

Årsredovisning
för
Logistikpark Etuna 2 AB
559322-6854

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-25.
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:

Joakim Hedin, Styrelseledamot
2026-03-10

Styrelsen och verkställande direktören för Logistikpark Etuna 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter för logistikverksamhet samt bedriva förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Borås.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Bockasjö Logistikfastigheter AB, 559389-1921.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021 (7 mån)
Nettoomsättning	16 989	16 163	9 289	0	0
Resultat efter finansiella poster	6 029	3 779	-4 413	-150	-8
Balansomslutning	265 426	251 021	251 126	244 122	24 652

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	85 365 444	5 366 719	90 757 163
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		5 366 719	-5 366 719	0
Utdelning		-8 000 000		-8 000 000
Årets resultat			20 436 931	20 436 931
Belopp vid årets utgång	25 000	82 732 163	20 436 931	103 194 094

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	82 732 163
årets vinst	20 436 931
	103 169 094
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	19 018 600
i ny räkning överföres	84 150 494
	103 169 094

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		16 989 053	16 162 955
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 090 400	-2 448 005
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 681 819	-3 681 819
		-5 772 219	-6 129 824
Rörelseresultat		11 216 834	10 033 131
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	111 142	1 739 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 299 177	-7 993 017
		-5 188 035	-6 253 916
Resultat efter finansiella poster		6 028 799	3 779 215
Bokslutsdispositioner		18 830 970	2 632 902
Resultat före skatt		24 859 769	6 412 117
Skatt på årets resultat		-4 422 838	-1 045 398
Årets resultat		20 436 931	5 366 719

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4	236 851 096	240 409 337
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	123 579
		236 851 096	240 532 916
Summa anläggningstillgångar		236 851 096	240 532 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 616	0
Fordringar hos koncernföretag		19 018 600	3 132 902
Övriga fordringar		733 596	11 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 116	90 139
		19 892 928	3 234 545
<i>Kassa och bank</i>		8 682 139	7 253 193
Summa omsättningstillgångar		28 575 067	10 487 738
SUMMA TILLGÅNGAR		265 426 163	251 020 654

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		82 732 163	85 365 444
Årets resultat		20 436 931	5 366 719
		103 169 094	90 732 163
Summa eget kapital		103 194 094	90 757 163
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	3 980 264	2 934 866
Summa avsättningar		3 980 264	2 934 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	143 200 000	146 800 000
Summa långfristiga skulder		143 200 000	146 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 800 000	4 800 000
Leverantörsskulder		76 595	0
Skulder till koncernföretag		187 630	0
Aktuella skatteskulder		4 414 990	1 017 135
Övriga skulder		1 057 002	730 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 515 588	3 981 011
Summa kortfristiga skulder		15 051 805	10 528 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 426 163	251 020 654

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-3,33%
Markanläggningar	2%
Markinventarier	2%
Inventarier, verktyg och installationer	2-10%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Derivatinstrument - ränteswapar

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet - värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

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

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 per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	111 142	1 739 101
	111 142	1 739 101

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-5 289 929	-7 993 017
	-5 289 929	-7 993 017

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 466 157	247 466 157
Omklassificeringar	123 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 589 736	247 466 157
Ingående avskrivningar	-7 056 820	-3 375 001
Årets avskrivningar	-3 681 819	-3 681 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 738 639	-7 056 820
Utgående redovisat värde	236 851 097	240 409 337

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 579	0
Inköp	0	123 579
Omklassificeringar	-123 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	123 579
Utgående redovisat värde	0	123 579

Not 6 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	2 934 866	1 889 468
Årets avsättningar	1 045 398	1 045 398
Belopp vid årets utgång	3 980 264	2 934 866

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	148 000 000	151 600 000
	148 000 000	151 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld	4 800 000	4 800 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
	180 000 000	180 000 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Bockasjö Fastigheter AB med organisationsnummer 559389-1913 med säte i Borås.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25

Joakim Hedin
Joakim Hedin
Verkställande direktör
2026-02-25

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistikpark Etuna 2 AB, org.nr 559322-6854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Logistikpark Etuna 2 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Logistikpark Etuna 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Logistikpark Etuna 2 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Logistikpark Etuna 2 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 revisionsssed 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. 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 Logistikpark Etuna 2 AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Logistikpark Etuna 2 AB enligt god revisors sed 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 25 februari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Palmqvist
Auktoriserad revisor