

Styrelsen för

## Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB

Org nr 556313-8196

upprättar härmed

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>3</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>4-5</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>6-7</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>7</b>

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2025-04-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalen.

Norrköping den 30 april 2025



Staffan Andersson

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av egna fastigheter. Fastigheterna finns främst i Norrköping.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	11 520 202	11 134 154	10 506 786	10 294 321
Resultat efter finansiella poster	-5 113 304	1 138 309	-571 714	2 064 338
Soliditet	4%	18%	16%	19%

### Förändringar i eget kapital

		Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	2024-01-01	100 000	20 000	8 184 682
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>				
• Utdelning				-1 500 000
Årets resultat				-5 113 304
Vid årets slut	2024-12-31	100 000	20 000	1 571 378

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 571 378, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 571 378
Summa	<u>1 571 378</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning		11 520 202	11 134 154
Övriga rörelseintäkter		37 644	600 352
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<b>11 557 846</b>	<b>11 734 506</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-12 928 099	-9 546 262
Personalkostnader	3	-1 106 575	-532 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 292	-1 039 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 112 966</b>	<b>-11 118 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 555 120</b>	<b>615 902</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	2 181 616
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91 790	118 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 649 974	-1 777 692
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 558 184</b>	<b>522 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 113 304</b>	<b>1 138 309</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 113 304</b>	<b>1 138 309</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 113 304</b>	<b>1 138 309</b>

2025050605254

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	39 244 023	40 256 565
Inventarier, verktyg och installationer	5	252 042	317 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 496 065</b>	<b>40 574 357</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 496 065</b>	<b>40 574 357</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		90 540	95 797
Övriga fordringar		123 255	153 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 476	535 347
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>325 271</b>	<b>784 521</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	3 164 489	4 088 916
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 164 489</b>	<b>4 088 916</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 489 760</b>	<b>4 873 437</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 985 825</b>	<b>45 447 794</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		6 684 682	7 046 373
Årets resultat		-5 113 304	1 138 309
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 571 378</b>	<b>8 184 682</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 691 378</b>	<b>8 304 682</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	38 000 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 000 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 108 921	993 809
Skulder till koncernföretag		659 000	675 000
Övriga skulder		35 375	15 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 491 151	1 458 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 294 447</b>	<b>3 143 112</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 985 825</b>	<b>45 447 794</b>

2025050605256

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod

50 år

20 år

5 år

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftskostnader	-4 627 578	-5 281 055
Underhåll och hyresgästanpassning	-7 359 811	-3 639 675
Övriga kostnader	-940 710	-625 532
	<u>-12 928 099</u>	<u>-9 546 262</u>

### Not 3 Personal

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Bolaget	2	1
Summa	<u>2</u>	<u>1</u>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	-741 928	-337 758
Sociala kostnader	-350 762	-181 722
(varav pensionskostnader)	-(93 639)	-(60 264)

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	62 530 694	62 530 694
Vid årets slut	<u>62 530 694</u>	<u>62 530 694</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-22 274 129	-21 245 433
Årets avskrivning	-1 012 542	-1 028 696
Vid årets slut	<u>-23 286 671</u>	<u>-22 274 129</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>39 244 023</u>	<u>40 256 565</u>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	12 093 200	12 093 200

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	328 750	–
	Nyanskaffningar	–	328 750
	Vid årets slut	<u>328 750</u>	<u>328 750</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-10 958	–
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-65 750	-10 958
	Vid årets slut	<u>-76 708</u>	<u>-10 958</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>252 042</b>	<b>317 792</b>

<b>Not 6</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	38 000 000	34 000 000

<b>Not 7</b>	<b>Checkräkningskredit</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Beviljad kreditlimit	3 000 000	3 000 000
	Outnyttjad del	-3 000 000	-3 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	<u>–</u>	<u>–</u>

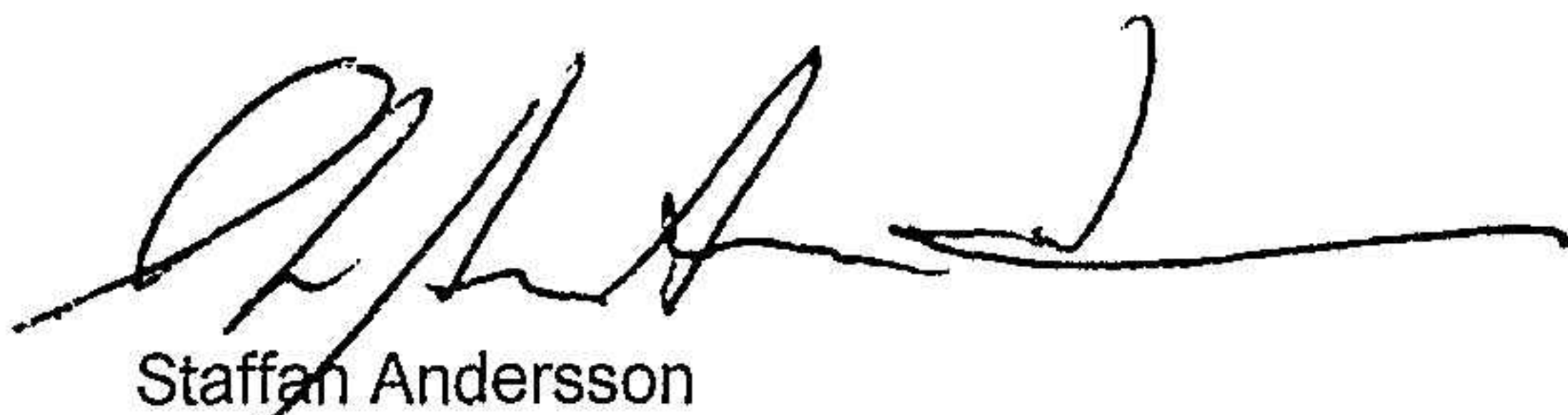
<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
	Fastighetsinteckning	54 410 600	54 410 600
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>54 410 600</u>	<u>54 410 600</u>


**Eventalförpliktelser** Inga Inga

**Not 9 Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Juvelen Förvaltnings AB, org nr 556286-1582, med säte i Norrköping.

Norrköping den 28 april 2025

  
Staffan Andersson

  
Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2025

Louise Unoson  
Revisorssuppleant  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB, org. nr 556313-8196

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eva Lundströms Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed 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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Norrköping den 29 april 2025



Louise Unoson

Revisorssupplant

Auktoriserad revisor