

**Årsredovisning**  
för  
**EveAnders Fastigheter AB**  
556994-4076

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-10.

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:**

Anders Hedfors, Styrelseledamot  
2026-04-10

Styrelsen och verkställande direktören för EveAnders Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Information om verksamheten

Bolaget ska förvalta fastigheter och värdepapper.

Företaget har sitt säte i Karlskrona.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under året har bolaget köpt det helägda dotterbolaget ASH Fastigheter AB (559520-9247) och sålt över en av fastigheterna till det nya bolaget.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Anders Hedfors Förvaltning AB (556858-7751)	100	100

Moderföretaget är Anders Hedfors Förvaltning AB som äger samtliga aktier i bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 125	1 076	1 095	1 050
Resultat efter finansiella poster	378	14	29	228
Soliditet (%)	16,2	28,6	28,0	28,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Aktiekapital	50 000	3 559 744	233 044	23 019	3 865 807
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			23 019	-23 019	0
Återföring uppskrivning		-3 031 281			-3 031 281
Återbetalning aktieägartillskott			-75 000		-75 000
Avskrivning på uppskrivning		-6 377	6 377		0
Årets resultat				122 421	122 421
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>522 086</b>	<b>187 440</b>	<b>122 421</b>	<b>881 947</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 (75 000).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	187 440
årets vinst	122 421
	<b>309 861</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	309 861
	<b>309 861</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
Nettoomsättning		1 124 948	1 075 894
Övriga rörelseintäkter		15 620	0
		<b>1 140 568</b>	<b>1 075 894</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-418 381	-444 013
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 909	-214 620
		<b>-515 290</b>	<b>-658 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>625 278</b>	<b>417 261</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	4 753	8 396
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 700	-412 219
		<b>-246 919</b>	<b>-403 712</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>378 359</b>	<b>13 549</b>
Bokslutsdispositioner		-161 500	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>216 859</b>	<b>13 549</b>
Skatt på årets resultat		-94 438	9 471
<b>Årets resultat</b>		<b>122 421</b>	<b>23 019</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 066 674	11 582 608
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	2 630
		<b>4 066 674</b>	<b>11 585 238</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		25 000	0
Fordringar hos koncernföretag	6	1 045 062	1 045 062
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	818 250	848 250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	86 789
		<b>1 888 312</b>	<b>1 980 101</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 954 986</b>	<b>13 565 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 442	44 272
Övriga fordringar		173	6 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 128	27 854
		<b>22 743</b>	<b>78 871</b>
<i>Kassa och bank</i>		191 321	52 273
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>214 064</b>	<b>131 144</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 169 050</b>	<b>13 696 483</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	9	522 086	3 559 744
		<b>572 086</b>	<b>3 609 744</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		187 440	233 044
Årets resultat		122 421	23 019
		<b>309 861</b>	<b>256 063</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>881 947</b>	<b>3 865 807</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		146 500	65 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	105 504	904 589
<b>Summa avsättningar</b>		<b>105 504</b>	<b>904 589</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 984 100	8 053 835
Skulder till koncernföretag		1 840 399	287 000
Övriga skulder		2 476	70 082
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 826 975</b>	<b>8 410 917</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	60 900	201 240
Leverantörsskulder		36 375	68 089
Aktuella skatteskulder		38 854	10 557
Övriga skulder		188	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 807	170 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>208 124</b>	<b>450 170</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 169 050</b>	<b>13 696 483</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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 intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	10-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på uppskrivning av byggnad har beräknats för stommar (100 år), fasad (50 år) samt stammar (50 år). Fördelningen har gjorts proportionellt av redovisade värdet på uppskrivning av byggnaden.

#### Låneutgifter

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

#### Finansiella instrument

##### *Kortfristiga placeringar*

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet

och det belopp som ska återbetalas.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 metod 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 nettoredovisas 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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då 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 inte annars 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 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2025	2024
Resultat vid avyttringar	-1 430	1 526
Nedskrivningar	-3 323	-9 922
	<b>-4 753</b>	<b>-8 396</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 347 652	8 347 652
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-4 259 633	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 088 019</b>	<b>8 347 652</b>
Ingående avskrivningar	-1 248 345	-1 089 528
Försäljningar/utrangeringar	686 439	
Årets avskrivningar	-86 247	-158 817
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-648 153</b>	<b>-1 248 345</b>
Ingående uppskrivningar	4 483 301	4 509 104
Försäljningar/utrangeringar	-3 848 461	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-8 032	-25 803
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>626 808</b>	<b>4 483 301</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 066 674</b>	<b>11 582 608</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	4 066 674	11 582 608
Verkligt värde	5 500 000	13 900 000

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-297 370	-267 370
Årets avskrivningar	-2 630	-30 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-300 000</b>	<b>-297 370</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 630</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 045 062	1 045 062
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 045 062</b>	<b>1 045 062</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 045 062</b>	<b>1 045 062</b>

**Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	848 250	848 250
Avgående fordringar	-30 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>818 250</b>	<b>848 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>818 250</b>	<b>848 250</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	90 112	114 638
Inköp	120 000	120 000
Försäljningar	-210 112	-144 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>90 112</b>
Ingående nedskrivningar	-3 323	-13 245
Försäljningar	3 323	9 922
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-3 323</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>86 789</b>

**Not 9 Uppskrivningsfond**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	3 559 744	3 580 231
Återföring till fonden under räkenskapsåret	-3 031 281	
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-6 377	-20 487
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>522 086</b>	<b>3 559 744</b>

**Not 10 Avsättningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	904 589	925 101
Återförd uppskjuten skatteskuld	-3 526	-20 512
Under året återförda belopp	-795 559	
	<b>105 504</b>	<b>904 589</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 984 100	7 248 875
	<b>2 984 100</b>	<b>7 248 875</b>

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 045 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 984 100	8 053 835
	<b>2 984 100</b>	<b>8 053 835</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	60 900	201 240
	<b>60 900</b>	<b>201 240</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	3 045 000	8 891 000
	<b>3 045 000</b>	<b>8 891 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-01

Karlskrona

*Anders Hedfors*  
Anders Hedfors  
Verkställande direktör  
2026-04-10