SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Årsredovisning för räkenskapsåret
2024

Detta är Slottsviken

Slottsviken är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Slottsviken är noterat på Spotlight Stock Market och handlas via banker och fondkommissionärer.

Namn med historisk förankring
Namnet Slottsviken Fastighetsaktiebolag är hämtat från Slottsviken i Rådasjön, vid Gunnebo Slotts forna ägor i Mölndal. Den allra första fastigheten i Bolagets bestånd är belägen några kilometer bort, längs Rådavägen.

Innehållsförteckning

2024 i korthet 5

VD har ordet 7

Verksamhetsbeskrivning 8
Fastighetsförvaltning 9
Fastighetsinvesteringar 13
Aktien 16

Förvaltningsberättelse 19
Räkenskaper för koncernen 26
Räkenskaper för moderbolaget 30
Noter 34
Revisionsberättelse 50

Styrelse och ledning 52
Nyckeltalsdefinitioner 54

Kz Astorum

2024 i korthet

Resultat och ställning
Slottsviken gör ett gott resultat och har en sund finansiell ställning. Intäkterna uppgår för året till 13 MSEK (8). Fastigheternas belåningsgrad är trots fördubblad fastighetsportfölj låg och uppgår till 46 % mot 30 % vid utgången av 2023. Resultat efter skatt för helåret 2024 var 3,6 MSEK mot 0,8 MSEK året innan. Efter avdrag för minoritetsintresse var resultatet 2,8 MSEK mot -0,1 MSEK föregående år.

Substansvärde
Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, främst genom en ökning av aktiernas substansvärde. Bolaget redovisar ett substansvärde om 39,32 kr per aktie vid årets utgång, jämfört med motsvarande 35,64 kr året innan.

Fastighetsförvaltning
Slottsviken äger förvaltningsenheter om totalt 11 700 kvadratmeter i stadsnära lägen i Göteborgsregionen och investerar fortlöpande i förädling och standardhöjande underhåll. Som en del av detta ingår att omförhandla befintliga hyresavtal. Därtill är Slottsviken-koncernen en större ägare i Link Prop Investement (publ) som äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter kontor och industrilokaler i Linköping. Link Prop är noterat på OMX lista First North.

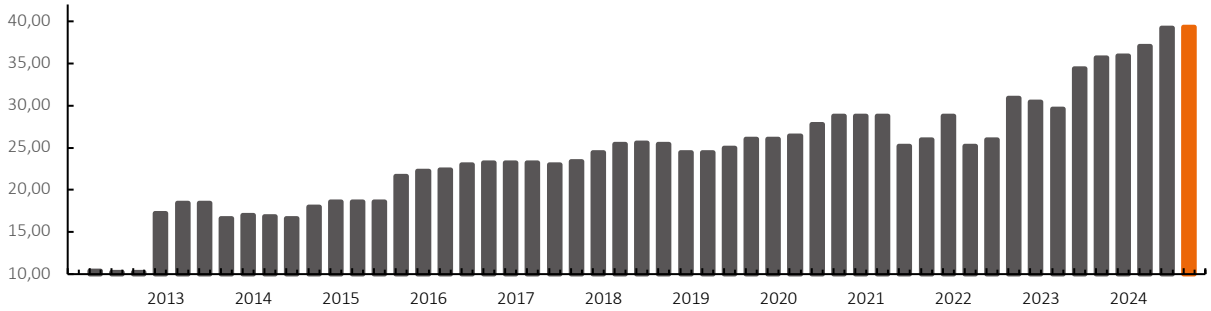
Utdelning
Slottsviken har antagit en ny utdelningspolicy, och i enlighet med den föreslår styrelsen årsstämman en utdelning om 0,10 kr per aktie.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Substansvärde per aktie	**39,32 kr**	35,64 kr	30,92 kr	28,80 kr	26,00 kr
Substansvärde, förändring mot föregående år	**+10 %**	+15 %	+7%	+11 %	7 %
Intäkter	**13 MSEK**	8,4 MSEK	7,4 MSEK	6,7 MSEK	6,7 MSEK
Resultat/aktie efter skatt och minoritetsavdrag	**0,24 kr**	-0,05 kr	0,98 kr	0,33 kr	0,60 kr
Fastighetsportfölj förvaltningsfastigheter	**107 MSEK**	52 MSEK	59 MSEK	55 MSEK	54 MSEK
Förvaltningsarea förvaltningsfastigheter	**11 700m²**	5 500m²	6 700m²	6 700m²	6 500m²
Aktiekurs Slottsviken B, förändring under året	**+78 %**	+1 %	-12 %	+51 %	+26 %
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter	**46 %**	30 %	41 %	47 %	51 %

Jämförelsesiffrorna är i förekommande fall justerade för sammanläggning av aktier och emissioner och efter avdrag för minoritetsintressen. Med förvaltningsfastigheter avses direktägda fastigheter som förvaltas i egen regi.

Finansiell översikt

Substansvärde



Slottsvikens syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, i huvudsak genom ökning av aktiernas substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, likväl som Bolagets redovisade egna kapital inte avspeglar de värdeförändringar som sker i fastigheterna, anses substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Beräkning av substansvärdet sker genom att Bolaget återkommande låter göra externa marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet. Individuella värderingar sker av auktoriserade värderare, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning		**2024–12–31** Substansvärde			**2023–12–31** Substansvärde		
	Not	**MSEK**	**kr/aktie**	**Andel av tillgångarna, %**	**MSEK**	**kr/aktie**	**Andel av tillgångarna, %**
Förvaltningsfastigheter		107	53,48 kr	68 %	52	31,00 kr	56 %
Fastighetsutvecklingsprojekt		0	0,06 kr	0 %	0	0,08 kr	0 %
Link Prop Investment AB (publ)	1	40	20,13 kr	26 %	41	20,09 kr	36 %
Övriga värdepapper		0	0,00 kr	0 %	0	0,00 kr	0 %
Likvida medel		7	3,64 kr	5 %	3	1,99 kr	4 %
Övriga tillgångar	2	3	1,59 kr	2 %	4	2,47 kr	4 %
Summa marknadsvärderade tillgångar		**158**	**78,90 kr**	**100 %**	**94**	**55,63 kr**	**100 %**
Räntebärande skulder		-49	-24,46 kr		-16	-9,42 kr	
Övriga finansiella skulder	3	-13	-6,36 kr		-11	-6,54 kr	
Minoritetsintresse	4	-6	-2,92 kr		-3	-1,53 kr	
Övrigt skulder och avsättningar, inklusive uppskjuten skatt	2	-11	-5,82 kr		-4	-2,49 kr	
Summa avgående poster		**-79**	**-39,57 kr**		**-34**	**-19,41 kr**	
Substansvärde		**79**	**39,32 kr**		**60**	**34,35 kr**	
Börsvärde	5	68	33,80 kr		32	19,00 kr	
Kurs/substans, procent			86 %			53 %	

Noter

1. Innehavet uppgår per balansdagen 2024-12-31 (2023-12-31) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 161 (136) kr.
2. Övriga tillgångar, avsättningar och skulder, med undantag för latent skatteskuld, är värderade till bokförda värden. Latent skatteskuld har tagits upp utifrån en uppskattning av marknadens värdering av latent skatt vid avyttring av fastighetsägande bolag. Värdet av koncernens latenta skattefordran hänförlig till tidigare års underskott har av försiktighetsskäl inte åsatts något värde.
3. Övriga finansiella skulder inklusive skulder till minoritetsägare.
4. Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
5. Börsvärdet är beräknat som slutkursen på balansdagen för B-aktien multiplicerat med det totala antalet utestående aktier.

VD har ordet

Bäste aktieägare,

2024 har varit ännu ett gott år för Slottsviken. Vi har fördubblat storleken på vår fastighetsportfölj samtidigt som vi uppvisat ett starkt resultat. Med intäkter på 13 MSEK (8,4 MSEK) och ett resultat efter skatt på 3,6 MSEK (0,8 MSEK), har vi visat att vår strategi för värdeskapande fungerar. Efter justering för minoritetsintressen uppgick resultatet till 2,8 MSEK, vilket är en markant förbättring från föregående års förlust.

Fastighetsportföljen har vuxit från 52 MSEK till 107 MSEK, och belåningsgraden är fortsatt sund på 46 %, trots de omfattande förvärven. Vi har fortsatt att fokusera på stadsnära lägen med utvecklingspotential, samtidigt som vi effektivt hanterat våra kostnader såväl som finansiella risker.

Aktien har haft en stark utveckling, med en kursuppgång på 78 % under året. Det är ett kvitto på marknadens förtroende för vår strategi och vår förmåga att leverera. Vårt substansvärde har ökat till 39,32 kr per aktie, vilket motsvarar en uppgång på 10 %.

Slottsviken har antagit en ny utdelningspolicy som möjliggör direktavkastning till våra aktieägare utan att kompromissa med tillväxtambitionen. Styrelsen föreslår en utdelning på 0,10 kr per aktie, vilket markerar ett viktigt steg mot att skapa ett ännu attraktivare aktieägande.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till våra medarbetare, styrelse, hyresgäster, samarbetspartners och inte minst våra aktieägare – utan ert stöd och engagemang hade årets framgångar inte varit möjliga.

Vi ser med tillförsikt fram emot 2025!

Jakob Österberg
Verkställande direktör
Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) | Göteborg i maj 2025

Verksamhetsbeskrivning

Välskött och varaktigt värdeskapande

Slottsvikens mission
Slottsviken Fastighetsaktiebolag är ett stabilt och välskött fastighetsbolag som skapar värde för aktieägare och övriga intressenter på ett uthålligt och professionellt sätt.

Verksamhetens inriktning
Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Fokus för framtiden riktas mot att förädla och utföra standardhöjande underhåll för att på så vis öka hyresintäkterna och därmed fastighetsvärdena. Det ökade värdet används sedan för att expandera och målsättningen är att bygga upp ett större fastighetsbestånd. Investering kan ske i såväl egenförvaltade fastigheter såväl som i andra, noterade fastighetsbolag.

Utdelningspolicy
Bolaget strävar efter att återinvestera huvuddelen av det genererade kassaflödet i tillväxt av fastighetsbeståndet, samtidigt som en mindre andel av resultatet, justerat för jämförelsestörande poster, delas ut över tid. Bolagets målsättning är att utdelningen ska vara över tiden stadigt ökande där ökningstakten bestäms med hänsyn till bolagets finansiella ställning och framtida tillväxtmöjligheter.

Fastighetsförvaltning

Attraktiva fastigheter i fördelaktigt segment

Slottsviken Fastighetsaktiebolag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på stadsnära lägen. Fastighetsbeståndet innefattar kommersiella lokaler i ett attraktivt segment med få köpare. Det bidrar till attraktiva priser samtidigt som kvadratmeterhyran är i nivå med den i övriga segment.

Sedan 2013 fokuseras verksamheten i Slottsviken Fastighetsaktiebolag fullt ut på fastighetsförvaltning och har för närvarande en portfölj med fastigheter i västra Sverige.
Fastighetsutvecklingsprojekten redovisas inte i fastighetsbeståndets värde nedan. Fastighetsbeståndets sammanlagda bedömda fastighetsvärde uppgick vid utgången av året till 107 (52) MSEK. Helårsekvivalenten avseende hyresintäkterna har vid räkenskapsårets utgång uppgått till 13 (6) MSEK. Förvaltad area i egen regi uppgick vid utgången av 2024 till 11 700 (5 500) kvadratmeter. Lokaler för handel svarar för 3 procent medan verkstad och lättindustri uppgår till 97 procent.

Beståndet värderas av extern oberoende part
Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter återkommande göra värderingar av beståndets enskilda fastigheter av auktoriserade, oberoende besiktningsföretag, varefter Bolaget nogsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar, och därefter justerar för eventuella fastighetsinvesteringar som har skett. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 107 (52) MSEK vid utgången av 2024. Detta kan jämföras med det bokförda fastighetsvärdet som uppgår till sammanlagt 70 (26) MSEK.

Söker aktivt förvärvsobjekt
Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv att stärka befintlig fastighetsportfölj med. Strategin är att investera i fastigheter belägna i stadsnära lägen där det finns eller kommer att finnas goda kommunikationer och väl utbyggd infrastruktur, och där tillväxttakten bedöms bli hög framöver. Genom att utöka beståndet kan bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar inom förvaltning, utveckling och administration. Förvärv kan komma att ske av såväl befintliga förvaltningsfastigheter såväl som utvecklingsfastigheter där Slottsviken kan vara med i hela samhällsbyggnadsprocessen med start i planprocesserna. Målsättningen är att över tid bygga upp ett större fastighetsbestånd i syfte att erhålla en effektiv förvaltningsportfölj och att öka substansvärdet till gagn för aktieägarna. Bolaget kan dock komma att även avyttra fastigheter i syfte att realisera de värdeökningar som tillkommit. Hittills genomförda fastighetstransaktioner tillsammans med framtida utvecklingsprojekt skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

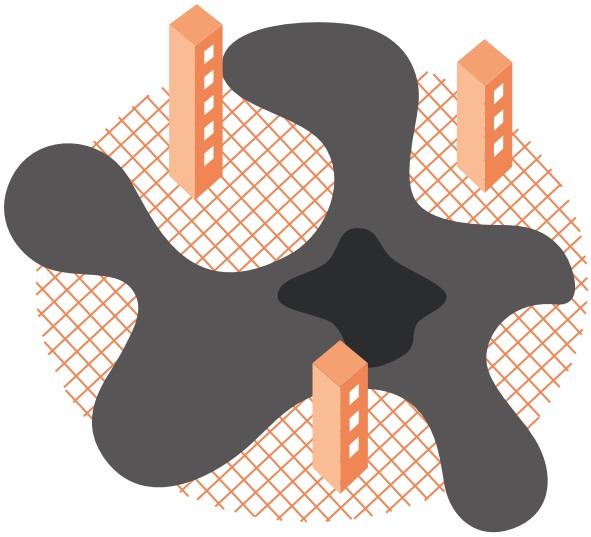
Unik förvärvsexpertis inom valt segment
Slottsviken Fastighetsaktiebolag har goda möjligheter att förvärva fastigheter till attraktiva priser inom valt segment. Slottsviken är ett av få bolag som fokuserar på detta segment. Tillsammans med Slottsvikens organisation innebär detta att Bolaget har en unik expertis som leder till ökad träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.

Finansiella resurser för expansion
Slottsviken Fastighetsaktiebolag har det större företagets möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Slottsviken kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter gynnas av. Ett sådant exempel är preferensaktier, som innebär att säljaren kan behålla sin exponering mot fastighetsmarknaden men till lägre risk eftersom säljaren går från att äga en fastighet till att istället vara delägare i ett bolag med flera fastigheter. Med en sådan lösning får säljaren fortsatt tillgång till stabila utdelningar och värdeökning i beståndet – fast med en mer likvid tillgång i form av värdepapper i ett noterat bolag.

För små objekt för de stora köparna
Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom fastigheter för kommersiellt bruk och boende i vad bolaget kallar för mellansegmentet. Fastighetsobjekten i Slottsvikens segment är i regel för små för att vara relevanta för de många stora fastighetsbolag, varav flera är börsnoterade, på den svenska fastighetsmarknaden. Dessa stora fastighetsbolag fokuserar snarare på större fastigheter i segmentet ovanför, som får mer märkbart genomslag i portföljens struktur och värde.

För stora objekt för de små köparna
Fastigheterna i mellansegmentet, som Slottsviken Fastighetsaktiebolag verkar inom, är dessutom för stora för det betydande antal mindre, i regel familjeägda, fastighetsbolag som finns i landet. Dessa fokuserar i regel på att köpa mindre objekt med lägre köpeskilling i segmentet under det som Slottsviken verkar inom.

- Stadskärna
- Tätort
- Stadsnära tillväxtområden



Prisfördelar skapar god lönsamhet
Strukturen i mellansegmentet, som Slottsviken verkar inom, innebär att det finns färre potentiella köpare. Detta innebär att fastighetspriserna per kvadratmeter tenderar att vara lägre. Samtidigt är kvadratmeterhyran efter förädling på samma nivå som i de övriga två segmenten, i jämförbara lägen. Detta förhållande skapar goda möjligheter till god lönsamhet i förvaltningen.

Paketering för övriga segment på sikt
I takt med att fastighetsbeståndet växer ser Slottsviken en möjlighet att paketera erbjudanden som kan erbjudas till de båda övriga köparsegmenten. Till köpare i det övre segmentet kan detta ske genom att paketera ett antal fastigheter till en attraktiv fastighetsportfölj. Därmed skapas en kritisk massa som kan vara intressant för köpare i detta segment. Gentemot köpare i det undre segmentet kan det ske genom att dela upp fastigheter i mindre objekt. Via dessa båda alternativ kan Slottsviken dra nytta av det högre kvadratmeterpris som betalas i dessa båda segment.

Pendlingsavstånd för många människor
Slottsviken fokuserar på fastigheter i stadsnära lägen i västra Sverige. Till stadsnära lägen hör fastigheter som är placerade i omedelbar närhet till centrum, eller inom pendlingsavstånd, för ett stort antal människor. Här är det viktigt att framhålla att det inte är det faktiska avståndet som är avgörande, snarare själva pendlingstiden. Slottsviken fäster därför vikt vid nuvarande tillgänglighet via kollektivtrafik och personbil, men även vilka planer som är fastlagda för framtiden vad gäller utbyggnad av kollektivtrafik och vägar.

När städerna växer ökar värdet
På lång sikt förväntar sig Slottsviken att städernas fortsatta expansion bidrar till en adderad värdeökning, vid sidan om den som Bolagets fastighetsutveckling bidrar med. Detta beror på lägeseffekten som uppstår i och med att tätorterna i västra Sverige förväntas fortsätta att växa. Det innebär att utkanterna av tätorterna flyttas längre och längre ut från stadskärnan. En fastighet som idag är belägen i utkanten av en stad kan således över tid bli relativt sett centralt placerad. Allt annat lika medför en sådan förändring högre kvadratmeterhyra och därmed ett högre fastighetsvärde.

Övriga affärsområden

Investering i noterade fastighetsbolag

Via samriskbolaget Klippörn AB investerar och förvaltar Slottsviken överskottslikviditet. Slottsvikens ägarandel av Klippörn uppgår till 60 %. Samriskbolaget finansieras genom att samtliga delägare lånar in medel pro rata efter ägarandel vilka investeras i noterade aktier med fokus på, men inte uteslutande, fastighetsanknutna bolag. Klippörns största innehav utgörs på balansdagen av Link Prop Investment med en ägarandel motsvarande 17 % varvid Klippörn utgör en av de största ägarna. Link Prop Investment äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter i Linköping och har en belåningsgrad på 31 %. Klippörn erhåller utdelning från Link Prop Investment om 2 MSEK per år vilket redovisas under resultat från intressebolag.

Fastighetsutveckling

Slottsviken arbetar också aktivt med fastighetsutveckling. För närvarande driver Slottsviken två projekt; utveckling av radhus i bostadsrättsform i Skra Bro, Göteborg och utveckling av lägenheter och närcentrum vid Stensjön, Mölndal. Mer information om utvecklingsprojekten finns i avsnittet fastighets-investeringar nedan.

Life science

Från bolagets tidigare verksamhet inom Life Science erhåller Slottsviken residualintäkter. Dessa redovisas under övriga intäkter i resultaträkningen. Kunder är företrädesvis läkemedelsbolag.

Fastighetsinvesteringar

Partille Mellby

Fastighet	Mellby 4:69, 11:1, 11:2
Kommun	Partille
Adress	Järnringen 46-52
Byggår	1987, 1989, 2003, 2004
Lokalarea	5 100 m^2
Tomtarea	14 000 m^2
Förvärvsår	2015

Slottsviken förvärvade 2015 industrifastigheter i Partille, strategiskt beläget vid E20 10 km öster om Göteborg. Fastigheterna består av lättindustri- och verkstadslokaler om totalt 5 100 kvadratmeter. Delar av förvaltningsenheten utgörs av arrende från Partille kommun. Hyresgäster är bland andra däckföretag, bilglasföretag, distributionsföretag, bussverkstad och hantverksföretag.

Mölndal Pionen

Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Mölndal
Adress	Tallkottegatan 1
Byggår	1982
Lokalarea	400 m^2
Tomtarea	1 000 m^2
Förvärvsår	2013

I Mölndal äger Slottsviken en projektfastighet i ett strategiskt stadsnära läge vid Stensjön i Mölndal, 10 minuter från centrala Göteborg. Befintlig fastighet omfattar 400 kvm butiks- och restaurangarea. Planbesked beviljades 2016 för utveckling av befintlig handelsfastighet till en bostadsfastighet med handel i bottenplan innefattande ett 20-tal bostäder samt effektiva lokaler för ett nytt närcentrum. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten. Arbetet med att ta fram ny detaljplan är alltjämt försenat.

Göteborg, Skra Bro

Fastighet	Ej fastställt
Kommun	Göteborg
Adress	Ej fastställt
Byggår	Ej fastställt
Lokalarea	Ej fastställt
Tomtarea	Ej fastställt
Förvärvsår	Ej fastställt

Slottsviken tilldelades under 2016, tillsammans med D Office arkitekter AB, markanvisning för att uppföra bostäder i det stadsnära området Skra Bro i Göteborg. Slottsviken ska tillsammans med D Office arkitekter utveckla och bygga ett 20-tal radhusbostäder som bostadsrätter av totalt 200-300 planerade bostäder i Skra Bros andra etapp. Området som markanvisats ligger vid Skra Bro i Björlanda cirka 10 kilometer från centrala Göteborg. Visionen för Skra Bro är ett centrum för offentlig och kommersiell service i Björlanda samt en viktig bytespunkt för kollektivtrafiken. Arbetet med detaljplan har påbörjats under 2020 men är försenat. Samrådsförslag väntas klart tidigast under 2025.

Partille Mellby

Fastighet	Mellby 4:76
Kommun	Partille
Adress	Järnstångsvägen 1-61
Byggår	1970
Lokalarea	6 200 m^2
Tomtarea	15 200 m^2
Förvärvsår	2024

I juni 2024 förvärvade Slottsviken industrifastigheten Partille Mellby 4:76. Fastigheten är belägen i Mellby industriområde i omedelbar närhet till bolagets befintliga fastighet i området. Den innehåller cirka 6 200 kvadratmeter lokaler med fokus på lättindustri- och verkstadslokaler.

Linköping Idédebatten

Fastighet	Idédebatten 3
Kommun	Linköping
Adress	Datalinjen 3 m fl
Byggår	1991-2005
Lokalarea	25 000 m^2
Tomtarea	42 000 m^2
Förvärvsår	Ej tillämpligt

Genom dotterbolaget Klippörn AB har Slottsviken investerat i Link Prop Investment AB (publ). Link Prop äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping som utgörs av flera byggnadskroppar med totalt 25 000 kvadratmeter kontor, laboratorium och produktionsytor. Link Prop är noterat på OMX lista First North där Klippörn AB äger 17 % av aktierna och utgör därmed en av de största ägarna i Link Prop.

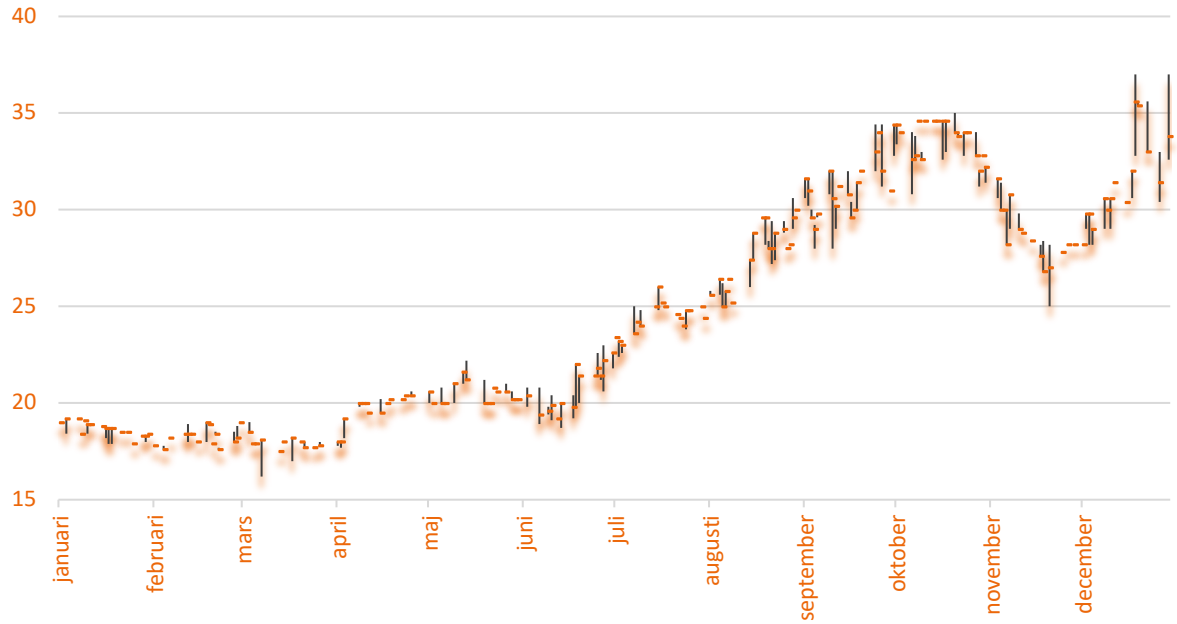
Aktien

Spotlights äldsta bolag

Slottsviken Fastighetsaktiebolag grundandes 1983, då under namnet Conpharm AB. Den 21 november 1997 noterades bolaget som första bolag på Spotlight Stock Market.

Slottsviken Fastighetsaktiebolags aktier handlas på Spotlight Stock Markets lista. Bolaget har aktier av två serier; Serie A respektive Serie B. Aktier av serie B handlas under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Serie A är onoterad men ägare av A-aktier kan begära omstämpling till noterade B-aktier, kontakta bolaget för mer information.

Slottsviken B 2024



Vid utgången av 2024 noterades bolagets B-aktie till 33,80 kr till skillnad mot 19 kr vid utgången av 2023. Högsta betalkurs var 37 kr den 19 respektive 30 december och lägsta betalkurs var 16,20 kr den 8 mars. Totalt omsattes 215 709 B-aktier under 2024, vilket motsvarar 12 (10) procent av antalet utestående B-aktier.

Likviditetsgarant

Pareto Securities, tidigare Sedermera Fondkommission, är från och med den 26 mars 2018 likviditetsgarant i Slottsviken Fastighetsaktiebolags B-aktie. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien genom att minska skillnaden mellan köp- och säljkurs, vilket bedöms resultera i en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare och ger en livaktig handel.

Information till aktiemarknaden
Slottsviken Fastighetsaktiebolags information till aktiemarknaden och aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Bolagets pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på slottsviken.se. Där finns även ytterligare information om Slottsviken, den finansiella utvecklingen och aktien.

Utdelning
Slottsviken har antagit en ny utdelningspolicy, och i enlighet med den föreslår styrelsen årsstämman en utdelning om 0,10 kr per aktie. Utdelningspolicyn lyder: *Bolaget strävar efter att återinvestera huvuddelen av det genererade kassaflödet i tillväxt av fastighetsbeståndet, samtidigt som en mindre andel av resultatet, justerat för jämförelsestörande poster, delas ut över tid. Bolagets målsättning är att utdelningen ska vara över tiden stadigt ökande där ökningstakten bestäms med hänsyn till bolagets finansiella ställning och framtida tillväxtmöjligheter.*

Ägarstruktur
Slottsviken Fastighetsaktiebolag hade 986 (986) aktieägare den 30 december 2024. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 67 % av rösterna och 40 % av kapitalet, och PXL Perfect AB med 14 % av rösterna respektive 30 % av kapitalet. Mer information om bolagets ägare finns i vidstående tabell. Svenska ägare utgör totalt 96 % av det totala ägandet.

Slottsvikens tio största ägare	Innehav	Röster
Lackarebäck Holding AB	40,20 %	67,08 %
PXL Perfect AB	29,87 %	14,05 %
Avanza Pension	5,79 %	2,73 %
H3O Holding AB	2,32 %	1,09 %
Peter Österberg	1,85 %	0,87 %
Peter Hamnebo	1,63 %	0,77 %
Erik Stenberg	1,21 %	0,57 %
Swedbank Försäkring	1,17 %	0,55 %
Carl Marklund	1,07 %	0,50 %
Babak Jabbari	1,03 %	0,49 %
Övriga 976 aktieägare	13,86 %	11,30 %

Data per 2024-12-30, källa Euroclear

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträttsandel	Kapitalandel
Slottsviken A	250 000	10	2 500 000	58,82 %	12,50 %
Slottsviken B	1 750 000	1	1 750 000	41,18 %	87,50 %
Summa	**2 000 000**		**4 250 000**	**100 %**	**100,00 %**

Omstämpling av A-aktier

Innehavare av onoterade A-aktier kan begära att A-aktier konverteras till noterade B-aktier, så kallad omstämpling. Omstämplingen är kostnadsfri för aktieägaren.

De ägare som innehar A-aktier som är depåregistrerade, och som önskar omstämpla till B-aktier gör så genom det depåförande institutet, exempelvis Avanza, Nordnet eller annan bank eller fondkommissionär. De ägare som innehar direktregistrerat innehav av A-aktier på ett så kallat VP-konto kan vända sig direkt till bolaget med hemställan om omstämpling.

Begäran om omstämpling behandlas av styrelsen under september månad varje år, varför begäran om omstämpling bör vara det depåförande institutet tillhanda i god tid före september månad.

Kontakta bolaget för frågor om omstämpling av onoterade A-aktier till noterade B-aktier.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556229-2820, Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Verksamheten

Bolagets firma är Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ). Styrelsens säte är Göteborgs kommun. Bolaget ingår i en koncern, och är koncernmoder. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom såsom fastigheter, värdepapper, kapital eller läkemedelspatent samt bedriva därmed förenlig rörelse.

Koncernuppgifter

Bolaget är koncernmoder i en koncern som i huvudsak innehåller fastighetsförvaltande bolag. Per balansdagen 2024–12–31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Partille Mellby 4:76 samt Partille Mellby 11:2, och arrenderar del av Partille Mellby 11:1 samt 4:69. Bolaget är ävensom dotterbolag till Lackarebäck Holding AB som innehar 40,2 % av kapitalet och 67,1 % av rösterna per samma datum.

Flerårsöversikt

Moderföretaget	2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter, MSEK	1,7	2,5	2,6	2,6	4,9
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-2,7	-2,7	-1,0	-2,7	-0,1
Balansomslutning, MSEK	40,6	38,5	40,0	37,0	47,6
Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK	0,9	0,1	1,0	0,7	4,4
Soliditet, bokförda värden %	87	89	90	95	89
Medeltal anställda	1	1	1	1	1

Koncernen	2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter, MSEK	6,7	6,7	7,4	8,4	13,1
Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1,3	-1,3	2,4	0,8	3,7
Balansomslutning, MSEK	73,8	77,9	77,8	67,5	114,2
Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK	1,6	0,5	1,3	3,4	7,3
Soliditet, bokförda värden %	43	42	44	54	40
Medeltal anställda	1	1	1	1	1

Resultat och ställning

Intäkterna under 2024 (2023) uppgick för moderbolaget till 4 874 TSEK (2 638), och för koncernen 13 078 TSEK (8 399). Resultatet efter skatt uppgick för moderbolaget till 1 400 TSEK (-769), och för koncernen till 3 573 TSEK (833) varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 2 781 TSEK (-93).

Ägarförhållanden, aktier och andelar

Slottsviken Fastighetsaktiebolag bilades 1983. Sedan den 21 november 1997 är Bolaget noterat på Spotlight Stock Markets lista. Antalet utestående aktier på balansdagen uppgick till 2 000 000 st, fördelat på aktier av serie A, 250 000 st, och av serie B 1 750 000 st. Aktier av serie A innehar röstvärde 10 emedan aktier av serie B innehar röstvärde 1. B-aktien handlas på Spotlight Stock Markets lista under kortnamnet SLOTT B, med ISIN-kod SE0018012411. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från årsstämman den 24 maj 2024 avseende utgivande av nya aktier. Styrelsen äger inte kännedom om avtal mellan aktieägare avseende begränsningar i rätten att överlåta aktier.
Ägare med innehav överstigande 10 % av kapital och/eller röster vid balansdagen är Lackarebäck Holding AB med 40,2 % av kapitalet och 67,1 % av rösterna samt PXL Perfect AB med 29,9 % av kapitalet och 14,1 % av rösterna.

Eget kapital 2024

Moderbolaget	**Aktiekapital**	**Reservfond**	**Över-kursfond**	**Fritt eget kapital inkl årets resultat**
Ingående balans 2024-01-01	3 385	2 290	9 470	19 897
Emission	615	-	5 223	-
Årets resultat				1 400
Summa förändringar i redovisade värden	**4 000**	**2 290**	**14 693**	**21 297**
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	**0**	**0**	**0**	**0**
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0	0
Summa omföringar	**0**	**0**	**0**	**0**
Eget kapital 2024-12-31	**4 000**	**2 290**	**14 693**	**21 297**

Koncernen	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Annat eget kapital inkl årets resultat**
Ingående balans 2024-01-01	3 385	9 470	21 000
Emission	615	5 223	
Årets resultat			2 781
Summa förändringar i redovisade värden	**4 000**	**14 693**	**23 781**
Transaktioner med närstående ägare	0	0	0
Summa transaktioner med närstående ägare	**0**	**0**	**0**
Omföring mellan poster i eget kapital	0	0	0
Summa omföringar	**0**	**0**	**0**
Eget kapital 2024-12-31	**4 000**	**14 693**	**23 781**
Minoritetsintressen	0	0	3 204
Totalt eget kapital 2024-12-31	4 000	14 693	26 985

Aktierna fördelas enligt följande	
A-aktier, röstvärde 10	250 000
B-aktier, röstvärde 1	1 750 000
	2 000 000

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 4 000 000 kronor.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget söker aktivt efter ytterligare fastighetsförvärv. Målsättningen för Slottsviken-koncernen är att över tiden bygga upp ett större fastighetsbestånd, i syfte att tillvarata synergieffekter inom finansiering, administration och förvaltning och därmed skapa värde för Bolagets aktieägare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Bolaget. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i denna årsredovisning tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.

Kunder
Inom fastighetsförvaltningsverksamheten har Bolaget två kommersiella hyresgäster eller grupper av hyresgäster vilka vardera svarar för över tio procent av Bolagets samlade hyresintäkter. I det fall att betydande hyresgäster väljer att inte förlänga ett hyresavtal eller av olika anledningar inte längre har förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtal kan detta komma att inverka menligt på Bolagets framtida intäkter och resultat.

Samarbetspartners
Vad gäller fastighetsförvaltningen har Bolaget ett gott samarbete med flera kreditinstitut vad avser både cash management och lånefinansiering av fastighetsförvärv. Vad gäller såväl refinansiering av nuvarande lån såväl som för framtida förvärv är Bolaget i hög grad beroende av kreditgivare för att kunna förvärva fastigheter på för Bolaget rimliga villkor. Någon garanti att kreditinstitut kommer att bevilja krediter för framtida förvärv finns inte, och ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansionsmöjligheter.

Nyckelpersoner och medarbetare
Styrelsen gör bedömningen att Bolagets verkställande direktör Jakob Österberg har stor erfarenhet inom fastighetstransaktioner, -förvaltning och relaterade kompetensområden. I egenskap av Bolagets verkställande direktör är Jakob Österberg en nyckelperson och i det fall att Jakob Österbergs anställning skulle upphöra kan detta i så fall komma att inverka menligt på Bolagets ställning och framtida utsikter.

Konkurrenter
Bolaget konkurrerar med andra fastighetsbolag på respektive marknad där Bolaget är verksamt. Konkurrens kommer såväl från etablerade och internationella företag med stora finansiella resurser och stark förhandlingsposition som från små, nyetablerade, och specialiserade företag. Någon garanti att Bolaget kommer att kunna konkurrera effektivt finns inte.

Konjunkturutveckling
Finanspolitisk och makroekonomisk kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expansionsplaner. En konjunkturnedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och lägenheter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

Fastighetspriser
Prisbilden på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets expansionsplaner. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med panträtt i fastigheter som säkerhet kan en nedgång i fastighetspriserna som inte är tillfällig leda till en betydande minskning av Bolagets substansvärde och att Bolagets kreditgivare försämrar kreditvillkoren. Detta kan inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Kreditrisker
Bolagets kunder inom fastighetsförvaltningen har varierande kreditvärdighet. Som ovan anförts svarar ett fåtal kunder var och en för sig för mer än tio procent av hyresintäkterna. Det fastighetsbestånd som Bolaget idag äger har historiskt sett genererat kreditförluster i begränsad omfattning. Det finns dock ingen garanti att inte dessa kreditförluster kan komma att öka i framtiden.

Finansieringsbehov och kapital
Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp verksamheten inom fastighetsförvaltning kan komma att ta längre tid, bli mindre framgångsrik, eller kräva mer kapital än förutsett. Detta mot bakgrund av att Bolagets kapitalbehov i hög är grad beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Försämrade kreditvillkor från Bolagets kreditgivare kan komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansionsmöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

Politisk risk
Inom fastighetsförvaltningen påverkas Bolaget av regelverket för den svenska hyresmarknaden och i synnerhet av reglerna om hyressättning vad avser bostadshyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansionsmöjligheter.

Säkerhetsläge
Det pågår krig i Ukraina, och USA har fått en ny ledning vilket båda har fått betydande effekter för omvärlden och Sverige. Bolaget följer noggrant utvecklingen. Någon väsentlig påverkan bland bolagets befintliga hyresgäster har ännu inte kunnat identifieras. Emellertid finns osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka Bolaget menligt; exempelvis men inte uteslutande betydande räntehöjningar, hög inflation och dylika makrofaktorer. Beroende på utvecklingen av säkerhetsläget i såväl Sverige som i andra länder föreligger en risk att ävensom koncernens hyresgäster liksom andra delar av samhället påverkas i växande omfattning.

Verksamhetens påverkan på den yttre miljön

Bolaget har en långtgående strävan att om möjligt minska verksamhetens påverkan på den yttre miljön. VD hanterar löpande Bolagets strävan efter att optimera resurs- och energihushållningen inom de ramar som årligen fastställs av styrelsen. Såvitt styrelsen kan bedöma föreligger ingen tillståndspliktig verksamhet för Bolaget enligt Miljöbalken.

Forskning och utveckling

Bolaget bedriver inte vare sig någon forskning eller utveckling.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel inklusive överkursfond; 35 990 TSEK, disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	200 TSEK
Balanseras i ny räkning	35 790 TSEK
Summa	35 990 TSEK

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2024 och ställningen per 2024-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, förändringar i eget kapital jämte noter till dessa. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor (TSEK).

Räkenskaper för koncernen

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	10 998	7 965
Övriga intäkter	2	2 080	434
Summa intäkter		**13 078**	**8 399**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 170	-1 157
Handelsvaror		-1 275	-295
Övriga externa kostnader	4	-2 605	-2 667
Personalkostnader	3	-1 330	-1 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 164	-986
Övriga rörelsekostnader		-28	-1 685
Rörelseresultat		**3 507**	**179**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	82	19
Resultat från dotterbolag		0	-1 685
Resultat från intresseföretag		2 000	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 016	-1 365
Resultat efter finansiella poster		**3 573**	**833**
Resultat före skatt		**3 573**	**833**
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		**3 573**	**833**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		2 781	-93
Minoritetsintressen		792	925

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	201	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	69 607	26 035
Maskiner och inventarier		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		33 922	33 922
Fordringar i intresseföretag		0	0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		**103 731**	**59 957**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av handelsvaror		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 904	855
Skattefordringar		79	84
Övriga kortfristiga fordringar		65	3 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126	120
Kassa och bank			
Banktillgodohavanden	17	7 279	3 377
Summa omsättningstillgångar		**10 453**	**7 557**
Summa tillgångar		**114 183**	**67 514**

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital		4 000	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		14 693	9 470
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		23 781	21 000
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**42 474**	**33 855**
Minoritetsintressen		3 204	2 411
Summa eget kapital		**45 678**	**36 266**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	46 825	15 400
Övriga långfristiga skulder	14	12 726	11 077
Summa långfristiga skulder		**59 551**	**26 477**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		2 100	550
Checkräkningskredit		0	0
Leverantörsskulder		716	464
Skatteskulder		291	135
Övriga kortfristiga skulder		1 062	570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 786	3 050
Summa kortfristiga skulder		**8 955**	**4 770**
Summa skulder		**68 506**	**31 246**
Summa eget kapital och skulder		**114 183**	**67 514**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 651	179
Planmässiga avskrivningar		1 164	986
Utrangering av anläggningstillgångar		0	1 685
Erhållen ränta		82	19
Erlagd ränta		-2 016	-1 365
Skatt		-144	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 737**	**1 503**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		1 005	-2 309
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		2 635	-2 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**6 377**	**-2 822**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-44 937	-3 216
Avyttring av anläggningstillgångar		0	15 271
Investeringar i intresseföretag		0	0
Mottagna utdelningar		2 000	2 000
Lämnade utdelningar, minoritetens andel		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av lånefordringar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-42 937**	**14 056**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-1 588	-9 122
Nyemission		5 838	0
Nyupptagna låneskulder		36 212	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**40 462**	**-9 122**
Årets kassaflöde		**3 902**	**2 112**
Likvida medel vid årets början		3 377	1 266
Likvida medel vid årets slut		7 279	3 378

Räkenskaper för moderbolaget

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 971	2 213
Övriga intäkter	2	1 903	425
Summa intäkter		**4 874**	**2 638**
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-1 236	-247
Övriga externa kostnader	4	-2 637	-2 526
Personalkostnader	3	-1 330	-1 429
Övriga rörelsekostnader		-28	0
Rörelseresultat		**-356**	**-1 564**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-1 151
Resultat från andelar i intresseföretag		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	51	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	0
Resultat efter finansiella poster		**-305**	**-2 707**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		1 705	1 938
Resultat före skatt		**1 400**	**-769**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**1 400**	**-769**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående byggnadsprojekt		127	127
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	0	0
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	7 641	7 191
Fordringar på koncernföretag	12	34 665	25 456
Andelar i intresseföretag	11	0	0
Fordringar på intresseföretag	12	0	0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Långfristiga fordringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		**42 433**	**32 774**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Lager av handelsvaror		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		776	410
Fordringar på koncernföretag		0	0
Skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		2	3 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	44
Kassa och bank			
Banktillgodohavanden	17	4 374	720
Summa omsättningstillgångar		**5 201**	**4 286**
Summa tillgångar		**47 634**	**37 060**

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 000	3 385
Övrigt tillskjutet kapital		2 290	2 290
Fritt eget kapital			
Överkursfond		14 693	9 469
Balanserat resultat		19 897	20 666
Årets resultat		1 400	-769
Summa eget kapital		**42 280**	**35 041**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	3 428	394
Övriga långfristiga skulder		732	0
Summa långfristiga skulder		**4 160**	**394**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		299	211
Övriga kortfristiga skulder		135	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	760	1 243
Summa kortfristiga skulder		**1 194**	**1 625**
Summa skulder		**5 354**	**2 018**
Summa eget kapital och skulder		**47 634**	**37 060**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-198	-1 564
Resultat från dotterföretag		0	0
Resultat från intresseföretag		0	0
Erhållen ränta		51	9
Erlagd ränta		0	0
Skatt		-158	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-305**	**-1 556**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		2 739	-2 847
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-431	-1 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 003**	**-6 022**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-450	0
Investeringar i intresseföretag		0	0
Utdelning från dotterföretag		0	433
Försäljning av dotterföretag		0	3 336
Övriga försäljningar av anläggningstillgångar		0	0
Erhållna koncernbidrag		1 705	1 938
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag		-9 209	465
Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag		0	0
Förändring av övrig långfristig fordran		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 954**	**6 172**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag		3 034	-433
Förändring av övriga långfristiga skulder		732	0
Nyemission		5 838	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**9 604**	**-433**
Årets kassaflöde		**3 654**	**-283**
Likvida medel vid årets början		720	1 003
Likvida medel vid årets slut		4 374	720

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tusental kronor om inget annat anges.

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ), org.nr 556229-2820, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Bolagets adress är Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.
Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till fordringar. Styrelsens bedömning är att det ej föreligger osäkerhet kring koncernens fordringar.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.
Hyresintäkter intäktsredovisas i den period som uthyrningen sker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För Bolagets materiella anläggningstillgångar, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas på olika komponentdelar av fastigheterna:

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)	Koncern, år
Stomme	150-250
Fönster, kök, sanitet	10
Fasader	5-50
El	20-40
Tak	10-40
VA	20-50
Ventilation	5-20

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.
Uppskjutna skattefordringar/skulder redovisas ej i räkenskaperna. Uppskjuten skattefordran redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Värderingen omprövas vid varje balansdag.
Uppgift om uppskjuten skatt avseende uppskrivningar av fastigheter finns i not 7.

Koncernredovisning

Dotterföretag
Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet.
Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna

skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 (0) procent av inköpen och 55 (68) procent av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 0 (0) TSEK, samt erlagt räntor till dotterbolag om 0 (0) TSEK.

Not 2. Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncern	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	11 175	7 965
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	1 903	434
	13 078	**8 399**

Moderföretag	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	2 971	2 213
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	1 903	425
	4 874	**2 638**

Not 3. Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 – 2024-12-31		2023-01-01 – 2023-12-31	
Moderföretag	**Antal anställda**	**Varav män**	**Antal anställda**	**Varav män**
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
Dotterföretag				
Sverige	0	0	0	0
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	**1**	**1**	**1**	**1**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse	1 127	1 089
Löner och andra ersättningar övriga anställda	43	127
Sociala kostnader	503	524
Varav pensionskostnader [1]	105	112
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
Varav pensionskostnader	0	0
Koncern		
Löner och andra ersättningar	1 170	1 216
Sociala kostnader	503	384
Varav pensionskostnader [2]	105	112

[1] Av moderföretagets pensionskostnader avser 103 (föregående år 105) TSEK företagets VD.
[2] Av koncernens pensionskostnader avser 103 (105) TSEK företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 824 (796) TSEK.
Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse (utöver VD) finns ej.
Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.
Vid årsstämman 2024 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 305 (297) TSEK, varav 152 (149) TSEK enligt bolagsstämmans beslut tillfaller ordföranden.
Lön och pensionsvillkor till VD fastställs genom styrelsebeslut. Ingen del av lön eller pension är rörlig.

Not 4. Arvode och kostnadsersättningar till revisorer

Koncern	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Gothia Revision AB		
Revisionsarvode	0	0
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	205	220
Övrigt arvode till revisor	0	0
	205	**220**

Moderföretag		
Gothia Revision AB		
Revisionsarvode	0	0
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	205	220
Övrigt arvode till revisor	0	0
	205	**220**

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Ränteintäkter, övriga	82	19
	82	**19**

Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, övriga	51	9
	51	**9**

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Räntekostnader, övriga	-2 016	-1 365
	-2 016	**-1 365**
Moderföretag		
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, övriga	0	0
	0	**0**

Not 7. Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

Koncern	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	**0**
Moderföretag		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	**0**

Uppskjuten skatt redovisas ej då moderbolaget har förlustavdrag som överstiger gjorda uppskrivningar på bolagets fastigheter som redovisas som reserver inom eget kapital.
Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Redovisad uppskjuten skatt utgör förändring av uppskjuten skatt som kan avräknas mot aktuell skatt.

Not 8. Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	**21 338**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	**21 338**
Redovisat värde vid årets slut	**0**	**0**

Samtliga balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten tillhörde Bolagets tidigare verksamhet inom Life Science. Bolaget har sedan år 2013 inga kostnader för forsknings- eller utvecklingsarbeten.

Not 9. Koncessioner, patent, licenser, varumärken

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 675	1 675
Inköp	224	0
Utgående anskaffningsvärden	**1 675**	**1 675**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 675	-1 675
Årets avskrivningar	-22	0
Utgående avskrivningar	**-1 697**	**-1 675**
Redovisat värde vid årets slut	**201**	**0**

Not 10. Byggnader och mark

Koncern	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	33 525	49 123
Nyanskaffningar	44 735	3 216
Omklassificeringar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-18 814
	78 260	**33 525**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 491	-8 363
Avyttringar och utrangeringar	0	1 858
Årets avskrivning enligt plan	-1 162	-986
	-8 653	**-7 491**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan avseende uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	0	0
	0	**0**
Redovisat värde vid årets slut	**69 607**	**26 035**
Verkligt värde	**106 966**	**51 977**

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde är det bedömda belopp som inkasseras vid en transaktion vid värdetidpunkten mellan kompetenta parter som är oberoende av varandra, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheter är värderade genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under en tioårsperiod jämte restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter likväl som bedömda drifts- och underhållskostnader har härletts från befintliga drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas i kassaflödet till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen. Bolaget låter kvartalsvis värdera Bolagets fastigheter medelst data från extern, oberoende part. Därtill värderas ett urval av Bolagets fastigheter regelbundet av extern, oberoende part.

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas dock alltjämt i koncernens balansräkning till bokfört värde.

Not 11. Andelar i koncernföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Vid årets början	7 191	12 111
Förvärv	50	0
Aktieägartillskott	400	0
Avyttring	0	-4 920
Fusion	0	0
	7 641	**7 191**
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	0	0
	0	**0**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets nedskrivningar	0	0
	0	**0**
Redovisat värde vid årets slut	**7 641**	**7 191**

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag
Redovisad andel avser ägarandel av kapital, vilket ävensom överensstämmer med andel av röster för det totala antalet aktier.

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	**Antal andelar**	**i %**	**Redovisat värde**
Slottsviken Förvaltning AB, 556939-3332, Göteborg	500 000	100	**50**
Slottsviken Mellby 11:2 AB, 556959-4152, Göteborg	500 000	100	**1 750**
Slottsviken Mellby 4:76 AB, 559482-2941, Göteborg	500 000	100	**450**
Slottsviken Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg	1 000	100	**3 260**
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	**1 550**
SMART Community Skra Bro AB, 559129-5554, Göteborg	50 000	100	**392**
Klippörn AB, 559247-6187, Göteborg	189 155	60,5	**189**
			7 641

Not 12. Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Klippörn AB	15 321	16 525
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 4:76 AB	16 544	0
Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB	1 800	1 747
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 11:2 AB	0	6 483
Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB	1 000	700
Redovisat värde vid årets slut	**34 665**	**25 455**
Ackumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB	62	62
Långfristiga skulder till Slottsviken Mellby 11:2 AB	3 037	
Långfristiga skulder till SMART Community Skra Bro AB	329	331
Redovisat värde vid årets slut	**3 428**	**393**

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
Förfallotidpunkt	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Inom ett år från balansdagen	2 100	550	0	0
Inom två till fem år från balansdagen	8 400	2 200	0	0
Senare än fem år från balansdagen	38 425	13 200	0	0
	48 925	**15 950**	**0**	**0**

Not 14. Övriga långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
Förfallotidpunkt	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Inom två till fem år från balansdagen	1 866	0	732	0
Senare än fem år från balansdagen	10 860	11 077	0	0
	12 726	**11 077**	**732**	**0**

Not 15. Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Beviljad kreditlimit	1 750	1 750	0	0
Nyttjad del	0	0	0	0
	1 750	**1 750**	**0**	**0**

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

	Koncern		Moderföretag	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda hyror	3 253	1 559	84	83
Räntor	463	267	0	0
Personal och styrelse	443	968	443	968
Revision	125	178	60	113
Övriga poster	502	80	173	80
	4 786	**3 051**	**760**	**1 243**

Not 17. Likvida medel

Koncern	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	7 279	3 377
	7 279	**3 377**

Moderföretag	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	4 374	720
	4 374	**720**

All ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

Övriga noter

Not 18. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncern	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	48 925	17 874
	48 925	**17 874**
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Moderföretag	**2024-12-31**	**2024-12-31**
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	0	**0**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 11:2 AB	22 225	13 650
Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 4:76 4 AB	24 500	0
	46 725	**13 650**

Not 19. Transaktioner med närstående

Ställda säkerheter, garantiåtaganden och andra ekonomiska åtaganden; Bolaget eller övriga koncernbolag har inte ställt säkerheter eller gjort garantiåtaganden eller dylikt till närstående juridiska eller fysiska personer.
Lån till ledande befattningshavare; Bolaget eller övriga koncernbolag har inte gett några lån till ledande befattningshavare.
Transaktioner med närstående juridiska eller fysiska personer; Vid köp och försäljning till fysiska eller juridiska personer som anses vara närstående tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part, och samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.
Slottsviken erhåller hyresintäkter från Daniel Stensiös närstående bolag för hyra av kontorslokaler. Under året uppgick dessa till 165 TSEK och redovisas bland hyresintäkterna. Daniel Stensiö är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger Stensiö 31 % av utestående aktier och kontrollerar 14 % av bolagets röster. Slottsviken har uppdragsavtal med Kaiser

Advokatbyrå som ägs av Peter Hamnebo. Under året uppgick kostnaderna till 210 TSEK. Peter Hamnebo är styrelseledamot och tillsammans med bolag äger Hamnebo 4 % av utestående aktier och kontrollerar 2 % av bolagets röster. Slottsviken har avräkningskonton med skulder till VD, styrelseledamot Jakob Österberg, styrelseordförande Fredrik Österberg samt övriga styrelsen samt övrig personal som gör utlägg i tjänsten. Skulderna löper utan ränta och är i övrigt på marknadsmässiga villkor. Jakob Österberg och Fredrik Österberg äger gemensamt Lackarebäck Holding AB vilka äger 40 % av utestående aktier och kontrollerar 67 % av bolagets röster. Därtill äger Jakob Österberg ytterligare aktier privat.

Not 20. Händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser att denuntiera har skett efter balansdagen.

Ta hotellet till Europa!
Stena Line

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg den 9 maj 2025

Peter Hamnebo
Styrelseledamot

Jakob Österberg
VD och styrelseledamot

Daniel Stensiö
Styrelseledamot

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2025

Sören Maxén
Auktoriserad revisor
Gothia Revision AB

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

GOTHIA | REVISION

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ)
Org.nr 556229-2820

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) för räkenskapsåret 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.
En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.
Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 maj 2025

Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Vid årsstämman 2024 omvaldes Jakob Österberg, Peter Hamnebo, Fredrik Österberg och Daniel Stensiö till styrelseledamöter intill tiden för nästa årsstämma. Jakob Österberg är verkställande direktör sedan januari 2013.

Jakob Österberg *Styrelseledamot & Verkställande direktör*
Jakob Österberg är styrelseledamot sedan januari 2013 och är född 1979. Han har ett flertal styrelseuppdrag, inklusive i Bolagets huvudägare Lackarebäck Holding AB samt i Link Prop Investments AB (publ). Österberg har mångårig erfarenhet av förvärv, förädling och förvaltning av fastigheter. Han är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Aktieinnehav i Slottsviken:
227 435 A-aktier samt 633 761 B-aktier, varav 227 435 A-aktier samt 585 700 B-aktier ägs gemensamt med Fredrik Österberg via Lackarebäck Holding AB

Peter Hamnebo *Styrelseledamot*
Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977. Han är verksam som advokat vid Kaiser Advokatbyrå, och har utöver detta ett antal styrelseuppdrag i ägarledda bolag. Hamnebo är bosatt på Hönö utanför Göteborg och har tidigare studerat vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt vid Harvard University.

Aktieinnehav i Slottsviken:
0 A-aktier och 86 463 B-aktier.

Fredrik Österberg *Styrelseordförande*

Fredrik Österberg är född 1975 och ledamot av styrelsen sedan 2016, och har dessförinnan varit aktiv i valberedningen i flera år. Österberg är entreprenör och ävensom ledamot i valberedningen.

Aktieinnehav i Slottsviken:
227 435 A-aktier samt 585 700 B-aktier, varav 227 435 A-aktier samt 585 700 B-aktier ägs gemensamt med Fredrik Österberg via Lackarebäck Holding AB.

Daniel Stensiö *Styrelseledamot*

Född 1982 och verksam som entreprenör. Är sedan flertalet år en större ägare i Slottsviken.
Stensiö har tidigare studerat ekonomi vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Aktieinnehav i Slottsviken:
0 A-aktier och 617 139 B-aktier.

Källa aktieinnehav: till Bolaget rapporterat innehav per 2024–12–31 med senare kända förändringar till och med 2025-04-16. Med aktieinnehav avses såväl eget som närståendes, ävensom inkluderande kapitalförsäkring såväl som utlånade aktier.

Valberedning

Vid årsstämman 2024 utsågs följande personer att ingå i Slottsvikens valberedning: Peter Hamnebo (sammankallande), Daniel Stensiö (PXL Perfect AB) och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding AB). Valberedningen sammankallades under våren 2025. Årsstämman gav valberedningen till uppgift att till kommande årsstämma lämna förslag till styrelse och ordförande i styrelsen, arvoden för styrelsens medlemmar, revisor och arvodering av revisor, valberedning, samt ordförande vid årsstämman.

Revisor

Bolagets revisor är revisionsbolaget Gothia Revision AB (Skårs Led 3 B, 412 63 Göteborg) med Sören Maxén som huvudansvarig revisor. Sören Maxén är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Nyckeltalsdefinitioner

Bolaget använder ett antal nyckeltal som kan ge värdefull information då de möjliggör en utvärdering och analys av bolagets finansiella historik och ställning.

Belåningsgrad (även Loan to value, ”LTV”)
Fastighetskrediter i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Driftsöverskott
Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader

Marknadsvärde
Årligen värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas dock i koncernens balansräkning till bokfört värde. Ett urval av de enskilda fastigheterna värderas av externa, oberoende och auktoriserade värderare. Marknadsvärde är det bedömda belopp som skulle inkasseras vid en transaktion vid värdetidpunkten mellan kompetenta parter som är oberoende av varandra, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheterna är värderade genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under en tioårsperiod jämte restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter likväl som bedömda drifts- och underhållskostnader har härletts från befintliga drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas i kassaflödet till eventuella förändringar i uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till bolagets bokförda balansomslutning.

Substansvärde
Bokfört värde på koncernen justerat för differens mellan bokfört värde och marknadsvärde.

Substansvärde per aktie
Substansvärdet i relation till antalet utestående aktier. Jämförelsetalen är justerade för emissioner efter avdrag för icke resultatpåverkande emissionskostnader.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Inför årsstämman den 23 maj 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 0,10 kr per aktie, vilket innebär totalt 200 000 kr.

Föreslagen vinstutdelning sker med beaktande av bolagets och koncernens investerings- och likviditetsbehov. Styrelsen anser att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken på bolagets egna kapital samt på bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga koncernbolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen är därmed försvarlig med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st.

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL) Kyrkogatan 24 • 411 15 Göteborg
018–19 49 50 • info@slottsviken.se