

# Årsredovisning

---

## *Fastighetsbolaget Knivsta Edeby AB*

556427-8082

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 7
- Underskrifter	7

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-09-30  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Uppsala 30/9-2025

Kjell Henry Hurtig

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska förvärva, bebygga och förvalta fast egendom ävensom idka därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Uppsala län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret haft en del problematik pga facket Byggnads ställt krav på en del arbetsplatser, det har medfört att man inte haft lika många uppdrag som tidigare.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 149	3 637	1 200	261
Resultat efter finansiella poster	-1 657	6 331	270	-376
Soliditet %	92	79	62	62

Nettoomsättningen har sjunkit då bolaget legat i förhandling med fackförbundet Byggnads och deras agerande.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	5 461 955	6 525 419
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning			6 525 419	-6 525 419
Årets resultat				-1 634 197
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	11 987 374	-1 634 197

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	11 987 374
Årets resultat	-1 634 197
<i>Summa</i>	10 353 177

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	10 353 177
<i>Summa</i>	10 353 177

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 149 106	3 636 758
Övriga rörelseintäkter	1 825	6 659 468
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 150 931</b>	<b>10 296 226</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-2 500	-
Handelsvaror	-500 132	-132 961
Övriga externa kostnader	-689 193	-1 208 915
Personalkostnader	-2 731 250	-2 112 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-121 229	-331 632
Övriga rörelsekostnader	-56 279	-78 095
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 100 583</b>	<b>-3 864 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 949 652</b>	<b>6 431 987</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 080	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	196 811	2 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	-31 436	-104 155
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>166 455</b>	<b>-101 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 783 197</b>	<b>6 330 524</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	149 000	-
Förändring av överavskrivningar	-	210 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>149 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 634 197</b>	<b>6 540 524</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-	-15 105
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 634 197</b>	<b>6 525 419</b>

2025100601181

## BALANSRÄKNING

1, 2

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	5 897 743	2 550 435
Inventarier, verktyg och installationer	4	987 613	753 566
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 885 356</i>	<i>3 304 001</i>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	441 812	441 812
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>441 812</i>	<i>441 812</i>

**Summa anläggningstillgångar** 7 327 168 3 745 813

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		284 037	517 442
Fordringar hos koncernföretag		695 505	695 505
Övriga fordringar		216 960	433 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 993	8 194
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 252 495</i>	<i>1 654 679</i>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		4 959 052	10 495 064
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 959 052</i>	<i>10 495 064</i>

**Summa omsättningstillgångar** 6 211 547 12 149 743

**SUMMA TILLGÅNGAR** 13 538 715 15 895 556

2025100601182

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 987 374	5 461 955
Årets resultat	-1 634 197	6 525 419
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>10 353 177</i>	<i>11 987 374</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 473 177</b>	<b>12 107 374</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	–	149 000
Akkumulerade överavskrivningar	147 000	147 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>147 000</b>	<b>296 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	757 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>500 000</b>	<b>757 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	21 776	77 395
Skulder till koncernföretag	1 895 498	1 895 498
Skatteskulder	3 720	–
Övriga skulder	369 707	731 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 837	30 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 418 538</b>	<b>2 734 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 538 715</b>	<b>15 895 556</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark		25 och 50
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

### Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	500 000	400 000
Fastighetsinteckningar	–	3 448 750
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>500 000</b>	<b>3 848 750</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 550 435	7 225 474
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	3 347 308	–
Försäljningar/utrangeringar	–	-4 675 039
Utgående anskaffningsvärden	5 897 743	2 550 435
Ingående avskrivningar	0	–
Utgående avskrivningar	0	–
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 897 743</b>	<b>2 550 435</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 944 460	1 944 460
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	411 555	–
Försäljningar/utrangeringar	-1 143 730	–
Utgående anskaffningsvärden	1 212 285	1 944 460

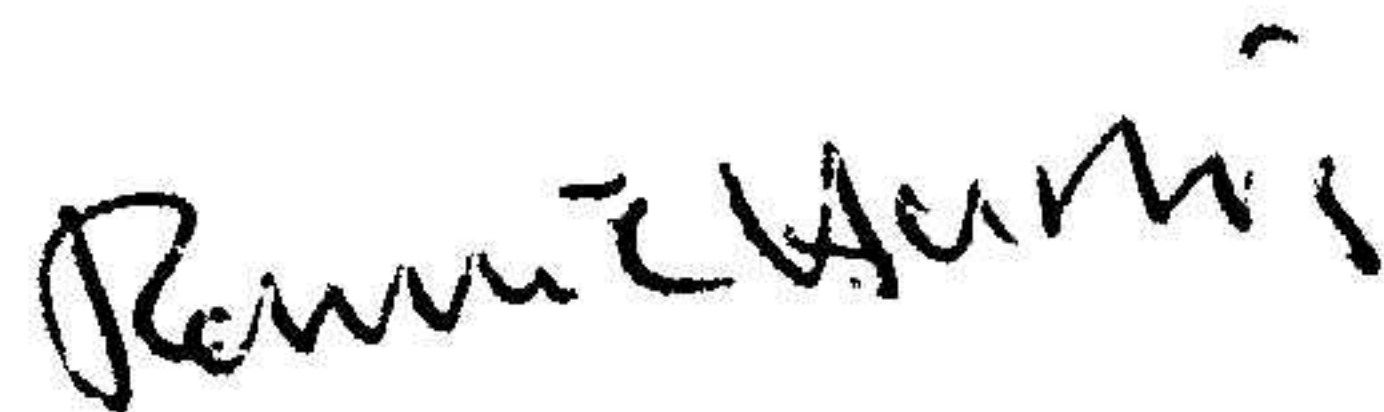
Ingående avskrivningar	-1 190 894	-1 190 894
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	1 087 451	-
Årets avskrivningar	-121 229	-
Utgående avskrivningar	-224 672	-1 190 894
<b>Redovisat värde</b>	<b>987 613</b>	<b>753 566</b>

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	441 812	441 812
	Utgående anskaffningsvärden	441 812	441 812

Not 6	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Kapitalförsäkring	430 000	430 000

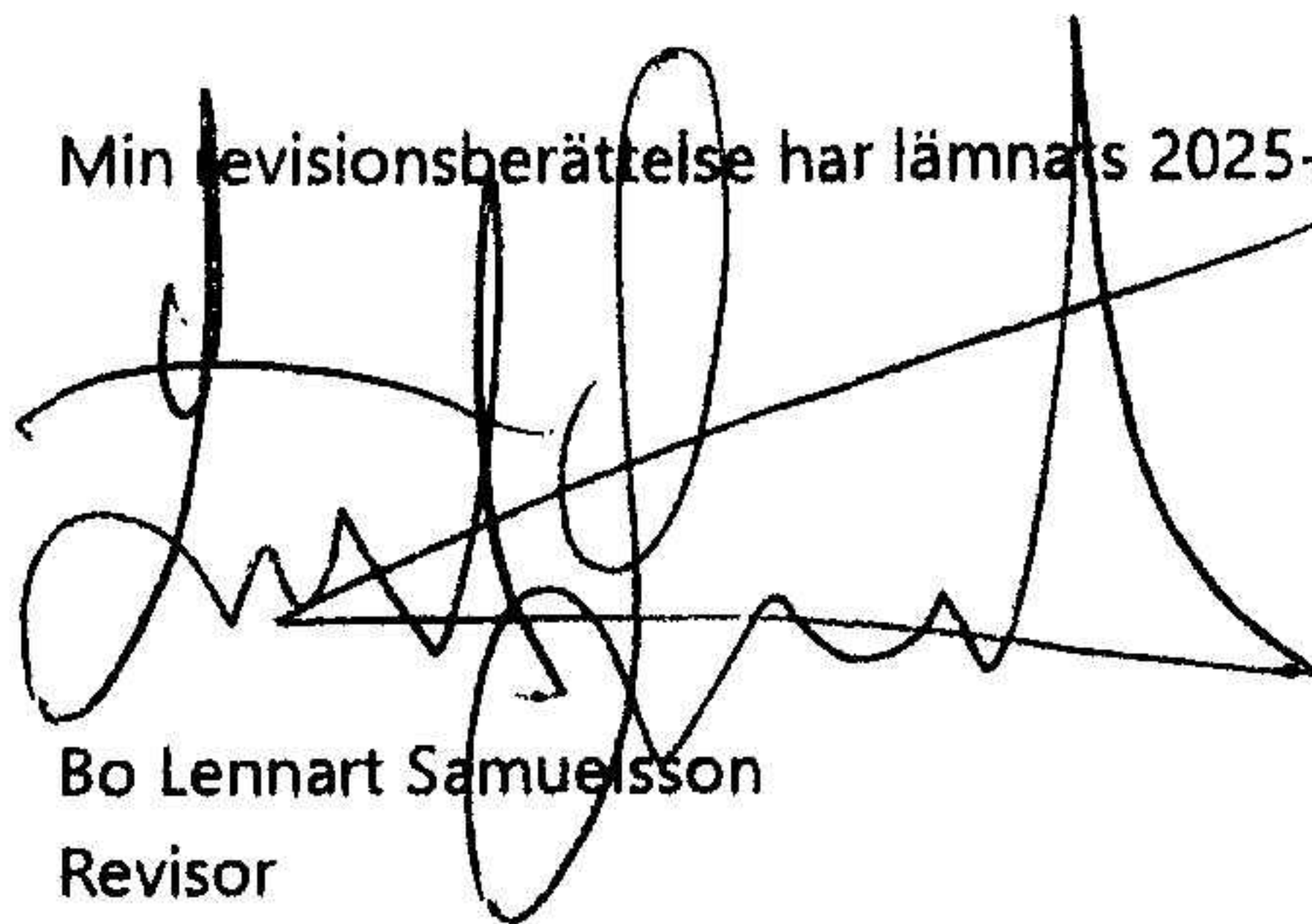
UNDERSKRIFTER

Uppsala



Kjell Ronnie Hurtig  
2025-08-15

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-09-30



Bo Lennart Samuelsson  
Revisor

2025100601185

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Knivsta Edeby AB  
Org.nr. 556427-8082

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Knivsta Edeby AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Knivsta Edeby ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsbolaget Knivsta Edeby 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.

#### Styrelsens ansvar

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.

#### 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Knivsta Edeby AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighetsbolaget Knivsta Edeby 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.

### Styrelsens 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.

### 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 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.

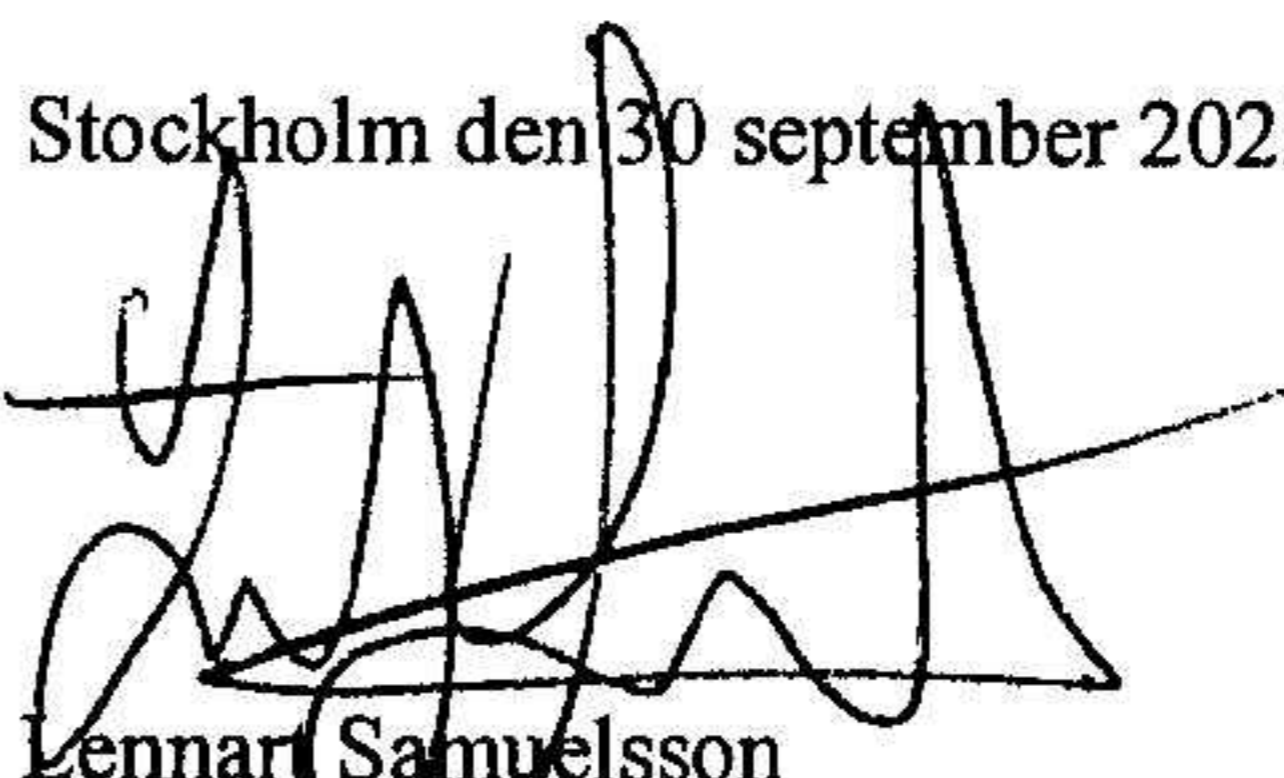
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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



Lennart Samuelsson

Godkänd revisor Far