

Årsredovisning

för

E:A Årby Norra Fastigheter II AB

559338-1741

Räkenskapsåret

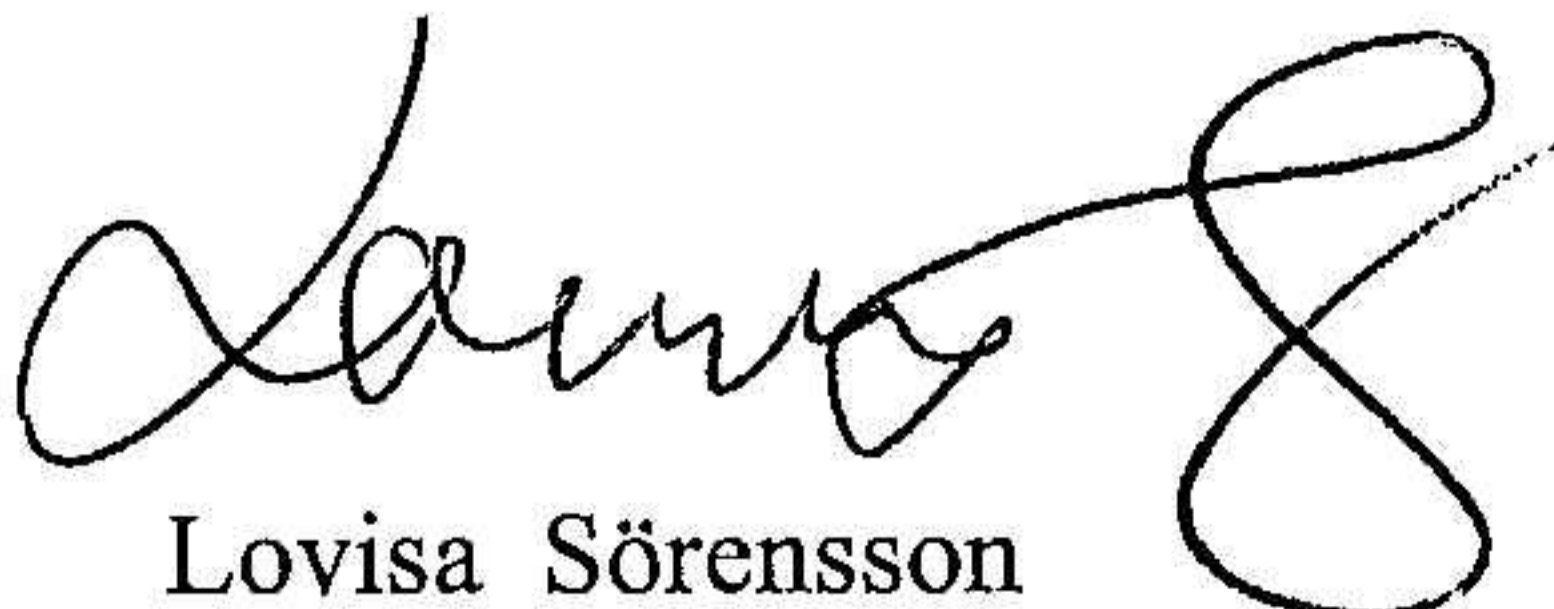
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i E:A Årby Norra Fastigheter II AB intygar att resultaträkningen balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **2025-06-27** Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm **2025-06-27**


Lovisa Sörensson

Årsredovisning
för
E:A Årby Norra Fastigheter II AB
559338-1741

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för E:A Årby Norra Fastigheter II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden. Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Under året har en utomstående, genom framtagande av oriktiga bolagshandlingar, bytt ut bolagets företrädare och därigenom lyckats registrera sig själv som företrädare hos Bolagsverket för att på så sätt olovligen försöka tillskansa sig kontroll över bolaget. Rättsliga förfaranden är inledda.

Bolaget har ändrat namn från Notarien Eskilstuna Holding AB till Sveafastigheter Årby Notarien 25 Holding AB.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-226	-12 292	-7 203
Soliditet (%)	58,9	10,4	63,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	13 992 797	-12 293 475	1 749 322
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-12 293 475	12 293 475	0
Årets resultat			-226 389	-226 389
Belopp vid årets utgång	50 000	1 699 322	-226 389	1 522 933

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	1 699 322
årets förlust	-226 389
	1 472 933
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 472 933
	1 472 933

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-8 250	-1 540
Summa rörelsekostnader		-8 250	-1 540
Rörelseresultat		-8 250	-1 540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 028 040	81
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-146 000	-12 292 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 100 194	0
Summa finansiella poster		-218 155	-12 291 919
Resultat efter finansiella poster		-226 405	-12 293 459
Resultat före skatt		-226 405	-12 293 459
Skatter			
Skatt på årets resultat		16	-16
Årets resultat		-226 389	-12 293 475

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	2 587 000	2 733 000
Fordringar hos koncernföretag	5	0	14 016 338
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 587 000	16 749 338
Summa anläggningstillgångar		2 587 000	16 749 338
SUMMA TILLGÅNGAR		2 587 000	16 749 338



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 699 322

13 992 797

Årets resultat

-226 389

-12 293 475

Summa fritt eget kapital

1 472 933

1 699 322

Summa eget kapital

1 522 933

1 749 322

Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

1 056 067

15 000 000

Summa långfristiga skulder

1 056 067

15 000 000

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

0

16

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 000

0

Summa kortfristiga skulder

8 000

16

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 587 000

16 749 338



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag	1 028 040	81
	1 028 040	81

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader från skulder till koncernbolag	-1 100 194	0
	-1 100 194	0

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 733 000	25 000
Lämnat aktieägartillskott	0	15 000 000
Nedskrivningar	-146 000	-12 292 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 587 000	2 733 000
Utgående redovisat värde	2 587 000	2 733 000

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 016 338	16 257
Tillkommande fordringar	1 028 040	14 000 081
Omklassificeringar	-15 044 378	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 016 338
Utgående redovisat värde	0	14 016 338

Not 6 Långfristiga skulder koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	1 056 067	15 000 000
	1 056 067	15 000 000

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterföretag till EA Årby Norra Fastighets AB, 559338-1774 med säte i Stockholm.
Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660 med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Hävermark
Ordförande

Ola Svensson

Lovisa Sörensson

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

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557550306737

Document

790756_559338-1741 E-A Årby Norra Fastigheter II AB_ÅR
2024

Main document

8 pages

Initiated on 2025-06-24 13:54:35 CEST (+0200) by Mia
Valerius (MV)

Finalised on 2025-06-26 20:30:13 CEST (+0200)

Initiator

Mia Valerius (MV)

Sveafastigheter AB

mia.valerius@sveafastigheter.se

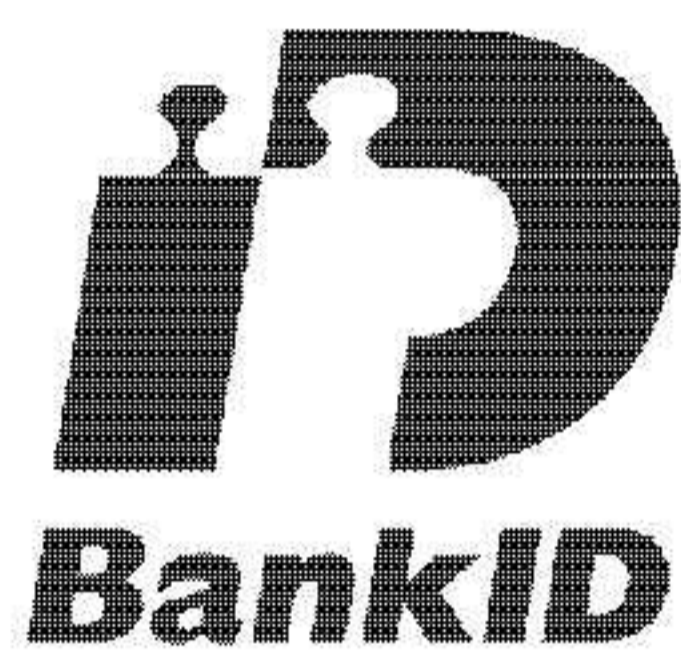
Signatories

Erik Hävermark (EH)

Sveafastigheter AB

ID number 7911050511

erik.havermark@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik
Hävermark"

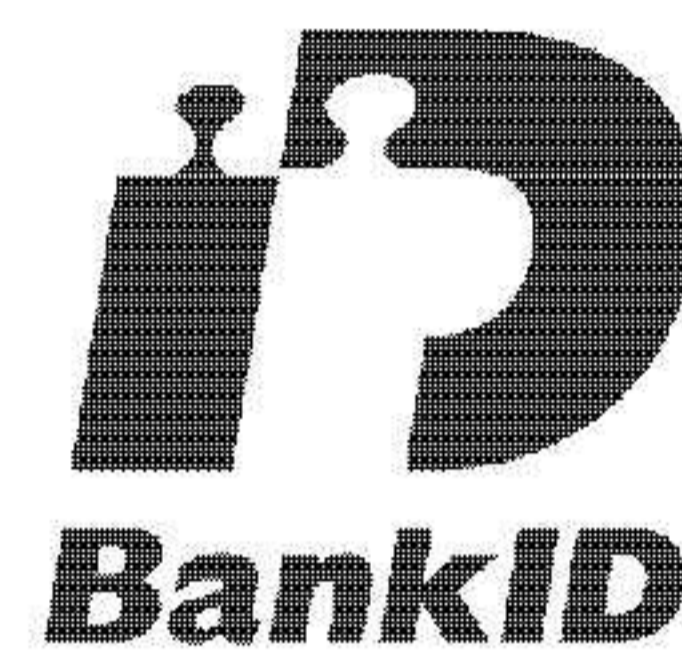
Signed 2025-06-24 23:00:18 CEST (+0200)

Ola Svensson (OS)

Sveafastigheter AB

ID number 197212234038

ola.svensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Ola
Kristoffer Svensson"

Signed 2025-06-24 21:37:21 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557550306737

Lovisa Sörensson (LS)
Sveafastigheter AB
ID number 9407127928
lovisa.sorensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Lovisa
Hanna Maria Sörensson"
Signed 2025-06-24 19:39:02 CEST (+0200)

Jeanette Mårtensson (JM)
Ernst & Young AB
ID number 198302233526
jeanette.martensson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Jeanette
Mårtensson"
Signed 2025-06-26 20:30:13 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i E:A Årby Norra Fastigheter II AB, org.nr 559338-1741

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för E:A Årby Norra Fastigheter II AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av E:A Årby Norra Fastigheter II ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till E:A Årby Norra Fastigheter II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av E:A Årby Norra Fastigheter II AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till E:A Årby Norra Fastigheter II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Jeanette Mårtensson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-26 19:08:22 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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