

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Ektorpsrondellen Fastighets AB**  
**556875-0151**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 14/6-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 14/6-23



Jakob Pettersson

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Ektorpsrondellen Fastighets AB**

**556875-0151**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

## ÅRSREDOVISNING FÖR EKTORPSRONDELLEN FASTIGHETS AB

Styrelsen för Ektorpsrondellen Fastighets AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Sicklaön 73:116 i Nacka.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 3 027 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (tkr)	6 073	5 879	1 819	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-508	866	1 296	-
Soliditet	63%	63%	8%	100%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då fastigheten Sicklaön 73:116 förvärvades 2020-09-07.



Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat			Årets resultat	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat		
Belopp vid årets ingång	50	-	89 495	-2 162	87 383
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-2 162	2 162	0
Erhållet aktieägartillskott			3 027		3 027
Årets resultat				-2 876	-2 876
<b>Utgående balans</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>90 360</b>	<b>-2 876</b>	<b>87 534</b>

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	90 360 127
Årets förlust	-2 875 895
	<u><b>87 484 232</b></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>87 484 232</u>
	<u><b>87 484 232</b></u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hyresintäkter		6 073	5 879
Övriga rörelseintäkter		37	6
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 110</b>	<b>5 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 178	-891
Övriga externa kostnader		-2 374	-1 770
Avskrivningar		-1 288	-808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 840</b>	<b>-3 469</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 270</b>	<b>2 416</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 781	-1 550
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 778</b>	<b>-1 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-508</b>	<b>866</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 368	-3 028
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 368</b>	<b>-3 028</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 876</b>	<b>-2 162</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 876</b>	<b>-2 162</b>



Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

2023062826587

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	133 254	134 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 295	1 048
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 549</b>	<b>135 590</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	7	1 326	-
Andra långfristiga fordringar	8	181	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 507</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 056</b>	<b>135 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2	36
Övriga fordringar		1 037	307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 073</b>	<b>343</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 289	3 375
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 289</b>	<b>3 375</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 362</b>	<b>3 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 418</b>	<b>139 308</b>



Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		90 360	89 495
Årets resultat		-2 876	-2 162
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>87 484</b>	<b>87 333</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>87 534</b>	<b>87 383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	43 486
Skulder till koncernföretag		-	3 953
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>47 439</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		41 625	-
Leverantörsskulder		121	76
Skulder till koncernföretag		8 063	2 066
Övriga skulder		18	349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 057	1 995
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 884</b>	<b>4 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 418</b>	<b>139 308</b>



Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

---

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Avskrivningar*

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader

- Byggnader

50 år

### Not 2 Allmän information

---

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ektorpsrondellen Holding AB, org nr 559342-5811, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Coei Fastighet II AB, org nr 559173-7548, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

---

I beloppen ingår koncerninterna poster med -11 tkr (fg år -779).

Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

**Not 5 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 394	10 364
Fusion	-	125 030
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>135 394</b>	<b>135 394</b>
Ingående avskrivningar	-852	-44
Årets avskrivningar	-1 288	-808
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 140</b>	<b>-852</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>133 254</b>	<b>134 542</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 048	250
Inköp	247	798
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 295</b>	<b>1 048</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 295</b>	<b>1 048</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande poster	1 326	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 326</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 326</b>	<b>0</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande poster	181	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>181</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>181</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	43 486
Skulder till koncernföretag	-	3 953
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>47 439</b>

Ektorpsrondellen Fastighets AB  
556875-0151

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	45 000	21 585
<b><i>Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i></b>	<b>45 000</b>	<b>21 585</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>45 000</b>	<b>21 585</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jakob Pettersson  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557494692091

## Document

**579 ÅR Ektorpsrondellen FAB 2022 v2**  
Main document  
9 pages  
*Initiated on 2023-06-13 15:22:55 CEST (+0200) by Carl Toster (CT)*  
*Finalised on 2023-06-13 15:39:38 CEST (+0200)*

## Initiator

**Carl Toster (CT)**  
Coeli Private Equity Management II AB  
*carl.toster@coeli.se*  
+46724020887

## Signing parties

**Jakob Pettersson (JP)**  
Coeli  
*ID number 881017-5797*  
*jakob.pettersson@coeli.se*  
+46 724 02 08 62



*The name returned by Swedish BankID was "JAKOB PETTERSSON"*  
*Signed 2023-06-13 15:31:24 CEST (+0200)*

**Leonard Daun (LD)**  
PwC  
*ID number 640320-3216*  
*leonard.daun@pwc.com*  
+46709295146



*The name returned by Swedish BankID was "LEONARD DAUN"*  
*Signed 2023-06-13 15:39:38 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ektorpsrondellen Fastighets AB, org.nr 556875-0151

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ektorpsrondellen Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ektorpsrondellen Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Ektorpsrondellen Fastighets AB.

### 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 Ektorpsrondellen 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 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 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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ektorpsrondellen Fastighets AB för år 2022 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 Ektorpsrondellen Fastighets AB enligt god revisors sed 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
- 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2023-06-13 13:39:18 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum

Leonard Daun  
Partner

Leveranskanal: E-post

20230613133955