

# Årsredovisning

för

## Business Center Eden AB

559279-8556

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-10.

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:

Pernilla Ytterbring, Styrelseledamot  
2024-06-17

Styrelsen och verkställande direktören för Business Center Eden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

**Business Center Eden AB ingår i Quick Office-koncernen, som är en framstående aktör inom kontorshotell, coworking- och mötesverksamhet. Koncernen driver ett drygt tiotal anläggningar främst i Stockholm och Malmö och har under det senaste året sett en ökad efterfrågan på sina tjänster. Bolaget driver kontorshotellet Quick Office Eden i Hyllie. Bolaget har sitt säte i Malmö.**

Vår mission är tydlig: att skapa en dynamisk arbetsmiljö för företag och entreprenörer, främja innovation och hållbarhet samt vara en engagerad partner för våra kunders övergripande framgång och välmående.

Med en vision om att vara det främsta valet för moderna kontor och kontorslösningar, strävar vi efter att skapa en holistisk arbetsmiljö där företag trivs och blomstrar genom innovation, samarbete och hållbarhet. Vårt övergripande mål är att generera betydande tillväxt och hållbar lönsamhet.

Under de kommande tre åren siktar vi på att fördubbla vår omsättning till 100 MSEK genom strategisk expansion och diversifiering av våra intäktsflöden, inklusive etablering av nya kontorshotell i Sverige och dess grannländer. Genom hållbar och ansvarsfull expansion integrerar vi hållbarhetsprinciper i våra verksamhetsprocesser och strävar efter att minimera vår påverkan på miljön, med syftet att skapa en positiv samhällseffekt på lång sikt.

Planerad kapitalresning i moderföretaget borgar för fortsatt framtida drift.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

De senaste åren har varit utmanande för verksamheten med pandemins påverkan. Trots en nedgång i beläggningsgrad och höjda hyror har Quick Office-koncernen fortsatt att arbeta hårt för att möta sina mål. Effekterna av pandemin har gradvis börjat avta, och vi ser fram emot att vända tillbaka till positivt resultat under 2024.

Koncernen har strategiskt fortsatt sin expansionsplan trots de utmanande omständigheterna. Genom etableringar av stora enheter i Hyllie och Bromma samt öppnandet av nya ytor i Kista under våren 2022 har vi stärkt vår närvaro på marknaden. Trots att detta har medfört vissa påfrestningar på likviditeten har våra planerade expansionsmål för det mesta uppnåtts, även om beläggningen har ökat långsammare än förväntat.

Quick Office Franchise Sweden AB förvärvade verksamheten från en tidigare franchisetagare under februari 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	11 576	8 844	987
Resultat efter finansiella poster	-489	-2 849	-125
Soliditet (%)	2,4	-41,9	16,8

2020/2021 var räkenskapsåret 15 månader långt.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	274 728	-2 849 018	<b>-2 549 290</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 849 018	2 849 018	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 700 000		<b>2 700 000</b>
Årets resultat			0	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>125 710</b>	<b>0</b>	<b>150 710</b>

Villkorat aktieägartillskott har erhållits av Quick Office Franchise AB med 2 700 000 kr.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	125 710
disponeras så att i ny räkning överföres	125 710
	<b>125 710</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		11 575 743	8 843 940
Övriga rörelseintäkter		52 764	64 260
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 628 507</b>	<b>8 908 200</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-3 205 315	-1 159 987
Övriga externa kostnader		-8 625 520	-9 482 819
Personalkostnader	2	-233 033	-1 094 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-53 655	-19 990
Övriga rörelsekostnader		-11	-336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 117 534</b>	<b>-11 757 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-489 027</b>	<b>-2 848 940</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 711	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 650	-134
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>61</b>	<b>-78</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-488 966</b>	<b>-2 849 018</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		488 966	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>488 966</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>-2 849 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>-2 849 018</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	264 474	255 629
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>264 474</b>	<b>255 629</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	2 700 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 700 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 964 474</b>	<b>280 629</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		753 602	936 341
Övriga fordringar		1 051	292 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 287 288	2 577 990
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 041 941</b>	<b>3 806 595</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		304 096	1 992 800
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>304 096</b>	<b>1 992 800</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 346 037</b>	<b>5 799 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 310 511</b>	<b>6 080 024</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 710	400 000
Årets resultat		0	-2 974 290
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>125 710</b>	<b>-2 574 290</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>150 710</b>	<b>-2 549 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder		2 098 802	1 984 302
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 098 802</b>	<b>1 984 302</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		2 216 423	2 068 312
Leverantörsskulder		712 326	3 916 853
Skulder till koncernföretag		14 034	0
Övriga skulder		1 055 979	68 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		62 237	591 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 060 999</b>	<b>6 645 012</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 310 511</b>	<b>6 080 024</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer 5 år/20 %

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 619	275 619
Inköp	62 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>338 119</b>	<b>275 619</b>
Ingående avskrivningar	-19 990	-19 990
Årets avskrivningar	-53 655	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-73 645</b>	<b>-19 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>264 474</b>	<b>255 629</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Tillkommande fordringar	2 700 000	0
Avgående fordringar	-25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 700 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 700 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Depositioner	2 098 802	1 984 302
	<b>2 098 802</b>	<b>1 984 302</b>

Stockholm 2024-06-10

*Pernilla Ytterbring*  
Pernilla Ytterbring  
Verkställande direktör och styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Peter Du Rietz Garpenhag*  
Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Business Center Eden AB, org.nr 559279-8556

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Business Center Eden AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Business Center Eden ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Business Center Eden 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 Business Center Eden 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen i årsredovisningen av vilken framgår att bolaget redovisar en förlust efter finansnetto på 489 tkr för det år som slutade den 31 december 2023 och att bolagets kortfristiga skulder per detta datum översteg dess omsättningstillgångar med 715 tkr. Bolagets moderbolag avser att genomföra en kapitalresning under Q2 2024. Att detta genomförs bedöms vara avgörande för bolagets fortsatta drift. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som nämns på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 januari 2023 med omodifierat uttalande avseende fortsatt drift i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Business Center Eden AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Business Center Eden 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 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

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 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.

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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 10 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor