

**Årsredovisning för**  
**J.Hertzmans Fastigheter i Söderköping AB**

559112-6551

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-21.  
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**

Joel Hertzman  
Styrelseledamot

2026-05-26

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för J.Hertzmans Fastigheter i Söderköping AB, 559112-6551, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Söderköping bedriver fastighetsförvaltning med inriktning på uthyrning av kommersiella lokaler. Verksamheten har under räkenskapsåret bedrivits i oförändrad omfattning och enligt samma affärsmodell som tidigare år.

Bolagets intäkter utgörs huvudsakligen av hyresintäkter från kommersiella hyresgäster.

Utveckling av verksamhet, resultat och ställning

Omsättningen för räkenskapsåret uppgick till cirka 500 000 kronor.

Verksamheten har under året utvecklats stabilt och utan större förändringar i drift eller struktur jämfört med föregående år. Intäktsnivån har varit i linje med tidigare perioder och kostnadsbilden har varit förutsägbar.

Bolaget har därmed bedrivit en kontinuerlig och stabil fastighetsförvaltning med fokus på långsiktiga hyresrelationer och god kostnadskontroll.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av bolagets hyresgäster har sagt upp sitt hyresavtal och kommer att frånträda lokalen vid årsskiftet 2025/2026. Detta har möjliggjort en strategisk översyn av lokalernas användning.

Styrelsen har beslutat att genomföra en planerad ombyggnation där lokalen anpassas till mindre kontorslandskap med tillhörande lounge-del. Syftet är att skapa en mer flexibel och attraktiv kontorsmiljö anpassad för mindre företag.

Denna omstrukturering förväntas möjliggöra inflyttning av flera mindre hyresgäster istället för en större.

Strategin bedöms:

- Öka bolagets långsiktiga intäktspotential
- Sprida hyresrisken genom fler hyresgäster
- Minska beroendet av enskilda kontrakt
- Förbättra lokalernas marknadsmässiga attraktivitet

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsverksamhet är förenad med risker såsom vakansrisk, förändrade marknadsförutsättningar, räntenivåer samt underhållsbehov.

Genom den planerade ombyggnationen och diversifieringen av hyresgäster minskar bolaget sin koncentrationsrisk och stärker motståndskraften mot framtida marknadsförändringar.

Framtida utveckling

Bolaget bedömer att efterfrågan på mindre, flexibla kontorslösningar är stabil, särskilt bland mindre och växande företag. Den planerade anpassningen av lokalerna är en del av en långsiktig strategi för att öka avkastningen på fastigheten samt skapa en mer hållbar intäktsstruktur.

Styrelsens bedömning är att åtgärden kommer att bidra till förbättrad lönsamhet över tid samt en mer balanserad riskprofil.

Bolaget står inför en utvecklingsfas där investeringar i lokalernas funktionalitet och attraktivitet förväntas stärka konkurrenskraften på den lokala marknaden.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	544 609	508 513	490 105	452 344
Resultat efter finansiella poster	114 876	45 912	14 029	70 275
Soliditet %	12,5	9,8	9	9,2

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	313 299	36 337
Balanseras i ny räkning		36 337	-36 337
Årets resultat			91 222
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>349 636</b>	<b>91 222</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	349 635
Årets resultat	91 222
<b>Summa</b>	<b>440 857</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	440 857
<b>Summa</b>	<b>440 857</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		544 609	508 513
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>544 609</b>	<b>508 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-157 835	-157 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-154 099	-144 244
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-311 934</b>	<b>-301 250</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 675</b>	<b>207 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 889	-161 388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 799</b>	<b>-161 351</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>114 876</b>	<b>45 912</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>114 876</b>	<b>45 912</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-23 654	-9 576
<b>Årets resultat</b>		<b>91 222</b>	<b>36 337</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	3 456 736	3 603 213
Inventarier, verktyg och installationer	3	30 528	38 150
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	25 000	25 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 512 264</b>	<b>3 666 363</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 512 264</b>	<b>3 666 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		23 246	0
Fordringar hos koncernföretag		225 230	200 000
Övriga fordringar		8 233	5 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 622	13 756
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>271 331</b>	<b>218 941</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		147 611	212 549
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>147 611</b>	<b>212 549</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>418 942</b>	<b>431 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 931 206</b>	<b>4 097 853</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		349 635	313 299
Årets resultat		91 222	36 337
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>440 857</b>	<b>349 636</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>490 857</b>	<b>399 636</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 593 792	2 523 655
Skulder till koncernföretag		537 873	637 873
Övriga skulder		120 318	180 318
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 251 983</b>	<b>3 341 846</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		54 000	53 604
Leverantörsskulder		900	102
Skatteskulder		8 083	0
Övriga skulder		75 609	79 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 774	223 639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>188 366</b>	<b>356 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 931 206</b>	<b>4 097 853</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	25	25
Inventarier, verktyg och installationer		5
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	20

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	4 269 815	4 066 665
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		203 150
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 269 815</b>	<b>4 269 815</b>
Ingående avskrivningar	-666 602	-522 358
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-146 477	-144 244
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-813 079</b>	<b>-666 602</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 456 736</b>	<b>3 603 213</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	38 150	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		38 150
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>38 150</b>	<b>38 150</b>
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-7 622	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 622</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>30 528</b>	<b>38 150</b>

#### **Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

#### **Not 5 Långfristiga skulder**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 377 792	2 309 239

#### **Not 6 Ställda säkerheter**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 050 000	3 050 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 050 000</b>	<b>3 050 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-12

Söderköping

*Joel Hertzman*

2026-05-21

Joel Hertzman

Datum

Styrelseledamot