

Styrelsen för

Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB

Org nr 556313-8196

upprättar härmed

Årsredovisning

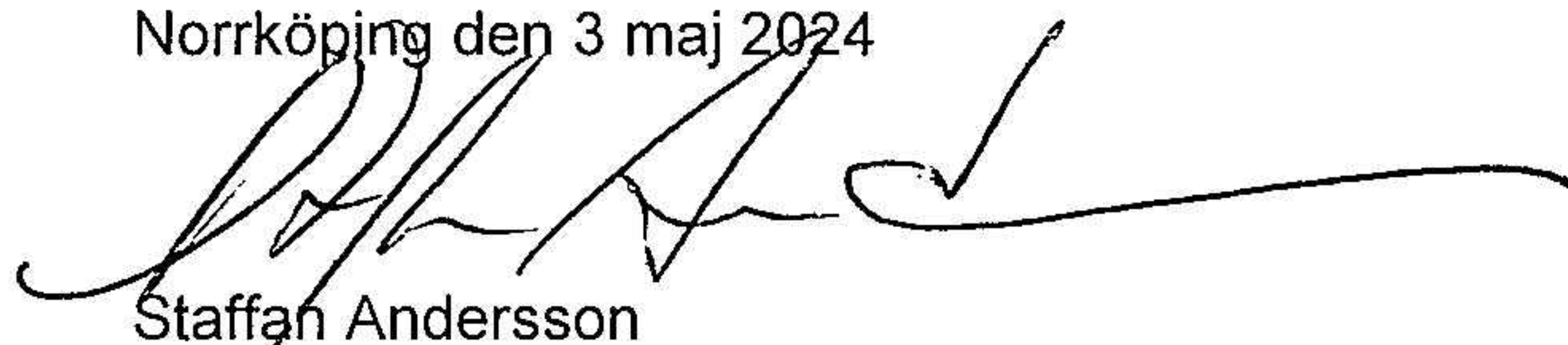
för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 6-7 |
| Underskrifter | 8 |

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2024-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalen.

Norrköping den 3 maj 2024



Staffan Andersson

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av egna fastigheter. Fastigheterna finns främst i Norrköping.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt

| | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 11 134 154 | 10 506 786 | 10 294 321 | 10 149 049 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 138 309 | -571 714 | 2 064 338 | -2 575 426 |
| Soliditet | 18% | 16% | 19% | 18% |

Förändringar i eget kapital

| | | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat inkl. årets resultat |
|---|------------|--------------|------------|--|
| Vid årets början | 2023-01-01 | 100 000 | 20 000 | 8 546 373 |
| <i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i> | | | | |
| • Utdelning | | | | -1 500 000 |
| Årets resultat | | | | 1 138 309 |
| Vid årets slut | 2023-12-31 | 100 000 | 20 000 | 8 184 682 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 184 682, disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Utdelning | 1 500 000 |
| Balanseras i ny räkning | 6 684 682 |
| Summa | <u>8 184 682</u> |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01 -2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 -2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar mm | | | |
| Nettoomsättning | | 11 134 154 | 10 506 786 |
| Övriga rörelseintäkter | | 600 352 | 154 210 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm | | 11 734 506 | 10 660 996 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -9 546 262 | -8 847 110 |
| Personalkostnader | 3 | -532 688 | -489 707 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 039 654 | -1 038 584 |
| Övriga rörelsekostnader | | - | -28 370 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 118 604 | -10 403 771 |
| Rörelseresultat | | 615 902 | 257 225 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 2 181 616 | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 118 483 | 17 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 777 692 | -828 956 |
| Summa finansiella poster | | 522 407 | -828 939 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 138 309 | -571 714 |
| Resultat före skatt | | 1 138 309 | -571 714 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | - | - |
| Årets resultat | | 1 138 309 | -571 714 |

2024052205015

K

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 40 256 565 | 41 285 261 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 317 792 | — |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 40 574 357 | 41 285 261 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | — | 4 000 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | — | 4 000 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 40 574 357 | 45 285 261 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 95 797 | 15 978 |
| Övriga fordringar | | 153 377 | 67 051 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 535 347 | 86 988 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 784 521 | 170 017 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 8 | 4 088 916 | 7 103 060 |
| Summa kassa och bank | | 4 088 916 | 7 103 060 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 873 437 | 7 273 077 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 45 447 794 | 52 558 338 |

2024052205016

12

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 120 000 | 120 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 7 046 373 | 9 118 087 |
| Årets resultat | | 1 138 309 | -571 714 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 8 184 682 | 8 546 373 |
| Summa eget kapital | | 8 304 682 | 8 666 373 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 34 000 000 | 42 261 000 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 34 000 000 | 42 261 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 993 809 | 269 690 |
| Skulder till koncernföretag | | 675 000 | – |
| Övriga skulder | | 15 927 | 11 367 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 458 376 | 1 349 908 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 3 143 112 | 1 630 965 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 45 447 794 | 52 558 338 |

2024052205017

h

Noter*Belopp i kr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

| Följande avskrivningstider tillämpas: | <u>Nyttjandeperiod</u> |
|---|------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | |
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Not 2 Övriga externa kostnader

| | <u>2023-01-01</u> | <u>2022-01-01</u> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>-2023-12-31</u> | <u>-2022-12-31</u> |
| Driftskostnader | -5 281 055 | -5 033 676 |
| Underhåll och hyresgästanpassning | -3 639 675 | -3 211 203 |
| Övriga kostnader | -625 532 | -602 231 |
| | <u>-9 546 262</u> | <u>-8 847 110</u> |

Not 3 Personal

| | <u>2023-01-01</u> | <u>2022-01-01</u> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>-2023-12-31</u> | <u>-2022-12-31</u> |
| Medelantalet anställda | | |
| Bolaget | 1 | 1 |
| Summa | <u>1</u> | <u>1</u> |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Löner och andra ersättningar | -337 758 | -286 759 |
| Sociala kostnader | -181 722 | -165 726 |
| <i>(varav pensionskostnader)</i> | <i>-(60 264)</i> | <i>-(60 260)</i> |

Not 4 Byggnader och mark

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 62 530 694 | 62 530 694 |
| Vid årets slut | <u>62 530 694</u> | <u>62 530 694</u> |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Vid årets början | -21 245 433 | -20 213 272 |
| Årets avskrivning | -1 028 696 | -1 032 161 |
| Vid årets slut | <u>-22 274 129</u> | <u>-21 245 433</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>40 256 565</u> | <u>41 285 261</u> |
| Varav mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 12 093 200 | 12 093 200 |

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | – | 87 234 |
| Nyanskaffningar | 328 750 | – |
| Avyttringar och utrangeringar | – | -87 234 |
| Vid årets slut | 328 750 | – |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | – | -52 441 |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | – | 58 864 |
| Årets avskrivning på anskaffningsvärden | -10 958 | -6 423 |
| Vid årets slut | -10 958 | – |
| Redovisat värde vid årets slut | 317 792 | – |

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Avyttring | -4 000 000 | – |
| Redovisat värde vid årets slut | – | 4 000 000 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen | 34 000 000 | 42 261 000 |

Not 8 Checkräkningskredit

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Beviljad kreditlimit | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Outnyttjad del | -3 000 000 | -3 000 000 |
| Utnyttjat kreditbelopp | – | – |

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 54 410 600 | 57 421 600 |
| Summa ställda säkerheter | 54 410 600 | 57 421 600 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

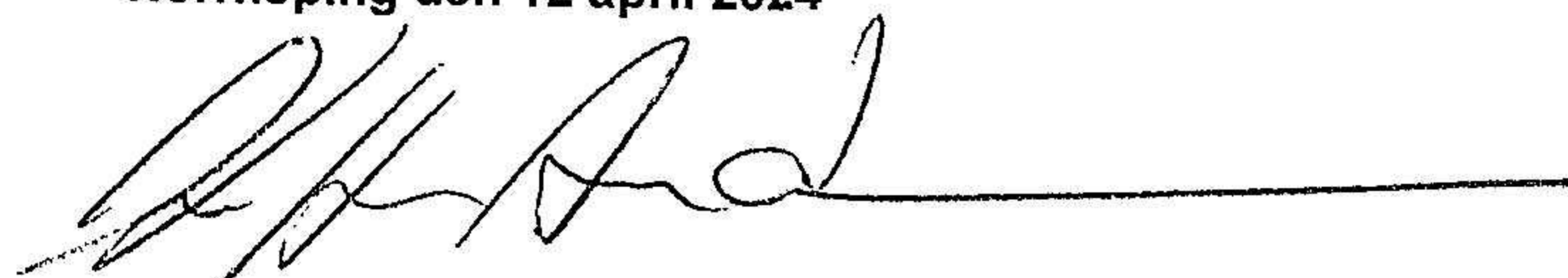
Not 10 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Juvelen Förvaltnings AB, org nr 556286-1582, med säte i Norrköping.

h

2024052205020

Norrköping den 12 april 2024



Staffan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2024



Malin Lundkvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB, org. nr 556313-8196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eva Lundströms Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Eva Lundströms Fastighetsförvaltning 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. 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 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 Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Eva Lundströms Fastighetsförvaltning 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 2 maj 2024



Malin Lundkvist

Auktoriserad revisor