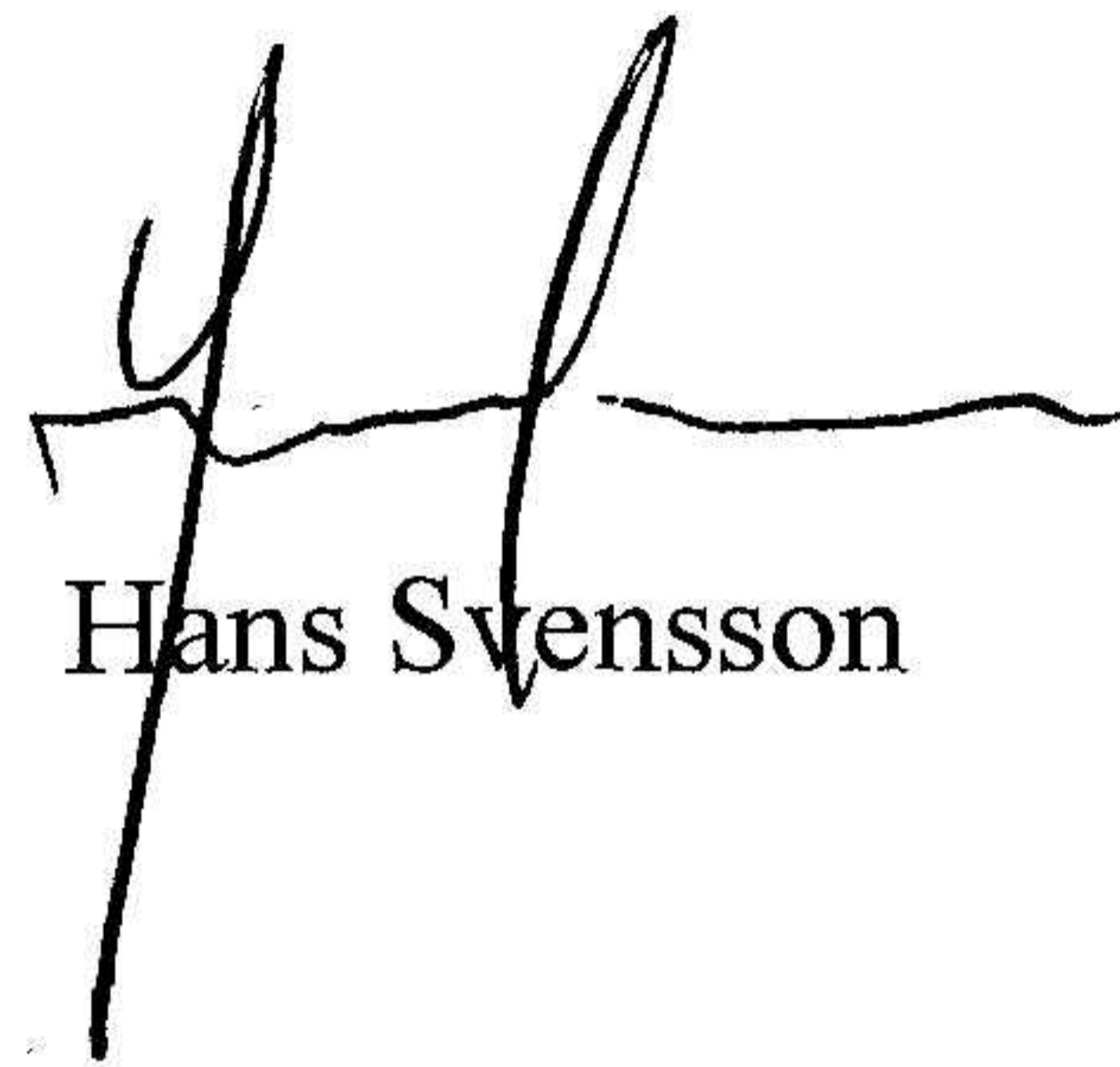


Fredriksskans Fastigheter AB
559210-7378

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 18/12 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kalmar den 18/12 2025



Hans Svensson

Fredriksskans Fastigheter AB

Org. nr. 559210-7378

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2025-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Fredriksskans Fastigheter AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Vinstdisposition	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Alla belopp redovisas i tusental kronor, tkr, om inget annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Fredriksskans Fastigheter AB ägs till 100 % av Agona Fastigheter AB, org.nr. 556192-1056, med säte i Kalmar.

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av bostäder.

Utveckling under året

Bolaget har förvärvats från Riksbyggen per 240920 och äger fastigheten Publiken 1. Räkenskapsåret har under förlängts med sex månader för att anpassas till koncernen.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Bal. vinst	Årets resultat	Totalt kapital
Ingående balans 2024-01-01	50	10 001	-4 118	5 933
Omföring föregående års resultat		-4 118	4 118	
Årets resultat			<u>-770</u>	<u>-770</u>
Utgående balans 2025-06-30	50	5 883	-770	5 163

Resultat och ställning

	2024/25 (18 mån)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Mkr	6 565	2 327	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-1 667	-4 189	-1 413	-14 388	-28
Balansomslutning, Mkr	78 393	80 957	63 064	61 453	7 743
Soliditet	6,6 %	7,3 %	0,1 %	0,1 %	1,7 %

Definitioner av nyckeltalen se tilläggsupplysningar.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst, kronor	5 883 447
Årets resultat	<u>-769 707</u>
	5 113 740

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs kronor	5 113 740
------------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2025-06-30 18 mån	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	6 565	2 327
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 593	-778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 219</u>	<u>-4 020</u>
		-5 812	-4 806
Rörelseresultat		753	- 2 479
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	3	50	8
Räntekostnader och liknande kostnader	4	<u>-2 470</u>	<u>-1 718</u>
		-2 420	-1 710
Resultat efter finansiella poster		-1 667	-4 189
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-1 667	-4 189
Skatt på årets resultat	5	897	72
Årets resultat		<u>-770</u>	<u>-4 118</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2025-06-30	2023-12-31
Anläggningstillgångar	Not		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	6	76 205 76 205	80 425 80 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	7	969 969	72 72
Summa anläggningstillgångar		77 174	80 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		75	54
Övriga fordringar		76	332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>80</u>	<u>57</u>
		231	443
Kassa och bank		988	0
Summa omsättningstillgångar		1 219	443
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 393</u>	<u>80 940</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2025-06-30	2023-12-31
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (50 000 aktier)		<u>50</u>	<u>50</u>
		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 883	10 001
Årets resultat		<u>-770</u>	<u>-4 118</u>
		5 113	5 883
Summa eget kapital		5 163	5 933
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		<u>43 425</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		43 425	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		900	-
Leverantörsskulder		35	78
Skulder till koncernbolag		28 495	74 323
Övriga kortfristiga skulder		-	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>375</u>	<u>379</u>
Summa kortfristiga skulder		29 805	75 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 393</u>	<u>80 940</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2025-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	753	-2 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 219	1 426
Erhållen ränta m.m.	50	8
Erlagd ränta	-2 470	-1 718
Betald inkomstskatt	-	-759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 552	-3 522
Förändringar från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyresfordringar	-21	-
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-65	-53
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	35	-
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-47 539	11 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 038	8 418
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-	-19 178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-19 178
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott	-	10 000
Upptagna lån	44 325	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 325	10 000
Förändring av likvida medel	-713	-760
Likvida medel vid årets början	1 701	2 461
Likvida medel vid årets slut	<u>988</u>	<u>1 701</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Skatt

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

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 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 gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstod. 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stomme	100 år
Stomme industri	50 år
Tak	40 år
Fasad	30 år
Fönster	30 år
Hissar	20 år
Installation el	40 år
Installation VVS	40 år
Installation bad och kök	25 år
Innerväggar, ytskikt	25 år

Inventarier 5 år

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av Solbacka Gård AB, 556179-1582, med säte i Kalmar.

Definition av nyckeltal

Soliditet utgörs av justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2024/25	2023
Not 1 Inköp och försäljning inom koncernen		
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	-	-
Andel av inköpen som avser koncernföretag	-	-
Not 2 Personal		
Bolaget har ej haft någon anställd personal.		
Not 3 Ränteintäkter		
Ränta från koncernföretag	-	6
Övriga ränteintäkter	<u>50</u>	<u>2</u>
	50	8
Not 4 Räntekostnader		
Ränta till koncernföretag	-648	-1 718
Övriga räntekostnader	<u>-1 822</u>	<u>-</u>
	-2 470	-1 718
Not 5 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	<u>897</u>	<u>72</u>
	897	72
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>		
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats	343	-
Ej avdragsgilla kostnader	-190	
Omvärdering av underskottsavdrag	<u>744</u>	<u>72</u>
Redovisad skatt	897	72
Effektiv skattesats	- %	1,7 %
Vad avser förändringen av uppskjuten skattefordran, se not 7.		

	2024/25	2023
Not 6 Byggnader, mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	98 212	23 894
Omklassificeringar	-	74 318
Inköp	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	98 212	98 212
Ingående avskrivningar	-1 426	-
Årets avskrivningar	-4 220	-1 426
Utgående ack. avskrivningar	-5 646	-1 426
Ingående nedskrivningar	-16 361	-13 767
Årets nedskrivningar	-	-2 594
Utgående ack. Nedskrivningar	-16 361	-16 361
Utgående bokfört värde netto	76 205	80 425
Utgående redovisat värde	76 205	80 425
Redovisat värde byggnader	64 353	68 213
Redovisat värde markanläggningar	4 320	4 680
Redovisat värde mark	7 532	7 532
Summa	76 205	80 425

Marknadsvärdet på bolagets fastighet har bedömts till 81 100 tkr vilket är detsamma som värderingen vid förvärvet.

Not 7 Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skattefordran på temporära skillnader	969	72
--	-----	----

Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader beroende på skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på materiella anläggningstillgångar.

Not 8 Eget kapital

Aktiekapitalet fördelar sig på 50 000 aktier med kvotvärde 1 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst, kronor	5 883 447
Årets resultat	-769 707
	<u>5 113 740</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs kronor	5 113 740
------------------------------	-----------

Not 9 Långfristiga skulder	2024/25	2023
Ingående värde	0	-
Upptaget lån	<u>43 425</u>	-
Utgående värde	43 425	-

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyresintäkter	356	222
Fastighetsskatt	-	108
Övriga upplupna kostnader	<u>19</u>	<u>21</u>
	375	351

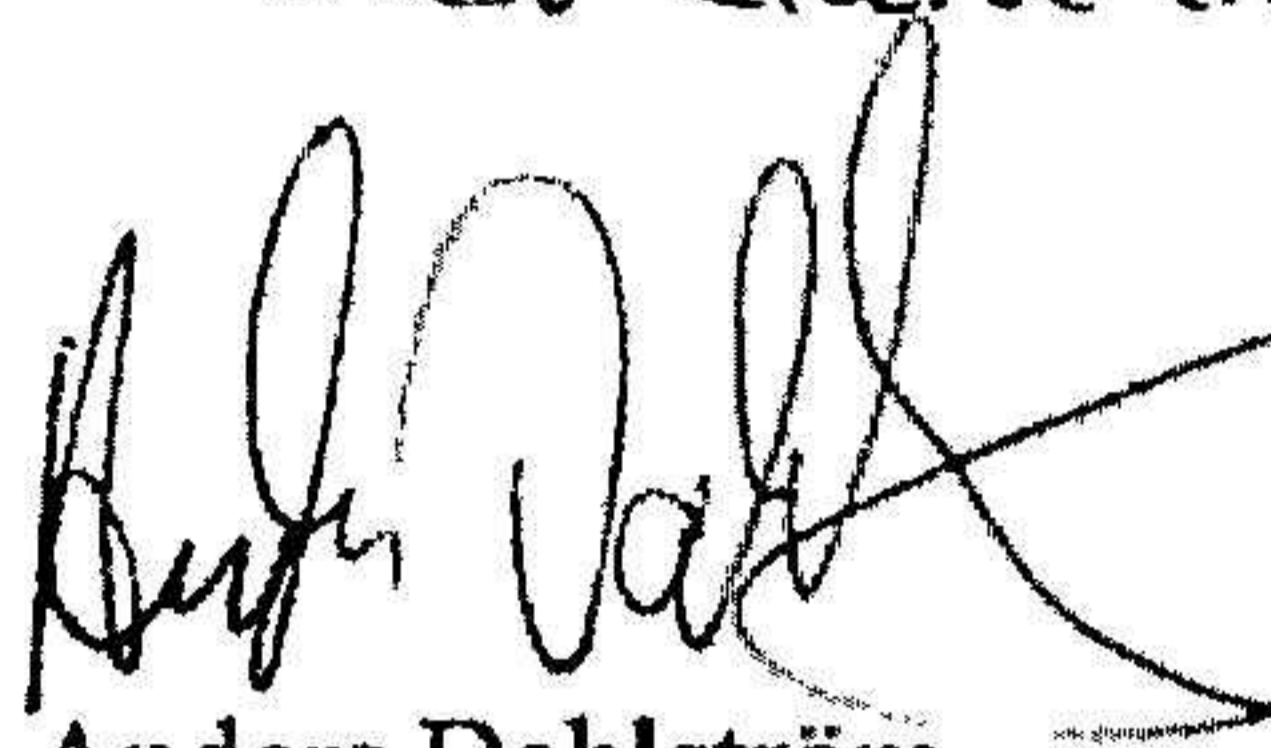
Not 11 Ställda panter och eventalförpliktelser


Ställda panter 50 000 50 000

Eventalförpliktelser Inga Inga

Årsredovisningens innehåll blev klara och undertecknade av samtliga
Kalmar 2025-12-18

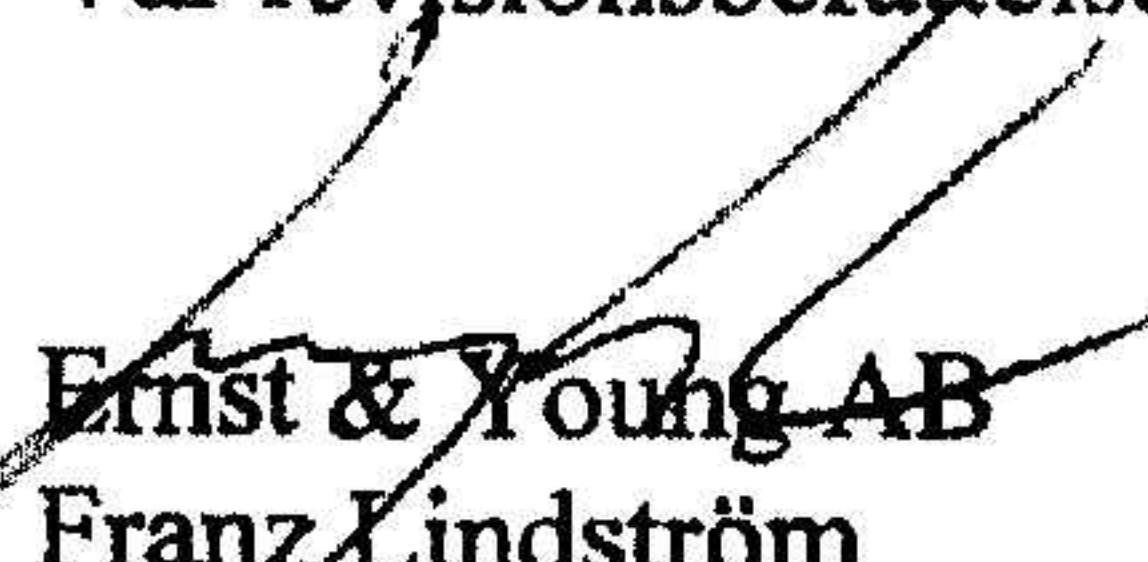

Johanna Svensson
Verkställande direktör


Anders Dahlström
Styrelseordförande


Hans Svensson


Daniel Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 december 2025


Ernst & Young AB
Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


070 586 3318



Shape the future
with confidence

2026011502762

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fredriksskans Fastigheter AB, org.nr 559210-7378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fredriksskans Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01-2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fredriksskans Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 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.

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 Fredriksskans Fastigheter 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 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 styrelsen 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 att 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 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.



Shape the future
with confidence

2026011502763

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fredriksskans Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fredriksskans Fastigheter 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Kalmar den 18 december 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisör