

Årsredovisning för  
**Ellboda Fastighets AB**  
556856-7829

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ellboda Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum 2025-04-30



Carola Gryvelius Edin

2025100101352

Årsredovisning för

# Ellboda Fastighets AB

556856-7829

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

1  
2  
3-4  
5-7  
8



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Ellboda Fastighets AB, 556856-7829, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Bo Edin Kranar AB	500	500
Ställföretr. Carola Gryvelius Edin, Nelly Edin, Nea Edin & Nora Edin		

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	435	566	372	372
Resultat efter finansiella poster	-1 672	2 833	-1 347	-866
Soliditet %	2	7	4	6

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har större förbättringsarbeten utförts på båda fastigheterna.

### Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Balanserad vinst	Årets vinst	Totalt
Vid årets början	50 000	1 540 729	836 035	2 426 764
Omföring av föreg års vinst		836 035	-836 035	
Årets resultat			-1 671 652	-1 671 652
Vid årets slut	50 000	2 376 764	-1 671 652	755 112

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 705 112, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	705 112
<b>Summa</b>	<b>705 112</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		434 998	566 203
Övriga rörelseintäkter		-	5 446 935
		<u>434 998</u>	<u>6 013 138</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-987 806	-1 381 463
Personalkostnader	2	-	-569 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 900	-435 529
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-834 708</u>	<u>3 626 315</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 473	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 417	-793 589
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 671 652</u>	<u>2 833 080</u>
Bokslutsdispositioner		-	-2 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 671 652</u>	<u>833 080</u>
Skatt på årets resultat		-	2 955
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 671 652</u>	<u>836 035</u>

2025100101354

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	4		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	39 800 550	38 701 202
Inventarier, verktyg och installationer	5	29 164	58 325
		<u>39 829 714</u>	<u>38 759 527</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 829 714</u>	<u>38 759 527</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		89 199	151 285
Övriga fordringar		118 577	71 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 992	10 813
		<u>219 768</u>	<u>233 107</u>
<b>Kassa och bank</b>		57 217	218 788
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>276 985</u>	<u>451 895</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>40 106 699</u>	<u>39 211 422</u>

2025100101355

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 540 729	2 881 131
Vinst eller förlust föregående år		836 035	-1 340 402
Årets resultat		<u>-1 671 652</u>	<u>836 035</u>
		705 112	2 376 764
<b>Summa eget kapital</b>		<u>755 112</u>	<u>2 426 764</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 264 375	14 521 875
Skulder till koncernföretag		<u>24 236 140</u>	<u>20 869 531</u>
		37 500 515	35 391 406
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 257 500	1 257 500
Leverantörsskulder		482 716	17 044
Skatteskulder		19 050	18 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>91 806</u>	<u>100 134</u>
		1 851 072	1 393 252
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 106 699</u>	<u>39 211 422</u>

2025100101356

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade 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.

#### **Avskrivningar**

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. [alt Avskrivning på [ange vilken] räknas in i det redovisade värdet för varulager/annan anläggningstillgång.]

Om tillämpligt.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

	År
Byggnader	2,1%
Inventarier, verktyg och installationer	20%
Markanläggningar	5%

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått. Posten avser sociala avgifter på förmånsvärden.

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	40 722 033	48 768 272
-Nyanskaffningar	1 352 087	
-Avyttringar och utrangeringar	-	-8 046 239
Vid årets slut	42 074 120	40 722 033
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 020 831	-3 353 719
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 739 256
-Årets avskrivning	-252 739	-406 368
Vid årets slut	-2 273 570	-2 020 831
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 800 550</b>	<b>38 701 202</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	29 505 591	29 505 591
Redovisat värde vid årets slut	29 505 591	29 505 591

### Not 4 Avskrivning byggnader

Nyttjandeperiod	Andel i %
Byggnad 80 år	56
Byggnad 50 år	18
Byggnad 40 år	10
Byggnad 20 år	11
Byggnad 15 år	5
	100

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	145 808	145 808
	145 808	145 808
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-87 483	-58 322
-Årets avskrivning	-29 161	-29 161
	-116 644	-87 483
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 164</b>	<b>58 325</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 030 000	5 030 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 234 375	9 491 875
Skulder till moderföretag	24 236 140	20 869 531

Skulden till moderföretag förfaller vid anfordran men är att betrakta som långfristig.

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 150 000	25 150 000
	<u>25 150 000</u>	<u>25 150 000</u>

## Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidorintäkter samt intäktskorrigeringar

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

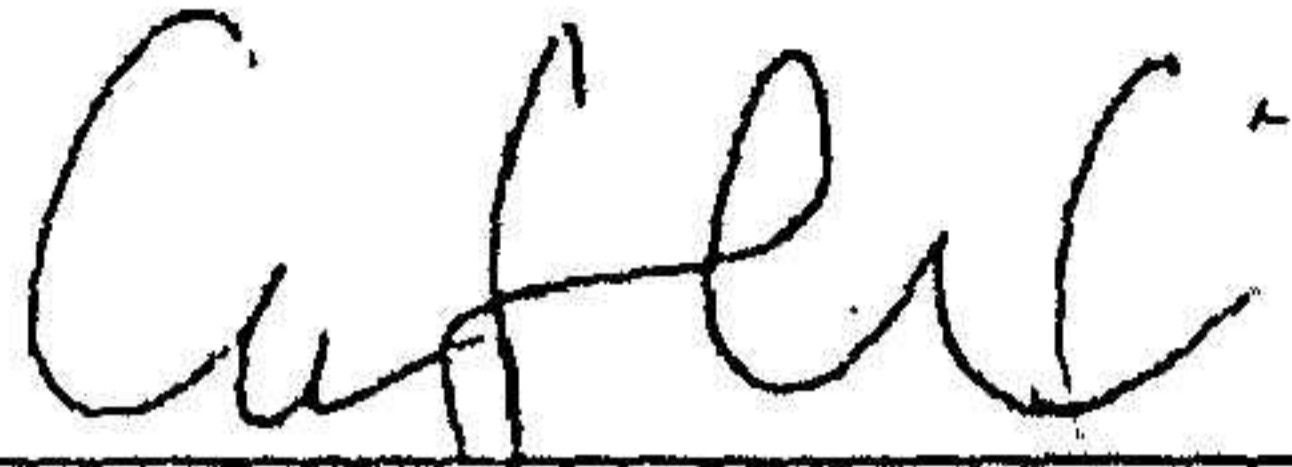
### Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.



2025100101559

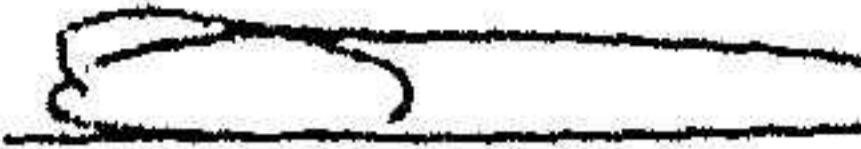
## Underskrifter



2025-06-30

Carola Gryvellus Edin  
Verkställande direktör  
Styrelseordförande

Datum



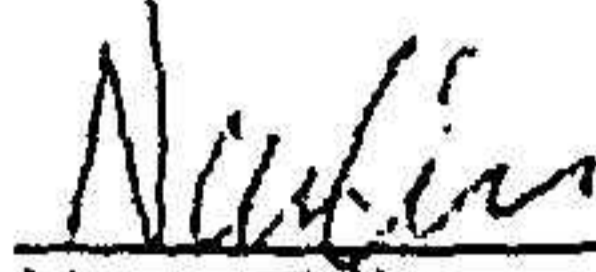
2025-06-30

Nelly Edin  
Styrelseledamot

Datum

Nea Edin  
Styrelseledamot

Datum

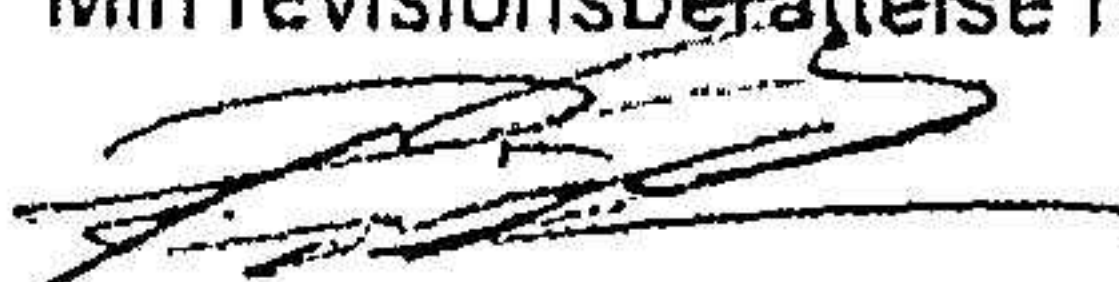


2025-06-30

Nora Edin  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-07-30

  
Patrick Strand  
Auktoriserad revisor

### Underskrifter

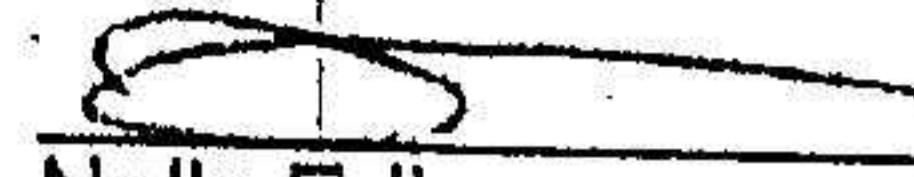
2025100101361



Carola Gryvellius Edin  
Verkställande direktör  
Styrelseordförande

20250630

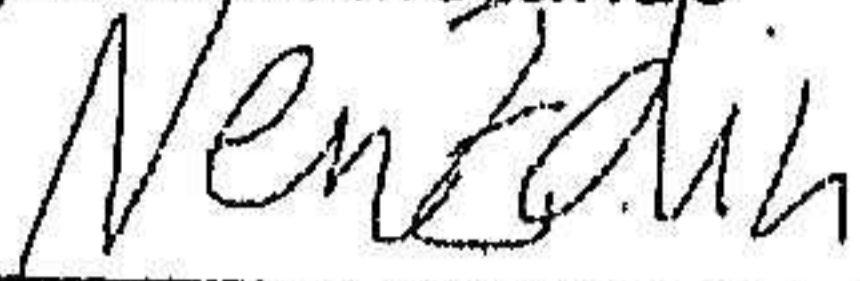
Datum



Nelly Edin  
Styrelseledamot

20250630

Datum



Nea Edin  
Styrelseledamot

20250630

Datum

Nora Edin  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30



Patrick Strand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ellboda Fastighets AB  
Org.nr 556856-7829

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ellboda Fastighets AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ellboda Fastighets ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *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 Ellboda Fastighets AB 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-10-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Tidigare revisor, som inte längre är kvalificerad revisor, har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ellboda Fastighets AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Ellboda Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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. 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 30 september 2025



---

Patrick Strand  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

