

**Årsredovisning**  
för  
**E.ON Fastigheter Sverige AB**  
556055-5970

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-12.  
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:**

Linda Palac, Verkställande direktör  
2026-05-21

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för E.ON Fastigheter Sverige AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### Verksamhetens art och inriktning

E.ON Fastigheter Sverige AB, med säte i Malmö är ett helägt dotterbolag till E.ON Sverige AB 556006-8420.

E.ON Fastigheter Sverige AB äger och förvaltar kontors- och verksamhetslokaler samt kontorsmöbler. Bolaget svarar för merparten av svenska E.ON-koncernens egna och förhyrda lokaler. Lokalerna hyrs ut till såväl E.ON-bolag som till externa företag och kommuner. Kontorsmöblerna används i huvudsak av bolag inom E.ON-koncernen och hyrs ut enligt lokala överenskommelser till dessa bolag. Utöver hyresförvaltning har olika typer av kontorsservice, Facility management, kommit att införlivas i respektive leverans.

Bolaget upphandlar och förvaltar omfattande leverantörsförhållanden varigenom E.ON-bolag erhåller kontorsservice i olika former. Affärsidén är att genom samordning och stordrift driva kontorsservice, möbeluthyrning samt lokalförvaltning inom koncernen på ett effektivt sätt och samtidigt avlasta affärsrörelsen från sidoverksamheter.

### Marknadsöversikt och väsentliga händelser

Arbete med att kontraktera nya, externa hyresgäster för att fylla vakanserna på fastigheten Verket 3 (kontoret på Nobelvägen 66) i Malmö har pågått under hela år 2025. Malmö stad utökar sin förhyrning i fastigheten med 875 m<sup>2</sup> kontor på våning 5 plus förråd. Polismyndigheten i Skåne har sagt upp sitt hyresavtal hos oss med avflyttning under 2026 och lämnar därmed 1 294 m<sup>2</sup> kontorsyta.

Rådande konjunktur och ett kraftigt ökat mått av hemarbete inom många branscher har påverkat marknaden under flera år. Det finns ett stort utbud tillgängliga kontorsytor samt en minskad efterfrågan på kontorslokaler som inte ligger i A och B-lägen i Malmö. Detta innebär att vi har en fortsatt avvaktande och trög marknad som försvårar arbetet med att fylla vakanser på Verket 3.

På fastigheterna Verket 3 och 4 fortsatte arbetet med detaljplanen för fastigheterna. Under året har vi gjort ett reviderat förslag till plankarta för att tillmötesgå önskemål om park, Markmiljöundersökningar med provgropar och markprover och fördjupad Byggnadsmiljöundersökning. Malmö Stad har genomfört en bidragsfinansierad Markmiljöundersökning av djupa föroreningar i kontakt med grundvatten.

På vårt kontor i Örebro startades en större renovering under senare delen av hösten 2024 som fortsatte in i 2025. Kontoret har moderniserats och anpassats till vårt inredningskoncept, *Resan genom Sverige*, inredningen har uppdaterats i enlighet med vårt standardiserade inredningskoncept med fokus på återbruk och mötesrummen anpassats med hybrida mötesfunktioner. Nya hyresgäster har flyttat in i vakanta lokaler och vårt kontorshotell utökas med en ny korridor. Efterfrågan är relativt god trots marknadsläget.

I Norrköping har E.ON Fastigheter Sverige AB slutfört en avtalsförhandling med Norrköpings kommun avseende en anpassning av lokalytorna. Som en följd av ett minskat lokalbehov på orten har E.ON reducerat sina ytor till totalt 4 316 m<sup>2</sup>. Det nya avtalet löper från och med 1 januari 2026 till och med 31 december 2028.

Parallellt har en förstudie initierats i syfte att identifiera ett framtida samlat verksamhetsläge för E.ON i Norrköping. Idag bedrivs verksamheten i tre separata byggnader. Förstudien kommer att fortgå under 2026 och ska utgöra underlag för beslut om framtida inriktning och vägval.

På flera av våra mellanstora kontor runt om i landet, däribland Växjö och Nässjö, har verksamheten haft en tillväxt i antal anställda. De ökade lokalbehoven hanteras i första hand genom en översyn av kontorsutformningen, med en successiv övergång från traditionella kontor med fasta arbetsplatser till flexkontor där arbetsplatser delas.

I Växjö och Hässleholm har ett omfattande arbete genomförts under året för att säkerställa både nuvarande och framtida lokalbehov. I detta arbete har även en lokalsökning genomförts i syfte att identifiera den mest ändamålsenliga lösningen för verksamheten. Arbetet med den framtida lokaliseringen pågår fortsatt och beslut förväntas fattas under andra kvartalet 2026.

På huvudkontoret i Malmö genomfördes under året ett omfattande arbete för att förbättra den gemensamma matsalen. I den genomförda arbetsmiljökartläggningen hade matsalen identifierats som bullrig och rörig, med behov av förbättrad ljudmiljö och funktionalitet.

I samband med flytten till det nya kontoret återbrukades samtliga möbler från de tidigare pentryytorna och integrerades i den nya matsalen. Utformningen sågs över med fokus på att minska ljudnivåer och skapa en mer trivsamt miljö. Andelen glas, hårda material och ostoppade möbler reducerades, samtidigt som sittplatserna delades upp i mindre enheter. Stoppade möbler, fler växter och avskiljande väggar tillfördes för att skapa ökad avskildhet. Vidare installerades pendlande armaturer med integrerade ljudabsorbenter för att förbättra akustiken i lokalen.

På huvudkontoret i Malmö har under året bordssensorer installerats som en del av arbetet med att öka kunskapen om lokalutnyttjandet. Cirka 1 000 sensorer har monterats på samtliga traditionella skrivbordsplatser samt på utvalda drop-in-arbetsplatser. Syftet med installationen är att möjliggöra beläggningsmätningar, identifiera vilka ytor som nyttjas i högre eller lägre grad samt uppmärksamma arbetsplatser som inte används på grund av funktionsbrister. Sensorerna ska även underlätta för medarbetare att hitta lediga arbetsplatser och mötesrum på kontoret.

Ett stort arbete gjordes under 2024 och 2025 för att se över vårt REFM-avtal och se över behovet av en ny upphandling. Olika avtalsformer har utretts, benchmark gjorts med andra företag i motsvarande storlek och dialog förts med nuvarande FM-leverantör kring våra behov, kostnadsdrivare, förväntningar och målbild framåt. Arbetet har under 2025 resulterat i en förlängning av nuvarande REFM-avtal med tre år från halvårsskiftet 2026 med option på ytterligare två år.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	256 548	234 700	262 152	192 079	172 209
Resultat efter finansiella poster	-46	-1 384	-2 230	88 398	2 927
Soliditet (%)	64,2	60,8	55,3	61,6	27,8

### Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fond för utveckl utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	200	0	155 606	42	<b>156 848</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				42	-42	<b>0</b>
Årets resultat					-1 233	<b>-1 233</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>155 648</b>	<b>-1 233</b>	<b>155 615</b>

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Enligt bolagets bedömning föreligger ej väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer.

### Icke-finansiella upplysningar

E.ON Fastigheter Sverige AB är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan år 2001 samt arbetsmiljöcertifierat enligt OHSAS 18001:2007 sedan år 2015.

Fastigheten Verket 3 erhöll under 2025 certifieringen BREEAM In-Use. Under samma år uppnådde E.ONs huvudkontor, Sjustjärnan 1, den högsta nivån inom WELL-certifiering (Platinum), vilket är ett kvitto på ett långsiktigt och målmedvetet arbete med hållbarhet och arbetsmiljö.

### Förväntad framtida utveckling

Arbetet med att förvalta och vidareutveckla E.ON:s arbetsplatser i Sverige fortsätter även framgent. Under året pågår analyser av framtida kontorslösningar i Växjö, Hässleholm, Nässjö och Norrköping, med målsättningen att säkerställa moderna, verksamhetsanpassade och ändamålsenliga lokaler. Ett successivt införande av mer flexibla arbetssätt bedöms samtidigt bidra till ett minskat behov av kontorsyta över tid.

Parallellt pågår arbete med att kontraktera nya externa hyresgäster för att minska vakanserna i fastigheterna Verket 3 på Nobelvägen i Malmö samt Åbyverken 5 på Idrottsvägen i Örebro.

Vakansgraden ligger på stabil nivå fränsett Verket 3 i Malmö där den ligger på knappt 44% efter flytten av intern verksamhet 2023/2024 till det nya nordiska huvudkontoret.

### Ägarförhållanden

Moderföretag i den största koncern där E.ON Fastigheter Sverige AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas, är E.ON SE, reg nr 69043, Essen, Tyskland. Årsredovisning för moderbolaget finns på [www.eon.com](http://www.eon.com) samt på huvudkontoret i Essen. Moderföretag i den minsta koncern där E.ON Fastigheter Sverige AB är dotterbolag i, är E.ON Sverige AB, 556006-8420, Malmö.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	155 648 180
årets förlust	-1 232 965
	<b>154 415 215</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	154 415 215
	<b>154 415 215</b>

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	256 548	234 700
Övriga rörelseintäkter		0	225
		<b>256 548</b>	<b>234 925</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5	-231 339	-212 349
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-25 762	-24 733
		<b>-257 101</b>	<b>-237 082</b>
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>-553</b>	<b>-2 157</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 178	1 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-671	-1 079
		<b>507</b>	<b>772</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-46</b>	<b>-1 385</b>
Bokslutsdispositioner	10	48	1 432
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2</b>	<b>47</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 235	-5
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 233</b>	<b>42</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1,2

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	134 345	139 585
Inventarier, verktyg och installationer	7	95 879	98 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	14 894	12 388
		<b>245 118</b>	<b>250 241</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	13	1 966	3 193
		<b>1 966</b>	<b>3 193</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>247 084</b>	<b>253 434</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		8 537	7 858
Fordringar hos koncernföretag		16 728	14 031
Övriga fordringar		10 383	21 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 072	7 033
		<b>43 720</b>	<b>50 215</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**43 720**

**50 215**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**290 804**

**303 649**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1,2

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

15, 16

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000

1 000

Reservfond

200

200

**1 200**

**1 200**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

155 648

155 606

Årets resultat

-1 233

42

**154 415**

**155 648**

#### Summa eget kapital

**155 615**

**156 848**

#### Skulder

#### *Obeskattade reserver*

17

39 166

34 934

#### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

21 381

26 419

Skulder till koncernföretag

61 602

72 670

Aktuella skatteskulder

8

30

Övriga skulder

1 267

304

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

11 765

12 444

**96 023**

**111 867**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**290 804**

**303 649**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1,2

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		-553	-2 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	25 782	25 050
Erhållen ränta		1 178	1 851
Erlagd ränta		-671	-1 079
Betald inkomstskatt		7 921	-17 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>33 657</b>	<b>6 130</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-679	-4 376
Förändring av övriga fordringar		-5 396	58 791
Förändring av leverantörsskulder		-5 038	935
Förändring av kortfristiga skulder		-10 785	-27 973
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 759</b>	<b>33 507</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 659	-47 007
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 659</b>	<b>-47 007</b>

### Finansieringsverksamheten

Erhållet/lämnat koncernbidrag		8 900	13 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 900</b>	<b>13 500</b>

### Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

0 0

**Likvida medel vid årets slut**

**0 0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Hysesavtal

Bolaget äger egna fastigheter, hyr från koncernbolag och hyr jämväl från externa fastighetsägare för att därigenom medge samlad och rationell förvaltning och uthyrning till såväl koncerninterna som externa hyresgäster. Den ekonomiska och ytmässiga uthyrningsgraden uppgår till 82% (82%) vilket är baserat på det strategiska fastighetsbeståndet, dvs de av bolaget förvaltade större kontorsfastigheterna.

#### Uppgift om moderföretaget

E.ON Fastigheter Sverige AB, 556055-5970, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Malmö i Sverige. Moderbolag i koncernen där E.ON Fastigheter Sverige AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är E.ON Sverige AB, 556006-8420, Malmö. Moderbolag i den största koncern där E.ON Sverige AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättas är E.ON SE, registreringsnummer 69043, Essen, Tyskland. Årsredovisning för E.ON SE återfinns på [www.eon.com](http://www.eon.com) samt på huvudkontoret i Essen.

#### Utländska valutor

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen sker.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hysesavtal) oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Företagets uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

#### Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

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 per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader dvs.

skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas per varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt hänförs till förvärvet av tillgången (dock ej låneutgifter).

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet skrivs den ned till återvinningsvärdet. Avskrivningarna fördelas linjärt under tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod varvid följande livslängder tillämpas:

Byggnader	25-100 år
Övrig fast egendom	20 år
Inventarier	5-15 år
Därav möbler	5-8 år

### **Fordringar**

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

-handlas på en öppen marknad till kända belopp eller  
-har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **Offentliga bidrag**

Ett offentligt bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång redovisas som en minskning av tillgångens anskaffningsvärde. Bidraget minskar det avskrivningsbara beloppet och därmed kostnaden för avskrivningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag, lämnade och erhållna i skatteoptimeringssyfte, redovisas som bokslutsdisposition.

Koncerbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd.

### **Skulder**

Skulder har, om ej annat anges nedan, upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reserveringar för upplupna kostnader.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Under året har värdet av bolagets samlade fastighetsinnehav uppskattats. Uppskattning har skett genom värdering via extern konsultlösning (Datscha).

### Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	55,99 %	54,41 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	86,89 %	86,85 %

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

### Not 4 Ersättning till revisorerna

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	186 <b>186</b>	141 <b>141</b>

### Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare, kostnader: Leasingkostnader för tillgångar som innehas via operationell leasing och innefattar förhyrda lokaler samt bilar redovisas bland rörelsekostnader. I bokslutet 2025 redovisas en kostnad för bolaget på 124 559 tkr (97 083 tkr). Här ingår minimileasavgifter på 122 894 tkr (92 647 tkr) och variabla utgifter på 1 665 tkr (4 436 tkr).

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Framtida leasingkostnader för ej annullerbara leasingkontrakt förfaller;</b>		
Inom ett år	-23 718	-24 811
Mellan ett och fem år	-38 046	-56 523
	<b>-61 764</b>	<b>-81 334</b>

Leasingavtal där bolaget är leasegivare, intäkter: Bolaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende uthyrning av lokaler samt inventarier. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 23 361 tkr (14 843 tkr)

### Framtida leasingintäkter, för ej annullerbara leasingkontrakt förfaller;

Inom ett år	51 482	53 566
Mellan ett och fem år	46 774	60 755
	<b>98 256</b>	<b>114 321</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	322 864	302 422
Inköp	1 020	18 268
Omklassificeringar	0	2 174

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>323 884</b>	<b>322 864</b>
Ingående avskrivningar	-183 280	-177 356
Årets avskrivningar	-6 259	-5 924
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-189 539</b>	<b>-183 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 345</b>	<b>139 584</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	134 345	139 585
Verkligt värde	412 900	403 667

I det redovisade värde ingår nedlagda utgifter på annans fastighet med 6.184 tkr (6.625 tkr). För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Fastigheterna värde har inte påverkats under räkenskapsåret 2025. Fastigheterna värderades under 2025 (2024) internt med hjälp av en extern konsultlösning (Datscha). Det sammanlagda värdet bedömdes till 412 900 tkr (403 667 tkr) Under räkenskapsåret 2024 har en extern värdering gjorts av Catella för Verket 3 och 4 samt även för Åbyverken. Denna har beställts i samband med arbete med en ny framtida detaljplan för Verket 3. Catellarapporten är i linje med Datcha-värderingen.

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	155 865	133 642
Inköp	12 956	18 161
Försäljningar/utrangeringar	-11 374	-7 092
Omklassificeringar	4 178	11 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 625</b>	<b>155 865</b>
Ingående avskrivningar	-57 597	-45 564
Försäljningar/utrangeringar	11 354	6 777
Årets avskrivningar	-19 503	-18 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-65 746</b>	<b>-57 597</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 879</b>	<b>98 268</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	1 161	1 801
Ränteintäkter övriga	17	29
Övriga finansiella intäkter koncernföretag	0	21
	<b>1 178</b>	<b>1 851</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-664	-1 074
Övriga räntekostnader	-7	-5
	<b>-671</b>	<b>-1 079</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållet koncernbidrag	4 280	8 900
Förändringar av avskrivningar utöver plan	-4 232	-7 468
	<b>48</b>	<b>1 432</b>

### Not 11 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-8	-30
Uppskjuten skatt	-1 227	25
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 235</b>	<b>-5</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2		48
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	20,60	-10
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-2
Ej skattepliktiga intäkter		3		6
Fastighetsfålla utnyttjad av annat koncernbolag		-1 236		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>61 770,00</b>	<b>-1 235</b>	<b>11,50</b>	<b>-5</b>

Bolaget ingår i en koncern som omfattas av reglerna om tilläggsskatt som baseras på OECD:s modellregler om global minimibesättning. Regler om tilläggsskatt trädde ikraft per den 1 januari 2024. Reglerna om tilläggsskatt innebär i korthet att koncernen är skyldig att betala en tilläggsskatt för inkomster som inte är föremål för en effektiv beskattning på 15 %. Särskilda regler gäller för hur denna effektiva skatt ska beräknas. Bolaget har under 2025 inte belastats med tilläggsskatt för det egna resultatet och ej heller för annat koncernbolags resultat.

### Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 387	15 140
Inköp	6 685	10 576
Omklassificeringar	-4 178	-13 329
	<b>14 894</b>	<b>12 387</b>

### Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### 2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad och markanläggning	1 966	0	1 966
	<b>1 966</b>	<b>0</b>	<b>1 966</b>

#### 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnad och markanläggning	3 193	0	3 193
	<b>3 193</b>	<b>0</b>	<b>3 193</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt 2025-12-31

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkn	Belopp vid årets utgång
Byggnad och markanläggning	3 193	-1 227	1 966
	<b>3 193</b>	<b>-1 227</b>	<b>1 966</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	5 123	3 408
Övriga poster	2 949	3 625
	<b>8 072</b>	<b>7 033</b>

### Not 15 Aktiekapital

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	10 000	100
	<b>10 000</b>	

### Not 16 Resultatdisposition

**2025-12-31**

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	155 648	
årets förlust	-1 233	
	<b>154 415</b>	

disponeras så att i ny räkning överföres	154 415	
	<b>154 415</b>	

### Not 17 Obeskattade reserver

**2025-12-31**

**2024-12-31**

Ingående värde avskrivningar utöver plan inventarier	34 934	27 466
Förändring avskrivningar utöver plan inventarier	4 232	7 468
	<b>39 166</b>	<b>34 934</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**2025-12-31**

**2024-12-31**

Upplupna hyreskostnader	2	0
Förutbetalda hyresintäkter	8 643	6 757
Övriga poster	3 120	5 687
	<b>11 765</b>	<b>12 444</b>

### Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

**2025-12-31**

**2024-12-31**

Avskrivningar	25 762	24 734
Utrangeringar	20	316
	<b>25 782</b>	<b>25 050</b>

**Not 20 Eventualförpliktelser**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Framtida miljöåtaganden	190	190
	<b>190</b>	<b>190</b>

Resultat- och balansräkningen 2025-12-31 kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Malmö det datum som framgår av signeringsverifikat

*Hanna Havelius*  
Hanna Havelius  
Ordförande  
2026-04-29

*Linda Palac*  
Linda Palac  
Verkställande direktör  
2026-04-29

Vår revisionsberättelse har lämnats i enlighet med datering i signeringsverifikat

KPMG AB

*Therese Johansson*  
Therese Johansson  
Auktoriserad revisor  
2026-04-29

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i E.ON Fastigheter Sverige AB, org.nr 556055-5970

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för E.ON Fastigheter Sverige AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av E.ON Fastigheter Sverige ABs 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 E.ON Fastigheter Sverige 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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.

## **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 E.ON Fastigheter Sverige AB 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 styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till E.ON Fastigheter Sverige AB enligt god revisorsred 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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 revisionssed 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 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.

Malmö 2026-04-29

KPMG AB

*Therese Johansson*

Therese Johansson

Auktoriserad revisor