

Årsredovisning
för
Eyravallen i Örebro AB
559359-6223

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-22.
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
2025-05-14

Styrelsen för Eyravallen i Örebro 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 skall förvalta aktier i dotterbolag. Bolaget har ett helägt dotterbolag, Eyra Gruppen AB, org. nr. 559153-7609, som i sin tur äger samtligt andelar i 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.

Bolaget ägs till 80% av Midnattsblå AB, org. nr. 559159-3016, med säte i Örebro. Moderbolaget för hela koncernen är Karaffen Förvaltnings AB, org. nr. 556459-3837, med säte i Örebro.

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

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet har i allt väsentligt bedrivits som tidigare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 577	-1 425	-935
Soliditet (%)	3,3	7,9	11,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 065 437	-1 425 470	2 689 967
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 425 470	1 425 470	0
Årets resultat			-1 577 111	-1 577 111
Belopp vid årets utgång	50 000	2 639 967	-1 577 111	1 112 856

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 5 000 000 kr (5 000 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 639 967
årets förlust	-1 577 111
	1 062 856
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 062 856
	1 062 856

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-20 625	-46 125
		-20 625	-46 125
Rörelseresultat		-20 625	-46 125
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 556 486	-1 379 345
		-1 556 486	-1 379 345
Resultat efter finansiella poster		-1 577 111	-1 425 470
Resultat före skatt		-1 577 111	-1 425 470
Årets resultat		-1 577 111	-1 425 470

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

3, 8

34 000 000

34 000 000

34 000 000

34 000 000

Summa anläggningstillgångar

34 000 000

34 000 000

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

5 067

6 317

Summa omsättningstillgångar

5 067

6 317

SUMMA TILLGÅNGAR

34 005 067

34 006 317

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 639 967	4 065 437
Årets resultat		-1 577 111	-1 425 470
		1 062 856	2 639 967
Summa eget kapital		1 112 856	2 689 967
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	4, 5	31 867 211	28 000 000
Summa långfristiga skulder		31 867 211	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	5	1 000 000	3 291 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 000	25 000
Summa kortfristiga skulder		1 025 000	3 316 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 005 067	34 006 317

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.

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 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 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	1 556 486	1 379 345
	1 556 486	1 379 345

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 000 000	34 000 000
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 000 000	34 000 000
Utgående redovisat värde	34 000 000	34 000 000

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 867 211	24 000 000
	27 867 211	24 000 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets skuld om 32 867 211 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	31 867 211	28 000 000
	31 867 211	28 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 6 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Not 7 Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter.

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Eyra Gruppen AB, org nr 559153-7609	100%	100%	500	34 000 000 34 000 000

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 april 2025

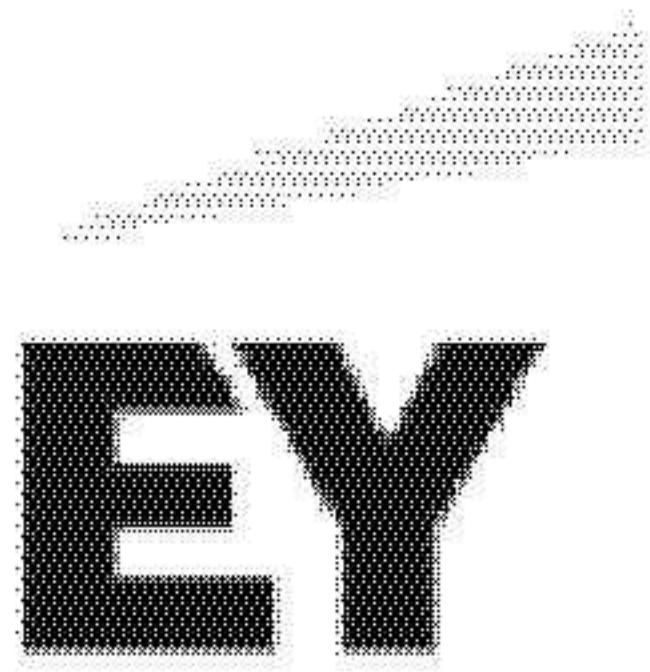
Patrick Hjalmarsson
Patrick Hjalmarsson
Ordförande
2025-04-15

Anna Cedermark
Anna Cedermark
2025-04-15

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-16

Ernst & Young AB

Joakim Holmquist
Joakim Holmquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eyravallen i Örebro AB, org.nr 559359-6223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eyravallen i Örebro AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eyravallen i Örebro ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Eyravallen i Örebro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt följt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31) har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 åsidosättrande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Eyravallen i Örebro AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eyravallen i Örebro AB enligt god revisionssed 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 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

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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 16 april 2025

Ernst & Young AB

Joakim Holmquist

Joakim Holmquist

Auktoriserad revisor

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, or 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)

Koncernen	2024	2023		
Nettoomsättning	97 344	92 790		
Resultat efter finansiella poster	-13 129	-7 315		
Soliditet (%)	10,9	12,1		
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
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

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt	
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	
Belopp vid årets utgång	1 500	67 929	87 302	6 068	162 799	
Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
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
Belopp vid årets utgång	1 500	67 929	300	75 716	-1 555	143 890

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 715 640
årets förlust	-1 554 570
	74 161 070
disponeras så att i ny räkning överföres	74 161 070
	74 161 070

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys 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
		101 735	98 442
Rörelsens kostnader			
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
		-65 694	-66 466
Rörelseresultat		36 041	31 976
Resultat från finansiella poster			
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
		-49 170	-42 133
Resultat efter finansiella poster		-13 129	-10 157
Resultat före skatt		-13 129	-10 157
Skatt på årets resultat	10	0	-41
Uppskjuten skatt	10	-3 999	-4 929
Årets resultat		-17 128	-15 128
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-15 405	-14 270
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-1 723	-857

2025052607173

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
		1 369 182	1 339 418

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
		81 950	79 241
Summa anläggningstillgångar		1 451 132	1 418 659

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
		30 326	57 988

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		282	282
		282	282

Kassa och bank

		20 446	11 893
Summa omsättningstillgångar		51 054	70 163

SUMMA TILLGÅNGAR **1 502 186** **1 488 823**

2025052607174

Koncernens	Not	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		1 500	1 500
Reserver		67 929	68 712
Annat eget kapital inklusive årets resultat		87 302	102 024
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		156 731	172 236
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		6 068	7 791
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		6 068	7 791
Summa eget kapital		162 799	180 027
Avsättningar	19		
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		843	843
Avsättningar för uppskjuten skatt		59 433	55 771
Övriga avsättningar		929	2 650
		61 205	59 264
Långfristiga skulder	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
		1 218 919	1 142 775
Kortfristiga skulder			
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
		59 263	106 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 502 186	1 488 823

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
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 994	73 468

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	77 347	118 818
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 346	118 818

Årets kassaflöde

8 553 3 510

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	11 893	8 383
Likvida medel vid årets slut	20 446	11 893

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		59 902	55 930
Övriga rörelseintäkter		332	588
		60 234	56 518
Rörelsens kostnader			
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
		-39 996	-39 566
Rörelseresultat		20 238	16 952
Resultat från finansiella poster			
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
		-24 420	-21 374
Resultat efter finansiella poster		-4 182	-4 422
Bokslutsdispositioner		5 600	0
Resultat före skatt		1 418	-4 422
Skatt på årets resultat	10	-2 973	-1 492
Årets resultat		-1 555	-5 914

**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
		637 564	643 254

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
		237 557	202 824
Summa anläggningstillgångar		875 121	846 078

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		16 631	4 871
------------------------------------	--	---------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR

902 229 864 917

2025052607178

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		1 500	1 500
Uppskrivningsfond		67 929	68 712
Reservfond		300	300
		69 729	70 512

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		75 716	80 846
Årets resultat		-1 555	-5 914
		74 161	74 932

Summa eget kapital 143 890 145 444

Avsättningar

19

Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		843	843
Uppskjuten skatteskuld		54 417	51 444
Summa avsättningar		55 260	52 287

Långfristiga skulder

20, 21

Skulder till kreditinstitut		666 019	626 553
Övriga skulder		7 779	8 641
Summa långfristiga skulder		673 798	635 194

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 058	4 856
Leverantörsskulder		4 001	3 655
Skulder till koncernföretag		42	0
Aktuella skatteskulder		70	169
Övriga skulder		380	2 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 730	21 114
Summa kortfristiga skulder		29 281	31 992

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 902 229 864 917

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 eliminerats 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 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.

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
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	128	114
	128	114

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
Ernst & Young AB		
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
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	8
Män	5	6
	12	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 831	2 881
Övriga anställda	3 079	3 729
	5 910	6 611
Sociala kostnader		
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
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 332	9 396
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	63 %	63 %
Andel män i styrelsen	37 %	37 %

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
	9	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 608	1 484
Övriga anställda	2 597	2 237
	4 205	3 722
Sociala kostnader		
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
	1 740	1 610
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	5 945	5 332
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
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
	231	0

Not 6 Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna utdelningar	0	400
	0	400

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	400
	0	400

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	-1 129	47
Nedskrivningar	-1	-3
	-1 130	44

Moderbolaget

	2024	2023
Resultat vid avyttringar		-292
Nedskrivningar	1	3
	1	-289

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	6 086	6 518
	6 086	6 518

Moderbolaget

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-53 726	-49 095
	-53 726	-49 095

Moderbolaget

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-34 160	-30 939
	-34 160	-30 939

2025052607186

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

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

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
Redovisad effektiv skatt	-30,46	-3 999	-48,93	-4 970

Moderbolaget

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

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
Redovisad effektiv skatt	209,58	-2 973	-33,75	-1 492

**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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 183 088	1 180 321
Ingående avskrivningar	-103 613	-84 135
Årets avskrivningar	-20 789	-19 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 401	-103 613
Ingående uppskrivningar	86 539	87 526
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-987	-987
Utgående ackumulerade uppskrivningar	85 553	86 539
Årets nedskrivningar	-32 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 000	
Utgående redovisat värde	1 112 239	1 163 248

Moderbolaget

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

**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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 051	38 476

Karaffen Förvaltnings AB
Org.nr 556459-3837

19 (24)

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

Moderbolaget

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 059	146 939
Utgående redovisat värde	231 059	146 939

Moderbolaget

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

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	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 679	15 409
Utgående redovisat värde	9 679	15 409

Moderbolaget

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

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	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 660	57 123
Utgående redovisat värde	65 660	57 123

Moderbolaget

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

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

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

**Not 17 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

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

**Not 18 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

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

Moderbolaget

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

**Not 19 Avsättningar
Koncernen**

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

Övriga avsättningar

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

Moderbolaget

2024-12-31 2023-12-31

Pensioner och liknande förpliktelser

Belopp vid årets ingång	843	926
Under året återförda belopp		-83
	843	843

Uppskjuten skatteskuld

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

**Not 20 Ställda säkerheter
Koncernen**

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar	1 061 007	1 021 102
	1 061 007	1 021 102

Moderbolaget

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar	700 257	660 352
	700 257	660 352

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
	227 816	229 985

**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
	943 025	918 534

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
	649 564	615 772

**Not 22 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

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

**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
			17 787

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
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**

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

Örebro

Patrick Hjalmarsson
VD och styrelseordförande

Aneth Jalmebro

Frida Hjalmarsson

Liza Hjalmarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor

2025052607195



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
f
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.



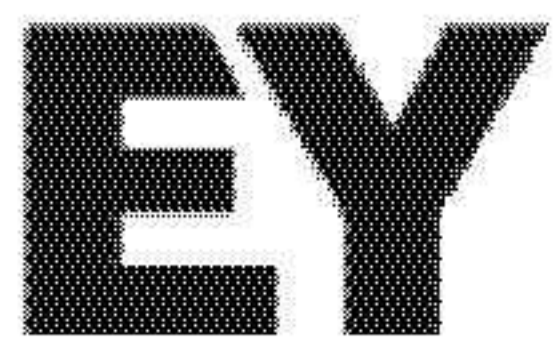
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

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.

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.

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.

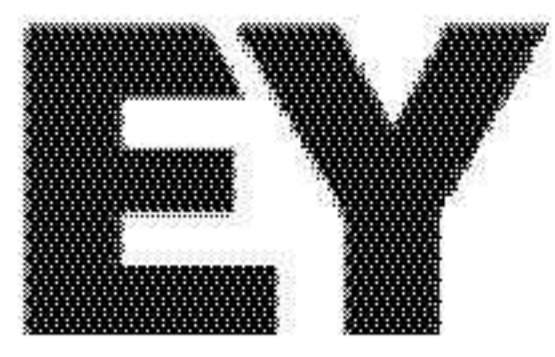
Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att 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.

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. 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 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 slutsatser 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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.

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.

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.

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 revisioner 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.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Bergström

Jonas Bergström

Auktoriserad revisor

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."

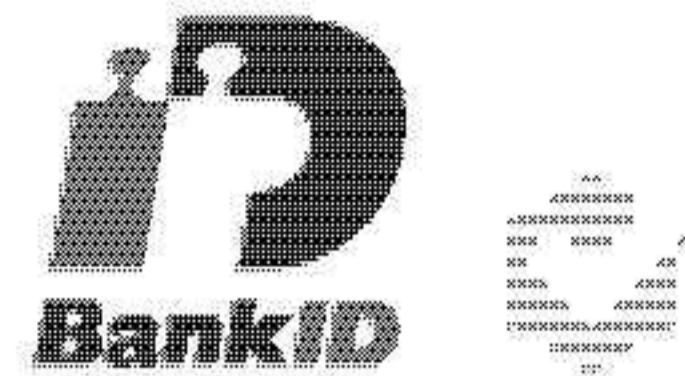
Jonas Henrik Bergström (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 552d4f21d0d0c7[...]59bae3ac4072f

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-04-20 14:10:33 UTC



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.