

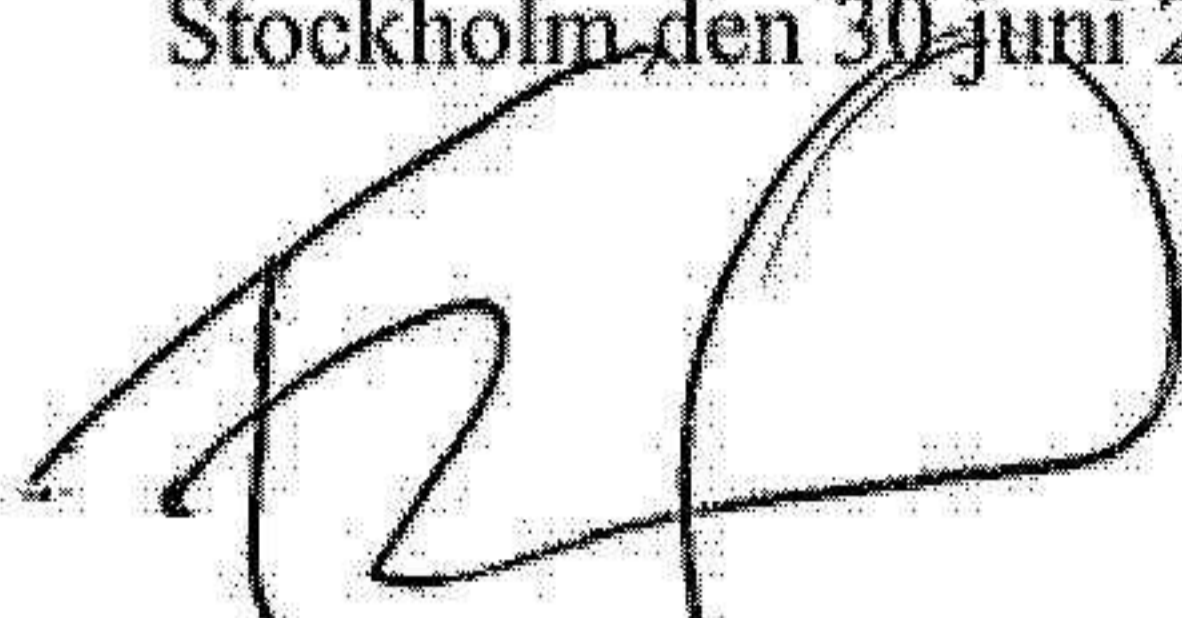
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Crafoord Real Estate I AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2024.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 juni 2024



Fredrik Crafoord

Crafoord Real Estate I AB
Org nr 559117-7406

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	5-6
- underskrifter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Crafoord Real Estate AB, org nr 559095-4193.

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med sitt helägda dotterbolag Tobobalans AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	(tkr)	124	160	480	480
Resultat efter finansiella poster	(tkr)	-1 680	29 898	-3	10
Balansomslutning	(tkr)	54 636	38 277	54 243	41 629
Soliditet	%	41,9	56,5	39,9	52,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	50 000	21 586 691	0	21 636 691
Disposition av årets resultat		0	0	0
Fusionsresultat			1 233 797	1 233 797
Årets resultat			28	28
Belopp vid årets utgång	50 000	21 586 691	1 233 825	22 870 516

Aktiekapitalet består av 500 st aktier med kvotvärde 100 kronor.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	22 820 488
Årets resultat	28
	<hr/>
	kronor 22 820 516

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	22 820 516
	<hr/>
	kronor 22 820 516

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning inklusive noter.

RESULTATRÄKNING

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	123 700	160 000
Övriga rörelseintäkter	<u>3 862</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter	127 562	160 000
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	<u>-214 093</u>	<u>-112 962</u>
Summa rörelsens kostnader	-214 093	-112 962
Rörelseresultat	-86 531	47 038
Resultat från finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	30 058 290
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 074	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 595 703</u>	<u>-207 058</u>
Summa finansiella poster	-1 593 629	29 851 282
Resultat efter finansiella poster	-1 680 160	29 898 320
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	0	-29 898 320
Erhållna koncernbidrag	<u>1 680 160</u>	<u>0</u>
S:a bokslutsdispositioner	1 680 160	-29 898 320
Resultat före skatt	0	0
Skatt på årets resultat	<u>28</u>	<u>0</u>
Årets resultat	28	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i bostadsrättsförening	3	42 759 356	0
Pågående arbeten	4	11 841 922	0
Andelar i koncernföretag	5	0	38 100 000
S:a finansiella anläggningstillgångar		<u>54 601 278</u>	<u>38 100 000</u>
S:a anläggningstillgångar		54 601 278	38 100 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kortfristiga fordringar på koncernföretag		0	122 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>32 902</u>	<u>42 287</u>
S:a kortfristiga fordringar		32 902	164 826
Kassa och bank			
Banktillgodohavanden		<u>2 181</u>	<u>11 985</u>
S:a kassa och bank		<u>2 181</u>	<u>11 985</u>
S:a omsättningstillgångar		<u>35 083</u>	<u>176 811</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		54 636 361	38 276 811
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
S:a bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 586 691	21 586 691
Fusionsresultat		1 233 797	0
Årets resultat		<u>28</u>	<u>0</u>
S:a fritt eget kapital		<u>22 820 516</u>	<u>21 586 691</u>
S:a eget kapital		22 870 516	21 636 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	<u>19 549 000</u>	<u>16 600 000</u>
S:a långfristiga skulder		19 549 000	16 600 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		10 000 000	0
Övriga skulder		<u>2 216 845</u>	<u>40 120</u>
S:a kortfristiga skulder		<u>12 216 845</u>	<u>40 120</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 636 360	38 276 811

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 3 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	41 592 547
Förvärv genom fusion	42 759 356	0
Avytrtrade finansiella anläggningstillgångar	0	-41 592 547
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>42 759 356</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	42 759 356	0

Not 4 Pågående arbeten

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp pågående arbeten	11 841 922	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11 841 922</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	11 841 922	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	38 100 000	0
Fusionerade andelar i koncernföretag	-38 100 000	0
Inköpta andelar i koncernföretag	0	38 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>38 100 000</u>
Utgående redovisat värde	0	38 100 000

Not 6 Långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut	<u>19 549 000</u>	<u>16 600 000</u>
S:a långfristiga skulder	19 549 000	16 600 000

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställd säkerhet till förmån för kreditinstitut		
Andel i bostadsrättsförening	42 759 356	0
Aktier i dotterbolag	0	38 100 000
S:a ställda säkerheter	42 759 356	38 100 000

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Crafoord
Styrelseordförande

Joakim Lindén
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Johan Tilander
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."

Joakim Lindén

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 33d9dfda0290a4[...]f0d0ad83433d2

IP: 2.248.xxx.xxx

2024-06-29 09:29:03 UTC



FREDRIK CRAFOORD

Styrelseledamot

Serienummer: c8b25a76e49fef[...]2d8434f424df0

IP: 213.65.xxx.xxx

2024-06-29 09:31:59 UTC



Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-06-30 11:15:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024070525453

Penneo dokumentnyckel: MQZLO-SWDHJ-YQYQ6-KXHJ8-UD3ET-LNQNW

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Crafoord Real Estate I AB
Org. nr 559117-7406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Crafoord Real Estate I AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Crafoord Real Estate I AB:s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Crafoord Real Estate I AB enligt god revisionssed 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 på 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 på 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 på 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 Crafoord Real Estate I AB för år 2023 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 Crafoord Real Estate I 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. Den 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Tilander
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 allä datum i detta dokumentet."

Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-06-30 11:15:20 UTC



2024070525457

Penneo dokumentnyckel: E8CFT-JZMM4-BE301-KUKT-VUH8D-623KB

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>