

# Årsredovisning

för

## EREDES Invest AB

559213-0396

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

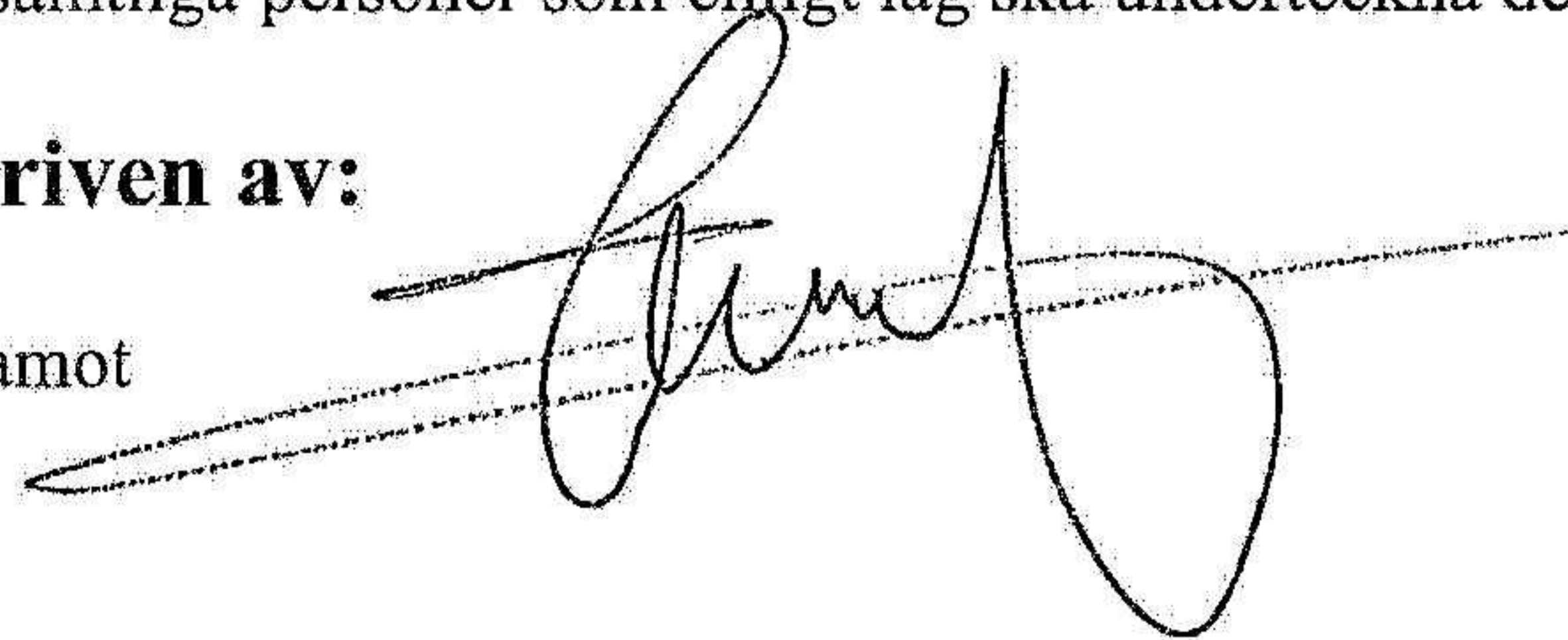
Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-11-30.

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:

Jessica Wahllöf, Styrelseledamot  
2023-11-30



**Årsredovisning**  
för  
**EREDES Invest AB**

559213-0396

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för EREDES Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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*

Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotterbolag äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under år 2022 har följande bolag förvärvats:

M33 Norrköping AB 559370-2953

M25 Norrköping AB 559370-2946

Zenica Group AB 556931-5533

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (18 mån)
Nettoomsättning	1 927	2 284	1 972
Resultat efter finansiella poster	-225	191	694
Soliditet (%)	18,4	22,6	23,8

### 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	407 085	112 725	<b>569 810</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		112 725	-112 725	<b>0</b>
Årets resultat			-51 184	<b>-51 184</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>519 810</b>	<b>-51 184</b>	<b>518 626</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	519 810
årets förlust	-51 184
	<b>468 626</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	468 626
	<b>468 626</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 927 294	2 284 021
Övriga rörelseintäkter		9 479	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 936 773</b>	<b>2 284 021</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-397	0
Övriga externa kostnader		-669 862	-858 118
Personalkostnader	4	-1 297 857	-1 045 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-147 750	-147 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 115 866</b>	<b>-2 051 728</b>
<b>Rörelseresultat</b>	5	<b>-179 093</b>	<b>232 293</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-5 435
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 130	-35 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 120</b>	<b>-41 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-225 213</b>	<b>190 919</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		174 616	-48 329
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>174 616</b>	<b>-48 329</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-50 597</b>	<b>142 590</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-587	-29 865
<b>Årets resultat</b>		<b>-51 184</b>	<b>112 725</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	6	972 353	1 031 103
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>972 353</b>	<b>1 031 103</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	7	138 011	227 011
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 011</b>	<b>227 011</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	982 028	85 600
Fordringar hos koncernföretag	9	311 521	0
Andra långfristiga fordringar	10	48 000	48 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 341 549</b>	<b>133 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 451 913</b>	<b>1 391 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		187 500	187 500
Fordringar hos koncernföretag		179 453	116 534
Övriga fordringar		107 899	306 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 050	48 816
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>514 902</b>	<b>659 523</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		54 417	1 256 850
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>54 417</b>	<b>1 256 850</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>569 319</b>	<b>1 916 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 021 232</b>	<b>3 308 087</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

519 810

407 085

Årets resultat

-51 184

112 725

**Summa fritt eget kapital**

**468 626**

**519 810**

**Summa eget kapital**

**518 626**

**569 810**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

48 329

222 945

**Summa obeskattade reserver**

**48 329**

**222 945**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

234 880

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**234 880**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

152 895

71 090

Skulder till koncernföretag

1 589 089

1 574 265

Skatteskulder

587

38 545

Övriga skulder

696 705

412 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 001

184 516

**Summa kortfristiga skulder**

**2 454 277**

**2 280 452**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 021 232**

**3 308 087**

## 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.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De två dotterbolagen Norrplint Fastigheter AB och Ledaren Fastigheter i Norrköping AB som indirekt ägs via dotterbolaget Eredes Fastigheter Holding AB har, på grund av den kraftigt förändrade marknadssituationen, inte i tid lyckats refinansiera sina lån och därmed brutit mot låneavtal och därför inte kunnat erlägga ränta och amorteringar. Lånets avsikt var ett kortsiktigt bryggglån. Under juli 2023 har långivaren till Norrplint och Ledaren inlett en process för att realisera den pant som Eredes Fastigheter Holding AB ställt ut innebärande att kontrollen över dotterbolagen tagits över av långivaren. Styrelsen i Eredes Invest AB har klandrat denna process samt upplupna räntor och har uppfattningen att kontrollen över dotterbolagen ska återgå. Avsikten är fortsatt att refinansiera dotterbolagen och ersätta nuvarande finansiär. Denna process är vid avgivandet av årsredovisningen fortfarande pågående vilket är orsaken till att årsredovisningen avgivits för sent.

Styrelsen i dotterbolagen har i årsredovisningarna för 2022 upplyst om att det föreligger väsentlig osäkerhet kring den fortsatta driften i de tre dotterbolagen. Då Eredes Invest AB har som sin huvudsakliga verksamhet att äga och förvalta dotterbolagen föreligger därmed även en väsentlig osäkerhet om fortsatt drift i bolaget.

### Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantsatta aktier i dotterföretag	27 100	27 100
	<b>27 100</b>	<b>27 100</b>

Aktier i dotterbolaget Eredes Holding AB är pantsatta som säkerhet för långfristiga skulder i koncernen.

### Not 4 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	2

### Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	69,00 %

### Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 175 000	1 175 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 175 000</b>	<b>1 175 000</b>
Ingående avskrivningar	-143 897	-85 147
Årets avskrivningar	-58 750	-58 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-202 647</b>	<b>-143 897</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>972 353</b>	<b>1 031 103</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 000	445 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>445 000</b>	<b>445 000</b>
Ingående avskrivningar	-217 989	-128 989
Årets avskrivningar	-89 000	-89 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-306 989</b>	<b>-217 989</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>138 011</b>	<b>227 011</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 600	85 600
Inköp	861 428	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>947 028</b>	<b>85 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>947 028</b>	<b>85 600</b>

### Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	346 521	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>346 521</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>346 521</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	48 000	48 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>

Stockholm 2023-11-30

Jessica Wahllöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-30

BDO Mälardalen AB

Carl-Johan Kjellman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.11.2023 18:50

SENT BY OWNER:

Carl-johan Kjellman • 30.11.2023 18:16

DOCUMENT ID:

HJxEKMH8Sa

ENVELOPE ID:

Bk4tXH8rp-HJxEKMH8Sa

DOCUMENT NAME:

ÅR- EREDES Invest AB 220101-221231 ink fastintyg.pdf  
10 pages

## Activity log

DEPEND	ACTION	TIME	METHOD	DETAILS
1. JESSICA WAHLLOF jessica.wahllof@eredes.se	Signed Authenticated	30.11.2023 18:29 30.11.2023 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/24) IP: 193.234.157.187
2. CARL-JOHAN KJELLMAN CARL-JOHAN.KJELLMAN@BDO.SE	Signed Authenticated	30.11.2023 18:50 30.11.2023 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/09) IP: 91.128.135.112

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Eredes Invest AB  
Org.nr. 559213-0396

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eredes Invest AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eredes Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### 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 Eredes Invest 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

Som framgår av not 2 föreligger väsentlig osäkerhet om fortsatt drift i bolagets tre dotterföretag. Långivare har under 2023 inlett förfarande för övertagande av kontrollen i två av de fastighetsägande dotterföretagen. Detta tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

#### 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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Eredes Invest AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Eredes Invest AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Bolaget har under räkenskapsåret inte betalat skatter och avgifter i rätt tid. Förseningarna har inte inneburit någon skada för bolaget annat än kostnadsräntor.

Stockholm datum enligt digital signatur den

BDO Mälardalen AB

Carl-Johan Kjellman

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.11.2023 18:50

SENT BY OWNER:  
Carl-johan Kjellman • 30.11.2023 18:19

DOCUMENT ID:  
SJwNEBUS6

ENVELOPE ID:  
H1IEVS8Hp-SJwNEBUS6

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelser ISA\_AB Eredes Invest AB.pdf  
2 pages

## Activity log

DEPEND	ACTION	TIME	METHOD	IP
1. CARL-JOHAN KJELLMAN	Signed	30.11.2023 18:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/08/09)
CARL-JOHAN.KJELLMAN@BDO.SE	Authenticated	30.11.2023 18:49	Low	IP: 91.128.135.112

\*Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed