

Årsredovisning

Förvaltnings Aktiebolaget Risåsgatan 14-16

Organisationsnummer: 559083-3058
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Göteborg

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13.

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

Carl Tobisson
Styrelseledamot
2025-06-17

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger hyresfastigheten Kommendantsängen 3:11 belägen i Göteborg.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått under 2024. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolaget säte är i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tejst AB, 556990-8345 med säte i Göteborg.

Nya redovisningsprinciper

Detta är Förvaltnings AB Risåsgatan 14-16s första årsredovisning upprättad enl BFNAR 2022:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Se Not 1 för ytterligare information.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	8 280	8 435	7 682	7 350
Resultat efter finansiella poster (tkr)	891	1 021	3 230	2 069
Balansomslutning (tkr)	73 432	74 973	60 903	60 839
Soliditet (%)	10,7	13,4	1,6	0,1

Belopp avseende 2022 och 2021 ovan avser redovisning enl K2.

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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50	11 910	-11	-1 868	10 081
Balanseras i ny räkning			-1 868	1 868	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-106	106		0
Årets resultat				-2 191	-2 191
Belopp vid årets utgång	50	11 804	-1 773	-2 191	7 890

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 772 746
Årets resultat	-2 191 535
Summa	-3 964 281

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-3 964 281
Summa	-3 964 281

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
	3		
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		8 280	8 435
Övriga rörelseintäkter		0	63
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		8 280	8 498
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-3 603	-3 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 332	-1 188
Summa rörelsens kostnader		-4 935	-5 172
Rörelseresultat		3 345	3 326
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 473	-2 308
Summa resultat från finansiella poster		-2 454	-2 305
Resultat efter finansiella poster		891	1 021
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-3 043	-2 880
Summa bokslutsdispositioner		-3 043	-2 880
Resultat före skatt		-2 152	-1 859
Skatt på årets resultat		-39	-9
Årets resultat		-2 191	-1 868

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	73 109	73 372
Summa materiella anläggningstillgångar		73 109	73 372
Summa anläggningstillgångar		73 109	73 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30	390
Fordringar hos koncernföretag		16	951
Övriga fordringar		61	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		216	224
Summa kortfristiga fordringar		323	1 601
Summa omsättningstillgångar		323	1 601
SUMMA TILLGÅNGAR		73 432	74 973

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	5	11 804	11 910
Summa bundet eget kapital		11 854	11 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 773	-11
Årets resultat		-2 191	-1 868
Summa fritt eget kapital		-3 964	-1 879
Summa eget kapital		7 890	10 081
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		4 086	4 047
Summa avsättningar		4 086	4 047
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		56 250	56 250
Leverantörsskulder		322	581
Skulder till koncernföretag		3 907	2 880
Aktuella skatteskulder		29	61
Övriga skulder		22	138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		926	935
Summa kortfristiga skulder		61 456	60 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 7	73 432	74 973

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna skiljer sig mot föregående år.

Byte av redovisningsprincip

F o m räkenskapsår 2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag (K2).

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas, vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2023 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från den generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. En beskrivning av hur företaget tillämpat dessa regler, inklusive en beskrivning av hur resultat och finansiell ställning påverkades av övergången till K3 samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i denna not.

Övergången har medfört att komponentavskrivning nu redovisas och det har medfört att planenliga avskrivningar har ökat jämfört med tidigare. Övergången har också inneburit redovisning av uppskjuten skatt på redovisningsmässiga och skattemässiga värden. Största justeringen avser uppskjuten skatt på skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. I övrigt har övergången inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

Intäkter

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.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet upplysningar med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnaden är indelad i följande komponenter:

- Tillämpade avskrivningstider:

Stommar	100 år
Tak	15 år
Fasad	5 år
Stomkomplettering	14-33 år
Installationer	46-55 år
Inre ytskikt	8-18 år

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag sker en prövning av anläggningstillgångens värde och den skrivs ned om den bedöms ha ett lägre värde än bokfört värde och det kan antas att värdenedgången är bestående. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen återförs den. Nedskrivningen och återföringen redovisas i resultaträkningen.

Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagens utgång.

Not 3. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning

Moderföretag i den största koncernen

Namn	Tejst AB
Organisationsnummer	556990-8345
Säte	Göteborg

Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning

Namn	Tejst AB
Organisationsnummer	556990-8345
Säte	Göteborg

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 827	79 827
Inköp	1 070	0
Utgående anskaffningsvärden	80 897	79 827
Ingående avskrivningar	-21 455	-20 267
Årets avskrivningar	-1 199	-1 188
Utgående avskrivningar	-22 654	-21 455
Ingående uppskrivningar	15 000	0
Årets uppskrivningar	0	15 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-134	0
Utgående uppskrivningar	14 866	15 000
Redovisat värde	73 109	73 372

Not 5. Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	11 910	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	11 910
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-106	0
Utgående balans	11 804	11 910

Anläggningstillgångarnas bokförda värde exklusive uppskrivning är 58 550 870 kr

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 250	56 250
Summa ställda säkerheter	56 250	56 250

Not 7. Andra övriga upplysningar

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Bolaget skulder till kreditinstitut avser banklån med avtalstid om ett år men med stående löfte om förlängning.

Effekt av byte av redovisningsprincip

Bolaget har tidigare upprättat årsredovisning enligt BFAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2). Från och med 1 januari 2024 upprättas bolagets årsredovisning enligt BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatumet till K3 har fastställts till den 1 januari 2023. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 "Första gången detta allmänna råd tillämpas". Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställandet av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingade och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Bolaget har valt att inte tillämpa några frivilliga undantag.

Följande förändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

Ingående balans 2023-01-01 har ändrats jämfört med fastställd årsredovisning 2023-12-31 avseende följande punkter:

- Balanserat resultat har ändrats från 937 tkr till -11 tkr, en förändring på -948 tkr. Detta innebär att eget kapital har ändrats från 987 tkr till 976 tkr, en förändring med -11 tkr.
- Uppskjuten skatt har ändrats från 0 kr till 11 tkr.

Resultaträkningen har under 2023 ändrats jämfört med fastställd årsredovisning 2023-12-31 enligt följande punkter:

- Avskrivningarna har ökat från -879 tkr till -1 188 tkr, en förändring med -309 tkr.
- Uppskjuten skatt har ändrats från 0 kr till -9 tkr.

Utgående balans 2023-12-31 har ändrats jämfört med fastställd årsredovisning 2023-12-31 enligt följande punkter:

- Värdet för byggnader och mark har ändrats från 73 681 tkr till 73 372 tkr, en förändring med -309 tkr.
- Uppskrivningsfondens värde har förändrats från 15 000 tkr till 11 910 tkr, en förändring med -3 090 tkr. Förändringen består dels av justeringen som beskrivs i förändringen i IB och utöver det består den av fördelning av återföring i eget kapital mellan balanserat resultat och uppskjuten skatt.
- Balanserat resultat har ändrats från 937 tkr till -11 tkr, en förändring på -948 tkr. Förändringen består i att uppbokning av tidigare års uppskjuten skatt på temporära skillnader nu justeras mot balanserat resultat.
- Utgående eget kapital har ändrats från 14 437 tkr till 10 081 tkr, en förändring med -4 356 tkr.

- Uppskjuten skatt har ändrats från 0 kr till 4 047 tkr. Förändringen består dels av att den ingående balansen räknats om med 11 tkr samt att ny uppskrivningsfond bokförts under 2023 med 3 090 tkr. Utöver det har det årets upplösning av uppskrivning gjorts med 9 tkr.

Carl Tobisson
Carl Tobisson
Styrelseordförande
2025-06-10

Eva Tobisson Lind
Eva Tobisson Lind
2025-06-10

Hans Olof Tobisson
Hans Olof Tobisson
2025-06-10

Lars Tobisson
Lars Tobisson
2025-06-10

Fredrik Tobisson
Fredrik Tobisson
2025-06-12

Louise Wästlund
Louise Wästlund
2025-06-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-12.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Risåsgatan 14-16, org.nr 559083-3058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Risåsgatan 14-16 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltningsaktiebolaget Risåsgatan 14-16s 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 för Förvaltningsaktiebolaget Risåsgatan 14-16.

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 Förvaltningsaktiebolaget Risåsgatan 14-16 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 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

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 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.

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 Förvaltningsaktiebolaget Risåsgatan 14-16 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Förvaltningsaktiebolaget Risåsgatan 14-16 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 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:

- företaget 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 12 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor