

Årsredovisning

för

Eyracenter AB

556780-5832

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.

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:

Patrick Hjalmarsson, Styrelseledamot

2026-04-29

Styrelsen för Eyracenter 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 förvaltar kontorsfastigheter i Örebro kommun. Förvaltning av parkeringshuset vid Eyracenter ingår också i bolagets verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Karaffen Förvaltnings AB, org. nr 556459-3837, med säte i Örebro.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget håller på med en ombyggnation av översta våningen av parkeringshuset till lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	34 037	33 954	30 595	26 087
Resultat efter finansiella poster	0	-545	-1 445	3 453
Soliditet (%)	9	2	4	5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	9 149 289	-7 191 904	6 957 385
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-7 191 904	7 191 904	0
Erhållna aktieägartillskott		30 000 000		30 000 000
Årets resultat			-180 253	-180 253
Belopp vid årets utgång	5 000 000	31 957 385	-180 253	36 777 132

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 957 385
årets förlust	-180 253
	31 777 132
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 777 132
	31 777 132

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		34 036 704	33 953 853
Övriga rörelseintäkter		914 834	1 169 040
Summa rörelseintäkter		34 951 538	35 122 893
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-10 057 561	-7 901 906
Personalkostnader	2	-174 248	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 811 568	-10 062 752
Summa rörelsekostnader		-20 043 377	-17 964 658
Rörelseresultat		14 908 161	17 158 235
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	243 916	54 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-12 235 217	-17 757 455
Summa finansiella poster		-11 991 301	-17 703 090
Resultat efter finansiella poster		2 916 860	-544 855
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-5 600 000
Summa bokslutsdispositioner		0	-5 600 000
Resultat före skatt		2 916 860	-6 144 855
Skatt på årets resultat	5	-3 097 113	-1 047 049
Årets resultat		-180 253	-7 191 904

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	339 847 951	346 595 404
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 604 835	18 668 950
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	26 683 738	2 509 025
		382 136 524	367 773 379
Summa anläggningstillgångar		382 136 524	367 773 379
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 663 855	3 795 684
Fordringar hos koncernföretag		133 875	59 342
Aktuella skattefordringar		294 344	340 234
Övriga fordringar		1 998 190	8 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		302 592	198 843
		5 392 856	4 402 110
<i>Kassa och bank</i>		7 290 498	3 012 764
Summa omsättningstillgångar		12 683 354	7 414 874
SUMMA TILLGÅNGAR		394 819 878	375 188 253

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		31 957 385	9 149 288
Årets resultat		-180 253	-7 191 904
		31 777 132	1 957 384
Summa eget kapital		36 777 132	6 957 384
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	8 112 527	5 015 414
Summa avsättningar		8 112 527	5 015 414
Långfristiga skulder			
	10, 11		
Skulder till kreditinstitut		293 725 000	273 937 750
Skulder till koncernföretag		25 029 405	66 175 958
Summa långfristiga skulder		318 754 405	340 113 708
Kortfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut		9 300 000	6 008 600
Förskott från kunder		0	14 163
Leverantörsskulder		8 873 252	806 931
Skulder till koncernföretag		501 375	264 160
Övriga skulder		443 336	2 822 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 057 851	13 185 240
Summa kortfristiga skulder		31 175 814	23 101 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 819 878	375 188 253

Noter

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.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & grund	1%
Stomkomplettering/innerväggar	2%
Värme, Sanitet	2,5%
Fasad	2,5%
Yttertak	2,5%
Ventilation	3,33%
Hiss	4%
Styr- och övervakning samt värmeberedning	6,67%
Markinventarier	20%
Inventarier	10%-20%

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 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 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	0

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	243 916	54 365
	243 916	54 365

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	1 835 383	2 954 253

Övriga räntekostnader	10 399 834	14 803 202
	12 235 217	17 757 455

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 097 113	1 047 049
Totalt redovisad skatt	3 097 113	1 047 049

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 916 860		-6 144 854
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-600 873	20,60	1 265 840
Ej avdragsgilla kostnader	32,54	-949 017	-37,65	-2 313 648
Ej skattepliktiga intäkter	-0,03	959	0,03	1 644
Skillnader i avskrivningar	-31,97	932 492	15,95	980 310
Temporära skillnader	106,18	-3 097 113	-17,04	-1 047 049
Underskottsavdrag			0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-21,13	616 439	1,07	65 854
Redovisad effektiv skatt	106,18	-3 097 113	-17,04	-1 047 049

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	378 815 396	378 815 396
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 815 396	378 815 396
Ingående avskrivningar	-32 219 992	-25 401 134
Årets avskrivningar	-6 747 453	-6 818 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 967 445	-32 219 992
Utgående redovisat värde	339 847 951	346 595 404

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 730 225	29 491 635
Inköp		238 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 730 225	29 730 225
Ingående avskrivningar	-11 061 275	-7 817 381
Årets avskrivningar	-3 064 115	-3 243 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 125 390	-11 061 275
Utgående redovisat värde	15 604 835	18 668 950

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 509 025	1 996 565
Inköp	24 174 713	512 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 683 738	2 509 025
Utgående redovisat värde	26 683 738	2 509 025

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	5 014 414	3 968 365
Årets avsättningar	3 097 113	1 046 049
Belopp vid årets utgång	8 111 527	5 014 414

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	256 525 000	249 903 350
	256 525 000	249 903 350

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 303 025 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	293 725 000	273 937 750
	293 725 000	273 937 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 300 000	6 008 600
	9 300 000	6 008 600

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	310 750 000	310 750 000
	310 750 000	310 750 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

Örebro, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Patrick Hjalmarsson
Patrick Hjalmarsson
Ordförande
2026-04-23

Frida Hjalmarsson
Frida Hjalmarsson
2026-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28

Ernst & Young AB

Jonas Bergström
Jonas Bergström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eyracenter AB, org.nr 556780-5832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eyracenter AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eyracenter ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Eyracenter AB enligt god revisionssed 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 uppger, 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, förfälskning, 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.



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 Eyracenter AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eyracenter AB enligt god revisionssed 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 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.

Örebro den 28 april 2026

Ernst & Young AB

Jonas Bergström

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor