

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighets AB Eleven

Org.nr. 556788-7897

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-kassaflödesanalys	7
-noter	8
-underskrifter	11

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-06.

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  
Viktor Trojefors, Styrelseledamot  
2026-03-10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Eleven 2 i Jönköpings kommun. Systerbolaget Nybergs Bil AB förhyr huvuddelen av fastigheten för sin verksamhet.

#### Säte

Företagets säte är Jönköping.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 100% av Mats Nyberg Projekt AB, 556394-5269.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 373 056	12 191 346	4 361 502	3 594 000	3 324 000
Res. efter finansiella poster	8 152 496	6 670 000	776 376	722 263	-180 736
Balansomslutning	66 734 487	68 359 726	70 614 170	68 218 814	80 476 843
Soliditet (%)	19,73	9,79	6,14	4,98	5,88

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	0	3 056 000	4 056 000
Balanseras i ny räkning		3 056 000	-3 056 000	0
Årets resultat			6 379 000	6 379 000
Belopp vid årets utgång	1 000 000	3 056 000	6 379 000	10 435 000

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	3 056 000
årets vinst	<u>6 379 000</u>
	9 435 000
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>9 435 000</u>
	9 435 000

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>12 373 056</u>	<u>12 191 346</u>
		12 373 056	12 191 346
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-456 356	-413 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 260 070</u>	<u>-2 315 989</u>
		-2 716 426	-2 729 857
<b>Rörelseresultat</b>		9 656 630	9 461 489
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 613	570
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-1 508 747</u>	<u>-2 792 059</u>
		-1 504 134	-2 791 489
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		8 152 496	6 670 000
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar utöver plan		-120 000	-350 000
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-2 471 000</u>
		-120 000	-2 821 000
<b>Resultat före skatt</b>		8 032 496	3 849 000
Skatt på årets resultat	2	<u>-1 653 496</u>	<u>-793 000</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>6 379 000</u>	<u>3 056 000</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>48 726 970</u>	<u>50 293 040</u>
		48 726 970	50 293 040
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
		18 000 000	18 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 726 970</b>	<b>68 293 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		<u>7 517</u>	<u>2 102</u>
		7 517	2 102
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>0</u>	<u>64 584</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>64 584</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 517</b>	<b>66 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 734 487</b>	<b>68 359 726</b>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
		1 000 000	1 000 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 056 000	0
Årets resultat		<u>6 379 000</u>	<u>3 056 000</u>
		9 435 000	3 056 000
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 435 000</u>	<u>4 056 000</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		<u>3 446 000</u>	<u>3 326 000</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		3 446 000	3 326 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	<u>2 108 959</u>	<u>1 898 463</u>
<b>Summa avsättningar</b>		2 108 959	1 898 463
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		<u>0</u>	<u>52 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	52 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		48 729 214	5 791 257
Aktuella skatteskulder		1 493 463	604 065
Övriga skulder		521 173	683 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>678</u>	<u>892</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		50 744 528	7 079 263
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 734 487</b>	<b>68 359 726</b>

KASSAFLÖDESANALYS		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		9 656 630	9 461 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 260 070	2 315 989
Erhållen ränta m.m.		4 613	570
Erlagd ränta		-1 508 747	-2 792 059
Betald inkomstskatt		-553 602	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-5 415	-568
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		867 500	0
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		41 908 367	-57 480 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>52 629 416</u>	<u>-48 495 023</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	3	-694 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-694 000</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-2 471 000
Upptagna långfristiga lån		0	52 000 000
Omklassificering långfristiga lån		-52 000 000	0
Utbetald utdelning		0	-973 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-52 000 000</u>	<u>48 556 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-64 584	60 977
Likvida medel vid årets början		64 584	3 607
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>0</u>	<u>64 584</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

##### *Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-75

Avskrivning sker enligt komponentmetoden.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. I bolagets fall består skillnaden i skattemässig kontra planmässig avskrivning på byggnader.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

## NOTER

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

### *Eventuelltillgångar och eventalförpliktelser*

#### *Kassaflödesanalys*

#### *Uppskattningar och bedömningar*

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tid bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som annars inte framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2	Skatt på årets resultat	2025	2024
	Aktuell skatt	-1 443 000	-588 042
	Uppskjuten skatt	-210 496	-204 958
	Summa redovisad skatt	-1 653 496	-793 000
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	8 032 496	3 849 000
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 654 694	-792 894
	Skatteeffekt av:		
	Ej skattepliktiga intäkter	1 198	117
	Skattemässiga justeringar	210 496	204 958
	Förändring Uppskjuten skatt	-210 496	-204 958
	Avrundningsdifferens	0	-223
	Summa redovisad skatt	-1 653 496	-793 000

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 910 512	107 910 512
	Inköp	694 000	0
	Försäljningar/utrangeringar	-300 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>108 304 512</u>	<u>107 910 512</u>
	Ingående avskrivningar	-57 617 472	-55 301 483
	Försäljningar/utrangeringar	300 000	0
	Årets avskrivningar	-2 260 070	-2 315 989
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-59 577 542</u>	<u>-57 617 472</u>
	Utgående redovisat värde	<u>48 726 970</u>	<u>50 293 040</u>
	Redovisat värde byggnader	46 878 630	48 410 650
	Redovisat värde markanläggningar	363 000	397 050
	Redovisat värde mark	<u>1 485 340</u>	<u>1 485 340</u>
		<u>48 726 970</u>	<u>50 293 040</u>

Bolagets fastighet kan anses ur enskilda bolagets synpunkt utgöra förvaltningsfastighet. Sett ur det perspektiv att fastigheten till huvuddel förhys och brukas av systerbolag anser styrelsen att fastigheten utgör rörelsefastighet liksom den gör för koncernens redovisning.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	47 314 000	38 698 000
varav byggnader:	31 514 000	25 898 000

Not 4	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>

Not 5	Uppskjuten skatt	2025-12-31	2024-12-31
	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad
	10 237		
	Byggnader och mark	673	2 108 959
		<u>2 108 959</u>	9 215 846
			<u>1 898 463</u>
			<u>1 898 463</u>

## NOTER

**Not 6**      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat.

**Not 7**      **Upplysning om moderföretag**

Bolaget är dotterbolag till Mats Nyberg Projekt AB, org.nr. 556394-5269, säte Jönköping  
Minsta koncernredovisning upprättas av: Mats Nyberg Projekt AB, org.nr. 556394-5269, säte Jönköping  
Största koncernredovisning upprättas av: Mats Nyberg Projekt AB, org.nr. 556394-5269, säte Jönköping

**Not 8**      **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-06

*Mats Nyberg*

Mats Nyberg

Verkställande direktör

2026-03-06

*Viktor Trojefors*

Viktor Trojefors

2026-03-06

*Viktor Nyberg*

Viktor Nyberg

2026-03-06

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2026.

BDO Göteborg AB

*William Ekenfall*

William Ekenfall

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Eleven, org.nr 556788-7897

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Eleven för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Elevens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighets AB Eleven 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Fastighets AB Eleven 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 ledamöter 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 Fastighets AB Eleven 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. 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 ersättningskyldighet 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg

2026-03-06

BDO Göteborg AB

*William Ekenfall*

William Ekenfall

Auktoriserad revisor