

# Årsredovisning

för

## Eddan Lund II Fastighets AB

559170-2203

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-28.

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:

Douglas Axelsson, Styrelseledamot  
2024-05-29

Styrelsen för Eddan Lund II Fastighets 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*

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet såsom fastighetsutveckling och uthyrningsverksamhet samt äga och förvalta fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 265	3 904	3 810	3 930
Resultat efter finansiella poster	-576	648	746	1 122
Soliditet (%)	22,6	23,2	22,7	21,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	16 671 773	159 633	<b>16 881 406</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		159 633	-159 633	<b>0</b>
Årets resultat			-1 158 418	<b>-1 158 418</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>16 831 406</b>	<b>-1 158 418</b>	<b>15 722 988</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 16 198 387 (16 198 387).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 831 406
årets förlust	-1 158 418
	<b>15 672 988</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	15 672 988
	<b>15 672 988</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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	4 264 600	3 904 220
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 264 600</b>	<b>3 904 220</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-763 278	-738 600
Övriga externa kostnader	-110 446	-99 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 427 087	-1 421 132
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 300 811</b>	<b>-2 259 339</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 963 789</b>	<b>1 644 881</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	90	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 539 639	-996 517
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 539 549</b>	<b>-996 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-575 760</b>	<b>648 366</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-360 111	-302 060
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-360 111</b>	<b>-302 060</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-935 871</b>	<b>346 306</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-222 547	-186 673
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 158 418</b>	<b>159 633</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>			
Byggnader och mark	2	72 320 579	73 747 666
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 320 579</b>	<b>73 747 666</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	1 936 536	1 156 758
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 936 536</b>	<b>1 156 758</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 257 115</b>	<b>74 904 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-66 714	0
Övriga fordringar		17 645	179 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 442	16 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>-31 627</b>	<b>195 855</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		116 658	1 115 603
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>116 658</b>	<b>1 115 603</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>85 031</b>	<b>1 311 458</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 342 146</b>	<b>76 215 882</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		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 831 406	16 671 774
Årets resultat		-1 158 418	159 633
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 672 988</b>	<b>16 831 407</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 722 988</b>	<b>16 881 407</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 322 103	961 992
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 322 103</b>	<b>961 992</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		54 325 000	55 553 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 325 000</b>	<b>55 553 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 228 000	1 228 000
Skatteskulder		409 220	346 677
Övriga skulder		96 900	20 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 237 935	1 224 584
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 972 055</b>	<b>2 819 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 342 146</b>	<b>76 215 882</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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 2%

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 897 246	79 039 746
Omklassificeringar	0	42 875
Inköp solceller	0	814 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 897 246</b>	<b>79 897 246</b>
Ingående avskrivningar	-6 149 579	-4 728 447
Årets avskrivningar	-1 427 087	-1 421 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 576 666</b>	<b>-6 149 579</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 320 580</b>	<b>73 747 667</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	42 875
Omklassificeringar		-42 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 156 758	100 000
Tillkommande fordringar	800 000	1 056 758
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 956 758</b>	<b>1 156 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 956 758</b>	<b>1 156 758</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen	-49 413 000	-50 641 000
	<b>-49 413 000</b>	<b>-50 641 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000
	<b>63 000 000</b>	<b>63 000 000</b>

Underskrifter

Stockholm

*Douglas Axelsson*  
Douglas Axelsson  
Ordförande  
2024-05-17

*Ragnhild M Rosengren Lindquist*  
Ragnhild M Rosengren Lindquist  
2024-05-27

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-28

*Anders Ericsson*  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eddan Lund II Fastighets AB

Org.nr 559170-2203

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eddan Lund II Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eddan Lund II Fastighets ABs 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Eddan Lund II Fastighets AB enligt god revisorsred 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 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 den 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. Den 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 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 revisionsred 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Eddan Lund II Fastighets AB för räkenskapsåret 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 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 Eddan Lund II Fastighets 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 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***

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 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.

Stockholm 2024-05-28

*Anders Ericsson*

---

Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor

Eddan Lund II Fastighets AB, Org.nr 559170-2203