



SLOTTSVIKEN

FASTIGHETSAKTIEBOLAG

Årsredovisning för räkenskapsåret  
2025

# 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

---

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 2025 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 |







# 2025 i korthet

## Resultat och ställning

Slottsviken gör ett gott resultat och har en sund finansiell ställning. Intäkterna uppgår för året till 14 MSEK (13) med rörelse-resultat 3,9 (3,7).

Resultat efter skatt för helåret i linje med föregående år; 3,6 (3,6). Resultat per aktie uppgår till 1,39 kr (1,46) efter avdrag för minoritetsintressen.

Med avstämningsdatum 25 maj delade bolaget ut 0,10 kr per aktie under året.

## Substansvärde

Slottsviken Fastighetsaktiebolags syfte är att bereda vinst till sina aktieägare, främst genom en ökning av aktiernas substansvärde.

Bolaget redovisar ett substansvärde om 45,23 kr per aktie vid årets utgång, jämfört med motsvarande 39,32 kr året innan.

## Fastighetsförvaltning

Slottsviken äger förvaltningsenheter om totalt 13 200 kvadratmeter i stadsnära lägen i Göteborgsregionen och investerar fortlöpande i förädling och standard-höjande 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.

## Utdelning

Slottsvikens styrelse föreslår årsstämman en utdelning om 0,12 kr per aktie.

## Fastighetsförvärv

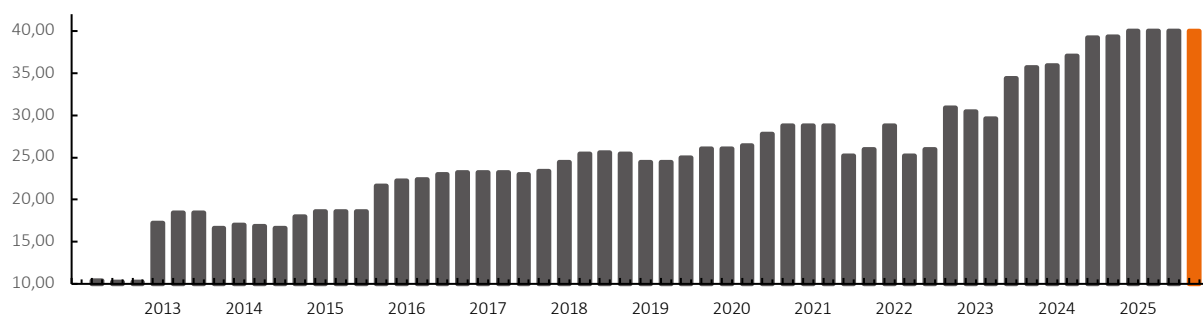
I oktober förvärvades industrifastigheten Sävenäs 170:18 i Göteborg, 1 500 kvm. Åsatt fastighetsvärde var 16 MSEK.

| Nyckeltal                                       | 2025                 | 2024                 | 2023                | 2022                | 2021                |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Substansvärde per aktie                         | 45,23 kr             | 39,32 kr             | 35,64 kr            | 30,92 kr            | 28,80 kr            |
| Substansvärde, förändring mot föregående år     | +15 %                | +10 %                | +15 %               | +7 %                | +11 %               |
| Intäkter                                        | 14 MSEK              | 13 MSEK              | 8,4 MSEK            | 7,4 MSEK            | 6,7 MSEK            |
| Resultat/aktie efter skatt och minoritetsavdrag | 1,39 kr              | 1,46 kr              | -0,05 kr            | 0,98 kr             | 0,33 kr             |
| Fastighetsportfölj förvaltningsfastigheter      | 138 MSEK             | 107 MSEK             | 52 MSEK             | 59 MSEK             | 55 MSEK             |
| Förvaltningsarea förvaltningsfastigheter        | 13 200m <sup>2</sup> | 11 700m <sup>2</sup> | 5 500m <sup>2</sup> | 6 700m <sup>2</sup> | 6 700m <sup>2</sup> |
| Aktiekurs Slottsviken B, förändring under året  | +18 %                | +78 %                | +1 %                | -12 %               | +51 %               |
| Belåningsgrad förvaltningsfastigheter           | 39 %                 | 46 %                 | 30 %                | 41 %                | 47 %                |

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 nogsampt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

| Substansvärdets sammansättning            |     | 2025-12-31    |                  |                          | 2024-12-31    |                  |                          |
|-------------------------------------------|-----|---------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
|                                           |     | Substansvärde |                  |                          | Substansvärde |                  |                          |
|                                           | Not | MSEK          | kr/aktie         | Andel av tillgångarna, % | MSEK          | kr/aktie         | Andel av tillgångarna, % |
| Förvaltningsfastigheter                   |     | 138           | 69,00 kr         | 77 %                     | 107           | 53,48 kr         | 68 %                     |
| Fastighetsutvecklingsprojekt              |     | 0             | 0,06 kr          | 0 %                      | 0             | 0,06 kr          | 0 %                      |
| Link Prop Investment AB (publ)            | 1   | 37            | 18,38 kr         | 20 %                     | 40            | 20,13 kr         | 26 %                     |
| Övriga värdepapper                        |     | 0             | 0,00 kr          | 0 %                      | 0             | 0,00 kr          | 0 %                      |
| Likvida medel                             |     | 3             | 1,57 kr          | 2 %                      | 7             | 3,64 kr          | 5 %                      |
| Övriga tillgångar                         | 2   | 2             | 1,14 kr          | 1 %                      | 3             | 1,59 kr          | 2 %                      |
| <b>Summa marknadsvärderade tillgångar</b> |     | <b>180</b>    | <b>90,11 kr</b>  | <b>100 %</b>             | <b>158</b>    | <b>78,90 kr</b>  | <b>100 %</b>             |
| Räntebärande skulder                      |     | -54           | -27,16 kr        |                          | -49           | -24,46 kr        |                          |
| Övriga finansiella skulder                | 2   | -11           | -5,57 kr         |                          | -13           | -6,36 kr         |                          |
| Minoritetsintresse                        | 3   | -5            | -2,63 kr         |                          | -6            | -2,92 kr         |                          |
| Uppskjuten skatt                          | 4   | -9            | -4,41 kr         |                          | -5            | -2,43 kr         |                          |
| Övrigt skulder och avsättningar           | 2   | -10           | -5,11 kr         |                          | -7            | -4,08 kr         |                          |
| <b>Summa avgående poster</b>              |     | <b>-90</b>    | <b>-44,88 kr</b> |                          | <b>-79</b>    | <b>-39,57 kr</b> |                          |
| <b>Substansvärde</b>                      |     | <b>90</b>     | <b>45,23 kr</b>  |                          | <b>79</b>     | <b>39,32 kr</b>  |                          |
| Börsvärde                                 | 5   | 80            | 40,00 kr         |                          | 68            | 33,80 kr         |                          |
| Kurs/substans, procent                    |     |               | 88 %             |                          |               | 86 %             |                          |

## Noter

- Innehavet uppgår per balansdagen 2025-12-31 (2024-12-31) till 250 000 (250 000) aktier, motsvarande 17 (17) % av antalet utestående aktier och röster. Slutkurs per balansdagen var 147 (161) kr.
- Övriga tillgångar, avsättningar och skulder (inklusive skulder till minoritetsägare) är värderade till bokförda värden.
- Minoritetsintressen har värderats till marknadsvärde.
- Uppskjutna skattefordringar (tidigare förlustavdrag) och uppskjutna skatteskulder (fastigheternas latent skatt) redovisas netto. Den del av den uppskjutna skatteskulden som hänför sig till fastighetsägande bolag har beräknats med utgångspunkt i marknadens bedömning av latent skatt vid en avyttring.
- Börsvärdet är beräknat som slutkursen på balansdagen för B-aktien multiplicerat med det totala antalet utestående aktier.



# VD har ordet

---

## Stabil utveckling och fortsatt värdeskapande

2025 blev ytterligare ett år där Slottsviken tog viktiga steg i den långsiktiga utvecklingen av bolaget. Vår inriktning ligger fast: att förvärva, förvalta och utveckla attraktiva fastigheter i stadsnära lägen, med ett tydligt fokus på långsiktigt värdeskapande för både hyresgäster och aktieägare.

Året präglades av stabil förvaltning, fortsatt arbete med att utveckla befintliga fastigheter och ett selektivt förvärv i Göteborg. Samtidigt har vi bibehållit en balanserad finansiell ställning. Det är särskilt viktigt i en fastighetsmarknad där räntenivåer, finansieringsvillkor och hyresgästers behov fortsätter att ställa krav på både disciplin och handlingsförmåga.

Under året fortsatte vi arbetet med att modernisera och höja standarden i delar av fastighetsbeståndet. Vissa fastigheter har äldre standard, vilket skapar behov av förbättrande underhåll, men också möjligheter till värdeskapande. När lokaler blir vakanta genomför vi, där det är affärsmässigt motiverat, renoveringar och energieffektiviserande åtgärder innan ny uthyrning sker. Detta kan på kort sikt påverka både intäkter och kostnader, men vår bedömning är att arbetet över tid stärker såväl driftnetto som fastighetsvärde.

En viktig del i vår modell är att förvaltningen sker kostnadseffektivt i egen regi. Det ger oss närhet till fastigheterna, god kontroll över investeringar och löpande drift samt möjlighet att fatta snabba och välgrundade beslut. Den nära förvaltningen är också en styrka i relationen med våra hyresgäster, där förståelse för verksamheternas behov är central för långsiktig uthyrning och stabila kassaflöden.

Vi går in i 2026 med en tydlig inriktning. Fokus ligger på fortsatt förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter, selektiva investeringar där vi ser god riskjusterad avkastning samt bibehållen finansiell disciplin. Slottsviken ska fortsätta vara ett långsiktigt, kostnadsmedvetet och substansorienterat fastighetsbolag.

Avslutningsvis vill jag rikta ett tack till våra hyresgäster, aktieägare, samarbetspartners och medarbetare för förtroende och gott samarbete under året. Slottsviken har en stabil plattform, en tydlig strategi och goda möjligheter att fortsätta skapa värde över tid.

Jakob Österberg

Verkställande direktör

Slottsviken Fastighetsaktiebolag (publ) | Göteborg i maj 2026

# 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 138 (107) MSEK. Helårsekvivalenten avseende hyresintäkterna har vid räkenskapsårets utgång uppgått till 14 (13) MSEK. Förvaltd area i egen regi uppgick vid utgången av 2025 till 13 200 (11 700) kvadratmeter och utgörs till största delen av verkstads och lättindustrilokaler.

### **Beståndet värderas av extern oberoende part**

Slottsviken Fastighetsaktiebolag låter återkommande göra värderingar av beståndets enskilda fastigheter av auktoriserade, oberoende besiktningsföretag, varefter Bolaget noggrant 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 138 (107) MSEK vid utgången av 2025. Detta kan jämföras med det bokförda fastighetsvärdet som uppgår till sammanlagt 84 (70) 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.

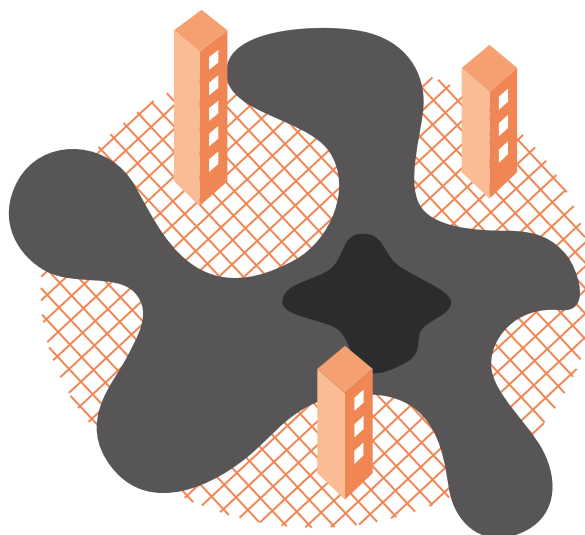
### **För små objekt för de stora köparna**

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 köpeskillning 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 fastighetsinvesteringar 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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| <b>Fastighet</b> | Mellby 4:69, 11:1, 11:2 |
| <b>Kommun</b>    | Partille                |
| <b>Adress</b>    | Järnringen 46-52        |
| <b>Byggår</b>    | 1987, 1989, 2003, 2004  |
| <b>Lokalarea</b> | 5 100 m <sup>2</sup>    |
| <b>Tomtarea</b>  | 14 000 m <sup>2</sup>   |
| <b>Förvärsår</b> | 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. Fastigheten har under innehavstiden kontinuerligt renoverats i syfte att höja standarden.

## Partille Mellby



|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Fastighet</b> | Mellby 4:76           |
| <b>Kommun</b>    | Partille              |
| <b>Adress</b>    | Järnstångsvägen 1-61  |
| <b>Byggår</b>    | 1970                  |
| <b>Lokalarea</b> | 6 200 m <sup>2</sup>  |
| <b>Tomtarea</b>  | 15 200 m <sup>2</sup> |
| <b>Förvärsår</b> | 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 och är till delar av äldre standard.

## Göteborg Sävenäs

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>Fastighet</b>  | Sävenäs 170:18       |
| <b>Kommun</b>     | Göteborg             |
| <b>Adress</b>     | von Utfallsgatan 14  |
| <b>Byggår</b>     | 2002, 2004           |
| <b>Lokalarea</b>  | 1 500 m <sup>2</sup> |
| <b>Tomtarea</b>   | 6 100 m <sup>2</sup> |
| <b>Förvärvsår</b> | 2025                 |



Slottsviken förvärvade fastigheten Sävenäs 170:18 i oktober 2025. Fastigheten är strategiskt belägen nära E20 såväl som bolagets befintliga fastigheter i Partille vilket bidrar till en bra förvaltningsenhet. Sävenäsfastigheten består av två huskroppar med lager och lättindustri och är fullt uthyrd fördelat på tre olika hyresgäster.

## Mölndal Pionen



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| <b>Fastighet</b>  | Pionen 1, Stensjön 1:44 |
| <b>Kommun</b>     | Mölndal                 |
| <b>Adress</b>     | Tallkotttegatan 1 m fl  |
| <b>Byggår</b>     | 1982                    |
| <b>Lokalarea</b>  | 400 m <sup>2</sup>      |
| <b>Tomtarea</b>   | 1 000 m <sup>2</sup>    |
| <b>Förvärvsår</b> | 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 alltså försenat, och för närvarande sker ingen aktiv vidareutvecklingen av planprocessen.



## Göteborg Skra Bro

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| <b>Fastighet</b>  | Ej fastställt |
| <b>Kommun</b>     | Göteborg      |
| <b>Adress</b>     | Ej fastställt |
| <b>Byggår</b>     | Ej fastställt |
| <b>Lokalarea</b>  | Ej fastställt |
| <b>Tomtarea</b>   | Ej fastställt |
| <b>Förvärvsår</b> | 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 under 2025 enligt kommunens senaste prognos.

## Linköping Idédebatten



|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Fastighet</b>  | Idédebatten 3         |
| <b>Kommun</b>     | Linköping             |
| <b>Adress</b>     | Datalinjen 3 m fl     |
| <b>Byggår</b>     | 1991-2005             |
| <b>Lokalarea</b>  | 25 000 m <sup>2</sup> |
| <b>Tomtarea</b>   | 42 000 m <sup>2</sup> |
| <b>Förvärvsår</b> | 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 laboratorium, kontor och produktionsytor. Link Prop är noterat på NGMs lista Nordic SME och Klippörn AB äger 17 % av aktierna och är därmed en av de största ägarna i Link Prop.

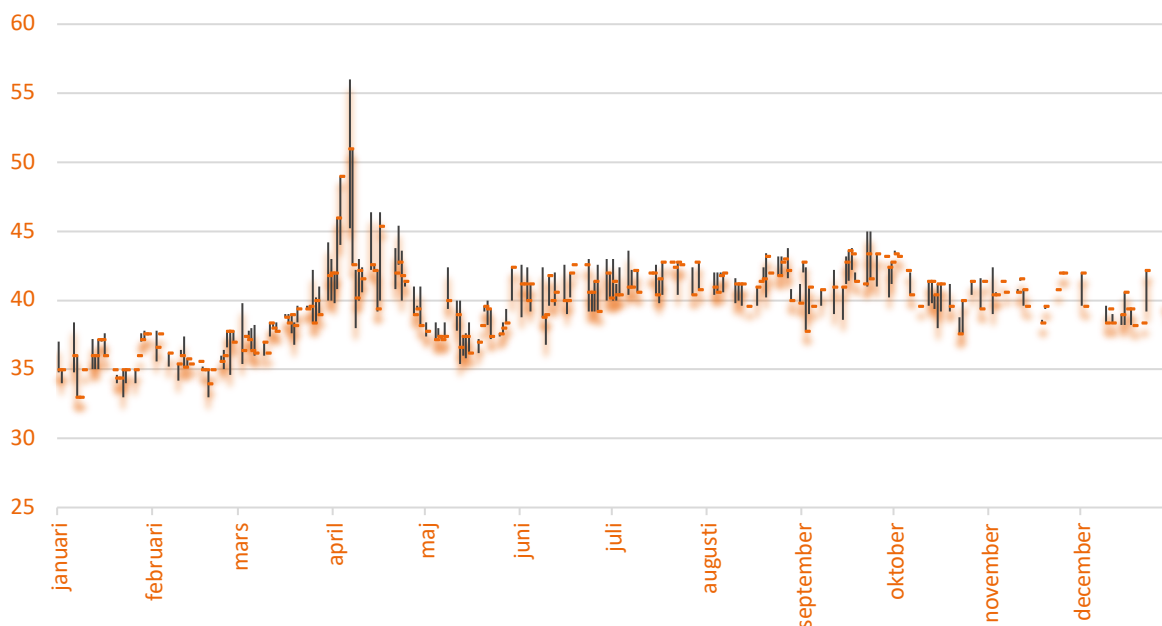
# Aktien

## Spotlights äldsta bolag

*Slottsviken Fastighetsaktiebolag grundades 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 huvudlista. 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 2025



Vid utgången av 2025 noterades bolagets B-aktie till 40,00 kr till skillnad mot 33,80 kr vid utgången av 2024. Högsta betalkurs var 56 kr den 7 april och lägsta betalkurs var 33 kr den 9 januari. Totalt omsattes 145 035 B-aktier under 2025, vilket motsvarar 8 (12) 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 antog under 2025 en utdelningspolicy, och i enlighet med den föreslår styrelsen årsstämman en utdelning om 0,12 kr per aktie. Utdelningspolicyen 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 1042 (986) aktieägare den 30 december 2025. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 68 % av rösterna och 41 % 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         | 41,19 % | 67,65 % |
| PXL Perfect AB                 | 30,11 % | 14,17 % |
| Avanza Pension                 | 5,28 %  | 2,49 %  |
| H3O Holding AB                 | 2,13 %  | 1,00 %  |
| Peter Österberg                | 2,09 %  | 0,98 %  |
| Peter Hamnebo                  | 1,64 %  | 0,77 %  |
| Erik Stenberg                  | 1,21 %  | 0,57 %  |
| Swedbank Försäkring            | 1,16 %  | 0,55 %  |
| Carl Marklund                  | 0,89 %  | 0,42 %  |
| Nostradamus AB                 | 0,86 %  | 0,40 %  |
| Övriga 1 032 aktieägare        | 13,44 % | 11,00 % |

*Data per 2025-12-30, källa Euroclear*

| Aktieslag     | Antal aktier     | Rösträtt<br>per aktie | Totalt<br>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 %         |
| <b>Summa</b>  | <b>2 000 000</b> |                       | <b>4 250 000</b>       | <b>100 %</b>   | <b>100,00 %</b> |



## 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 2025-12-31 äger koncernen fastigheterna Mölndal Pionen 1, Mölndal Stensjön 1:44, Göteborg Sävenäs 170:18, Partille Mellby 4:76 samt Partille Mellby 11:2, och arrenderar del av Partille Mellby 11:1 samt 4:69. Bolaget är komplementär i Slottsviken Sävenäs 170:18 KB. Bolaget är ävensom dotterbolag till Lackarebäck Holding AB som innehar 41 % av kapitalet och 68 % av rösterna per balansdagen.



## Flerårsöversikt

| <b>Moderföretaget</b>                             | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Intäkter, MSEK                                    | 2,5         | 2,6         | 2,6         | 4,9         | 4,0         |
| Resultat efter finansiella poster, MSEK           | -2,7        | -1,0        | -2,7        | -0,1        | 0,5         |
| Balansomslutning, MSEK                            | 38,5        | 40,0        | 37,0        | 47,6        | 51,9        |
| Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK | 0,1         | 1,0         | 0,7         | 4,4         | 0,7         |
| Soliditet, bokförda värden %                      | 89          | 90          | 95          | 89          | 86          |
| Medeltal anställda                                | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           |

| <b>Koncernen</b>                                  | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Intäkter, MSEK                                    | 6,7         | 7,4         | 8,4         | 13,1        | 13,5        |
| Resultat efter finansiella poster, MSEK           | -1,3        | 2,4         | 0,8         | 3,7         | 3,6         |
| Balansomslutning, MSEK                            | 77,9        | 77,8        | 67,5        | 114,2       | 123,3       |
| Likvida medel inkl kortfristiga placeringar, MSEK | 0,5         | 1,3         | 3,4         | 7,3         | 3,1         |
| Soliditet, bokförda värden %                      | 42          | 44          | 54          | 40          | 40          |
| Medeltal anställda                                | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           |

### Resultat och ställning

Intäkterna under 2025 (2024) uppgick för moderbolaget till 3 977 TSEK (4 874), och för koncernen 13 534 TSEK (13 078). Resultatet efter skatt uppgick för moderbolaget till 2 718 TSEK (1 400), och för koncernen till 3 572 TSEK (3 573) varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 2 782 TSEK (2 781).

### Ägarförhållanden, aktier och andelar

Slottsviken Fastighetsaktiebolag bildades 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 23 maj 2025 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 41 % av kapitalet och 68 % av rösterna samt PXL Perfect AB med 30 % av kapitalet och 14 % av rösterna.

## Eget kapital 2025

| <b>Moderbolaget</b>                             | <b>Aktiekapital</b> | <b>Reservfond</b> | <b>Över-<br/>kursfond</b> | <b>Fritt eget<br/>kapital inkl<br/>årets resultat</b> |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ingående balans 2025-01-01                      | 4 000               | 2 290             | 14 693                    | 21 297                                                |
| Utdelning                                       |                     |                   |                           | -200                                                  |
| Årets resultat                                  |                     |                   |                           | 2 718                                                 |
| <b>Summa förändringar i redovisade värden</b>   | <b>4 000</b>        | <b>2 290</b>      | <b>14 693</b>             | <b>23 815</b>                                         |
| Transaktioner med närstående ägare              | 0                   | 0                 | 0                         | 0                                                     |
| <b>Summa transaktioner med närstående ägare</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>                                              |
| Omföring mellan poster i eget kapital           | 0                   | 0                 | 0                         | 0                                                     |
| <b>Summa omföringar</b>                         | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>                                              |
| <b>Eget kapital 2025-12-31</b>                  | <b>4 000</b>        | <b>2 290</b>      | <b>14 693</b>             | <b>23 815</b>                                         |

| <b>Koncernen</b>                                | <b>Aktiekapital</b> | <b>Övrigt<br/>tillskjutet<br/>kapital</b> | <b>Annat eget<br/>kapital inkl<br/>årets resultat</b> |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Ingående balans 2025-01-01                      | 4 000               | 14 693                                    | 23 781                                                |
| Utdelning                                       |                     |                                           | -200                                                  |
| Årets resultat                                  |                     |                                           | 2 782                                                 |
| <b>Summa förändringar i redovisade värden</b>   | <b>4 000</b>        | <b>14 693</b>                             | <b>26 363</b>                                         |
| Transaktioner med närstående ägare              | 0                   | 0                                         | 0                                                     |
| <b>Summa transaktioner med närstående ägare</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                                              |
| Omföring mellan poster i eget kapital           | 0                   | 0                                         | 0                                                     |
| <b>Summa omföringar</b>                         | <b>0</b>            | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                                              |
| <b>Eget kapital 2025-12-31</b>                  | <b>4 000</b>        | <b>14 693</b>                             | <b>26 363</b>                                         |
| Minoritetsintressen                             | 0                   | 0                                         | 3 993                                                 |
| <b>Totalt eget kapital 2025-12-31</b>           | <b>4 000</b>        | <b>14 693</b>                             | <b>30 356</b>                                         |

### Aktierna fördelas enligt följande

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| A-aktier, röstvärde 10 | 250 000          |
| B-aktier, röstvärde 1  | 1 750 000        |
|                        | <b>2 000 000</b> |

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 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 konjunkturedgång 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 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; 38 508 TSEK, disponeras enligt följande:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Till aktieägarna utdelas | 240 TSEK          |
| Balanseras i ny räkning  | 38 268 TSEK       |
| Summa                    | <hr/> 38 508 TSEK |

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2025 och ställningen per 2025-12-31 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 | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 13 071                    | 10 998                    |
| Övriga intäkter                                   | 2   | 463                       | 2 080                     |
| <b>Summa intäkter</b>                             |     | <b>13 534</b>             | <b>13 078</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   |     | -3 377                    | -3 170                    |
| Handelsvaror                                      |     | -239                      | -1 275                    |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -2 964                    | -2 605                    |
| Personalkostnader                                 | 3   | -1 428                    | -1 330                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 651                    | -1 164                    |
| Övriga rörelsekostnader                           |     | -4                        | -28                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>3 870</b>              | <b>3 507</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 5   | 58                        | 82                        |
| Resultat från dotterbolag                         |     | 0                         | 0                         |
| Resultat från intresseföretag                     |     | 2 000                     | 2 000                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 6   | -2 352                    | -2 016                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>3 575</b>              | <b>3 573</b>              |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>3 575</b>              | <b>3 573</b>              |
| Skatt på årets resultat                           | 7   | -3                        | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>3 572</b>              | <b>3 573</b>              |
| <b>Hänförligt till</b>                            |     |                           |                           |
| Moderföretagets aktieägare                        |     | 2 782                     | 2 781                     |
| Minoritetsintressen                               |     | 790                       | 792                       |

## Balansräkning

| Tillgångar                                                           | Not | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar                                                |     |                |                |
| Immateriella anläggningstillgångar                                   |     |                |                |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten     | 8   | 0              | 0              |
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter | 9   | 157            | 201            |
| Materiella anläggningstillgångar                                     |     |                |                |
| Byggnader och mark                                                   | 10  | 83 913         | 69 607         |
| 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              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                   |     | <b>117 992</b> | <b>103 731</b> |
| Omsättningstillgångar                                                |     |                |                |
| Varulager                                                            |     |                |                |
| Lager av handelsvaror                                                |     | 0              | 0              |
| Kortfristiga fordringar                                              |     |                |                |
| Kundfordringar                                                       |     | 1 305          | 2 904          |
| Skattefordringar                                                     |     | 146            | 79             |
| Övriga kortfristiga fordringar                                       |     | 60             | 65             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                         |     | 688            | 126            |
| Kassa och bank                                                       |     |                |                |
| Banktillgodohavanden                                                 | 17  | 3 135          | 7 279          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                   |     | <b>5 334</b>   | <b>10 453</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                              |     | <b>123 326</b> | <b>114 183</b> |

| <b>Eget kapital och skulder</b>                                    | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital                                                       |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                                       |            | 4 000             | 4 000             |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         |            | 14 693            | 14 693            |
| Annat eget kapital inklusive periodens resultat                    |            | 26 363            | 23 781            |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |            | <b>45 056</b>     | <b>42 474</b>     |
| Minoritetsintressen                                                |            | 3 993             | 3 204             |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          |            | <b>49 050</b>     | <b>45 678</b>     |
| Skulder                                                            |            |                   |                   |
| Långfristiga skulder                                               |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                        | 13         | 51 986            | 46 825            |
| Övriga långfristiga skulder                                        | 14         | 11 130            | 12 726            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |            | <b>63 116</b>     | <b>59 551</b>     |
| Kortfristiga skulder                                               |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut        |            | 2 340             | 2 100             |
| Checkräkningskredit                                                |            | 0                 | 0                 |
| Leverantörsskulder                                                 |            | 935               | 716               |
| Skatteskulder                                                      |            | 547               | 291               |
| Övriga kortfristiga skulder                                        |            | 2 161             | 1 062             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 16         | 5 178             | 4 786             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |            | <b>11 160</b>     | <b>8 955</b>      |
| <b>Summa skulder</b>                                               |            | <b>74 276</b>     | <b>68 506</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                              |            | <b>123 326</b>    | <b>114 183</b>    |

## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                |                |
| Rörelseresultat                                                                     | 3 870          | 3 651          |
| Planmässiga avskrivningar                                                           | 1 651          | 1 164          |
| Utrangering av anläggningstillgångar                                                | 0              | 0              |
| Erhållen ränta                                                                      | 58             | 82             |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 352         | -2 016         |
| Skatt                                                                               | 477            | -144           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 703</b>   | <b>2 737</b>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                |                |
| Ökning (-) / Minskning (+) av varulager                                             | 0              | 0              |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar                                     | 1 042          | 1 005          |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder                                        | 1 418          | 2 635          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>6 164</b>   | <b>6 377</b>   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                |                |
| Förvärv av anläggningstillgångar                                                    | -15 913        | -44 937        |
| Avyttring av anläggningstillgångar                                                  | 0              | 0              |
| Investeringar i intresseföretag                                                     | 0              | 0              |
| Mottagna utdelningar                                                                | 2 000          | 2 000          |
| Lämnade utdelningar, minoritetens andel                                             | 0              | 0              |
| Ökning (-) / Minskning (+) av lånefordringar                                        | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-13 913</b> | <b>-42 937</b> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                |                |
| Amortering av låneskulder                                                           | 3 805          | -1 588         |
| Nyemission                                                                          | 0              | 5 838          |
| Lämnade akieutdelningar                                                             | 200            | 0              |
| Nyupptagna låneskulder                                                              | 0              | 36 212         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>3 605</b>   | <b>40 462</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-4 144</b>  | <b>3 902</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 7 279          | 3 377          |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 3 135          | 7 279          |

# Räkenskaper för moderbolaget

## Resultaträkning

|                                            | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 3 643                     | 2 971                     |
| Övriga intäkter                            | 2   | 334                       | 1 903                     |
| <b>Summa intäkter</b>                      |     | <b>3 977</b>              | <b>4 874</b>              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Handelsvaror                               |     | -240                      | -1 236                    |
| Övriga externa kostnader                   | 4   | -1 849                    | -2 637                    |
| Personalkostnader                          | 3   | -1 425                    | -1 330                    |
| Övriga rörelsekostnader                    |     | -4                        | -28                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>459</b>                | <b>-356</b>               |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag     |     | 1                         | 0                         |
| Resultat från andelar i intresseföretag    |     | 0                         | 0                         |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 5   | 15                        | 51                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6   | 0                         | 0                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>475</b>                | <b>-305</b>               |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>               |     |                           |                           |
| Koncernbidrag                              |     | 2 243                     | 1 705                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | <b>2 718</b>              | <b>1 400</b>              |
| Skatt på årets resultat                    |     | 0                         | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>2 718</b>              | <b>1 400</b>              |



## Balansräkning

| Tillgångar                                                           | Not | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|----------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| 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  | 17 977        | 7 641         |
| Fordringar på koncernföretag                                         | 12  | 32 536        | 34 665        |
| Andelar i intresseföretag                                            | 11  | 0             | 0             |
| Fordringar på intresseföretag                                        | 12  | 0             | 0             |
| Övriga långfristiga värdepappersinnehav                              |     | 0             | 0             |
| Långfristiga fordringar                                              |     | 0             | 0             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                   |     | <b>50 640</b> | <b>42 433</b> |
| Omsättningstillgångar                                                |     |               |               |
| Varulager                                                            |     |               |               |
| Lager av handelsvaror                                                |     | 0             | 0             |
| Kortfristiga fordringar                                              |     |               |               |
| Kundfordringar                                                       |     | 108           | 776           |
| Fordringar på koncernföretag                                         |     | 0             | 0             |
| Skattefordringar                                                     |     | 0             | 0             |
| Övriga kortfristiga fordringar                                       |     | 0             | 2             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                         |     | 402           | 49            |
| Kassa och bank                                                       |     |               |               |
| Banktillgodohavanden                                                 | 17  | 744           | 4 374         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                   |     | <b>1 254</b>  | <b>5 201</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                              |     | <b>51 894</b> | <b>47 634</b> |

| <b>Eget kapital och skulder</b>              | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Bundet eget kapital                          |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 4 000             | 4 000             |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |            | 2 290             | 2 290             |
| Fritt eget kapital                           |            |                   |                   |
| Överkursfond                                 |            | 14 693            | 14 693            |
| Balanserat resultat                          |            | 21 097            | 19 897            |
| Årets resultat                               |            | 2 718             | 1 400             |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>44 798</b>     | <b>42 280</b>     |
| Skulder                                      |            |                   |                   |
| Långfristiga skulder                         |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | 12         | 4 717             | 3 428             |
| Övriga långfristiga skulder                  |            | 0                 | 732               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 717</b>      | <b>4 160</b>      |
| Kortfristiga skulder                         |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 370               | 299               |
| Skatteskulder                                |            | 5                 | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 1 080             | 135               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 925               | 760               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 380</b>      | <b>1 194</b>      |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>7 097</b>      | <b>5 354</b>      |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>51 894</b>     | <b>47 634</b>     |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     |               |               |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 459           | -198          |
| Resultat från dotterföretag                                                         |     | 0             | 0             |
| Resultat från intresseföretag                                                       |     | 0             | 0             |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 15            | 51            |
| Erlagd ränta                                                                        |     | 0             | 0             |
| Skatt                                                                               |     | 0             | -158          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>474</b>    | <b>-305</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |               |               |
| Ökning (-) / Minskning (+) av varulager                                             |     | 0             | 0             |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar                                     |     | 317           | 2 739         |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder                                        |     | 454           | -431          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>1 245</b>  | <b>2 003</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     |               |               |
| Förvärv av dotterföretag                                                            |     | -10 336       | -450          |
| Utdelning från dotterföretag                                                        |     | 0             | 0             |
| Försäljning av dotterföretag                                                        |     | 0             | 0             |
| Övriga försäljningar av anläggningstillgångar                                       |     | 0             | 0             |
| Erhållna koncernbidrag                                                              |     | 2 243         | 1 705         |
| Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag                                |     | 2 129         | -9 209        |
| Förändring av långfristig fordran mot intresseföretag                               |     | 0             | 0             |
| Förändring av övrig långfristig fordran                                             |     | 0             | 0             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-5 964</b> | <b>-7 954</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     |               |               |
| Förändring av skulder till koncernföretag                                           |     | 1 289         | 3 034         |
| Förändring av övriga långfristiga skulder                                           |     | 0             | 732           |
| Lämnade akieutdelningar                                                             |     | -200          | 0             |
| Nyemission                                                                          |     | 0             | 5 838         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>1 089</b>  | <b>9 604</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-3 630</b> | <b>3 654</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 4 374         | 720           |
| Likvida medel vid årets slut                                                        |     | 744           | 4 374         |

# 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.

Hysesintäkter 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:

| <b>Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)</b> | <b>Koncern, år</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| 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 tilläggsköpeskillning. 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 företags 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 83 (55) 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                                                | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren |                           |                           |
| Sverige, fastighetsförvaltning                         | 13 230                    | 11 175                    |
| Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor     | 304                       | 1 903                     |
|                                                        | <b>13 534</b>             | <b>13 078</b>             |

| Moderföretag                                           | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren |                           |                           |
| Sverige, fastighetsförvaltning                         | 3 673                     | 2 971                     |
| Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor     | 304                       | 1 903                     |
|                                                        | <b>3 977</b>              | <b>4 874</b>              |

### Not 3. Anställda och personalkostnader

| Moderföretag            | 2025-01-01 – 2025-12-31 |           | 2024-01-01 – 2024-12-31 |           |
|-------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
|                         | Antal anställda         | Varav män | Antal anställda         | Varav män |
| Sverige                 | 1                       | 1         | 1                       | 1         |
| Totalt moderföretaget   | 1                       | 1         | 1                       | 1         |
| <b>Dotterföretag</b>    |                         |           |                         |           |
| Sverige                 | 0                       | 0         | 0                       | 0         |
| Totalt dotterföretag    | 0                       | 0         | 0                       | 0         |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>1</b>                | <b>1</b>  | <b>1</b>                | <b>1</b>  |

| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader        | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Moderföretag</b>                                    |                           |                           |
| Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse | 1 245                     | 1 127                     |
| Löner och andra ersättningar övriga anställda          | 0                         | 43                        |
| Sociala kostnader                                      | 576                       | 503                       |
| Varav pensionskostnader <sup>1</sup>                   | 124                       | 105                       |
| <b>Dotterföretag</b>                                   |                           |                           |
| Löner och andra ersättningar                           | 0                         | 0                         |
| Sociala kostnader                                      | 0                         | 0                         |
| Varav pensionskostnader                                | 0                         | 0                         |
| <b>Koncern</b>                                         |                           |                           |
| Löner och andra ersättningar                           | 1 245                     | 1 170                     |
| Sociala kostnader                                      | 576                       | 503                       |
| Varav pensionskostnader <sup>2</sup>                   | 124                       | 105                       |

<sup>1</sup> Av moderföretagets pensionskostnader avser 124 (föregående år 103) TSEK företagets VD.

<sup>2</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 124 (103) TSEK företagets VD.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 927 (824) TSEK. Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse (utöver VD) finns ej.

Några pensionsåtaganden mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid årsstämman 2025 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 322 (305) TSEK, varav 161 (152) 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                    | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gothia Revision AB         |                           |                           |
| Revisionsarvode            | 87                        | 0                         |
| Övrigt arvode till revisor | 0                         | 0                         |
| KPMG AB                    |                           |                           |
| Revisionsarvode            | 0                         | 205                       |
| Övrigt arvode till revisor | 0                         | 0                         |
|                            | <b>87</b>                 | <b>205</b>                |
| <b>Moderföretag</b>        |                           |                           |
| Gothia Revision AB         |                           |                           |
| Revisionsarvode            | 21                        | 0                         |
| Övrigt arvode till revisor | 0                         | 0                         |
| KPMG AB                    |                           |                           |
| Revisionsarvode            | 0                         | 205                       |
| Övrigt arvode till revisor | 0                         | 0                         |
|                            | <b>21</b>                 | <b>205</b>                |

## Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| Koncern                       | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga         | 58                        | 82                        |
|                               | <b>58</b>                 | <b>82</b>                 |
| <b>Moderföretag</b>           |                           |                           |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 0                         | 0                         |
| Ränteintäkter, övriga         | 15                        | 51                        |
|                               | <b>15</b>                 | <b>51</b>                 |

## Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

| <b>Koncern</b>                 | <b>2025-01-01</b>  | <b>2024-01-01</b>  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | <b>-2025-12-31</b> | <b>-2024-12-31</b> |
| Räntekostnader, övriga         | -2 352             | -2 016             |
|                                | <b>-2 352</b>      | <b>-2 016</b>      |
| <b>Moderföretag</b>            |                    |                    |
| Räntekostnader, koncernföretag | 0                  | 0                  |
| Räntekostnader, övriga         | 0                  | 0                  |
|                                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

## Not 7. Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

| <b>Koncern</b>                 | <b>2025-01-01</b>  | <b>2024-01-01</b>  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | <b>-2025-12-31</b> | <b>-2024-12-31</b> |
| Aktuell skatt                  | 3                  | 0                  |
| Förändring av uppskjuten skatt | 0                  | 0                  |
|                                | <b>3</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Moderföretag</b>            |                    |                    |
| Aktuell skatt                  | 0                  | 0                  |
| Förändring av uppskjuten skatt | 0                  | 0                  |
|                                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej av försiktighetsskäl.

## Not 8. Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Vid årets början                              | 21 338                            | 21 338                            |
|                                               | <b>21 338</b>                     | <b>21 338</b>                     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                                   |                                   |
| Vid årets början                              | -21 338                           | -21 338                           |
|                                               | <b>-21 338</b>                    | <b>-21 338</b>                    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |

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

| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 1 899                             | 1 675                             |
| Inköp                                         | 0                                 | 224                               |
| Utgående anskaffningsvärden                   | <b>1 899</b>                      | <b>1 899</b>                      |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                                   |                                   |
| Ingående avskrivningar                        | -1 697                            | -1 675                            |
| Årets avskrivningar                           | -44                               | -22                               |
| Utgående avskrivningar                        | <b>-1 741</b>                     | <b>-1 697</b>                     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>157</b>                        | <b>201</b>                        |

## Not 10. Byggnader och mark

| Koncern                                | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden        |                           |                           |
| Vid årets början                       | 78 260                    | 33 525                    |
| Nyanskaffningar                        | 15 957                    | 44 735                    |
| Omklassificeringar                     | 0                         | 0                         |
| Avyttringar och utrangeringar          | 0                         | 0                         |
|                                        | <b>94 217</b>             | <b>78 260</b>             |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan |                           |                           |
| Vid årets början                       | -8 653                    | -7 491                    |
| Avyttringar och utrangeringar          | 0                         | 0                         |
| Årets avskrivning enligt plan          | -1 651                    | -1 162                    |
|                                        | <b>-10 304</b>            | <b>-8 653</b>             |
| Redovisat värde vid årets slut         | <b>83 913</b>             | <b>69 607</b>             |
| Verkligt värde                         | <b>138 009</b>            | <b>106 966</b>            |

### 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 alltså i koncernens balansräkning till bokfört värde.

## Not 11. Andelar i koncernföretag

| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                       | 7 641             | 7 191             |
| Förvärv                                | 5 460             | 50                |
| Tillskott                              | 4 876             | 400               |
|                                        | <b>17 977</b>     | <b>7 641</b>      |
| <b>Ackumulerade uppskrivningar</b>     |                   |                   |
| Årets uppskrivningar                   | 0                 | 0                 |
|                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Årets nedskrivningar                   | 0                 | 0                 |
|                                        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>17 977</b>     | <b>7 641</b>      |

### Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

| <b>Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte</b>        | <b>Antal andelar</b> | <b>Kapital- och röstandel%</b> | <b>Redovisat värde</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|
| Slottsviken Förvaltning AB, 556939-3332, Göteborg        | 500 000              | 100                            | <b>50</b>              |
| Slottsviken Mellby 11:2 AB, 556959-4152, Göteborg        | 500 000              | 100                            | <b>4 000</b>           |
| Slottsviken Mellby 4:76 AB, 559482-2941, Göteborg        | 500 000              | 100                            | <b>1 450</b>           |
| Slottsviken Mellby Förvaltning AB, 556792-4849, Göteborg | 1 000                | 100                            | <b>3 260</b>           |
| Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg           | 766                  | 100                            | <b>1 550</b>           |
| Slottsviken Sävenäs 170:18 KB, 969671-0483, Göteborg     | -                    | 100                            | <b>7 086</b>           |
| SMART Community Skra Bro AB, 559129-5554, Göteborg       | 50 000               | 100                            | <b>392</b>             |
| Klippörn AB, 559247-6187, Göteborg                       | 189 155              | 60,5                           | <b>189</b>             |
|                                                          |                      |                                | <b>17 977</b>          |

Moderföretaget är komplementär i Slottsviken Sävenäs 170:18 KB och har därmed obegränsat ansvar för bolagets förpliktelser.



## Not 12. Fordringar och skulder hos koncernföretag

| <b>Moderföretag</b>                                          | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar                |                   |                   |
| Långfristiga fordringar på Klippörn AB                       | 14 116            | 15 321            |
| Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby 4:76 AB        | 16 000            | 16 544            |
| Långfristiga fordringar på Slottsviken Pionen 1 AB           | 1 720             | 1 800             |
| Långfristiga fordringar på Slottsviken Mellby Förvaltning AB | 700               | 1 000             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                        | <b>32 536</b>     | <b>34 665</b>     |
| Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder                   |                   |                   |
| Långfristiga skulder till Slottsviken Förvaltning AB         | 62                | 62                |
| Långfristiga skulder till Slottsviken Mellby 11:2 AB         | 4 250             | 3 037             |
| Långfristiga skulder till SMART Community Skra Bro AB        | 404               | 329               |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                        | <b>4 717</b>      | <b>3 428</b>      |

## Not 13. Skulder till kreditinstitut

| <b>Förfallotidpunkt</b>               | <b>Koncern</b>    |                   | <b>Moderföretag</b> |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2025-12-31</b>   | <b>2024-12-31</b> |
| Inom ett år från balansdagen          | 2 340             | 2 100             | 0                   | 0                 |
| Inom två till fem år från balansdagen | 9 360             | 8 400             | 0                   | 0                 |
| Senare än fem år från balansdagen     | 42 626            | 38 425            | 0                   | 0                 |
|                                       | <b>54 326</b>     | <b>48 925</b>     | <b>0</b>            | <b>0</b>          |

## Not 14. Övriga långfristiga skulder

| <b>Förfallotidpunkt</b>               | <b>Koncern</b>    |                   | <b>Moderföretag</b> |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2025-12-31</b>   | <b>2024-12-31</b> |
| Inom två till fem år från balansdagen | 1 027             | 1 866             | 0                   | 732               |
| Senare än fem år från balansdagen     | 10 103            | 10 860            | 0                   | 0                 |
|                                       | <b>11 130</b>     | <b>12 726</b>     | <b>0</b>            | <b>732</b>        |

## Not 15. Checkräkningskredit

|                        | Koncern      |              | Moderföretag |            |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Beviljad kreditlimit   | 1 750        | 1 750        | 0            | 0          |
| Nyttjad del            | 0            | 0            | 0            | 0          |
| <b>Tillgänglig del</b> | <b>1 750</b> | <b>1 750</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

## Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader

|                       | Koncern      |              | Moderföretag |            |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                       | 2025-12-31   | 2024-12-31   | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
| Förutbetalda hyror    | 3 293        | 3 253        | 86           | 84         |
| Räntor                | 568          | 463          | 0            | 0          |
| Personal och styrelse | 764          | 443          | 764          | 443        |
| Revision              | 135          | 125          | 60           | 60         |
| Övriga poster         | 418          | 502          | 15           | 173        |
|                       | <b>5 178</b> | <b>4 786</b> | <b>925</b>   | <b>760</b> |

## Not 17. Likvida medel

| Koncern                                       |  | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|-----------------------------------------------|--|--------------|--------------|
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel |  |              |              |
| Kassa och bank, likvida medel                 |  | 3 135        | 7 279        |
|                                               |  | <b>3 135</b> | <b>7 279</b> |
| Moderföretag                                  |  | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel |  |              |              |
| Kassa och bank, likvida medel                 |  | 744          | 4 374        |
|                                               |  | <b>744</b>   | <b>4 374</b> |

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                                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar                                                | 58 605            | 48 925            |
|                                                                       | <b>58 605</b>     | <b>48 925</b>     |
| Eventualförpliktelser                                                 | 0                 | 0                 |
|                                                                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Moderföretag</b>                                                   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Panter och säkerheter för egna skulder                                | 0                 | 0                 |
|                                                                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Eventualförpliktelser                                                 |                   |                   |
| Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 11:2 AB                        | 21 225            | 22 225            |
| Borgensåtagande för Slottsviken Mellby 4:76 4 AB                      | 23 500            | 24 500            |
| Borgensåtagande för Slottsviken Sävenäs 170:18 KB                     | 7 500             | 0                 |
| Komplementäransvar för Slottsviken Sävenäs 170:18 KB, kortfristig del | 800               | 0                 |
| Komplementäransvar för Slottsviken Sävenäs 170:18 KB, långfristig del | 7 260             | 0                 |
|                                                                       | <b>60 285</b>     | <b>46 725</b>     |

## 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 167 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 105 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 41 % av utestående aktier och kontrollerar 68 % 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.



## Årsredovisningens undertecknande

Göteborg den 6 maj 2026, vilket också är det datum då årsredovisningen färdigställdes

Peter Hamnebo  
*Styrelseledamot*

Jakob Österberg  
*VD och styrelseledamot*

Daniel Stensiö  
*Styrelseledamot*

Fredrik Österberg  
*Styrelseordförande*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2026

Sören Maxén  
*Auktoriserad revisor*  
Gothia Revision AB

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

## 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 2025. 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 2025-12-31 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](http://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 2025 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg

Gothia Revision AB

Sören Maxén  
Auktoriserad revisor

# Styrelse och ledning

---

*Vid årsstämman 2025 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:

227 935 A-aktier samt 645 562 B-aktier, varav 227 935 A-aktier samt 618 183 B-aktier ägs gemensamt med Fredrik Österberg via Lackarebäck Holding AB



**Peter Hamnebo** *Styrelseledamot*

Hamnebo är styrelseledamot i Bolaget sedan januari 2013, valberedningens ordförande 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. Österberg är VD för Link Prop Investment AB (publ), ett intressebolag till Slottsviken, och ledamot i valberedningen.

**Aktieinnehav i Slottsviken:**

227 935 A-aktier samt 618 183 B-aktier, varav 227 935 A-aktier samt 618 183 B-aktier ägs gemensamt med Jakob Österberg via Lackarebäck Holding AB.

**Daniel Stensiö** *Styrelseledamot*

Född 1982 och verksam som entreprenör. Är sedan flertalet år en större ägare i Slottsviken och är styrelseledamot sedan 2019. Stensiö har tidigare studerat ekonomi vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

**Aktieinnehav i Slottsviken:**

0 A-aktier och 618 704 B-aktier.

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

## Valberedning

Vid årsstämman 2025 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 2026.

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 26 maj 2026 föreslår styrelsen en utdelning om 0,12 kr per aktie, vilket innebär totalt 240 000 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](mailto:info@slottsviken.se)