

Årsredovisning

för

Fastighets AB Geijersgatan 3

556881-2761

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Geijersgatan 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-06-02



Erik Sveder

Årsredovisning

för

Fastighets AB Geijersgatan 3

556881-2761

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9



Styrelsen för Fastighets AB Geijersgatan 3 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av förvaltning av fastigheten Lorensberg 7:5. Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av en extern part.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har den globala ekonomin fortsatt präglats av osäkerhet till följd av geopolitiska spänningar och pågående konflikter i Europa. Fastighetsmarknaden har under 2024 visat tydliga tecken på stabilisering av finansieringsmarknaden och en successiv återgång till ökad transaktionsaktivitet. Fallande räntor och ökat intresse för hållbara bostäder var avgörande faktorer för marknadens utveckling. Samtidigt påverkades fastighetsmarknaden fortfarande av svagare ekonomisk tillväxt och tidigare räntehöjningar, vilket begränsade en mer kraftfull återhämtning.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 721	5 025	4 712	4 371
Resultat efter finansiella poster	713	1 348	964	-339
Soliditet (%)	18,0	13,4	8,4	2,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 451 395	2 183 942	5 685 337
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 183 942	-2 183 942	0
Årets resultat			2 151 305	2 151 305
Belopp vid årets utgång	50 000	5 635 337	2 151 305	7 836 642

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 635 337
årets vinst	2 151 305
	7 786 642
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 786 642
	7 786 642

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 720 639	5 025 187
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 720 639	5 025 187
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 881 832	-1 600 847
Övriga externa kostnader		-31 550	-11 947
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-306 556	-306 556
Summa rörelsekostnader		-2 219 938	-1 919 350
Rörelseresultat		2 500 701	3 105 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 787 261	-1 757 523
Summa finansiella poster		-1 787 239	-1 757 448
Resultat efter finansiella poster		713 461	1 348 389
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 047 434	2 428 606
Förändring av periodiseringsfonder		-994 802	-984 582
Summa bokslutsdispositioner		2 052 632	1 444 024
Resultat före skatt		2 766 093	2 792 413
Skatter			
Skatt på årets resultat		-614 788	-608 471
Årets resultat		2 151 305	2 183 942

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 588 951	47 865 107
Byggnadsinventarier	5	68 400	98 800
Summa materiella anläggningstillgångar		47 657 351	47 963 907
Summa anläggningstillgångar		47 657 351	47 963 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 545 206	5 683 559
Övriga fordringar		151	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 260	4 269
Summa kortfristiga fordringar		8 549 618	5 687 932
Summa omsättningstillgångar		8 549 618	5 687 932
SUMMA TILLGÅNGAR		56 206 969	53 651 840

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 635 337	3 451 396
Årets resultat		2 151 305	2 183 942
Summa fritt eget kapital		7 786 643	5 635 337
Summa eget kapital		7 836 643	5 685 337
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 867 131	1 872 329
Summa obeskattade reserver		2 867 131	1 872 329
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	0	44 000 000
Summa långfristiga skulder		0	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		44 000 000	0
Leverantörsskulder		63 700	67 245
Skatteskulder		641 953	1 108 459
Övriga skulder		36 216	212 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		761 326	706 123
Summa kortfristiga skulder		45 503 195	2 094 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 206 969	53 651 840

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Hyresgäst Anpassning	10 år
Byggnadsinventarier	5 år

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen att beakta.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Driftskostnader	-1 330 118	-1 225 051
Underhållskostnader	-443 904	-268 765
Statlig fastighetsskatt	-107 810	-107 031
	-1 881 832	-1 600 847

I drifts- och underhållskostnaderna ingår förvaltningsarvode till närstående företag med 290 320 (fg år 309 037) kr.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Räntekostnader, koncern	-353 290	-348 760
Räntekostnader, övriga	-1 433 971	-1 408 763
	-1 787 261	-1 757 523

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 114 786	51 114 786
Investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 114 786	51 114 786
Ingående avskrivningar	-3 249 679	-2 973 523
Årets avskrivningar	-276 156	-276 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 525 835	-3 249 679
Utgående redovisat värde	47 588 951	47 865 107
Taxeringsvärden byggnader	40 820 000	40 820 000
Taxeringsvärden mark	72 864 000	72 864 000
	113 684 000	113 684 000
Bokfört värde mark	23 706 375	23 706 375
	23 706 375	23 706 375

Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 000	152 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 000	152 000
Ingående avskrivningar	-53 200	-22 800
Årets avskrivningar	-30 400	-30 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 600	-53 200
Utgående redovisat värde	68 400	98 800

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen	0	44 000 000
	0	44 000 000

Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000

Not 8 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 9 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Förvaltings AB Rödsten org. nr 556304-8601, med säte i Göteborg.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Madeleine Olsson-Eriksson
Ordförande

Erik Sveder
Verkställande direktör

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

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547209303

Dokument

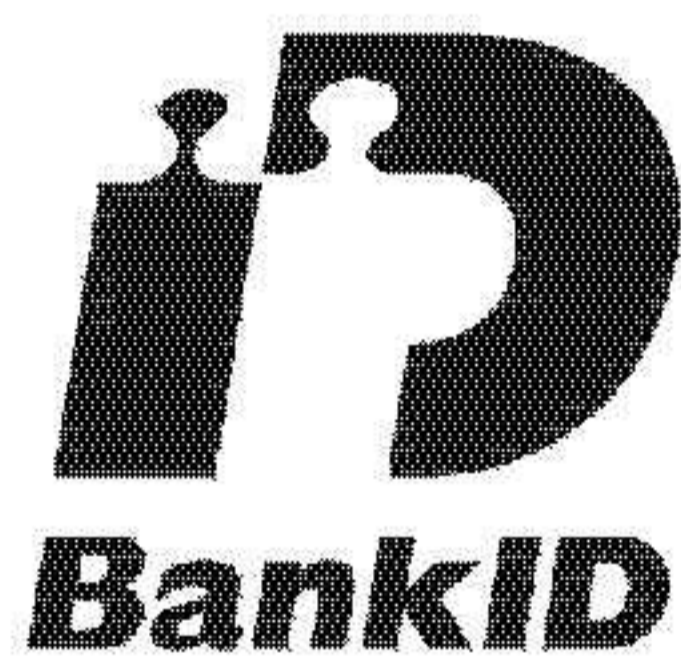
ÅR 8090 556881-2761 Fastighets AB Geijersgatan 3 för
20240101-20241231 Final
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2025-05-20 08:18:43 CEST (+0200) av Stefan
Törmä (ST)
Färdigställt 2025-05-28 15:06:22 CEST (+0200)

Initierare

Stefan Törmä (ST)
Stena Fastigheter AB
Personnummer 6404019058
stefan.torma@stena.com
+46707848382

Signerare

Erik Sveder (ES)
Personnummer 198704285934
erik.sveder@stena.com
+46704855385



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
SVEDER"
Signerade 2025-05-20 09:16:43 CEST (+0200)

Madeleine Olsson (MO)
Personnummer 194508255421
madeleine.olsson@mobe.se
+46708982838



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Madeleine Olsson Eriksson"
Signerade 2025-05-20 20:06:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547209303

Harald Jagner (HJ)
Deloitte AB
Personnummer 197103304817
hjagner@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARALD JAGNER"
Signerade 2025-05-28 15:06:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 papperskopian 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 Förvaltnings AB Geijersgatan 3 organisationsnummer 556881-2761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Geijersgatan 3 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 Förvaltnings AB Geijersgatan 3s 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 Förvaltnings AB Geijersgatan 3 enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Förvaltnings AB Geijersgatan 3 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Geijersgatan 3 enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Datum enligt elektronisk signatur

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[...]8804dbbb2c10

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-28 13:00:11 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.