

# Årsredovisning

för

**Abradix Fastighet AB**

Org.nr. 559055-2062

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

## Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

## Sida

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-11.

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

Daniel Nyrot, Styrelseledamot

2026-05-13

Styrelsen för Abradix Fastighet AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning med inriktning på uthyrning av lokaler. Verksamheten omfattar löpande drift, skötsel och underhåll av bolagets fastighet, inklusive ansvar för tekniska installationer, reparationer och sedvanlig förvaltning kopplad till hyresgästpassningar och service.

Bolagets intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter från uthyrning av lokaler. Fastigheten förvaltas långsiktigt och verksamheten bedrivs utan anställd personal.

Bolaget har sitt säte på Gotland.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser av väsentlig betydelse inträffat.

### Övrigt

Efter balansdagen har inga händelser av väsentlig betydelse inträffat.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 963 239	1 871 415	1 609 374	1 560 034	1 399 729
Resultat efter finansiella poster	426 215	107 608	-12 806	114 894	79 814
Soliditet (%)	15,18	15,24	14,32	14,00	13,00

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 778 810	86 526	1 915 336
Utdelning	0	-400 000	0	-400 000
Balanseras i ny räkning	0	86 526	-86 526	0
Årets resultat	0	0	338 449	338 449
Belopp vid årets utgång	50 000	1 465 336	338 449	1 853 785

## Resultatdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 465 336
Årets resultat	338 449
<b>Summa</b>	<b>1 803 785</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	400 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 403 785</b>
<b>Summa</b>	<b>1 803 785</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 400 000 kr, vilket motsvarar 800,00 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelning skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen har gjort bedömningen att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till dom krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Den föreslagna vinstutdelningen är därför förenlig med vad som anges i aktiebolagslagen 17 kap. 3§ andra och tredje styckena.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 963 239	1 871 415
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 963 239</b>	<b>1 871 415</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-583 323	-599 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-503 384	-501 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 086 707</b>	<b>-1 101 274</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>876 532</b>	<b>770 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 479	-662 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-450 317</b>	<b>-662 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>426 215</b>	<b>107 608</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>426 215</b>	<b>107 608</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-87 766	-21 082
<b>Årets resultat</b>		<b>338 449</b>	<b>86 526</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	10 829 387	11 304 769
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 829 387</b>	<b>11 304 769</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 829 387</b>	<b>11 304 769</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		167 711	0
Fordringar hos koncernföretag	3	0	520 000
Övriga fordringar		713	100 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 415	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>175 840</b>	<b>620 654</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 209 896	640 520
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 209 896</b>	<b>640 520</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 385 736</b>	<b>1 261 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 215 123</b>	<b>12 565 944</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>50 000</strong>	<strong>50 000</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		1 465 336	1 778 810
Årets resultat		338 449	86 526
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>1 803 785</strong>	<strong>1 865 336</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>1 853 785</strong>	<strong>1 915 336</strong>
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	9 822 925	10 147 921
Skulder till koncernföretag		0	90 375
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>9 822 925</strong>	<strong>10 238 296</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Leverantörsskulder		35 630	20
Övriga skulder		451 235	387 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	51 548	25 000
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>538 413</strong>	<strong>412 312</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong>12 215 123</strong>	<strong>12 565 944</strong>

# Noter

## Not 1 – Redovisningsprinciper

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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:

### Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
<b>Byggnader</b>		
Byggnader	4	25
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Inventarier	20	5

## Not 2 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 841 069	13 748 736
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	28 003	92 333
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 869 073</b>	<b>13 841 069</b>
Ingående avskrivningar	-2 536 300	-2 035 135
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-503 386	-501 165
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 039 686</b>	<b>-2 536 300</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 829 387</b>	<b>11 304 769</b>

### Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Avskrivningar görs linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Byggnader skrivs av med 4 % per år. Inventarier skrivs av med 20 % per år. Mark skrivs inte av.

### Not 3 – Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 617	618 617
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Reglerade fordringar	-98 617	-520 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>98 617</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>98 617</b>

#### Kommentar till specifikation av fordringar hos koncernföretag

Fordran reglerades genom återbetalning under året.

Jämförelsetalen avseende föregående års specifikation av fordringar hos koncernföretag har korrigerats i denna årsredovisning. Korrigeringen påverkar inte föregående års redovisade resultat eller eget kapital.

### Not 4 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	8 522 941	8 847 937

### Not 5 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna elkostnader	24 048	0
Upplupna bokslut och revisionskostnader	27 500	25 000
<b>Summa</b>	<b>51 548</b>	<b>25 000</b>

### Not 6 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 377 000	11 377 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 377 000</b>	<b>11 377 000</b>

## Not 7 – Upplysning om moderföretag

Uppgift om närmaste moderföretag

<b>Nuvarande namn</b>	<b>Organisations- nummer</b>	<b>Säte</b>
Daniel Nyroth Holding AB	559041-5013	Gotland

### **Kommentar till upplysning om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Daniel Nyroth Holding AB, org.nr 559041-5013, med säte på Gotland.

Koncernredovisning upprättas inte i moderföretaget med stöd av undantagsreglerna för mindre koncerner enligt 7 kap. 3 § årsredovisningslagen.

## Not 8 – Andra övriga upplysningar

Närståendetransaktioner

Bolaget har under året haft väsentliga transaktioner med Abradix AB, ett närstående företag inom samma koncern genom gemensamt moderföretag, Daniel Nyroth Holding AB. Transaktionerna avser uthyrning av lokaler. Totalt fakturerat belopp under räkenskapsåret uppgår till 1 368 526 kronor, motsvarande cirka 70 procent av bolagets nettoomsättning. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor. Vid årets slut föreligger inga fordringar eller skulder mellan bolagen hänförliga till dessa transaktioner.

# Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-29.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Visby

**Daniel Nyrot**

Styrelseledamot

2026-05-07

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

**Rickard Norinder**

Auktoriserad revisor

2026-05-07

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Abradix Fastighet AB, org.nr 559055-2062

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Abradix Fastighet AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Abradix Fastighet ABs 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 Standard 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 Abradix Fastighet AB 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 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 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 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 Abradix Fastighet AB 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Abradix Fastighet AB 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 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 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.

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 revisionsssed 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö  
2026-05-07

*Rickard Norinder*

Rickard Norinder

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR