

**Årsredovisning**  
för  
**Eklöfs Fastighets AB i Norrköping**  
556289-7016

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Eklöfs Fastighets AB i Norrköping intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 30 juni 2025

  
Robert Söderlund

# Årsredovisning

för

## **Eklöfs Fastighets AB i Norrköping**

556289-7016

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Eklöfs Fastighets AB i Norrköping 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**

Företaget äger och förvaltar bostadsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I slutet av 2023 tecknades avtal om försäljning av 13 fastigheter. Äganderättsövergången skedde 29/2 2024, den samlade resultateffekten av transaktionen överstiger 150 Mkr. I samband med detta har en extra amortering om drygt 250 Mkr gjorts.

Under året har två fastigheter förvärvats.

De tidigare dotterbolagen Garvaren 21 AB samt Norrköping NYAP 1 AB har under året fusionerats med moderbolaget.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I början av 2025 har tre fastigheter (paketerade i bolag) förvärvats.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Under innevarande kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

### **Användande av finansiella instrument**

Företaget använder ränte-swapar för att minska påverkan av rörliga marknadsräntor. Per balansdagen var 85 % av bolagets banklån säkrade med blandade löptider, den längsta swapen löper tom augusti 2031.

### **Andra icke-finansiella upplysningar**

#### **Kreditrisker**

Avser risker förknippade med bolagets fordringar. Genomgång av kundfordringar sker löpande enligt bolagets policy. Fordringar i balansräkningen innehåller inga risker utöver normal affärsrisk.

#### **Förvaltningsrisker**

Avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av bolagets fastighetsinnehav vilket har en

direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Hyresintäkter kan påverkas av sjunkande marknadshyror.

#### Likviditetsrisker

Avser risken för tillgång till kapital och finansiering. Ändrade förutsättningar på kreditmarknaden påverkar såväl ränterisk och finansieringskostnad som möjlighet att erhålla och förlänga krediter. Bolaget påverkas vid en ändring av marknadsräntan.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	133 595	136 987	125 272	118 956	117 109
Resultat efter avskrivningar	-20 583	37 247	14 674	28 352	32 501
Balansomslutning	1 742 191	1 663 734	1 684 498	1 222 173	1 182 923
Soliditet (%)	16	6	7	8	8

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	9 000	89 653 818	-4 922 663	<b>84 840 155</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-4 922 663	4 922 663	<b>0</b>
Fusionsresultat			-2 314 252		<b>-2 314 252</b>
Årets resultat				177 664 678	<b>177 664 678</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>9 000</b>	<b>82 416 903</b>	<b>177 664 678</b>	<b>260 190 581</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	82 416 903
årets vinst	177 664 678
	<b>260 081 581</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	260 081 581
	<b>260 081 581</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys 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 intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	133 594 625	136 986 583
Övriga rörelseintäkter		946 225	4 877 209
		<b>134 540 850</b>	<b>141 863 792</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-69 784 195	-74 012 645
Personalkostnader	4	-8 821 625	-8 386 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25 915 623	-22 216 799
Övriga rörelsekostnader		-50 602 208	-404 661
		<b>-155 123 651</b>	<b>-105 020 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 582 801</b>	<b>36 842 995</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	225 213 560	8 253 245
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	-5 656 250	-8 036 782
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 146 556	1 678 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 847 654	-39 176 272
		<b>192 856 212</b>	<b>-37 280 942</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>172 273 411</b>	<b>-437 947</b>
Bokslutsdispositioner	8	-2 390 000	-1 630 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 883 411</b>	<b>-2 067 947</b>
Skatt på årets resultat	9	7 781 267	-2 854 716
<b>Årets resultat</b>		<b>177 664 678</b>	<b>-4 922 663</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	1 571 650 413	1 475 379 442
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	22 920 806	505 333
		<b>1 594 571 219</b>	<b>1 475 884 775</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13	0	121 916 306
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	18 393 750	25 000 000
		<b>18 393 750</b>	<b>146 916 306</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 612 964 969</b>	<b>1 622 801 081</b>
------------------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 347 523	1 378 784
Fordringar hos koncernföretag		0	595 366
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		17 120 252	0
Aktuella skattefordringar		0	678 487
Övriga fordringar		26 193 876	164 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 487 391	4 525 879
		<b>48 149 042</b>	<b>7 342 600</b>

<b>Kassa och bank</b>	16	<b>81 077 058</b>	<b>33 590 003</b>
-----------------------	----	-------------------	-------------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>129 226 100</b>	<b>40 932 603</b>
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 742 191 069</b>	<b>1 663 733 684</b>
-------------------------	--	----------------------	----------------------

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

17, 18

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

9 000

9 000

**109 000**

**109 000**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

82 416 903

89 653 819

Årets resultat

177 664 678

-4 922 663

**260 081 581**

**84 731 156**

#### Summa eget kapital

**260 190 581**

**84 840 156**

#### Obeskattade reserver

19

25 390 000

21 500 000

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

20, 21

131 316 489

113 961 137

#### Summa avsättningar

**131 316 489**

**113 961 137**

#### Långfristiga skulder

22, 23

Skulder till kreditinstitut

1 211 795 000

1 297 185 000

Övriga skulder

25

88 563 616

119 782 776

#### Summa långfristiga skulder

**1 300 358 616**

**1 416 967 776**

#### Kortfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

4 590 000

1 950 000

Leverantörsskulder

8 616 247

9 208 994

Aktuella skatteskulder

16 534

0

Övriga skulder

1 742 100

1 718 836

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

9 970 502

13 586 785

#### Summa kortfristiga skulder

**24 935 383**

**26 464 615**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 742 191 069**

**1 663 733 684**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	172 273 411	-437 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32 086 274	30 698 243
Betald inkomstskatt	-3 746 109	-4 010 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>200 613 576</b>	<b>26 249 436</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-41 484 929	-2 024 134
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 185 766	475 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>154 942 881</b>	<b>24 700 420</b>

### Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	3 620 000
Försäljning av förvaltningsfastigheter	183 749 221	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-36 855 048	-12 779 059
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	-28 006 970
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>146 894 173</b>	<b>-37 166 029</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	14 000 000	0
Amortering av lån	-268 350 000	-5 645 210
Utbetald utdelning	0	-10 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-254 350 000</b>	<b>-15 645 210</b>

### Årets kassaflöde

47 487 054 -28 110 819

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	33 590 003	61 700 822
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>81 077 057</b>	<b>33 590 003</b>

## 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. Intäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångar (fastigheter) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Stomkomplettering, innerväggar mm	100 år
Installationer, värme, el, VVS och ventilation mm	20 år
Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	50 år
Inre ytskikt; maskinell utrustning mm	20 år

#### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapital 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som förväntas inflyta.

*Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

*Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

*Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda*

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

*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 netto redovisas 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 lagstads. 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.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Pensioner**

Planer för ersättning efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter	133 594 625	136 986 583
	<b>133 594 625</b>	<b>136 986 583</b>
<b>Nettoomsättningen per geografisk marknad</b>		
Sverige	133 594 625	136 986 583
	<b>133 594 625</b>	<b>136 986 583</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

	2024	2023
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	145	130
Övriga tjänster	15	10
	<b>160</b>	<b>140</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

	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	2 843 160	1 272 327
Övriga anställda	3 686 242	4 912 464
	<b>6 529 402</b>	<b>6 184 791</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	201 133
Pensionskostnader för övriga anställda	472 903	426 548
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 505 125	1 461 606
	<b>1 978 028</b>	<b>2 089 287</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>8 507 430</b>	<b>8 274 078</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	0 %
Andel män i styrelsen	67 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

### Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	225 213 560	8 253 245
	<b>225 213 560</b>	<b>8 253 245</b>

### Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Nedskrivningar	5 656 250	8 036 782
	<b>5 656 250</b>	<b>8 036 782</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	3 146 556	1 675 229
	<b>3 146 556</b>	<b>1 675 229</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfonder	2 100 000	2 870 000
Avsättning till periodiseringsfonder	-4 490 000	-4 500 000
	<b>-2 390 000</b>	<b>-1 630 000</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	4 441 130	3 014 547
Förändring av uppskjuten skatt	-12 222 397	-159 831
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-7 781 267</b>	<b>2 854 716</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		169 883 411		-2 067 947
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	34 995 983	20,60	-425 997
Ej avdragsgilla kostnader		11 617 945		4 137 627
Ej skattepliktiga intäkter		-46 395 257		-1 700 856
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat i skattepliktig verksamhet		1 651 802		-30 025
Uppskjuten skatt		-12 222 397		-159 831
Schablonränta på periodiseringsfonder		150 092		114 880
Skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar		593 792		918 918
Ej avdragsgilla räntekostnader		1 819 593		0
Övrigt		7 180		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>4,58</b>	<b>-7 781 267</b>	<b>138,05</b>	<b>2 854 716</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 694 058 447	1 688 133 257
Inköp (inkl handpenning)	14 439 575	0
Försäljningar/utrangeringar	-227 610 855	-5 406 449
Omklassificeringar	0	11 331 639
Övertaget via fusion	325 284 467	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 806 171 634</b>	<b>1 694 058 447</b>
Ingående avskrivningar	-219 956 005	-199 149 790
Försäljningar/utrangeringar	36 619 197	1 381 788
Via fusion	-26 547 790	0
Årets avskrivningar	-25 873 623	-22 188 003
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-235 758 221</b>	<b>-219 956 005</b>
Ingående uppskrivningar	1 277 000	1 317 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-40 000	-40 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 237 000</b>	<b>1 277 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 571 650 413</b>	<b>1 475 379 442</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	2 016 588 000	2 153 988 000
Bokfört värde byggnader	915 642 768	1 065 856 172
Bokfört värde mark	363 379 326	409 523 270
	<b>1 279 022 094</b>	<b>1 475 379 442</b>

Beräkningen av verkligt värde baseras på de externa transaktioner som bolaget/koncernen genomfört i närtid.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 448 645	1 448 645
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 448 645</b>	<b>1 448 645</b>
Ingående avskrivningar	-1 448 645	-1 419 849
Årets avskrivningar	0	-28 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 448 645</b>	<b>-1 448 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	505 333	881 369
Inköp	22 415 473	12 779 059
Omklassificeringar	0	-13 155 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 920 806</b>	<b>505 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 920 806</b>	<b>505 333</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 916 306	121 916 306
Upplöst via fusion	-121 916 306	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>121 916 306</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>121 916 306</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 036 782	5 029 812
Tillskott	800 000	28 006 970
Återbetalning	-1 750 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 086 782</b>	<b>33 036 782</b>
Ingående nedskrivningar	-8 036 782	0
Årets nedskrivningar	-5 656 250	-8 036 782
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 693 032</b>	<b>-8 036 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 393 750</b>	<b>25 000 000</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 685 153	3 949 695
Övriga poster	802 238	0
	<b>2 487 391</b>	<b>3 949 695</b>

**Not 16 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	81 077 058	33 590 003

81 077 058 33 590 003

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 18 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	82 416 903
årets vinst	177 664 678
	<b>260 081 581</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

260 081 581  
**260 081 581**

**Not 19 Obeskattade reserver**

2024-12-31 2023-12-31

Periodiseringsfond 2018	0	2 100 000
Periodiseringsfond 2019	3 100 000	3 100 000
Periodiseringsfond 2020	6 000 000	6 000 000
Periodiseringsfond 2021	4 800 000	4 800 000
Periodiseringsfond 2022	1 700 000	1 000 000
Periodiseringsfond 2023	5 300 000	4 500 000
Periodiseringsfond 2024	4 490 000	0
	<b>25 390 000</b>	<b>21 500 000</b>

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond

124 136 75 412

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

2024-12-31 2023-12-31

Belopp vid årets ingång	113 961 137	114 120 969
Årets avsättningar	-11 720 438	-159 832
Förvärv via fusion	29 075 790	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>131 316 489</b>	<b>113 961 137</b>

### Not 21 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader		Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnad	462 344 466	95 242 960
Temporära skillnader mark	175 114 217	36 073 529
	<b>637 458 683</b>	<b>131 316 489</b>

2023-12-31

Temporära skillnader		Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnad	374 486 310	77 144 180
Temporära skillnader mark	178 723 094	36 816 957
	<b>553 209 404</b>	<b>113 961 137</b>

### Not 22 Långfristiga skulder

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Banklån	1 193 435 000	1 289 385 000
Övriga skulder	82 467 816	114 906 136
	<b>1 275 902 816</b>	<b>1 404 291 136</b>

### Not 23 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 216 385 000 kronor (f å 1 299 135 000) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 211 795 000	1 297 185 000
	<b>1 211 795 000</b>	<b>1 297 185 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 590 000	1 950 000
	<b>4 590 000</b>	<b>1 950 000</b>

### Not 24 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	25 000 000	25 000 000

**Not 25 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	119 782 776	120 697 146
Amorteringar	-31 219 160	-914 370
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 563 616</b>	<b>119 782 776</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 563 616</b>	<b>119 782 776</b>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	8 626 881	10 787 148
Personalrelaterade skulder	1 056 174	856 486
Övriga poster	287 447	2 055 524
	<b>9 970 502</b>	<b>13 699 158</b>

**Not 27 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 292 477 500	1 331 537 025
	<b>1 292 477 500</b>	<b>1 331 537 025</b>

Eklöfs Fastighets AB i Norrköping  
Org.nr 556289-7016

2025073014469

Norrköping 2025-06-30



Ulf Eklöf  
Ordförande



Pia Eklöf



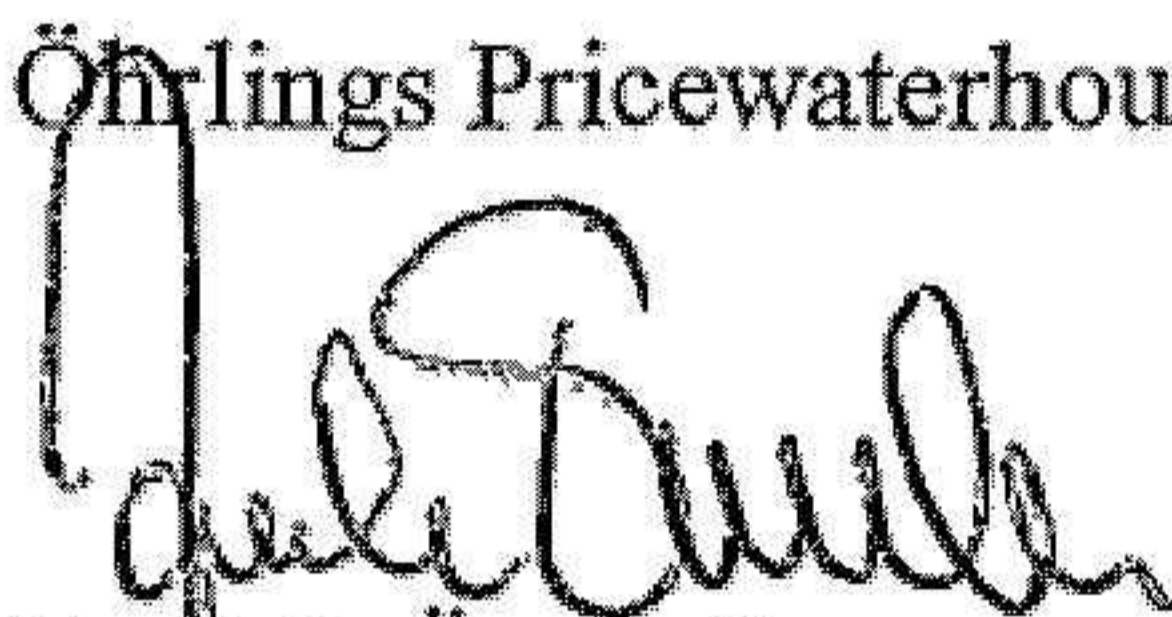
Karl Eklöf



Robert Söderlund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

Örnlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önerth  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eklöf Fastighets AB i Norrköping, org.nr 556289-7016

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eklöf Fastighets AB i Norrköping för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eklöf Fastighets AB i Norrköpings finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Eklöf Fastighets AB i Norrköping.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eklöf Fastighets AB i Norrköping enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eklöf Fastighets AB i Norrköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eklöf Fastighets AB i Norrköping enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 30 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önerth  
Auktoriserad revisor