

# Årsredovisning

för

## Fastighets Aktiebolaget Corallen

Org nr 556226-6527

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Corallen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, utdelning om 20000000 kr.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro den 19 maj 2025.



Per Gavelin

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Corallen

556226-6527

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Fastighets AB Corallen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i Region Mitt, vars verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Regionens fastigheter är belägna i Växjö, Norrköping, Linköping, Jönköping och Örebro. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Händelser under räkenskapsåret

Omvärldsläget 2024 har präglats av osäkerhet med hög inflation och höga räntor, vilket påverkat både efterfrågan på kommersiella fastigheter och finansieringskostnader. Dock har inflation och räntor sjunkit under andra halvåret vilket skapar bättre förutsättningar för bland andra fastighetsbranschen. Det är avgörande att fortsatt ha fokus på kostnadseffektivitet och hållbar utveckling. Företaget navigerar i denna dynamiska miljö med en långsiktig strategi och noggrant riskhanteringsarbete.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Castellum Mitt AB, org nr 556121-9089, med säte i Örebro och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 097 200 530
årets vinst	32 285 595
	<b>2 129 486 125</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	20 000 000
i ny räkning överföres	2 109 486 125
	<b>2 129 486 125</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga intäkter		493	2 170
Uthyrning och fastighetsadministration	2, 3	-3 764	-1 862
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>		<b>-3 271</b>	<b>308</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 271</b>	<b>308</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	33 034	679 573
Finansiella intäkter	5	2 035	1 207
Finansiella kostnader	6	-1 855	-8 553
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>33 214</b>	<b>672 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 943</b>	<b>672 535</b>
Bokslutsdispositioner	7	2 343	-506
<b>Resultat före skatt</b>		<b>32 286</b>	<b>672 029</b>
Aktuell skatt	8	0	-7
<b>Årets resultat</b>		<b>32 286</b>	<b>672 022</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier och andelar

9, 10

2 107 336

2 095 754

**2 107 336**

**2 095 754**

**Summa anläggningstillgångar**

**2 107 336**

**2 095 754**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

60 870

237 672

Aktuella skattefordringar

3 617

3 617

Övriga fordringar

500

4 722

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

525

1 151

**65 512**

**247 162**

**Summa omsättningstillgångar**

**65 512**

**247 162**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**2 172 848**

**2 342 916**

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

19 375

19 375

Reservfond

13 270

13 270

**32 645**

**32 645**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

2 097 201

1 625 178

Årets resultat

32 286

672 022

**2 129 487**

**2 297 200**

#### Summa eget kapital

**2 162 132**

**2 329 845**

#### Obeskattade reserver

12

10 708

10 708

#### Avsättningar

13

Övriga avsättningar

0

1 260

#### Summa avsättningar

**0**

**1 260**

#### Kortfristiga skulder

14

Leverantörsskulder

8

1 096

Aktuella skatteskulder

0

7

#### Summa kortfristiga skulder

**8**

**1 103**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**2 172 848**

**2 342 916**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>19 375</b>	<b>13 270</b>	<b>1 625 178</b>	<b>1 657 823</b>
Årets resultat			672 022	672 022
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>19 375</b>	<b>13 270</b>	<b>2 297 200</b>	<b>2 329 845</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>19 375</b>	<b>13 270</b>	<b>2 297 200</b>	<b>2 329 845</b>
Utdelning			-200 000	-200 000
Årets resultat			32 286	32 286
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>19 375</b>	<b>13 270</b>	<b>2 129 486</b>	<b>2 162 131</b>

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 193 750 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftsunder/överskott	-3 271	308
Erhållen ränta	2 035	1 207
Erlagd ränta	-1 855	-8 553
Betald skatt	-7	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-3 098</b>	<b>-7 038</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	181 650	-235 467
Förändring av leverantörsskulder	0	262
Förändring av kortfristiga skulder	-1 086	-429 849
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>177 466</b>	<b>-672 092</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av dotterbolag	26 051	296 497
Förändring avsättning hyresgaranti	-1 260	0
Lämnade aktieägartillskott	0	-20 899
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>24 791</b>	<b>275 598</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-200 000	0
Mottagna koncernbidrag	2 343	0
Lämnade koncernbidrag	0	-506
Erhållen utdelning från dotterbolag	0	397 000
Aktieägartillskott	-4 600	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-202 257</b>	<b>396 494</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighets AB Corallen är ett helägt dotterbolag till Castellum Mitt AB, org nr 556121-9089, med säte i Örebro, och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

### Grunder för redovisningen

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras.

### Intäkter

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.

### Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

### Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, baserat på temporära skillnader mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det uppstår en skatteskuld eller skattefordran som realiserar när tillgången eller skulden säljs eller på annat sätt avvecklas. Temporära skillnader som uppstår vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett företagsförvärv omfattas dock inte av redovisning av uppskjuten skatt i samband med fusionering av dessa övervärden. I bolaget föreligger temporära skillnader i huvudsak avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det bedöms vara troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att uppstå, vilket möjliggör utnyttjandet av underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, utöver fusionerade övervärden enligt ovan. Förändringar i uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

### **Aktuell skatt**

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 2.

Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar redovisas i moderbolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 1 %

Byggnadsinventarier 10 %

Markanläggningar 5 %

Markinventarier 10 %

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

### **Nedskrivningar**

Redovisat värde på moderbolagets förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

### **Inventarier**

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### **Likvida medel**

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

### **Fordringar**

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### **Skulder**

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna från Castellum AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### **Kapitaltransaktioner**

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

#### **Utdelning**

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Avsättningar**

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Transaktioner med närstående**

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

### **Andelar i koncernföretag**

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### Not 2 Personal och styrelse

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

Någon ersättning till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Arvode till revisorer

Kostnader för revision redovisas i moderbolaget Castellum Mitt AB.

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Realisationsresultat vid försäljningar	26 051	290 047
Nedskrivning av aktier	-222	-7 474
Återföring nedskrivning av aktier	7 205	0
Utdelning aktier och andelar	0	397 000
	<b>33 034</b>	<b>679 574</b>

### Not 5 Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	1 965	1 140
Ränteintäkter externt	69	67
	<b>2 035</b>	<b>1 207</b>

### Not 6 Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader koncernföretag	-1 855	-8 526
Räntekostnader externt	0	0
Övriga finansiella kostnader	0	-27
	<b>-1 855</b>	<b>-8 553</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	2 343	0
Lämnade koncernbidrag	0	-506
	<b>2 343</b>	<b>-506</b>

## Not 8 Inkomstskatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i det fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar.

### Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2024	2023
	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt	32 286	672 030
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-6 651	-138 438
Ej avdragsgilla kostnader	-191	-42
Ej skattepliktiga intäkter	1 499	12
Försäljning av fastigheter	0	-9
Utdelning från dotterbolag	0	81 782
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	0	-1 540
Skattemässig effekt försäljning av dotterbolag	0	59 750
Ej avdragsgill ränta	23	-1 523
Resultat från andelar i koncernföretag	5 321	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>

## Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 146 970	2 132 520
Försäljningar	0	-6 449
Aktieägartillskott	4 600	20 899
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 151 570</b>	<b>2 146 970</b>
Ingående nedskrivningar	-51 217	-43 743
Återförda nedskrivningar	7 205	0
Årets nedskrivningar	-222	-7 474
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-44 234</b>	<b>-51 217</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 107 336</b>	<b>2 095 753</b>

**Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Castellum Profilfastigheter i Jönköping AB	100 %	25 863
Castellum Specialfastigheter i Jönköping AB	100 %	14 772
Castellum Jönköping Cityfastigheter AB	100 %	6 950
Castellum Algen AB	100 %	9 550
Castellum Visionen 4 AB	100 %	811
Castellum Fastigheten Ätthögen AB	100 %	550
Castellum Citybostäder i Jönköping AB	100 %	80
Castellum JKP Fastighet 1 AB	100 %	2 285
Castellum Exsto Elektronen i Huskvarna AB	100 %	10 292
Castellum Fastigheten Visionen AB	100 %	162 654
Castellum Fastigheter i Jönköping AB	100 %	6 652
Castellum GHV Fastighets Aktiebolag	100 %	100
Castellum Hagafastighet AB	100 %	978
Castellum JKP Fastighet 3 AB	100 %	4 150
Castellum Fastigheter i Linköping AB	100 %	101 021
Castellum Fastigheter i Östergötland AB	100 %	1 110 762
Castellum Mitt WTC AB	100 %	38 703
Castellum Fastighetsbolaget Rivjärnet AB	100 %	601
Castellum Norrköping Bägaren 3 AB	100 %	20 845
Castellum Norrköping Bägerhuset AB	100 %	19 965
Castellum Mitt Fastighet 6 AB	100 %	575
Castellum Linköping Dolken 5 AB	100 %	32 928
Castellum Linköping City Estate AB	100 %	536 073
Castellum Norrköping Tomt C1 C2 AB	100%	178
		<b>2 107 336</b>

	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>
Castellum Profilfastigheter i Jönköping AB	556737-7345	Örebro
Castellum Specialfastigheter i Jönköping AB	556669-0904	Örebro
Castellum Jönköping Cityfastigheter AB	556846-3862	Örebro
Castellum Algen AB	556846-3789	Örebro
Castellum Visionen 4 AB	556868-6694	Örebro
Castellum Fastigheten Ättehögen AB	556868-6728	Örebro
Castellum Citybostäder i Jönköping AB	556871-0627	Örebro
Castellum JKP Fastighet 1 AB	556871-0635	Örebro
Castellum Exsto Elektronen i Huskvarna AB	556761-6767	Örebro
Castellum Fastigheten Visionen AB	556760-6693	Örebro
Castellum Fastigheter i Jönköping AB	556466-0917	Örebro
Castellum GHV Fastighets Aktiebolag	556466-1816	Örebro
Castellum Hagafastighet AB	556749-5147	Örebro
Castellum JKP Fastighet 3 AB	556942-6421	Örebro
Castellum Fastigheter i Linköping AB	556710-6611	Örebro
Castellum Fastigheter i Östergötland AB	556050-0380	Örebro
Castellum Mitt WTC AB	556971-2911	Örebro
Castellum Fastighetsbolaget Rivjärnet AB	556737-4656	Örebro
Castellum Norrköping Bägaren 3 AB	556922-7654	Örebro
Castellum Norrköping Bägerhuset AB	556742-6183	Örebro
Castellum Mitt Fastighet 6 AB	559360-3383	Örebro
Castellum Linköping Dolken 5 AB	559160-9473	Örebro
Castellum Linköping City Estate AB	556857-7810	Örebro
Castellum Norrköping Tomt C1 C2 AB	559281-7596	Örebro

### Not 11 Eget kapital

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 193 750 A-aktier med en röst per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitlet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning förslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. För räkenskapsåret 2021 föreslås ingen i utdelning.

<b>Namn</b>		<b>Antal aktier</b>	<b>Nominellt kr/aktie</b>
Bolaget bildat	1983-03-15	460 000	25
Riktad emission	1984-12-31	114 500	25
Nyemission	1985-12-31	160 500	25
Riktad emission	1986-12-31	40 000	25
Makulerat gamla aktiebrev	1995-08-03	-775 000	25
Utfärdat nya aktiebrev	1995-08-03	19 375	100
		<b>19 375</b>	

### Not 12 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	4 905	4 905
Periodiseringsfond 2021	5 803	5 803
	<b>10 708</b>	<b>10 708</b>

### Not 13 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Specifikation övriga avsättningar</b>		
Avsättning hyresgaranti	0	1 260
	<b>0</b>	<b>1 260</b>

### Not 14 Skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Räntebärande låneskulder som förfaller</b>		
inom ett år efter balansdagen	0	0
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	8	1 103
	<b>8</b>	<b>1 103</b>

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Castellum AB.

### Not 15 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gavelin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557546504960

## Dokument

**500010 Fastighets AB Corallen 240101-241231**

Huvuddokument

17 sidor

*Initiated on 2025-05-12 12:40:10 CEST (+0200)*

*Färdigställt 2025-05-14 19:25:19 CEST (+0200)*

## Signerare

**Per Gavelin (PG)**

per.gavelin@castellum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Göran Gavelin"*

*Signerade 2025-05-12 15:21:19 CEST (+0200)*

**Harald Jagner (HJ)**

hjagner@deloitte.se

+46733977381



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HARALD JAGNER"*

*Signerade 2025-05-14 19:25:19 CEST (+0200)*

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 papperskopier 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 Corallen organisationsnummer 556226-6527

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Corallen 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 Fastighets AB Corallens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Corallen 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 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 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 förvaltning för Fastighets AB Corallen 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 ledamot 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 Fastighets AB Corallen 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:

- 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.

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, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HARALD JAGNER

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-14 17:19:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.