

# Årsredovisning

för

## Skanska Fastighets AB Citygate

559043-3982

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.

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:

Maria Semberg, Styrelseledamot

2025-06-13

Styrelsen och verkställande direktören för Skanska Fastighets AB Citygate avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat en byggnad från ett koncerninternt bolag, Skanska Fastigheter Göteborg AB med org nr 556043-9415.

Bolaget har under räkenskapsåret sålts till ett koncerninternt bolag, Skanska Förvaltningsfastigheter Göteborg AB med org nr 559388-6517. I samband med försäljningen skedde en namnändring från Remulus Gårda 16:18 AB till Skanska Fastighets AB Citygate.

Bolaget har bytt till att redovisa enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången har inte bedömts medföra några väsentliga förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2023 inte räknats om. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	72 509	2 906	2 622	2 550
Resultat efter finansiella poster	-38 255	-4 610	-2 316	-745
Soliditet (%)	0,5	0,1	0,1	0,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättningen har ökat på grund av hyresintäkter från förvärvad fastighet under året.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	39 833	23 159	112 992
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		23 159	-23 159	0
Erhållna aktieägartillskott		2 550 000		2 550 000
Årets resultat			7 180 125	7 180 125
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 612 992</b>	<b>7 180 125</b>	<b>9 843 117</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 612 992
årets vinst	7 180 125
	<b>9 793 117</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 793 117
	<b>9 793 117</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		72 508 676	2 906 199
Övriga rörelseintäkter		54 177	0
		<b>72 562 853</b>	<b>2 906 199</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-21 550 763	-2 991 000
Övriga externa kostnader		-2 271 796	-244 421
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 045 006	0
		<b>-61 867 565</b>	<b>-3 235 421</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 695 288</b>	<b>-329 222</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 598	14 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-48 952 172	-4 294 949
		<b>-48 950 574</b>	<b>-4 280 940</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-38 255 286</b>	<b>-4 610 162</b>
Bokslutsdispositioner	6	60 000 000	5 750 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 744 714</b>	<b>1 139 838</b>
Skatt på årets resultat		-14 564 589	-1 116 679
<b>Årets resultat</b>		<b>7 180 125</b>	<b>23 159</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	1 734 563 629	88 658 006
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 370 980	0
		<b>1 746 934 609</b>	<b>88 658 006</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 746 934 609**      **88 658 006**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		67 722	0
Fordringar hos koncernföretag		61 253 062	5 750 000
Övriga fordringar		2 082 573	1 095 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 022 979	0
		<b>68 426 336</b>	<b>6 845 329</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**68 426 336**      **6 845 329**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 815 360 945**      **95 503 335**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 612 992

39 833

Årets resultat

7 180 125

23 159

**9 793 117**

**62 992**

**Summa eget kapital**

**9 843 117**

**112 992**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2 810 600

0

**Summa avsättningar**

**2 810 600**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 253 062

0

Leverantörsskulder

966 860

0

Skulder till koncernföretag

1 765 490 394

93 396 659

Aktuella skatteskulder

11 848 371

1 993 683

Övriga skulder

3 841 431

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19 307 109

0

**Summa kortfristiga skulder**

**1 802 707 228**

**95 390 343**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 815 360 945**

**95 503 335**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Från och med räkenskapsåret 2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av Årsredovisningslagen enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången har inte bedömts medfört några väsentliga förändringar i redovisade belopp, vilket innebär att jämförelsetalen för 2023 inte räknats om. Övergången innebär även att upplysningskraven i de finansiella rapporterna har ökat.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

Byggnader och övrig fast egendom	1,25-5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nedskrivningar

De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknads bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. En tillgång som är beroende av andra tillgångar anses inte generera några oberoende kassaflöden. En sådan tillgång hänförs istället till den minsta kassagenererande enhet där de oberoende kassaflödena kan fastställas.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens bokförda värde inte överstiger det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Företaget är ett helägt dotterbolag till Skanska Förvaltningsfastigheter Göteborg AB, org nr 559388-6517, med säte i Stockholm.

Skanska Förvaltningsfastigheter Göteborg AB ingår i en koncern där koncernredovisning för den minsta koncernen upprättas av Skanska AB, org nr 556000-4615, med säte i Stockholm.

**Not 3 Medelantalet anställda**

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Medelantalet anställda	0	0

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Övriga ränteintäkter	1 598	14 009
	<b>1 598</b>	<b>14 009</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Räntekostnader till koncernföretag	48 948 081	4 294 949
Övriga räntekostnader	4 091	0
	<b>48 952 172</b>	<b>4 294 949</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Mottagna koncernbidrag	60 000 000 <b>60 000 000</b>	5 750 000 <b>5 750 000</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	88 658 006	88 658 006
Inköp	1 682 517 406	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 771 175 412</b>	<b>88 658 006</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-36 611 783	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 611 783</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 734 563 629</b>	<b>88 658 006</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	1 732 144 469	
Verkligt värde	2 593 800 000	

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	13 804 203	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 804 203</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 433 223	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 433 223</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 370 980</b>	<b>0</b>

Göteborg

*Michael Pettersson*  
Michael Pettersson  
Verkställande direktör  
2025-06-02

*Maria Holm*  
Maria Holm  
  
2025-06-03

*Maria Semberg*  
Maria Semberg  
  
2025-06-04

*Ida Granqvist*  
Ida Granqvist  
  
2025-06-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Ernst & Young AB

*Anders Rodéhn*  
Anders Rodéhn  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Fastighets AB Citygate, org.nr 559043-3982

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Fastighets AB Citygate för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastighets AB Citygate 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skanska Fastighets AB Citygate för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastighets AB Citygate 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 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 09 juni 2025

Ernst & Young AB

Anders Rodéhn

Anders Rodéhn

Auktoriserad revisor