



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 standardhöjande underhåll. Som en del av detta ingår att omförhandla befintliga hyresavtal. Därtill är Slottsviken-koncernen en större ägare i Link Prop Investement (publ) som äger och förvaltar 25 000 kvadratmeter kontor och industrilokaler i Linköping.

Utdelning

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

Fastighetsförvärv

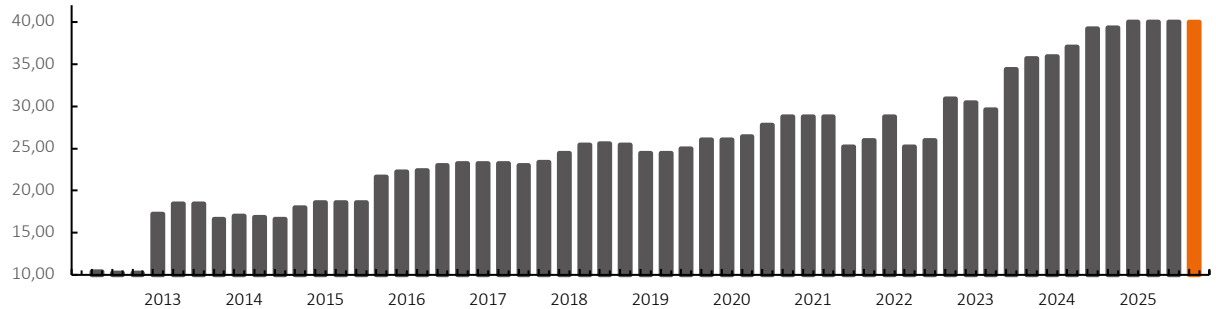
I oktober förvärvades industrifastigheten Sävenäs 170:18 i Göteborg, 1 500 kvm. Åsatt fastighetsvärde var 16 MSEK.

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 ²	11 700m ²	5 500m ²	6 700m ²	6 700m ²
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 nogsamts följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar och därefter justerar för eventuella investeringar som har skett.

Substansvärdets sammansättning	Not	2025-12-31			2024-12-31		
		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 %
Summa marknadsvärderade tillgångar		180	90,11 kr	100 %	158	78,90 kr	100 %
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	
Summa avgående poster		-90	-44,88 kr		-79	-39,57 kr	
Substansvärde		90	45,23 kr		79	39,32 kr	
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 tillväxtpotentialer.

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 noggsamt 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 förvävsobjekt

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

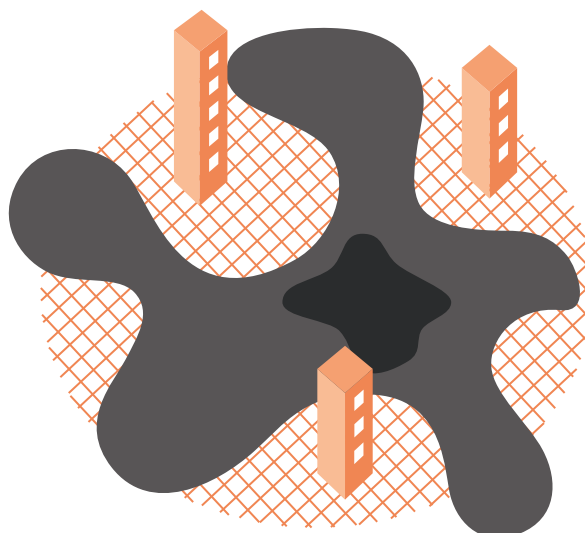
För små objekt för de stora köparna

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

För stora objekt för de små köparna

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

- Stadskärna
- Tätort
- ⊗ Stadsnära tillväxtområden



Prisfördelar skapar god lönsamhet

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

Paketering för övriga segment på sikt

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

Pendlingsavstånd för många människor

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

När städerna växer ökar värdet

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

Övriga affärsområden

Investering i noterade fastighetsbolag

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

Fastighetsutveckling

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

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



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

Fastighet	Sävenäs 170:18
Kommun	Göteborg
Adress	von Utfallsgatan 14
Byggår	2002, 2004
Lokalarea	1 500 m ²
Tomtarea	6 100 m ²
Förvärvsår	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.

Möln dal Pionen

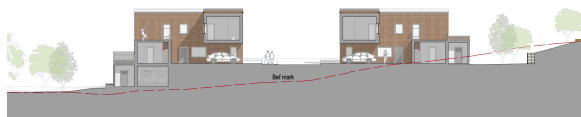


Fastighet	Pionen 1, Stensjön 1:44
Kommun	Möln dal
Adress	Tallkotttegatan 1 m fl
Byggår	1982
Lokalarea	400 m ²
Tomtarea	1 000 m ²
Förvärvsår	2013

I Möln dal äger Slottsviken en projektfastighet i ett strategiskt stadsnära läge vid Stensjön i Möln dal, 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 allttjämt försenat, och för närvarande sker ingen aktiv vidareutvecklingen av planprocessen.

Göteborg Skra Bro

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



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

Linköping Idédebatten



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

Genom dotterbolaget Klippörn AB har Slottsviken investerat i Link Prop Investment AB (publ). Link Prop äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping som utgörs av flera byggnadskroppar med totalt 25 000 kvadratmeter 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.

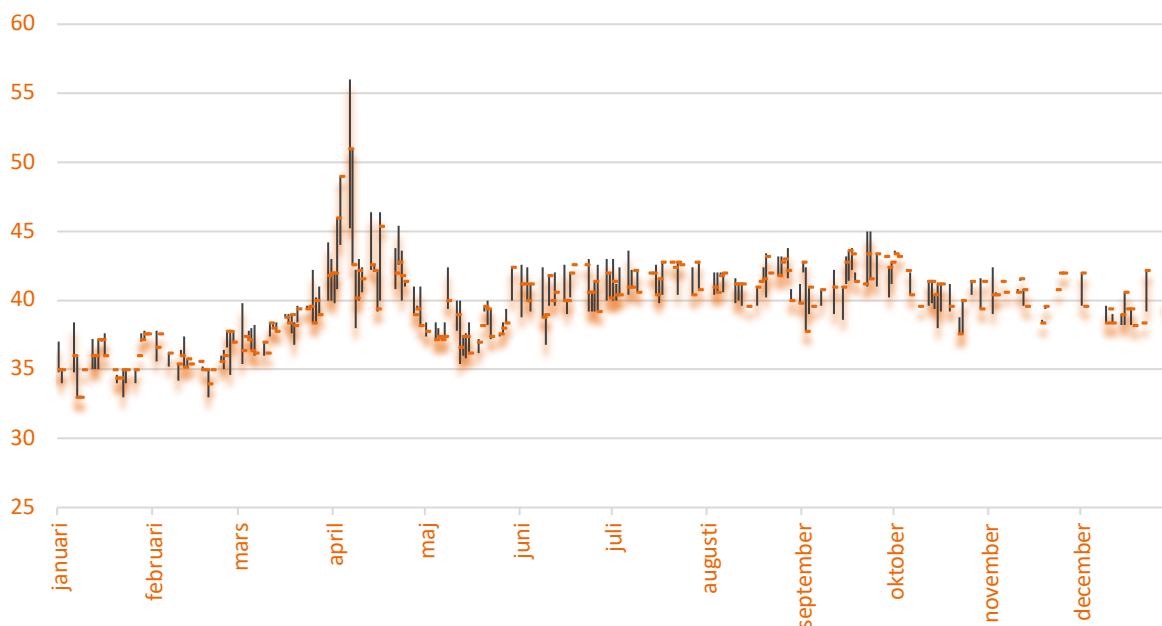
Aktien

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 tillväxtpotentialer.*

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



Omstämpling av A-aktier

Innehavare av onoterade A-aktier kan begära att A-aktier konverteras till noterade B-aktier, så kallad omstämpling. Omställningen 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

Moderföretaget	2021	2022	2023	2024	2025
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

Koncernen	2021	2022	2023	2024	2025
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

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

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

Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier, röstvärde 10	250 000
B-aktier, röstvärde 1	1 750 000
	2 000 000

Aktiekapitalet uppgår per balansdagen till 4 000 000 kronor.

Förväntad framtida utveckling

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Kunder

Inom fastighetsförvaltningsverksamheten har Bolaget 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 är grad beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Försämrade kreditvillkor från Bolagets kreditgivare kan komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansionsmöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

Politisk risk

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

Säkerhetsläge

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

Verksamhetens påverkan på den yttre miljön

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

Forskning och utveckling

Bolaget bedriver inte vare sig någon forskning eller utveckling.



Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel inklusive överkursfond; 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 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 071	10 998
Övriga intäkter	2	463	2 080
Summa intäkter		13 534	13 078
Rörelsens kostnader			
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
Rörelseresultat		3 870	3 507
Resultat från finansiella poster			
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
Resultat efter finansiella poster		3 575	3 573
Resultat före skatt			
		3 575	3 573
Skatt på årets resultat	7	-3	0
Årets resultat		3 572	3 573
Hänförligt till			
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
Summa anläggningstillgångar		117 992	103 731
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
Summa omsättningstillgångar		5 334	10 453
Summa tillgångar		123 326	114 183

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital		4 000	4 000
Övrigt tillskjutet kapital		14 693	14 693
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		26 363	23 781
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		45 056	42 474
Minoritetsintressen		3 993	3 204
Summa eget kapital		49 050	45 678
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	51 986	46 825
Övriga långfristiga skulder	14	11 130	12 726
Summa långfristiga skulder		63 116	59 551
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
Summa kortfristiga skulder		11 160	8 955
Summa skulder		74 276	68 506
Summa eget kapital och skulder		123 326	114 183

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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 703	2 737
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 164	6 377
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 913	-42 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		3 805	-1 588
Nyemission		0	5 838
Lämnade akieutdelningar		200	0
Nyupptagna låneskulder		0	36 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 605	40 462
Årets kassaflöde		-4 144	3 902
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 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 643	2 971
Övriga intäkter	2	334	1 903
Summa intäkter		3 977	4 874
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-240	-1 236
Övriga externa kostnader	4	-1 849	-2 637
Personalkostnader	3	-1 425	-1 330
Övriga rörelsekostnader		-4	-28
Rörelseresultat		459	-356
Resultat från finansiella poster			
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
Resultat efter finansiella poster		475	-305
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		2 243	1 705
Resultat före skatt		2 718	1 400
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		2 718	1 400

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
Summa anläggningstillgångar		50 640	42 433
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
Summa omsättningstillgångar		1 254	5 201
Summa tillgångar		51 894	47 634

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
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
Summa eget kapital		44 798	42 280
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	4 717	3 428
Övriga långfristiga skulder		0	732
Summa långfristiga skulder		4 717	4 160
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		370	299
Skatteskulder		5	0
Övriga kortfristiga skulder		1 080	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	925	760
Summa kortfristiga skulder		2 380	1 194
Summa skulder		7 097	5 354
Summa eget kapital och skulder		51 894	47 634

Kassaflödesanalys

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		459	-198
Resultat från dotterföretag		0	0
Resultat från intresseföretag		0	0
Erhållen ränta		15	51
Erlagd ränta		0	0
Skatt		0	-158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		474	-305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		317	2 739
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		454	-431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 245	2 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 964	-7 954
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till koncernföretag		1 289	3 034
Förändring av övriga långfristiga skulder		0	732
Lämnade akieutdelningar		-200	0
Nyemission		0	5 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 089	9 604
Årets kassaflöde		-3 630	3 654
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:

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjutna skattefordringar/skulder redovisas ej i räkenskaperna. Uppskjuten skattefordran redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Värderingen omprövas vid varje balansdag.

Uppgift om uppskjuten skatt avseende uppskrivningar av fastigheter finns i not 7.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell 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	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	13 230	11 175
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	304	1 903
	13 534	13 078
Moderföretag	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	3 673	2 971
Nordamerika, licens-, royaltyförsäljning och varor	304	1 903
	3 977	4 874

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
Dotterföretag				
Sverige	0	0	0	0
Totalt dotterföretag	0	0	0	0
Koncernen totalt	1	1	1	1

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

¹ Av moderföretagets pensionskostnader avser 124 (föregående år 103) TSEK företagets VD.

² 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 -2025-12-31	2024-01-01 -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
	87	205
Moderföretag		
Gothia Revision AB		
Revisionsarvode	21	0
Övrigt arvode till revisor	0	0
KPMG AB		
Revisionsarvode	0	205
Övrigt arvode till revisor	0	0
	21	205

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	58	82
	58	82
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, övriga	15	51
	15	51

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-2 352	-2 016
	-2 352	-2 016
Moderföretag		
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, övriga	0	0
	0	0

Not 7. Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

Koncern	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Aktuell skatt	3	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	3	0
Moderföretag		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	0	0
	0	0

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej av försiktighetsskäl.

Not 8. Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Akkumulerade anskaffningsvärden	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	21 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 338	-21 338
	-21 338	-21 338
Redovisat värde vid årets slut	0	0

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

Not 9. Koncessioner, patent, licenser, varumärken

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

Not 10. Byggnader och mark

Koncern	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-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
	94 217	78 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 653	-7 491
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-1 651	-1 162
	-10 304	-8 653
Redovisat värde vid årets slut	83 913	69 607
Verkligt värde	138 009	106 966

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

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

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

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

Not 12. Fordringar och skulder hos koncernföretag

Moderföretag	2025-12-31	2024-12-31
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
Redovisat värde vid årets slut	32 536	34 665
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
Redovisat värde vid årets slut	4 717	3 428

Not 13. Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt	Koncern		Moderföretag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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
	54 326	48 925	0	0

Not 14. Övriga långfristiga skulder

Förfallotidpunkt	Koncern		Moderföretag	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
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
	11 130	12 726	0	732

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
Tillgänglig del	1 750	1 750	0	0

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
	5 178	4 786	925	760

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
	3 135	7 279
Moderföretag	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank, likvida medel	744	4 374
	744	4 374

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 eventalförpliktelser

Koncern	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	58 605	48 925
	58 605	48 925
Eventalförpliktelser	0	0
	0	0
Moderföretag	2025-12-31	2024-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder	0	0
	0	0
Eventalförpliktelser		
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
	60 285	46 725

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. 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. 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

Hysesintäkter 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 uthyringsnivåer 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 Fastighetsaktieföretag (PUBL) Kyrkogatan 24 • 411 15 Göteborg
018-19 49 50 • info@slottsviken.se