

# Årsredovisning

för

## Eddan Lund Fastighets AB

559075-5335

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-25.

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:

Douglas Axelsson, Styrelseledamot

2026-04-02

Styrelsen och verkställande direktören för Eddan Lund Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet såsom fastighetsutveckling och uthyrningsverksamhet samt äga och förvalta fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	7 015	6 964	6 602	6 082	5 861
Resultat efter finansiella poster	1 456	1 342	372	174	409
Soliditet (%)	17,8	16,7	15,5	15,2	16,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Aktieägar- tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	18 415 000	-3 601 640	522 825	<b>15 386 185</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			522 825	-522 825	<b>0</b>
Årets resultat				602 834	<b>602 834</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>18 415 000</b>	<b>-3 078 815</b>	<b>602 834</b>	<b>15 989 019</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 18 415 000 (18 415 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 336 185
årets vinst	602 834
	<b>15 939 019</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	15 939 019
	<b>15 939 019</b>

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

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

7 015 426

6 963 520

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**7 015 426**

**6 963 520**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-1 609 543

-1 420 617

Övriga externa kostnader

-92 134

-188 970

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-2 135 454

-2 135 454

**Summa rörelsekostnader**

**-3 837 131**

**-3 745 041**

**Rörelseresultat**

**3 178 295**

**3 218 479**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

110 171

6 579

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 917 190

-1 882 980

**Summa finansiella poster**

**-1 807 019**

**-1 876 401**

**Resultat efter finansiella poster**

**1 371 276**

**1 342 078**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder

-448 368

-506 337

**Summa bokslutsdispositioner**

**-448 368**

**-506 337**

**Resultat före skatt**

**922 908**

**835 741**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-320 074

-312 916

**Årets resultat**

**602 834**

**522 825**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	90 059 295	92 194 749
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 059 295</b>	<b>92 194 749</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 826 720	3 738 987
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 826 720</b>	<b>3 738 987</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 886 015</b>	<b>95 933 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 766 591	0
Övriga fordringar		105 343	129 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 188	19 456
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 891 122</b>	<b>149 124</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		132 926	681 661
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>132 926</b>	<b>681 661</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 024 048</b>	<b>830 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 910 063</b>	<b>96 764 521</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		15 336 184	14 813 360
Årets resultat		602 834	522 825
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 939 018</b>	<b>15 336 185</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 989 018</b>	<b>15 386 185</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 408 877	960 509
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 408 877</b>	<b>960 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	0	0
Skulder till koncernföretag		5 017 121	47 522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 017 121</b>	<b>47 522</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		70 404 000	71 976 000
Leverantörsskulder		128 991	0
Skulder till Koncernföretag		0	6 477 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 962 056	1 916 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 495 047</b>	<b>80 370 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 910 063</b>	<b>96 764 521</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 091 104	110 091 104
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 091 104</b>	<b>110 091 104</b>
Ingående avskrivningar	-17 896 355	-15 760 901
Årets avskrivningar	-2 135 454	-2 135 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 031 809</b>	<b>-17 896 355</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 059 295</b>	<b>92 194 749</b>

### Not 3 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen	5 017 121	47 522
	<b>5 017 121</b>	<b>47 522</b>

#### Not 4 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 500 000	82 500 000
	<b>82 500 000</b>	<b>82 500 000</b>

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

Stockholm

*Douglas Axelsson*  
Douglas Axelsson  
Verkställande direktör  
2026-03-23

*Ragnild M Rosengren Lindquist*  
Ragnild M Rosengren Lindquist  
2026-03-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24

*Anders Ericsson*  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eddan Lund Fastighets AB  
Org.nr 559075-5335

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eddan Lund Fastighets AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eddan Lund Fastighets ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Eddan Lund Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eddan Lund Fastighets AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Eddan Lund Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2026-03-24

*Anders Ericsson*

---

Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor