

ÅRSREDOVISNING

för

Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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
2026-05-19

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 241	3 913	3 740	1 704	0
Res. efter finansiella poster	-326	2 523	2 125	97	-335
Balansomslutning	17 872	20 315	17 676	18 327	7 469
Soliditet (%)	0,2	1,4	3,2	4,5	3,8

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	509 663	-266 478	293 185
Balanseras i ny räkning		-266 478	266 478	0
Årets resultat			-252 469	-252 469
Belopp vid årets utgång	50 000	243 185	-252 469	40 716

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	243 185
årets förlust	<u>-252 469</u>
	-9 284
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-9 284</u>
	-9 284

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		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 240 993	3 913 373
Övriga rörelseintäkter		144 986	139 459
		<u>1 385 979</u>	<u>4 052 832</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhåll		-806 571	-475 556
Övriga externa kostnader		-49 026	-116 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-464 350	-463 375
		<u>-1 319 947</u>	<u>-1 055 845</u>
Rörelseresultat		66 032	2 996 987
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		499 884	476 080
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 491	-909 650
Räntekostnader till koncernföretag		-259 548	-43 236
		<u>-392 155</u>	<u>-473 837</u>
Resultat efter finansiella poster		-326 123	2 523 150
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		68 912	0
Lämnade koncernbidrag		0	-2 794 249
		<u>68 912</u>	<u>-2 794 249</u>
Resultat före skatt		-257 211	-271 099
Skatt på årets resultat		4 742	4 621
Årets resultat		<u>-252 469</u>	<u>-266 478</u>

Marina Fastigheter i Gustavsberg AB

Org.nr. 556982-9855

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	7 136 896	7 534 146
Inventarier, verktyg och installationer	3	7 923	16 566
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>62 585</u>	<u>62 585</u>
		7 207 404	7 613 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5	10 497 562	9 997 678
Uppskjuten skattefordran	6	<u>14 324</u>	<u>9 582</u>
		10 511 886	10 007 260
Summa anläggningstillgångar		17 719 290	17 620 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		146 920	0
Fordringar hos koncernföretag		0	2 620 184
Aktuell skattefordran		0	668
Övriga fordringar		131	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>68 231</u>
		147 051	2 689 095
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>6 006</u>	<u>5 113</u>
Summa kassa och bank		6 006	5 113
Summa omsättningstillgångar		153 057	2 694 208
SUMMA TILLGÅNGAR		17 872 347	20 314 765

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		243 185	509 663
Årets resultat		<u>-252 469</u>	<u>-266 478</u>
		-9 284	243 185
Summa eget kapital		<u>40 716</u>	<u>293 185</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		<u>2 662 137</u>	<u>4 531 752</u>
Summa långfristiga skulder		2 662 137	4 531 752
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 500 000	14 900 000
Leverantörsskulder		100 643	104 728
Skulder till koncernföretag		112 105	0
Aktuella skatteskulder		11 187	0
Övriga skulder		195 924	427 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>249 635</u>	<u>57 486</u>
Summa kortfristiga skulder		15 169 494	15 489 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 872 347	20 314 765

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	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 702 655	10 702 655
	Inköp	58 457	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 761 112	10 702 655
	Ingående avskrivningar	-3 168 509	-2 713 778
	Årets avskrivningar	-455 707	-454 731
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 624 216	-3 168 509
	Utgående redovisat värde	7 136 896	7 534 146
	Redovisat värde byggnader	6 938 316	7 314 585
	Redovisat värde markanläggningar	198 580	219 561
		7 136 896	7 534 146

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		2025-12-31	2024-12-31		
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer				
	Ingående anskaffningsvärde	71 426	71 426		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 426	71 426		
	Ingående avskrivningar	-54 860	-46 216		
	Årets avskrivningar	-8 643	-8 644		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 503	-54 860		
	Utgående redovisat värde	7 923	16 566		
Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar				
	Ingående anskaffningsvärde	62 585	62 585		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 585	62 585		
	Utgående redovisat värde	62 585	62 585		
Not 5	Fordringar hos koncernföretag				
	Ingående anskaffningsvärde	9 997 678	9 521 598		
	Tillkommande	499 884	476 080		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 497 562	9 997 678		
	Utgående redovisat värde	10 497 562	9 997 678		
Not 6	Uppskjuten skatt				
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
	Byggnader och mark	69 532	14 324	46 512	9 582
			14 324		9 582
Not 7	Långfristiga skulder				
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	0	0		

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	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 Upplysning om moderföretag

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Peter Eriksson

Peter Eriksson

2026-05-18

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2026.

Cedra Sverige AB (559513-6275)

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marina Fastigheter i Gustavsberg AB för år 2025.

Enligt vår 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 2025 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 Marina Fastigheter i Gustavsberg 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 huruvida 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 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Marina Fastigheter i Gustavsberg AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Marina Fastigheter i Gustavsberg AB enligt god revisions 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm
2026-05-18
Cedra Sverige AB

Peter Du Rietz Garpenhag
Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor