

# Årsredovisning

för

## Medeon Fastigheter AB

556034-1140

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-05. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-06-05



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Medeon Fastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets investeringar uppgår till 10,2 MSEK. Av detta avser 7,5 MSEK Hyresgäst Anpassningar och 2,3 MSEK nya pantbrev. Resterande investering avser övrigt underhåll av fastigheten.

### Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	52 720	49 796	43 774	39 331	32 300
Resultat efter finansiella poster	4 170	2 809	50 084	4 078	4 337
Balansomslutning	411 412	376 077	374 046	329 704	310 037

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	921 942
årets vinst	2 396 981
	<b>3 318 923</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 318 923

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		48 520	44 921
Serviceintäkter		4 200	4 875
Fastighetskostnader	2	-35 032	-35 451
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17 688</b>	<b>14 346</b>
Central administration och marknadsföring		-1 178	-1 107
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>16 510</b>	<b>13 238</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		695	311
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	20
Räntekostnader till koncernföretag		-13 056	-10 753
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 170</b>	<b>2 809</b>
Erhållna koncernbidrag		0	7 340
Lämnade koncernbidrag		-1 152	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 017</b>	<b>10 149</b>
Skatt på årets resultat	4	-620	-2 185
<b>Årets resultat</b>	5	<b>2 397</b>	<b>7 964</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	6	352 520	352 104
Inventarier, verktyg och installationer	7, 8	216	361
Pågående nyanläggningar	9	0	4 287
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10</b>	<b>352 736</b>	<b>356 752</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag		53 908	15 892
Periodiserade hyresrabatter		1 893	1 610
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 801</b>	<b>17 502</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**408 538**

**374 254**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		816	53
Övriga fordringar		420	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 638	1 439
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 874</b>	<b>1 823</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 874**

**1 823**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**411 412**

**376 077**

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

21 000

21 000

Reservfond

6 948

6 948

**27 948**

**27 948**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

922

5 458

Årets resultat

2 397

7 964

**Summa fritt eget kapital**

**3 319**

**13 422**

**Summa eget kapital**

**31 267**

**41 370**

#### Avsättningar

Avsättningar för skatter

4

23 169

22 549

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till koncernföretag

5 899

74 779

Reverslån till koncernföretag

336 000

219 000

**Summa långfristiga skulder**

**341 899**

**293 779**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 095

3 405

Aktuella skatteskulder

4

4

Övriga skulder

1 728

2 683

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11 249

12 287

**Summa kortfristiga skulder**

**15 077**

**18 380**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**411 412**

**376 077**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>21 000</b>	<b>6 948</b>	<b>40 458</b>	<b>68 406</b>
Årets resultat			7 964	7 964
Utdelning			-35 000	-35 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>21 000</b>	<b>6 948</b>	<b>13 422</b>	<b>41 370</b>
Årets resultat			2 397	2 397
Utdelning			-12 500	-12 500
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>21 000</b>	<b>6 948</b>	<b>3 319</b>	<b>31 267</b>

Antal aktier uppgår till 210 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	16 510	13 238
Återföring avskrivningar	14 167	14 099
Återföring ej kassaflödespåverkande poster	-365	-1 986
Erhållen ränta och utdelning	715	331
Erlagd ränta	-13 056	-10 759
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>17 971</b>	<b>14 923</b>

### Förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-970	-257
Förändring av rörelseskulder	-3 303	3 587
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 698</b>	<b>18 252</b>

### Investeringsverksamheten

Ny- till- och ombyggnad	-10 151	-6 324
Förändringar av fordringar på koncernbolag	-38 016	-7 659
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	-1 152	7 340
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49 319</b>	<b>-6 643</b>

### Finansieringsverksamheten

Förändring lån	48 120	23 391
Utbetald utdelning	-12 500	-35 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>35 620</b>	<b>-11 609</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Under året har omklassificering gjorts av byggnadsinventarier till förvaltningsfastigheter. Även jämförelseåret har omklassificerats.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.

Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgäst Anpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

### **Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Extern värdering sker inför varje årsskifte medan fastigheterna löpande under året värderas en intern värderingsmodell. Modellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

### **Finansiella instrument**

#### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### ***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.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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 eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier, verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, med säte i Malmö.

### Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	10 103	10 272
Fastighetsskatt	2 820	2 820
Fastighetsadministration	7 942	8 260
Avskrivningar	14 167	14 099
	<b>35 032</b>	<b>35 451</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 4 Skatt på årets resultat/ Avsättningar för skatter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skattemässigt resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	3 017	10 149
Ej avdragsgilla kostnader	1	6
Skillnad skatte-och bokföringsmässiga avskrivningar	-6 352	-8 097
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-213	-2 969
Ej skattepliktiga intäkter	-7	-14
Ej avdragsgillt räntenetto	3 554	925
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)</b>		
Skillnad skattemässigt- och bokföringsmässigt restvärde	6 565	11 066
Årets förändring Carry-forward ränta	-3 554	-925
	<b>3 011</b>	<b>10 141</b>
<b>Skatt beräknat på ovanstående poster</b>		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	-620	-2 089
Skattereduktion	0	-96
	<b>-620</b>	<b>-2 185</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-23 169	-22 549
	<b>-23 169</b>	<b>-22 549</b>

**Not 5 Övrigt totalresultat**

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över övrigt totalresultat.

**Not 6 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	534 932	423 920
Omföring från projekt	12 098	4 077
Omklassificering från inventarier	0	106 935
Investering	2 341	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>549 370</b>	<b>534 932</b>
Ingående avskrivningar	-182 828	-110 965
Årets avskrivningar	-14 022	-7 142
Omklassificering från inventarier	0	-64 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-196 850</b>	<b>-182 828</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>352 520</b>	<b>352 104</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	100 364
Investering/Omföring från projekt	0	6 571
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	0	-106 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-57 916
Årets avskrivningar	0	-6 806
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	0	64 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Inventarier och datautrustning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	706	803
Försäljningar/utrangeringar	0	-97
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>706</b>	<b>706</b>
Ingående avskrivningar	-345	-290
Årets avskrivningar	-145	-151
Återföring avskrivning utrangerade inv	0	97
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-489</b>	<b>-345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>216</b>	<b>361</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 287	8 611
Årets investering	7 810	6 324
Omföring av färdiga projekt	-12 098	-10 649
	<b>0</b>	<b>4 287</b>

### Not 10 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas, under normalt 5 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde fastighet	553 000	535 000
	<b>553 000</b>	<b>535 000</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	5 899	74 779
Reverslån till koncernföretag	336 000	219 000
	<b>341 899</b>	<b>293 779</b>

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfallodatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	336 000	219 000
	<b>336 000</b>	<b>219 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö 2025-05-26

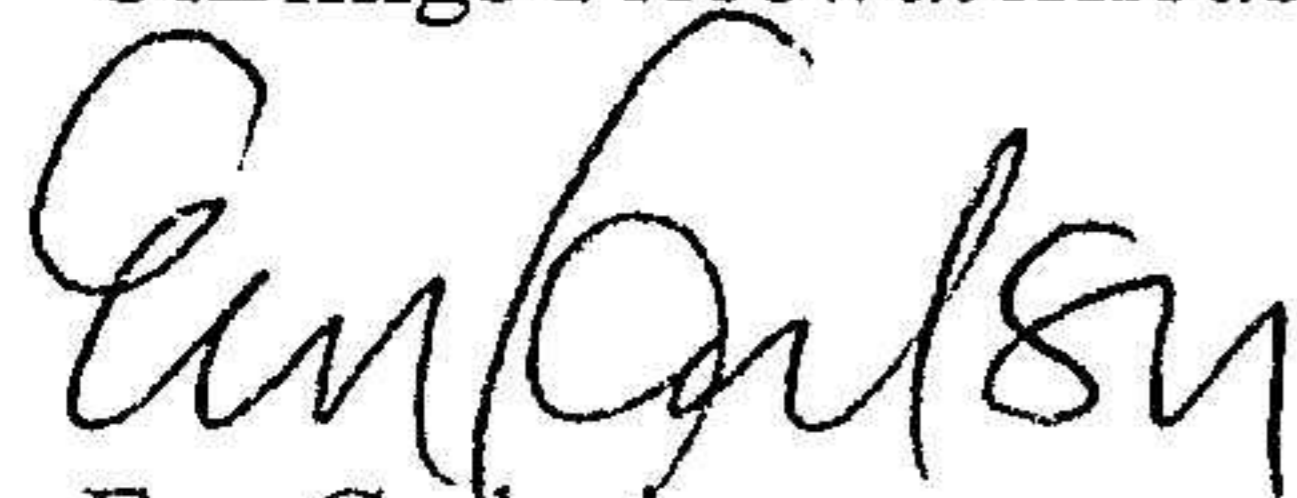


Ulrika Hallengren

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvi  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Medeon Fastigheter AB, org.nr 556034-1140

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Medeon Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Medeon Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Medeon Fastigheter 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 Medeon Fastigheter 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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.

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 Medeon Fastigheter 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 Medeon Fastigheter 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.

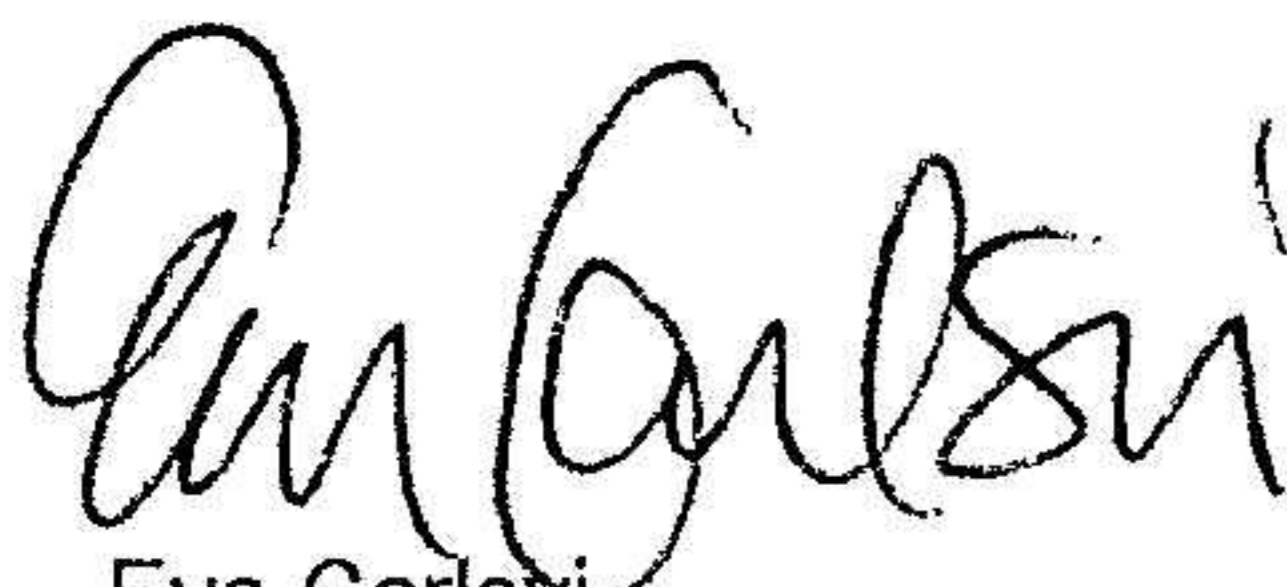
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

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.

Malmö den 5 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Carlsvi  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas: \_\_\_\_\_

