

Crafoord Real Estate II AB
Org nr 559286-4275

2026022607413

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	5
- underskrifter	5

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. *A*

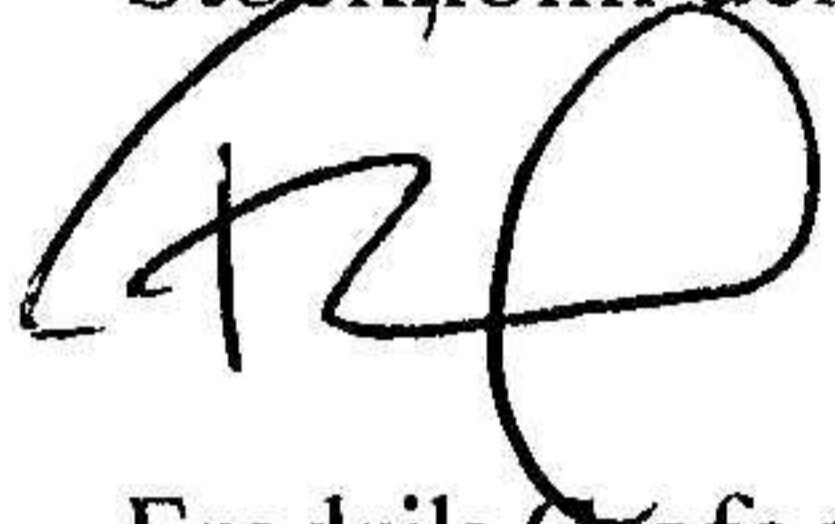
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Crafoord Real Estate II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 februari 2026.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

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

Stockholm den 24 februari 2026



Fredrik Crafoord

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Crafoord Real Estate AB, org nr 559095-4193.

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	(tkr)	585	634	360	360
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	-92	-679	-590	159
Balansomslutning	(tkr)	15 293	13 773	13 758	13 759
Soliditet	%	0,1	0,2	0,2	0,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	25 000	-2 150	0	22 850
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	25 000	-2 150	0	22 850

Aktiekapitalet består av 250 st aktier med kvotvärde 100 kronor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-2 150	
Årets resultat	0	
	kronor	-2 150
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	-2 150	
	kronor	-2 150

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning inklusive noter.

RESULTATRÄKNING

2026022607415

	<u>Not</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		585 500	633 500
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		585 500	633 500
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		<u>-215 664</u>	<u>-64 893</u>
Summa rörelsens kostnader		-215 664	-64 893
Rörelseresultat		369 836	568 607
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		0	0
Finansiella kostnader		<u>-461 347</u>	<u>-1 247 977</u>
Summa finansiella poster		-461 347	-1 247 977
Resultat efter finansiella poster		-91 511	-679 370
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		91 511	679 370
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>0</u>
S:a bokslutsdispositioner		<u>91 511</u>	<u>679 370</u>
Resultat före skatt		0	0
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i bostadsrättsförening	3	13 750 000	13 750 000
S:a finansiella anläggningstillgångar		13 750 000	13 750 000
S:a anläggningstillgångar		13 750 000	13 750 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernbolag		1 537 455	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 709	4 709
S:a kortfristiga fordringar		1 542 164	4 709
Kassa och bank			
Banktillgodohavanden		671	17 816
S:a kassa och bank		671	17 816
S:a omsättningstillgångar		1 542 835	22 525
SUMMA TILLGÅNGAR		15 292 835	13 772 525
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
S:a bundet eget kapital		25 000	25 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 150	-2 150
Årets resultat		0	0
S:a fritt eget kapital		-2 150	-2 150
S:a eget kapital		22 850	22 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	12 000 000	7 452 500
Övriga skulder		0	0
Skulder till koncernföretag		3 269 985	6 132 175
S:a långfristiga skulder		15 269 985	13 584 675
Kortfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut		0	165 000
Upplupna kostnader		0	0
S:a kortfristiga skulder		0	165 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 292 835	13 772 525
Ställda säkerheter		13 750 000	13 750 000
Ansvarsförbindelser		0	0

2026022607416

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 3 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	13 750 000	13 750 000
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 750 000	13 750 000
Utgående redovisat värde	13 750 000	13 750 000

Not 4 Långfristiga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut	12 000 000	7 452 500
S:a långfristiga skulder	12 000 000	7 452 500

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställd säkerhet till förmån för kreditinstitut		
Andel i bostadsrättsförening	13 750 000	13 750 000
S:a ställda säkerheter	13 750 000	13 750 000

Årsredovisning upprättad och klar 24 februari, 2026.
Stockholm den 24 februari, 2026


Fredrik Crafoord
Styrelseordförande


Joakim Lindén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 februari, 2026


Johan Tjander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Crafoord Real Estate II AB
Org. nr 559286-4275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Crafoord Real Estate II AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Crafoord Real Estate II AB:s finansiella ställning per den 2025-12-31 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 företaget 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 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 på 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 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 på 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 på 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. 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 Crafoord Real Estate II AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 företaget 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. Den 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 revisions sed 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.

Stockholm, den 24 februari 2026

Johan Tifander
Auktoriserad revisor