

Årsredovisning

för

Pappersmästaren 1 AB

559308-8213

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-15. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Victor Albertsson, Styrelseledamot
2026-04-15

Styrelsen för Pappersmästaren 1 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

Pappersmästaren 1 AB är ett fastighetsbolag med tydligt fokus på att skapa stabila, attraktiva och långsiktigt hållbara boendemiljöer. Genom aktiv förvaltning och ett nära arbete med både fastighet och hyresgäster utvecklar bolaget värden över tid. Verksamheten är koncentrerad till flerfamiljshus.

Företaget har sitt säte i Göteborg kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har bolaget fortsatt att leverera en stabil och effektiv förvaltning av fastigheten Vänersborg Pappersmästaren 1, omfattande 40 bostadslägenheter och en lokal.

Uthyrningsgraden har varit mycket hög och i praktiken utan vakanser, vilket bekräftar fastighetens attraktionskraft och bolagets förvaltningskvalitet.

Året har präglats av ett fortsatt fokus på driftoptimering, kostnadskontroll och långsiktigt underhåll. Samtidigt har bolaget aktivt navigerat i ett utmanande ränteläge, där finansiella kostnader haft en tydlig påverkan på resultatet. Genom disciplin i beslutsfattandet och en långsiktig strategi har bolaget fortsatt att stärka sin operativa grund.

Bolaget har även erhållit koncernbidrag från moderbolaget, vilket bidragit till att skapa finansiell stabilitet och möjliggjort fortsatt utveckling.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget går in i kommande år med en tydlig ambition: att fortsätta utveckla fastigheten och stärka kassaflödet genom aktiv förvaltning och strategiska åtgärder. Fokus ligger på att successivt optimera drift, genomföra värdeskapande investeringar och ytterligare stärka hyresgästernas upplevelse.

Fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av ränteläge, inflation och förändrade marknadsförutsättningar. Bolaget ser dock dessa utmaningar som hanterbara och arbetar proaktivt med både finansiering och kostnadsstruktur för att skapa motståndskraft.

Med en stabil uthyrningsgrad, en välskött fastighet och en tydlig riktning framåt står bolaget väl positionerat för att ta tillvara på framtida möjligheter.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser positivt på utvecklingen under året. Fastigheten håller en god standard och underhållsarbetet sker löpande med fokus på långsiktigt värdeskapande. Genom aktiv hantering av tekniska frågor och samarbeten med leverantörer har viktiga driftsfrågor hanterats effektivt.

Trots ett utmanande finansiellt klimat har bolaget visat på stabilitet i sin kärnverksamhet. Styrelsens bedömning är att bolaget står starkt rustat för fortsatt utveckling och värdeskapande.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier			Antal röster	
Allbostäder i Sverige AB, (Ställföretr. Victor Albertsson)			250		250
Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
					(10 mån)
Nettoomsättning	3 294	3 293	3 172	3 049	2 863
Resultat efter finansiella poster	-1 103	-317	-527	102	585
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,1	2,3	1,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	12 272 716	-12 276 128	10 137	31 725
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			10 137	-10 137	0
Uppskrivning byggnad		-269 706	269 706		0
Årets resultat				-6 846	-6 846
Belopp vid årets utgång	25 000	12 003 010	-11 996 285	-6 846	24 879

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 996 284
årets förlust	-6 846
	-12 003 130
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-12 003 130
	-12 003 130

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		3 293 697	3 293 283
Övriga rörelseintäkter		26 906	8 167
		3 320 603	3 301 450
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 092 625	-347 524
Reparation och underhåll		-154 775	-52 165
Övriga externa kostnader		-417 125	-426 754
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 144 506	-1 028 550
		-2 809 031	-1 854 993
Rörelseresultat	2	511 572	1 446 457
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 614 758	-1 764 402
		-1 614 758	-1 763 860
Resultat efter finansiella poster		-1 103 186	-317 403
Bokslutsdispositioner	3	1 165 000	400 000
Resultat före skatt		61 814	82 597
Skatt på årets resultat		-68 660	-72 460
Årets resultat		-6 846	10 137

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

37 419 521

38 564 027

37 419 521

38 564 027

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

151 594

88 340

151 594

88 340

Summa anläggningstillgångar

37 571 115

38 652 367

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

654 295

573 278

Övriga fordringar

0

3 034

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 932

14 201

662 227

590 513

Kassa och bank

398 123

206 340

Summa omsättningstillgångar

1 060 350

796 853

SUMMA TILLGÅNGAR

38 631 465

39 449 220

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	6	12 003 010	12 272 716
		12 028 010	12 297 716
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 996 284	-12 276 127
Årets resultat		-6 846	10 137
		-12 003 130	-12 265 990
Summa eget kapital		24 880	31 726
Långfristiga skulder			
	7, 8		
Skulder till kreditinstitut		28 738 500	29 472 500
Övriga skulder		136 104	154 731
Summa långfristiga skulder		28 874 604	29 627 231
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		734 000	734 000
Förskott från kunder		12 645	0
Leverantörsskulder		510 820	30 671
Skulder till koncernföretag		7 012 108	8 017 108
Aktuella skatteskulder		198 145	106 693
Övriga skulder		9	65 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 264 254	836 591
Summa kortfristiga skulder		9 731 981	9 790 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 631 465	39 449 220

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
-----------	----

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 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	58,17 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	1 165 000	400 000
	1 165 000	400 000

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 832 647	30 106 735
Inköp		725 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 832 647	30 832 647
Ingående avskrivningar	-4 541 337	-3 782 492
Årets avskrivningar	-874 800	-758 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 416 137	-4 541 336
Ingående uppskrivningar	12 272 716	12 542 422
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-269 706	-269 706
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 003 010	12 272 716
Utgående redovisat värde	37 419 520	38 564 027

Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	12 272 716	12 542 422
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-269 706	-269 706
Belopp vid årets utgång	12 003 010	12 272 716

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 802 500	26 536 500
	25 802 500	26 536 500

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30 206 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 472 500
		29 472 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		734 000
		734 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 858 000	31 858 000
	31 858 000	31 858 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Göteborg

Victor Albertsson
Victor Albertsson

2026-04-15