

**Årsredovisning**  
för  
**Kalvsvik Fastigheter 2 AB**  
559337-4068

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-20.  
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:**

Seth Lundgren, Styrelseledamot  
2025-05-29

Styrelsen och verkställande direktören för Kalvsvik Fastigheter 2 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

Företagets verksamhet är uthyrning och förvaltning av egna industrilokaler.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Solo et Aqua Invest AB, org. nr. 559238-0009.

Företaget har sitt säte i Haninge.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under mars 2024 blev taket på fastigheten brandskadat.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b><br>(4 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Nettoomsättning                   | 6 422       | 4 000       | 0                      |
| Resultat efter finansiella poster | 1 084       | -1 522      | -293                   |
| Rörelsemarginal (%)               | 54,4        | 34,7        | 0,0                    |
| Avkastning på eget kap. (%)       | 13,8        | -28,4       | -187,1                 |
| Balansomslutning                  | 89 068      | 90 092      | 70 983                 |
| Soliditet (%)                     | 8,8         | 5,9         | 0,2                    |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 106 742                        | 1 820 907                 | <b>1 977 649</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 1 820 907                      | -1 820 907                | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                | 519 474                   | <b>519 474</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>1 927 649</b>               | <b>519 474</b>            | <b>2 497 123</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 1 927 649        |
| årets vinst            | 519 474          |
|                        | <b>2 447 123</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 2 447 123        |
|                        | <b>2 447 123</b> |

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

## Resultaträkning

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning        | 6 421 584        | 4 000 000        |
| Övriga rörelseintäkter | 1 650 033        | 302 341          |
|                        | <b>8 071 617</b> | <b>4 302 341</b> |

### Rörelsens kostnader

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga externa kostnader                          | -2 472 219        | -1 451 406        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -2 108 575        | -1 462 864        |
| Övriga rörelsekostnader                           | 0                 | -127              |
|   | <b>-4 580 794</b> | <b>-2 914 397</b> |

### Rörelseresultat

**3 490 823**      **1 387 944**

### Resultat från finansiella poster

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 650               | 1 810             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -2 407 692        | -2 912 249        |
|  | <b>-2 407 042</b> | <b>-2 910 439</b> |

### Resultat efter finansiella poster

**1 083 781**      **-1 522 495**

### Bokslutsdispositioner

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Erhållna koncernbidrag         | 2 221 606  | 7 600 000  |
| Ackumulerade överavskrivningar | -2 512 293 | -4 253 620 |

### Summa bokslutsdispositioner

**-290 687**      **3 346 380**

### Resultat före skatt

**793 094**      **1 823 885**

Skatt på årets resultat

-273 620      -2 978

### Årets resultat

**519 474**      **1 820 907**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

72 341 775

73 820 582

Byggnadsinventarier

3

14 243 287

15 121 772

**86 585 062**

**88 942 354**

**Summa anläggningstillgångar**

**86 585 062**

**88 942 354**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

656 890

Övriga fordringar

154 478

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 598

11 000

**165 076**

**667 890**

##### *Kassa och bank*

2 317 754

481 784

**Summa omsättningstillgångar**

**2 482 830**

**1 149 674**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**89 067 892**

**90 092 028**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <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               |            | 1 927 649         | 106 742           |
| Årets resultat                               |            | 519 474           | 1 820 907         |
|  |            | <b>2 447 123</b>  | <b>1 927 649</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 497 123</b>  | <b>1 977 649</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            | 6 765 913         | 4 253 620         |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
|  | 4          |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       |            | 273 620           | 0                 |
| Övriga avsättningar                          |            | 500 000           | 175 000           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>773 620</b>    | <b>175 000</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 5          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 40 000 000        | 46 875 000        |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                 | 33 752 681        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>40 000 000</b> | <b>80 627 681</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 5          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 2 500 000         | 2 500 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 12 250            | 19 175            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 35 764 174        | 0                 |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 170 558           | 2 978             |
| Övriga skulder                               |            | 287 716           | 139 981           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 296 538           | 395 944           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>39 031 236</b> | <b>3 058 078</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>89 067 892</b> | <b>90 092 028</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Huvuddelen av omsättningen består av hyror som periodiseras linjärt över avtalstiden.

#### 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |         |
|---|---------|
| Byggnadsinventarier                               | 5-45 år |
| VVS (ventilation, Energibrunnar, Dagvattensystem) | 20 år   |
| El  | 20 år   |
| Markanläggningar                                  | 20 år   |
| Golv, Fönster, Dörrar, Tak, Fasad, Hiss           | 25 år   |
| Solceller   | 30 år   |
| Stomme  | 50 år   |

#### *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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).



Balansomslutning  
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 74 640 009        | 23 118 875        |
| Inköp   |                   | 51 521 134        |
| Omklassificeringar                              | 167 494           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>74 807 503</b> | <b>74 640 009</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -978 546          | 0                 |
| Omklassificeringar                              | -8 375            |                   |
| Årets avskrivningar                             | -1 478 807        | -978 546          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 465 728</b> | <b>-978 546</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>72 341 775</b> | <b>73 661 463</b> |

## Not 3 Byggnadsinventarier

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 15 597 715        | 167 494           |
| Inköp   |                   | 15 597 715        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -248 717          |                   |
| Omklassificeringar                              |                   | -167 494          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 348 998</b> | <b>15 597 715</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -475 943          |                   |
| Årets avskrivningar                             | -629 768          | -475 943          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 105 711</b> | <b>-475 943</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 243 287</b> | <b>15 121 772</b> |

#### Not 4 Avsättningar

|                         | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avsättning</b>       |                |                |
| Belopp vid årets ingång | 175 000        | 0              |
| Årets avsättningar      | 325 000        | 175 000        |
|                         | <b>500 000</b> | <b>175 000</b> |

#### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 42 500 000 kronor (49 375 525 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 42 500 000        | 46 875 000        |
|                                    | <b>42 500 000</b> | <b>46 875 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 500 000         | 2 500 000         |
|                                    | <b>2 500 000</b>  | <b>2 500 000</b>  |

#### Not 6 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 000 000        | 50 000 000        |
|                        | <b>50 000 000</b> | <b>50 000 000</b> |

**Not 7 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Anna Sipilä, Allians Revision och Redovisning AB

Haninge

*Bengt Margård*  
Bengt Margård  
Ordförande  
2025-04-30

*Jonas Lundgren*  
Jonas Lundgren  
2025-05-07

*Seth Lundgren*  
Seth Lundgren  
Verkställande direktör  
2025-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-07

*Per Lindblom*  
Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Kalvsvik Fastigheter 2 AB

Org.nr 559337-4068

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kalvsvik Fastigheter 2 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kalvsvik Fastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Kalvsvik Fastigheter 2 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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.

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

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

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kalvsvik Fastigheter 2 AB för räkenskapsåret 2024 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 Kalvsvik Fastigheter 2 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm 2025-05-07

*Per Lindblom*

---

Per Lindblom  
Auktoriserad revisor