

# Årsredovisning

för

## Karlalönn Fastighets AB

559049-7292

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-25.  
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:

Miroslav Slavic, Styrelseledamot  
2025-06-25

Styrelsen för Karlalönn Fastighets 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 äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Karlalönn Fastighets AB är ett dotterbolag till HexPark Properties 559150-1084.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

1 januari 2025 erhåller bolaget en förnyad kapitaltäckningsgaranti ifrån sitt moderbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 372	2 571	4 185	3 367
Resultat efter finansiella poster	-1 975	-2 792	-1 478	-1 562
Balansomslutning	146 793	145 001	145 141	143 110
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0

Jämförelsetalen för 2022 är omräknade iom övergången till K3, övriga år är inte omräknade.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 791 510	-2 791 508	<b>50 002</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 791 508	2 791 508	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 975 300		<b>1 975 300</b>
Årets resultat			-1 975 300	<b>-1 975 300</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 975 302</b>	<b>-1 975 300</b>	<b>50 002</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 19 789 tkr (17 814 tkr).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 975 302
årets förlust	-1 975 300
	<b>2</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2
	<b>2</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 371 845	2 570 585
Övriga rörelseintäkter		8 455	3 215
		<b>3 380 300</b>	<b>2 573 800</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-496 293	-510 933
Övriga externa kostnader		-704 818	-831 813
Personalkostnader	2	-459 385	-351 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 123 832	-1 055 994
Övriga rörelsekostnader		-6 235	-607
		<b>-2 790 563</b>	<b>-2 750 627</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>589 737</b>	<b>-176 827</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 650	2 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 566 687	-2 617 496
		<b>-2 565 037</b>	<b>-2 614 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 975 300</b>	<b>-2 791 508</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 975 300</b>	<b>-2 791 508</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 975 300</b>	<b>-2 791 508</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	142 430 918	141 633 376
Inventarier, verktyg och installationer	5	608 048	391 678
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
		<b>143 038 966</b>	<b>142 025 054</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 038 966</b>	<b>142 025 054</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500 078	714 708
Fordringar hos koncernföretag		0	215 521
Aktuella skattefordringar		516 419	492 131
Övriga fordringar		408 183	191 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 473	40 938
		<b>1 481 153</b>	<b>1 655 204</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 274 621	1 322 855
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 755 774</b>	<b>2 978 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>146 794 740</b>	<b>145 003 113</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 975 302	2 791 510
Årets resultat		-1 975 300	-2 791 508
		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 002</b>	<b>50 002</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	144 921 424	142 637 654
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>144 921 424</b>	<b>142 637 654</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		708 116	968 711
Aktuella skatteskulder		466 858	490 948
Övriga skulder		8 119	54 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		640 221	800 911
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 823 314</b>	<b>2 315 457</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>146 794 740</b>	<b>145 003 113</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, dock har omklassificering skett av valutakursdifferenser från finansiella poster till övriga rörelseintäkter/-kostnader.

#### 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

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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1-3,33%
Maskiner och inventarier	20 %

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Inkomstskatter

##### *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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Medelantalet anställda	1	1

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	2 559 071	2 613 507
Övriga räntekostnader	7 616	3 226
	<b>2 566 687</b>	<b>2 616 733</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	146 847 437	137 354 938
Inköp	1 885 476	1 327 834
Omklassificeringar	0	8 164 665
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>148 732 913</b>	<b>146 847 437</b>
Ingående avskrivningar	-5 214 061	-4 025 701
Omklassificeringar	0	-163 293
Årets avskrivningar	-1 087 934	-1 025 067
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 301 995</b>	<b>-5 214 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 430 918</b>	<b>141 633 376</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	470 427	119 552
Inköp	252 267	350 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>722 694</b>	<b>470 427</b>
Ingående avskrivningar	-78 749	-47 821
Årets avskrivningar	-35 897	-30 928

<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-114 646</b>	<b>-78 749</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>608 048</b>	<b>391 678</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	8 164 665
Omklassificeringar	0	-8 164 665
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-163 293
Omklassificeringar	0	163 293
Årets avskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som förfaller mellan 2 till 5 år efter balansdagen	144 921 424	142 637 654
	<b>144 921 424</b>	<b>142 637 654</b>

**Not 8 Ställda säkerheter & eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter och styrelsen bedömer att det inte finns några eventalförpliktelser.

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

1 januari 2025 erhåller bolaget en förnyad kapitaltäckningsgaranti ifrån sitt moderbolag.

2025-06-19

*Miroslav Slavic*  
Miroslav Slavic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-19

Grant Thornton Sweden AB

*Johan Andersson*  
Johan Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Karlalönn Fastighets AB, Org.nr. 559049-7292

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Karlalönn Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Karlalönn Fastighets 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 Karlalönn Fastighets AB 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 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 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 för Karlalönn Fastighets AB 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 ledamot 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 Karlalönn Fastighets AB 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 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.

Stockholm den 19 juni 2025

Grant Thornton Sweden AB

*Johan Andersson*  
Johan Andersson

Auktoriserad revisor