



Årsredovisning

Andsjö Fastighets Aktiebolag

Organisationsnummer: 556215-9508
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Malmö

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-12.

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

Magnus Persson
Verkställande direktör
2026-03-12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Andsjö Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till AB Andsjö, (556048-8347), med säte i Malmö.

Viktiga förändringar i verksamheten

Fastigheten Balder 3 i Vaggeryd såldes i sin helhet 250129 till Global Timber A/S, Danmark.

Några ytterligare fastigheter finns inte kvar inom bolaget.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (kr)	153 238	2 005 374	1 886 800	1 765 786
Resultat efter finansiella poster (kr)	14 356 600	664 126	1 291 915	575 670
Balansomslutning (kr)	18 786 834	5 639 480	6 068 466	31 587 241
Soliditet (%)	93,0	51,8	63,9	96,2

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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	100 000	2 593 306	83 182	2 776 488
Balanseras i ny räkning		83 182	-83 182	0
Årets resultat			14 689 809	14 689 809
Belopp vid årets utgång	100 000	2 676 488	14 689 809	17 466 297

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	2 676 488
Årets resultat	14 689 809
Summa	17 366 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Förslag till utdelning

Utdelning	3 000 000
Summa utdelning	3 000 000
Balanseras i ny räkning	14 366 297
Summa	17 366 297

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		153 238	2 005 374
Övriga rörelseintäkter		102 294	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		255 532	2 005 374
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-663 757	-1 058 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 637	-158 736
Övriga rörelsekostnader		-2 383 345	-157 758
Summa rörelsens kostnader		-3 059 739	-1 375 423
Rörelseresultat		-2 804 207	629 951
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	16 764 296	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	396 511	34 175
Summa resultat från finansiella poster		17 160 807	34 175
Resultat efter finansiella poster		14 356 600	664 126
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-315 000	-500 000
Förändring av periodiseringsfonder		185 543	0
Förändring av överavskrivningar		0	47 003
Summa bokslutsdispositioner		-129 457	-452 997
Resultat före skatt		14 227 143	211 129
Skatt på årets resultat		-152	-1 674
Övriga skatter		462 818	-126 273
Årets resultat		14 689 809	83 182

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	0	3 348 639
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	61 986
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	87 303
Summa materiella anläggningstillgångar		0	3 497 928
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	14 685 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 685 000	0
Summa anläggningstillgångar		14 685 000	3 497 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	636 212
Fordringar hos koncernföretag		661 436	0
Aktuell skattefordran		0	49 760
Övriga fordringar		14 517	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 538	191 026
Summa kortfristiga fordringar		685 491	876 998
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 416 343	1 264 554
Summa kassa och bank		3 416 343	1 264 554
Summa omsättningstillgångar		4 101 834	2 141 552
SUMMA TILLGÅNGAR		18 786 834	5 639 480

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 676 488	2 593 306
Årets resultat		14 689 809	83 182
Summa fritt eget kapital		17 366 297	2 676 488
Summa eget kapital		17 466 297	2 776 488
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	185 543
Summa obeskattade reserver		0	185 543
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		0	462 818
Summa avsättningar		0	462 818
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 200	11 423
Skulder till koncernföretag		1 313 000	1 578 000
Aktuella skatteskulder		4 337	0
Övriga skulder		0	116 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	508 969
Summa kortfristiga skulder		1 320 537	2 214 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 786 834	5 639 480

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

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 intakterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet upplysningar med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Leasing

Leasingavtal klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Bolaget och koncernen har inga finansiella leasingavtal. Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Redovisningsprinciper immateriella anläggningstillgångar

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

- Redovisningsprinciper för avskrivningar immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

- Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	15-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Markanläggning	20 år

Komponentindelning:

Stomme och grund 100 år

WS50 år

El 40 år

Inre ytskikt 15 år

Ventilation 25 år

Fasad 50 år

Yttertak 40 år

Styr- och övervakning 15 år

Planmässiga avskrivningar ingår i direkta fastighetskostnader med 13 tkr (157 tkr)

Not 2. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Realisationsresultat vid försäljning	16 764 296	0
Summa	16 764 296	0

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter exkl. nedskrivningar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter avseende koncernföretag	346 436	0
Övrigt	50 075	34 175
Summa	396 511	34 175

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 022 765	9 453 020
Inköp	0	569 745
Försäljningar/utrangeringar	-10 022 765	-696 849
Utgående anskaffningsvärden	0	9 325 916
Ingående avskrivningar	-5 977 277	-6 376 012
Försäljningar/utrangeringar	5 988 383	539 091
Årets avskrivningar	-11 106	-140 356
Utgående avskrivningar	0	-5 977 277
Redovisat värde	0	3 348 639

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 618 511	3 618 511
Försäljningar/utrangeringar	-3 618 511	0
Utgående anskaffningsvärden	0	3 618 511
Ingående avskrivningar	-3 556 525	-3 552 176
Försäljningar/utrangeringar	3 556 887	0
Årets avskrivningar	-362	-4 349
Utgående avskrivningar	0	-3 556 525
Redovisat värde	0	61 986

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 305	140 305
Försäljningar/utrangeringar	-140 305	0
Utgående anskaffningsvärden	0	140 305
Ingående avskrivningar	-53 002	-38 971
Försäljningar/utrangeringar	54 171	0
Årets avskrivningar	-1 169	-14 031
Utgående avskrivningar	0	-53 002
Redovisat värde	0	87 303

Not 7. Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Tillkommande fordringar	14 685 000	0
Utgående anskaffningsvärden	14 685 000	0
Redovisat värde	14 685 000	0

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-06.

Bo Ransnäs
Bo Ransnäs
Styrelseordförande
2026-03-06

Magnus Persson
Magnus Persson
Verkställande direktör
2026-03-06

Johan Bolinder
Johan Bolinder
2026-03-06

Camilla Persson
Camilla Persson
2026-03-06

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-06.

Azets Revision och Rådgivning AB

Jacob Kvarnhammar
Jacob Kvarnhammar
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Andsjö Fastighets Aktiefbolag, org.nr 556215-9508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andsjö Fastighets Aktiefbolag för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Andsjö Fastighets Aktiefbolags finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Andsjö Fastighets Aktiefbolag 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 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 uppger, 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

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Andsjö Fastighets Aktiebolag för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Andsjö Fastighets Aktiebolag 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 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. 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

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 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.

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 ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 9 mars 2026

Jacob Kvarnhammar

Jacob Kvarnhammar

Auktoriserad revisor