

**Årsredovisning**  
för  
**Eyra Gruppen AB**  
559153-7609  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-03.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

**Elektroniskt underskriven av:**

Patrick Hjalmarsson, Styrelseledamot  
2025-06-03

Styrelsen och verkställande direktören för Eyra Gruppen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling samt äger och förvaltar aktier i dotterbolag.

Bolaget är ett dotterbolag till Eyravallen i Örebro AB, org. nr. 559359-6223, med säte i Örebro. Moderbolaget för hela koncernen är Karaffen Förvaltnings AB, org. nr. 556459-3837, med säte i Örebro.

Helägda dotterbolag till bolaget är Eyra Bostad AB, org. nr. 559258-0095, Eyra Holding i Örebro 1 AB, org. nr. 559182-0062, Eyra Holding i Örebro 2 AB, org. nr. 559182-0047, Eyra Holding i Örebro 3 AB, org. nr. 559361-7706, Eyra Holding i Örebro 4 AB, org. nr. 559381-4345 samt Eyra Holding i Örebro 5 AB, org. nr. 559381-4360.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har i allt väsentligt bedrivits på samma sätt som tidigare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 789	1 241	359	710
Soliditet (%)	30,5	42,1	40,3	65,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	40 101 830	1 240 440	<b>41 392 270</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 240 440	-1 240 440	<b>0</b>
Årets resultat			-2 789 015	<b>-2 789 015</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>41 342 270</b>	<b>-2 789 015</b>	<b>38 603 255</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 342 270
årets förlust	-2 789 015
	<b>38 553 255</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	38 553 255
	<b>38 553 255</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-261 465	-264 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-261 465</b>	<b>-264 208</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-261 465</b>	<b>-264 208</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-4 300 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 069 296	4 170 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 296 846	-2 665 127
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 527 550</b>	<b>1 505 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 789 015</b>	<b>1 241 007</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 789 015</b>	<b>1 241 007</b>
Skatt på årets resultat		0	-567
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 789 015</b>	<b>1 240 440</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5, 10

3 786 927

3 686 927

Fordringar hos koncernföretag

6

121 554 632

90 755 893

**125 341 559**

**94 442 820**

**Summa anläggningstillgångar**

**125 341 559**

**94 442 820**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 137 248

3 826 322

Övriga fordringar

8 743

67 344

**1 145 991**

**3 893 666**

##### *Kassa och bank*

10 806

25 644

**Summa omsättningstillgångar**

**1 156 797**

**3 919 310**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**126 498 356**

**98 362 130**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

41 342 270

40 101 830

Årets resultat

-2 789 015

1 240 440

**38 553 255**

**41 342 270**

**Summa eget kapital**

**38 603 255**

**41 392 270**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

87 874 913

56 939 860

**Summa långfristiga skulder**

**87 874 913**

**56 939 860**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

20 188

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

30 000

**Summa kortfristiga skulder**

**20 188**

**30 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**126 498 356**

**98 362 130**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Finansiella instrument

##### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Karaffen Förvaltnings AB, organisationsnummer 556459-3837 med säte i Örebro upprättar koncernredovisning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Nedskrivningar	4 300 000	0
	<b>4 300 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	5 069 147	4 162 773
Övriga ränteintäkter	149	7 569
	<b>5 069 296</b>	<b>4 170 342</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	3 296 846	2 599 571
Övriga räntekostnader	0	65 556
	<b>3 296 846</b>	<b>2 665 127</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 686 927	3 186 927
Aktieägartillskott	100 000	500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 786 927</b>	<b>3 686 927</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 786 927</b>	<b>3 686 927</b>

### **Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

Bolaget har ingen fastställd amorteringsplan och klassificerar därmed fordran som långfristig men med betalning inom två till fem år efter balansdagen.

### **Not 7 Långfristiga skulder**

Bolaget har ingen fastställd amorteringsplan och klassificerar därmed skulden som långfristig men med betalning inom två till fem år efter balansdagen.

### **Not 8 Eventualförpliktelser**

Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser.

### **Not 9 Ställda säkerheter**

Bolaget har inga ställda säkerheter.

### **Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Eyra Holding i Örebro 1 AB	100%	100%	500	50 000
Eyra Holding i Örebro 2 AB	100%	100%	500	50 000
Eyra Bostad AB	100%	100%	100	2 861 927
Eyra Holding i Örebro 3 AB	100%	100%	250	25 000
Eyra Holding i Örebro 4 AB	100%	100%	250	25 000
Eyra Holding i Örebro 5 AB	100%	100%	250	25 000
				<b>3 036 927</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Eyra Holding i Örebro 1 AB	559182-0062	Örebro
Eyra Holding i Örebro 2 AB	559182-0047	Örebro
Eyra Bostad AB	559258-0095	Örebro
Eyra Holding i Örebro 3 AB	559361-7706	Örebro
Eyra Holding i Örebro 4 AB	559381-4345	Örebro
Eyra Holding i Örebro 5 AB	559381-4360	Örebro

Årsredovisningens innehåll blev klart den 28 maj 2025.

*Patrick Hjalmarsson*  
Patrick Hjalmarsson  
Ordförande  
2025-05-28

*Anna Cedermark*  
Anna Cedermark  
Verkställande direktör  
2025-06-01

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Karaffen Förvaltnings AB**

556459-3837

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Karaffen Förvaltnings AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Koncernen bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetutveckling samt äger och förvaltar aktier i intresse- och dotterbolag.

#### *Moderbolaget*

##### **Karaffen Förvaltnings AB**

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i befintliga fastigheter. Fastighetsbeståndet finns beläget i Örebro kommun samt Köpings kommun och omfattar 34 fastigheter.

Omsättningen uppgick till 59,9 mkr (55,9 mkr) och resultatet efter finansnetto uppgick till -4,2 mkr (-4,4 mkr).

#### *Dotterbolag*

##### **Eyracenter AB**

Bolaget förvaltar kontorsfastigheter i Örebro kommun. Förvaltning av parkeringshuset vid Eyracenter ingår också i bolagets verksamhet.

Omsättningen uppgick till 34 mkr (30,6 mkr) och resultatet efter finansnetto uppgick till -0,6 mkr (-1,4 mkr).

##### **Eyra Gruppen AB**

Bolaget bedriver fastighetsutveckling samt äger och förvaltar aktier i dotterbolag.

Helägda dotterbolag till bolaget är Eyra Bostad AB, org. nr. 559258-0095, Eyra Holding i Örebro 1 AB, org. nr. 559182-0062, Eyra Holding i Örebro 2 AB, org. nr. 559182-0047, Eyra Holding i Örebro 3 AB, org. nr. 559361-7706, Eyra Holding i Örebro 4 AB, org. nr. 559381-4345 samt Eyra Holding i Örebro 5 AB, org. nr. 559381-4360.

##### **Eyra Bostad AB**

Bolaget bedriver fastighetsutveckling samt förvaltar två parkeringshus.

Omsättningen uppgick till 3,5 mkr (6,0 mkr) och resultatet efter finansnetto uppgick till -0,2 mkr (-0,1 mkr).

##### **Gasspisen 1 AB**

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av ett parkeringshus samt lokaler.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Eyra Holding i Örebro 1 AB, org nr 559182-0062, med säte i Örebro.

Omsättningen uppgick till 3,8 mkr (2,7 mkr) och resultatet efter finansnetto uppgick till -6,8 mkr (-6,0 mkr).

Företaget har sitt säte i Örebro.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställde koncernen 49 hus i Aggerudsviken. Detta under Eyra Holding i Örebro 3 AB.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>		
Nettoomsättning	97 344	92 790		
Resultat efter finansiella poster	-13 129	-7 315		
Soliditet (%)	10,9	12,1		
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	59 902	55 931	49 968	47 867
Resultat efter finansiella poster	-4 181	-4 422	-806	6 156
Soliditet (%)	15,9	16,8	17,5	23,0

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 500	68 712	102 024	7 791	180 027
Omräkningsdifferens			-100		-100
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-783	783		0
Årets resultat			-15 405	-1 723	-17 128
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>67 929</b>	<b>87 302</b>	<b>6 068</b>	<b>162 799</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 500	68 712	300	80 794	-5 861	145 444
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-5 861	5 861	0
Upplösning uppskrivningsfond		-783		783		0
Årets resultat					-1 555	-1 555
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>67 929</b>	<b>300</b>	<b>75 716</b>	<b>-1 555</b>	<b>143 890</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 715 640
årets förlust	-1 554 570
	<b>74 161 070</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	74 161 070
	<b>74 161 070</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		97 344	92 790
Övriga rörelseintäkter		4 391	5 652
		<b>101 735</b>	<b>98 442</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-32 688	-34 276
Personalkostnader	4	-8 724	-9 836
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-24 268	-22 353
Övriga rörelsekostnader		-14	0
		<b>-65 694</b>	<b>-66 466</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>36 041</b>	<b>31 976</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-400	400
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-1 130	44
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 086	6 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-53 726	-49 095
		<b>-49 170</b>	<b>-42 133</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 129</b>	<b>-10 157</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 129</b>	<b>-10 157</b>
Skatt på årets resultat	10	0	-41
Uppskjuten skatt	10	-3 999	-4 929
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 128</b>	<b>-15 128</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-15 405	-14 270
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-1 723	-857

**Koncernens** Not 2024-12-31 2023-12-31  
**Balansräkning**  
Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	1 112 239	1 163 248
Inventarier, verktyg och installationer	12	25 884	29 231
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	231 059	146 939
		<b>1 369 182</b>	<b>1 339 418</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	9 679	15 409
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	65 660	57 123
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	4 868	3 681
Uppskjuten skattefordran	17	191	528
Andra långfristiga fordringar	18	1 552	2 500
		<b>81 950</b>	<b>79 241</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 451 132</b>	<b>1 418 659</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		22 548	15 697
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		100	23 227
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	284
Övriga fordringar		6 111	10 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 567	8 476
		<b>30 326</b>	<b>57 988</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		282	282
		<b>282</b>	<b>282</b>

*Kassa och bank*

		20 446	11 893
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 054</b>	<b>70 163</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 502 186</b>	<b>1 488 823</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Balansräkning</b>			
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Reserver		67 929	68 712
Annat eget kapital inklusive årets resultat		87 302	102 024
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>156 731</b>	<b>172 236</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>			
Innehav utan bestämmande inflytande		6 068	7 791
<b>Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset</b>		<b>6 068</b>	<b>7 791</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 799</b>	<b>180 027</b>
<b>Avsättningar</b>	19		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		843	843
Avsättningar för uppskjuten skatt		59 433	55 771
Övriga avsättningar		929	2 650
		<b>61 205</b>	<b>59 264</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	20, 21		
Checkräkningskredit		5 881	9 652
Byggnadskreditiv		217 816	169 115
Skulder till kreditinstitut		987 443	955 366
Övriga skulder		7 779	8 641
		<b>1 218 919</b>	<b>1 142 775</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 747	9 544
Förskott från kunder		631	0
Leverantörsskulder		5 322	13 306
Aktuella skatteskulder		716	2 343
Övriga skulder		7 680	40 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 167	40 812
		<b>59 263</b>	<b>106 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 502 186</b>	<b>1 488 823</b>

## Koncernens

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

## Kassaflödesanalys

Tkr

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-13 129	-7 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24 268	19 957
Betald skatt	-1 627	563

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

9 512 13 205

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-6 851	-900
Förändring av kortfristiga fordringar	34 513	14 815
Förändring leverantörsskulder	-7 984	697
Förändring av kortfristiga skulder	-39 184	45 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-9 994</b>	<b>73 468</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-55 752	-189 051
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-3 046	275
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-58 799</b>	<b>-188 776</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	77 347	118 818
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>77 346</b>	<b>118 818</b>

### Årets kassaflöde

8 553 3 510

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 893	8 383
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 446</b>	<b>11 893</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		59 902	55 930
Övriga rörelseintäkter		332	588
		<b>60 234</b>	<b>56 518</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3	-21 546	-22 611
Personalkostnader	4	-6 172	-5 674
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Avskrivningar		-12 278	-11 281
		<b>-39 996</b>	<b>-39 566</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 238</b>	<b>16 952</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-231	0
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	6	0	400
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-1	289
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 972	8 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-34 160	-30 939
		<b>-24 420</b>	<b>-21 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 182</b>	<b>-4 422</b>
Bokslutsdispositioner		5 600	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 418</b>	<b>-4 422</b>
Skatt på årets resultat	10	-2 973	-1 492
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 555</b>	<b>-5 914</b>

2025061223689

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

**Not**                      **2024-12-31**                      **2023-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	629 331	638 074
Inventarier, verktyg och installationer	12	165	70
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	8 068	5 110
		<b>637 564</b>	<b>643 254</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	22, 23	17 787	17 718
Fordringar hos koncernföretag	24	161 044	126 307
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	1 525	1 575
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	57 101	57 123
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	100	101
		<b>237 557</b>	<b>202 824</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>875 121</b>	<b>846 078</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 265	8 643
Övriga fordringar		0	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212	5 109
		<b>10 477</b>	<b>13 968</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 631</b>	<b>4 871</b>
		<b>27 108</b>	<b>18 839</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**    **902 229**                      **864 917**

2025061223690



## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 181	-4 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12 278	11 281
Betald inkomstskatt	-121	-1 435

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

7 976                      5 424

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 622	-444
Förändring av kortfristiga fordringar	6 669	10 035
Förändring av leverantörsskulder	346	-1 058
Förändring av kortfristiga skulder	-2 971	7 297

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 398                      21 254

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 589	-31 562
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-30 652	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	8 494

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-37 241                      -23 068

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	38 603	-801
--------------	--------	------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

38 603                      -801

### Årets kassaflöde

11 760                      -2 615

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början                      4 871                      7 486

### Likvida medel vid årets slut

16 631                      4 871

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

##### *Intresseföretag och Gemensamt styrt företag*

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1% - 7%  
Markanläggningar 5%  
Byggnadsinventarier 10%  
Inventarier 10% - 20%

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har

en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### 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.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta 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.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Arvode till revisorer

#### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	128	114
	<b>128</b>	<b>114</b>

### Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	72	67
	72	67

### Not 3 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 408 tusen kronor (523 tusen kronor).

### Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 0 kronor.

### Not 4 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	7	8
Män	5	6
	12	14
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 831	2 881
Övriga anställda	3 079	3 729
	5 910	6 611
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	448	471
Pensionskostnader för övriga anställda	257	310
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 718	2 004
	2 422	2 785
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	8 332	9 396
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	63 %	63 %
Andel män i styrelsen	37 %	37 %

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 608	1 484
Övriga anställda	2 597	2 237
	<b>4 205</b>	<b>3 722</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	340	363
Pensionskostnader för övriga anställda	219	151
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 182	1 096
	<b>1 740</b>	<b>1 610</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>5 945</b>	<b>5 332</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	75 %	75 %
Andel män i styrelsen	25 %	25 %

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024	2023
Nedskrivningar	231	0
	<b>231</b>	<b>0</b>

**Not 6 Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna utdelningar	0	400
	<b>0</b>	<b>400</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	400
	<b>0</b>	<b>400</b>

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	-1 129	47
Nedskrivningar	-1	-3
	<b>-1 130</b>	<b>44</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Resultat vid avyttringar		-292
Nedskrivningar	1	3
	<b>1</b>	<b>-289</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	6 086	6 518
	<b>6 086</b>	<b>6 518</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	8 375	8 473
Övriga ränteintäkter	1 597	403
	<b>9 972</b>	<b>8 876</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-53 726	-49 095
	<b>-53 726</b>	<b>-49 095</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-34 160	-30 939
	<b>-34 160</b>	<b>-30 939</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt		-41
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 999	-4 929
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 999</b>	<b>-4 970</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-13 129		-10 157
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 705	20,60	2 092
Ej avdragsgilla kostnader	-60,78	-7 980	-65,96	-6 700
Ej skattepliktiga intäkter	0,02	2	0,02	2
Skillnad i avskrivningar	3,79	497	3,54	360
Temporära skillnader	-1,42	-186	-2,96	-301
Utnyttjat underskottsavdrag		963		-423
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-30,46</b>	<b>-3 999</b>	<b>-48,93</b>	<b>-4 970</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 973	-1 492
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 973</b>	<b>-1 492</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 419		-4 422
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-292	20,60	911
Ej avdragsgilla kostnader	215,94	-3 063	-66,22	-2 928
Ej skattepliktiga intäkter	-0,02	0	3,23	143
Temporära skillnader	-26,94	382	8,64	382
Utnyttjat underskottsavdrag	0,00	0	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>209,58</b>	<b>-2 973</b>	<b>-33,75</b>	<b>-1 492</b>

2025061223700

**Not 11 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 180 321	1 062 109
Inköp	2 767	25 207
Omklassificeringar		93 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 183 088</b>	<b>1 180 321</b>
Ingående avskrivningar	-103 613	-84 135
Årets avskrivningar	-20 789	-19 478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-124 401</b>	<b>-103 613</b>
Ingående uppskrivningar	86 539	87 526
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-987	-987
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>85 553</b>	<b>86 539</b>
Årets nedskrivningar	-32 000	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 112 239</b>	<b>1 163 248</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	626 260	579 048
Inköp	3 454	12 110
Omklassificeringar		35 102
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>629 714</b>	<b>626 260</b>
Ingående avskrivningar	-74 725	-64 529
Årets avskrivningar	-11 210	-10 196
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 936</b>	<b>-74 725</b>
Ingående uppskrivningar	86 539	87 526
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-987	-987
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>85 553</b>	<b>86 539</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>629 331</b>	<b>638 074</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 476	30 811
Inköp	867	8 474
Försäljningar/utrangeringar	-292	-808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 051</b>	<b>38 476</b>

Ingående avskrivningar	-9 245	-6 072
Försäljningar/utrangeringar	292	466
Årets avskrivningar	-4 214	-3 639
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 167</b>	<b>-9 245</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 884</b>	<b>29 231</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	904	949
Inköp	177	
Försäljningar/utrangeringar		-45
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 081</b>	<b>904</b>
Ingående avskrivningar	-834	-781
Försäljningar/utrangeringar		45
Årets avskrivningar	-81	-98
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-916</b>	<b>-834</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165</b>	<b>70</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 939	84 574
Inköp	84 141	147 156
Omklassificeringar	-21	-84 791
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>231 059</b>	<b>146 939</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>231 059</b>	<b>146 939</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 110	20 759
Inköp	2 959	19 453
Omklassificeringar		-35 102
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 068</b>	<b>5 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 068</b>	<b>5 110</b>

**Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 409	15 409
Försäljningar	-4 492	
Omklassificeringar	-1 238	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 679</b>	<b>15 409</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 679</b>	<b>15 409</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 575	1 575
Försäljningar	-50	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 525</b>	<b>1 575</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 525</b>	<b>1 575</b>

**Not 15 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 123	57 123
Tillkommande fordringar	13 537	
Avgående fordringar	-5 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 660</b>	<b>57 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 660</b>	<b>57 123</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 123	57 123
Tillkommande fordringar	4 978	
Avgående fordringar	-5 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 101</b>	<b>57 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 101</b>	<b>57 123</b>

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 681	3 681
Försäljningar	-51	
Omklassificeringar	1 238	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 868</b>	<b>3 681</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 868</b>	<b>3 681</b>

**Not 17 Uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	865	865
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>865</b>	<b>865</b>
Ingående nedskrivningar	-337	
Årets nedskrivningar	-337	-337
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-674</b>	<b>-337</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191</b>	<b>528</b>

**Not 18 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500	2 500
Försäljningar	-948	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 552</b>	<b>2 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 552</b>	<b>2 500</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	282	282
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>282</b>	<b>282</b>
Ingående nedskrivningar	-181	-181
Årets nedskrivningar	-1	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-182</b>	<b>-181</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100</b>	<b>101</b>

**Not 19 Avsättningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	843	926
Under året återförda belopp		-83
	<b>843</b>	<b>843</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	55 771	50 289
Årets avsättningar	3 662	5 482
	<b>59 433</b>	<b>55 771</b>

**Övriga avsättningar**

Belopp vid årets ingång	2 650	4 379
Under året återförda belopp	-1 721	-1 729
	<b>929</b>	<b>2 650</b>

**Moderbolaget**

**2024-12-31**      **2023-12-31**

**Pensioner och liknande förpliktelser**

Belopp vid årets ingång	843	926
Under året återförda belopp		-83
	<b>843</b>	<b>843</b>

**Uppskjuten skatteskuld**

Belopp vid årets ingång	51 444	49 952
Årets avsättningar	2 973	1 492
	<b>54 417</b>	<b>51 444</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

**Koncernen**

**2024-12-31**      **2023-12-31**

Fastighetsinteckningar	1 061 007	1 021 102
	<b>1 061 007</b>	<b>1 021 102</b>

**Moderbolaget**

**2024-12-31**      **2023-12-31**

Fastighetsinteckningar	700 257	660 352
	<b>700 257</b>	<b>660 352</b>

**Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag**

Borgen för Industriporten AB	0	1 500
Borgen för Gasspisen 1 AB	0	49 370
Borgen för Eyra Bostad AB	10 000	10 000
Borgen för Ekonomisk Förening Ankaret 1	128 650	78 035
Borgen för Ekonomisk Förening Ankaret 2	89 166	91 081
	<b>227 816</b>	<b>229 985</b>

**Not 21 Långfristiga skulder  
Koncernen**

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Kreditinstitut	935 246	909 893
Övriga skulder	7 779	8 641
	<b>943 025</b>	<b>918 534</b>

**Moderbolaget**

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Kreditinstitut	641 785	607 131
Övriga skulder	7 779	8 641
	<b>649 564</b>	<b>615 772</b>

**Not 22 Andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 718	17 708
Inköp	300	10
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 018</b>	<b>17 718</b>
Årets nedskrivningar	-231	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-231</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 787</b>	<b>17 718</b>

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Snötorget AB	100%	1 000	1 734
Winterfrost AB	100%	500	50
Eyracenter AB	100%	50 000	15 344
Midnattsblå AB	100%	500	129
Engelbrektspalatset AB	100%	500	50
Eyra Markutveckling i Örebro AB	100%	5 000	479
			<b>17 787</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Snötorget AB	556718-8932	Örebro	2 711	30
Winterfrost AB	559038-1140	Örebro	58	-2
Eyracenter AB	556780-5832	Örebro	6 957	-7 192
Midnattsblå AB	559159-3016	Örebro	129	-206
Engelbrektspalatset AB	559159-3073	Örebro	35	-1
Eyra Markutveckling i Örebro AB	556850-8682	Örebro	506	-6

**Not 24 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	126 307	135 478
Tillkommande fordringar	34 737	
Avgående fordringar		-9 171
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 044</b>	<b>126 307</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>161 044</b>	<b>126 307</b>

Örebro

Patrick Hjalmarsson  
VD och styrelseordförande

Aneth Jalmebro

Frida Hjalmarsson

Liza Hjalmarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor

2025061223707



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.04.2025 16:17  
SENT BY OWNER:  
Kajsa Nilsson · 16.04.2025 10:09  
DOCUMENT ID:  
r1jIBkaCkx  
ENVELOPE ID:  
HkmKsSkpA1e-r1jIBkaCkx

DOCUMENT NAME:  
556459-3837 Karaffen Förvaltnings AB för 20240101-20241231.pdf  
25 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRICK HJALMARSSON patrick@karaffen.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:30 16.04.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/20) IP: 83.181.146.210
2. ANETH INGER KRISTINA JALMEBR O aneth@karaffen.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:33 16.04.2025 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/06) IP: 185.113.99.74
3. FRIDA HJALMARSSON frida@karaffen.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:56 16.04.2025 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/08) IP: 83.181.146.210
4. LIZA HJALMARSSON liza@karaffen.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:14 16.04.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/11) IP: 212.85.92.182
5. Jonas Henrik Bergström jonas.h.bergstrom@se.ey.com	Signed Authenticated	20.04.2025 16:17 16.04.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/02) IP: 85.246.244.250

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.





2025061223708

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karaffen Förvaltnings Aktiebolag, org.nr 556459-3837

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Karaffen Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 att 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.

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 och koncernredovisningen, 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 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 och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: HAL4H-GUT5H-2K772-LLGES-BMYVP-QW7FT



2025061223709

## 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 av Karaffen Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

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 överträdelse 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.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Bergström

Jonas Bergström  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HAL4H-GUT5H-2K772-LLGES-BMYYP-QW7FT

# 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."

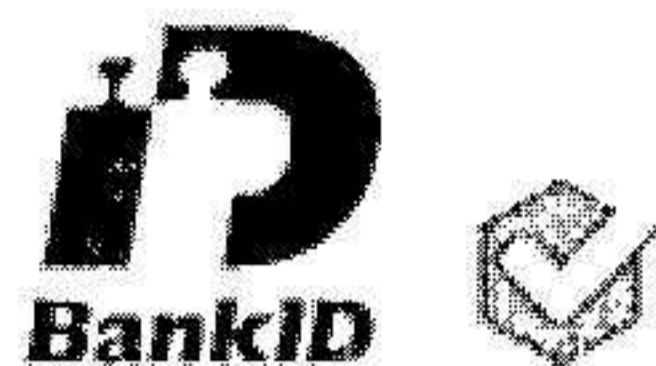
**Jonas Henrik Bergström (SSN-validerad)**

Signing Partner

Serienummer: 552d4f21d0d0c7[...]59bae3ac4072f

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-04-20 14:10:33 UTC



2025061223710

Penneo dokumentnyckel: HAL4H-GUT5H-2K772-LLGES-BMYVP-QW7FT

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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### 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.