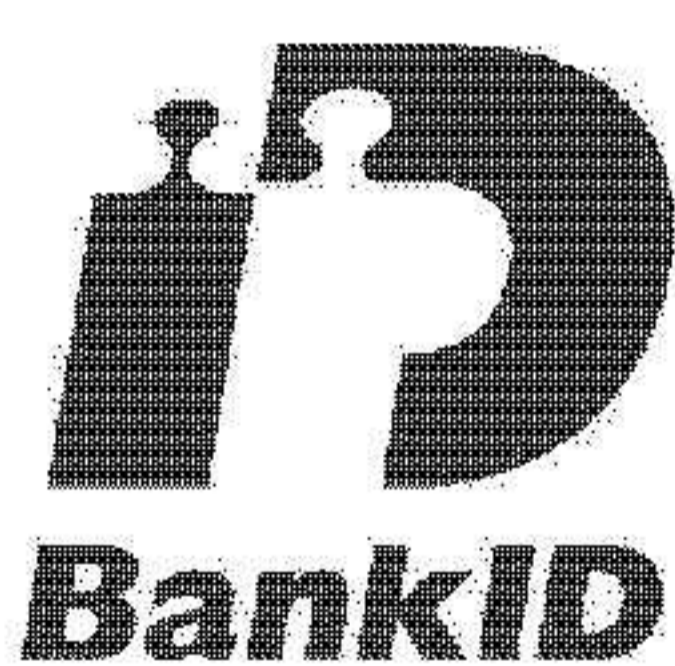
Stefan Törmä (ST)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 6404019058
stefan.torma@stena.com
+46707848382
Signerade 2024-03-19 14:38:01 CET (+0100)

Claes-Göran Lyrhem (CL)
Personnummer 196110214811
cg.lyrhem@stena.com
+46704855381



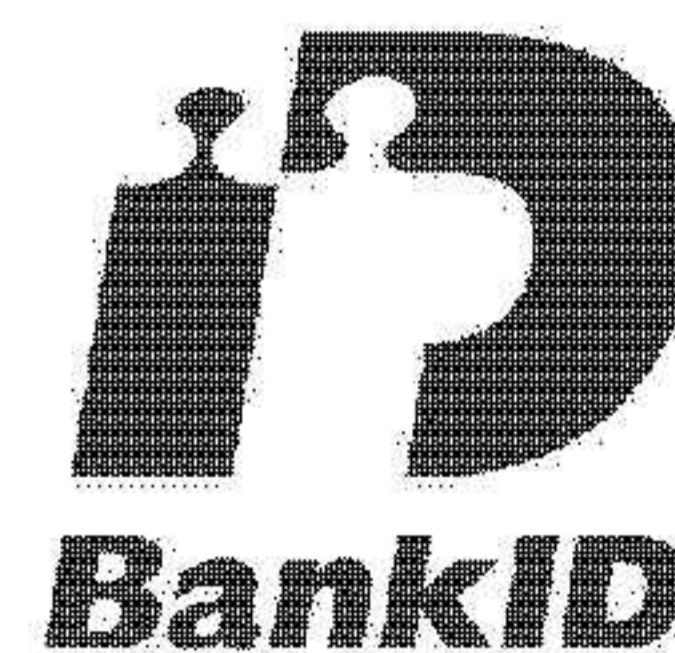
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas
Göran Lyrhem"
Signerade 2024-03-19 14:40:40 CET (+0100)

Cecilia Fasth (CF)
Personnummer 197302255588
Cecilia.Fasth@Stena.com
+46739420990



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Cecilia Fasth"
Signerade 2024-03-19 15:38:08 CET (+0100)

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



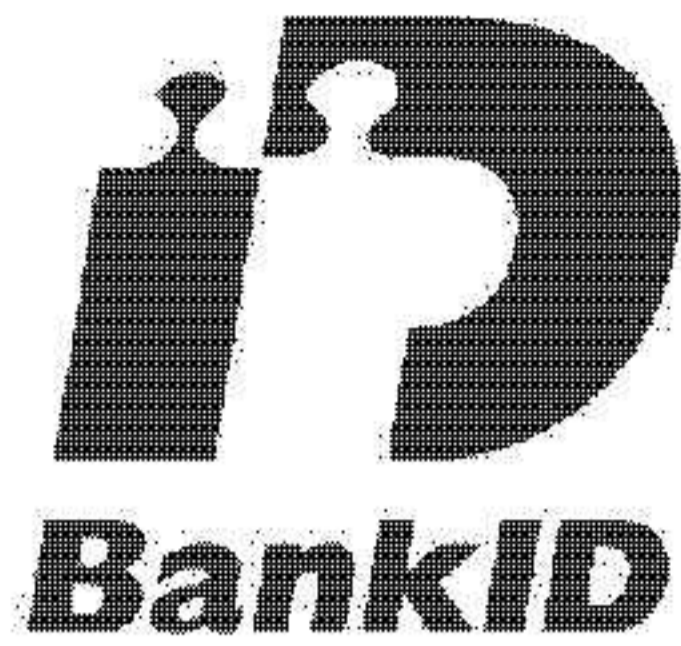
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Selma Magdalena C. Olsson-Åkefeldt"
Signerade 2024-03-20 09:17:04 CET (+0100)



Verifikat

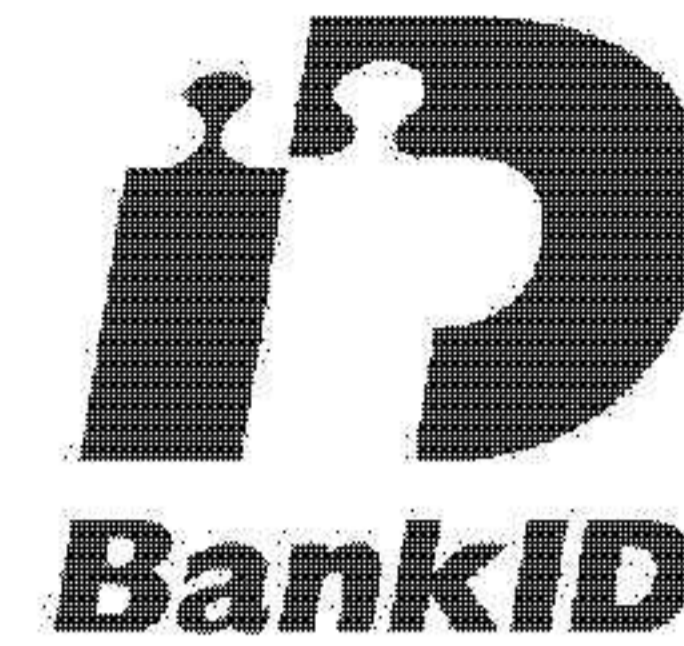
Transaktion 09222115557512359570

William Olsson (WO)
Personnummer 197705014996
William.Olsson@Stena.com



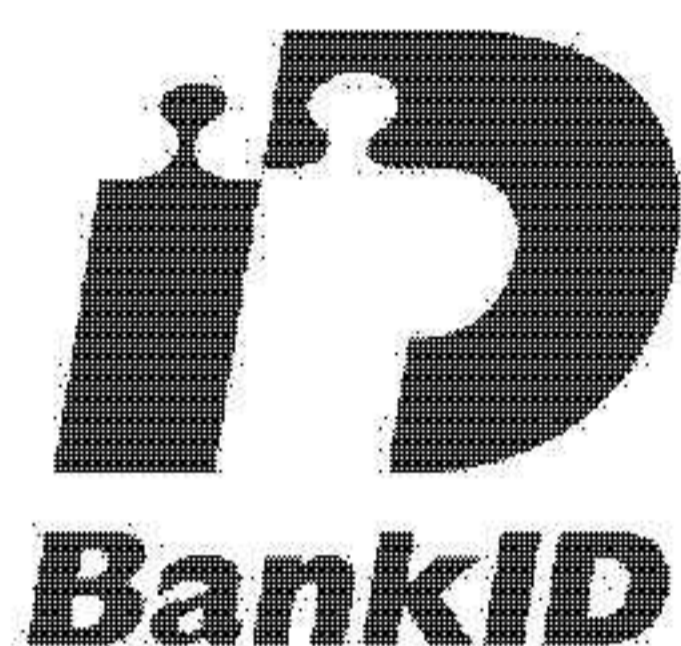
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"William Sten Olsson"
Signerade 2024-03-19 16:40:25 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gustav Albert Eriksson"
Signerade 2024-03-21 11:27:46 CET (+0100)

Marie Eriksson (ME)
Personnummer 198501113222
Marie.Eriksson@Stena.com
+46703281452



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE ERIKSSON"
Signerade 2024-03-21 13:15:47 CET (+0100)

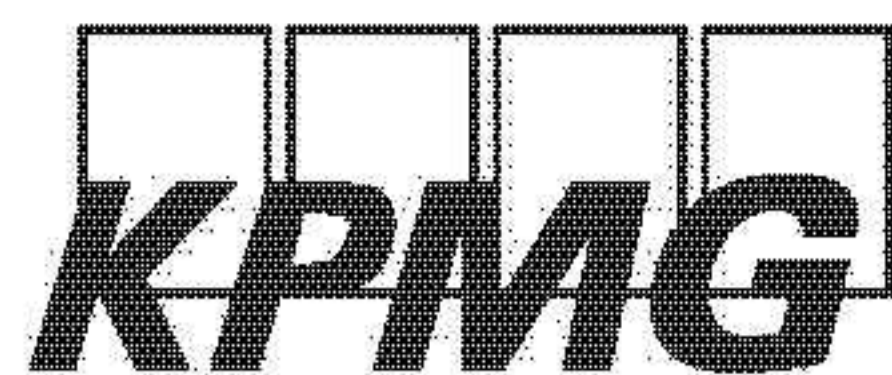
Henrik Blom (HB)
Personnummer 198510154951
henrik.blom@kpmg.se
+46733937788



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK BLOM"
Signerade 2024-03-22 19:56:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

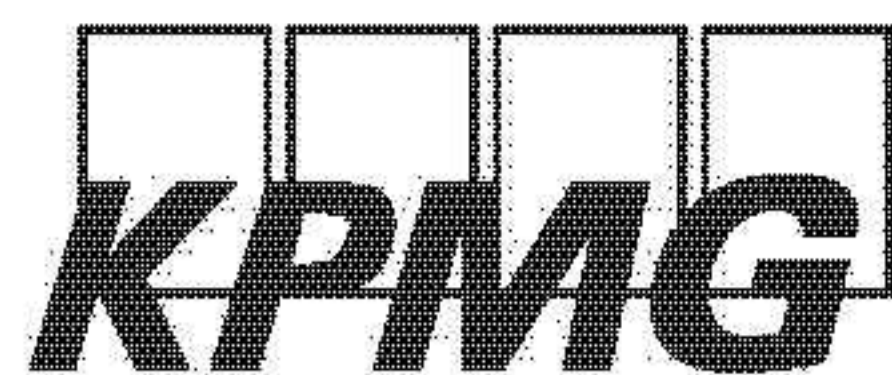
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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 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 2024-03-22

KPMG AB

DocuSigned by:

252342C02CFD4E9...

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: F3555E93C11741FABACD686DAE13CC5F
 Subject: Complete with DocuSign: Fastighets AB Kalvringen RB 2023.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 2 Signatures: 1
 Certificate Pages: 1 Initials: 0
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Anne Muda
 PO Box 50768
 Malmö, SE -202 71
 anne.muda@kpmg.se
 IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

Status: Original
 3/21/2024 5:42:09 PM

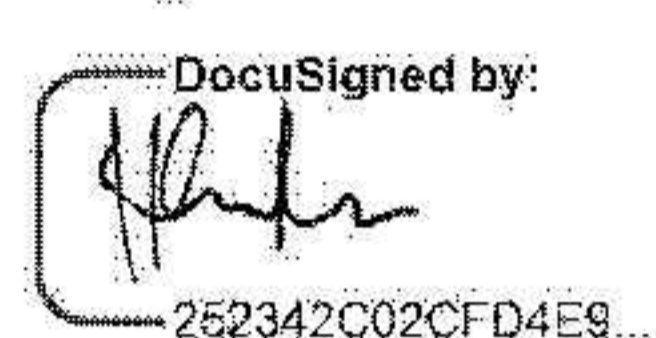
Holder: Anne Muda
 anne.muda@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Henrik Blom
 henrik.blom@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
 Using IP Address: 90.224.162.109

Timestamp

Sent: 3/22/2024 10:00:08 AM
 Viewed: 3/22/2024 8:22:33 PM
 Signed: 3/22/2024 8:22:37 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted
 Certified Delivered Security Checked
 Signing Complete Security Checked
 Completed Security Checked

3/22/2024 10:00:08 AM
 3/22/2024 8:22:33 PM
 3/22/2024 8:22:37 PM
 3/22/2024 8:22:37 PM

Payment Events

Status

Timestamps