

# ÅRSREDOVISNING

för

## Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-14.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av  
Peter Eriksson, Styrelseledamot  
2025-05-19

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Marina Fastigheter i Gustavsberg AB är ett helägt dotterbolag till Reservplan P AB, org.nr 559240-4684, som i sin tur ägs till 100% av Peter Eriksson Fastighets AB, org.nr 556530-7880.

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut den egna fastigheten Gustavsberg 1:462.

#### Säte

Företagets säte är i Stockholm.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020/2021
Nettoomsättning	3 913	3 740	1 704	0	1 316
Res. efter finansiella poster	2 523	2 125	97	-335	35
Balansomslutning	20 315	17 676	18 327	7 469	7 435
Soliditet (%)	1,4	3,2	4,5	3,8	1,6

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	779 083	-269 420	559 663
Balanseras i ny räkning		-269 420	269 420	0
Årets resultat			-266 478	-266 478
Belopp vid årets utgång	50 000	509 663	-266 478	293 185

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	509 663
årets förlust	<u>-266 478</u>
	243 185
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>243 185</u>
	243 185

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not	
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	3 913 373	3 739 522
Övriga rörelseintäkter	139 459	70 223
	<u>4 052 832</u>	<u>3 809 745</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Drift- och underhåll	-475 556	-792 478
Övriga externa kostnader	-116 914	-33 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-463 375	-467 608
	<u>-1 055 845</u>	<u>-1 293 088</u>
<b>Rörelseresultat</b>	2 996 987	2 516 657
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från koncernföretag	476 080	489 710
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 969	1 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	-909 650	-882 463
Räntekostnader till koncernföretag	-43 236	0
	<u>-473 837</u>	<u>-391 711</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	2 523 150	2 124 946
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-2 794 249	-2 400 000
	<u>-2 794 249</u>	<u>-2 400 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>	-271 099	-275 054
Skatt på årets resultat	4 621	4 620
Övriga skatter	0	1 014
<b>Årets resultat</b>	<u>-266 478</u>	<u>-269 420</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	7 534 146	7 988 877
Inventarier, verktyg och installationer	3	16 566	25 210
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>62 585</u>	<u>62 585</u>
		7 613 297	8 076 672
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	5	9 997 678	9 521 598
Uppskjuten skattefordran	6	<u>9 582</u>	<u>4 961</u>
		10 007 260	9 526 559
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 620 557	17 603 231
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		2 620 184	0
Aktuell skattefordran		668	668
Övriga fordringar		12	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>68 231</u>	<u>68 231</u>
		2 689 095	68 965
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>5 113</u>	<u>3 632</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		5 113	3 632
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 694 208	72 597
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 314 765	17 675 828

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		509 663	779 083
Årets resultat		<u>-266 478</u>	<u>-269 420</u>
		243 185	509 663
<b>Summa eget kapital</b>		<u>293 185</u>	<u>559 663</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		0	14 900 000
Skulder till koncernföretag		<u>4 531 752</u>	<u>1 204 227</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		4 531 752	16 104 227
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 900 000	400 000
Leverantörsskulder		104 728	116 765
Skulder till koncernföretag		0	26 623
Övriga skulder		427 614	367 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>57 486</u>	<u>101 421</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		15 489 828	1 011 938
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 314 765</b>	<b>17 675 828</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna 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*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Hyror*

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	50
Fasad, fönster, tak	25
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	3-5

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

## NOTER

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 702 655	10 702 655
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 702 655	10 702 655
	Ingående avskrivningar	-2 713 778	-2 259 045
	Årets avskrivningar	-454 731	-454 733
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 168 509	-2 713 778
	Utgående redovisat värde	7 534 146	7 988 877
	Redovisat värde byggnader	7 314 585	7 748 336
	Redovisat värde markanläggningar	219 561	240 541
		7 534 146	7 988 877

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 53 000 000 kr. Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden.

## Extern värdebedömning av fastigheter

Värderingen är gjord av en auktoriserad fastighetsvärderare med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter har lagts in på kontraktsnivå. Vad gäller drift- och underhållskostnader så har det nyttjats schabloniserade drift- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn tagen till fastighetens specifika egenskaper.

## NOTER

Not		2024-12-31		2023-12-31	
Not 3	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>				
	Ingående anskaffningsvärde	71 426		71 426	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 426		71 426	
	Ingående avskrivningar	-46 216		-33 341	
	Årets avskrivningar	-8 644		-12 875	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 860		-46 216	
	Utgående redovisat värde	16 566		25 210	
Not 4	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	2024-12-31		2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	62 585		62 585	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 585		62 585	
	Utgående redovisat värde	62 585		62 585	
Not 5	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	2024-12-31		2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	9 521 598		9 711 539	
	Tillkommande	476 080		3 983 710	
	Avgående	0		-4 173 651	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 997 678		9 521 598	
	Utgående redovisat värde	9 997 678		9 521 598	
Not 6	<b>Uppskjuten skatt</b>	2024-12-31		2023-12-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark		46 512	9 582	24 083
		9 582		4 961	4 961
Not 7	<b>Långfristiga skulder</b>	2024-12-31		2023-12-31	
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	0		0	

## NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	16 000 000	16 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>16 000 000</u>	<u>16 000 000</u>

## Not 9 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av Peter Eriksson Fastighets AB, Org.nr 556530-7880, med säte i Stockholm.

## Not 10 Definition av nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella inäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Nacka

*Peter Eriksson*

Peter Eriksson

2025-05-14

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2025.

*Peter Du Rietz Garpenhag*

Peter Du Rietz Garpenhag

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marina Fastigheter i Gustavsberg AB, org.nr 556982-9855

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Marina Fastigheter i Gustavsberg AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Marina Fastigheter i Gustavsberg 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 för Marina Fastigheter i Gustavsberg AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Marina Fastigheter i Gustavsberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Marina Fastigheter i Gustavsberg 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 styrelsens ledamot 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 Marina Fastigheter i Gustavsberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 14 maj 2025

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor