

# Årsredovisning

för

## Fastighets Aktiebolaget Fanjunkaren

556215-7387

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-17.

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:

Johan Claesson, Styrelseledamot

2026-06-01

Styrelsen för Fastighets Aktiebolaget Fanjunkaren 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.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Företaget har sitt säte i Kalmar.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Fastigheter AB (publ)/Johan Claesson, (Ställföretr. )	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter/Nettoomsättning	1 267	2 132	3 533	3 181	2 144
Driftöverskott	326	1 228	2 766	2 692	1 674
Resultat efter finansiella poster	-1 136	-284	-2 040	1 590	765
Soliditet (%)	7,6	7,0	7,2	14,8	13,1
Uthyrningsgrad - yta % per 31/12	100	100	100	87	100

Uthyrningsgrad baseras på uthyrningsbar yta.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	1 810	-76	1 854
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-76	76	0
Årets resultat				76	76
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 734</b>	<b>76</b>	<b>1 930</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 734 396
årets vinst	75 873
	<b>1 810 269</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 810 269
	<b>1 810 269</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	1 267	2 132
Driftskostnader	2	-525	-437
Underhållskostnader		-231	-443
Fastighetsskatt		-184	-23
<b>Driftsöverskott fastighetsrörelse</b>		<b>326</b>	<b>1 228</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-428	-432
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>		<b>-101</b>	<b>796</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-209	-201
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-310</b>	<b>595</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657	-739
Övriga finansiella poster	6	-169	-140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-826</b>	<b>-878</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 136</b>	<b>-284</b>
Bokslutsdispositioner	7	1 333	314
<b>Resultat före skatt</b>		<b>197</b>	<b>30</b>
Skatt på årets resultat	8	-121	-106
<b>Årets resultat</b>		<b>76</b>	<b>-76</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggning

9, 10

25 390

25 817

**25 390**

**25 817**

**Summa anläggningstillgångar**

**25 390**

**25 817**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

567

Aktuella skattefordringar

42

42

Övriga fordringar

5

26

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

9

**57**

**644**

##### *Kassa och bank*

50

0

**Summa omsättningstillgångar**

**107**

**644**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**25 497**

**26 461**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 734	1 810
Årets resultat		76	-76
		<b>1 810</b>	<b>1 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 930</b>	<b>1 854</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	0	0
Övriga avsättningar		943	840
<b>Summa avsättningar</b>		<b>943</b>	<b>840</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	16 572	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 572</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	567	17 706
Leverantörsskulder		49	133
Skulder till koncernföretag		4 961	5 156
Aktuella skatteskulder		202	23
Övriga skulder		0	475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	273	274
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 052</b>	<b>23 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 497</b>	<b>26 461</b>

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

#### Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar vilken upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Fastighetsaktiebolaget Bremia, org nr 556057-2744 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter/Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

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 1 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lokaler	1 250	2 127
Övriga	0	0
Intäkter försäljning el - solceller	17	5
	<b>1 267</b>	<b>2 132</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	359	253
Fastighetsdrift	142	156
Övriga driftskostnader	25	28
	<b>525</b>	<b>437</b>

### Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgästanpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

#### Materiella anläggningstillgångar

Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnader	428	432
	<b>428</b>	<b>432</b>

**Not 5 Administrationskostnader**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga kostnader	3	5
Övriga kostnader från koncernbolag	206	196
	<b>209</b>	<b>201</b>

**Not 6 Övriga finansiella kostnader**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnad till koncernföretag	169	139
Övriga finansiella poster	0	0
	<b>169</b>	<b>140</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	1 333	314
	<b>1 333</b>	<b>314</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Aktuell skatt	19	1
Uppskjuten skatt	102	104
	<b>121</b>	<b>106</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 453	28 956
Inköp		-503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 453</b>	<b>28 453</b>
Ingående avskrivningar	-2 636	-2 204
Årets avskrivningar	-428	-432
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 063</b>	<b>-2 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 390</b>	<b>25 817</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	25 390	25 817
Skattemässigt värde	20 813	21 738

### Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m2		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Antilopen 12, Dahlgatan 3, Kalmar	1 532	0	1 532
Antilopen 26, Polhemsgatan 17, Kalmar	2 253	0	2 253
	<b>3 785</b>	<b>0</b>	<b>3 785</b>

### Not 11 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt	943	840
	<b>943</b>	<b>840</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut som uppgår till 17 139 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	16 572	0
	<b>16 572</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förfaller inom ett år från balansdagen	567	17 706
	<b>567</b>	<b>17 706</b>

Räntederivat (ränteswapar) som används för bindning av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 17,1 Mkr (17,7). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr (0) och marknadsvärdet på balansdagen är 0,2 Mkr (0,3).

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	205	203
Upplupna räntekostnader lån kreditinstitut	68	71
	<b>273</b>	<b>274</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	26 500	26 500
	<b>26 500</b>	<b>26 500</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Kalmar

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Johan Claesson*  
Johan Claesson

2026-04-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-14

Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*  
Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Fanjunkaren, org.nr 556215-7387

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Fanjunkaren 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 Fastighets Aktiebolaget Fanjunkarens 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 Fastighets Aktiebolaget Fanjunkaren 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 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 Fastighets Aktiebolaget Fanjunkaren 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 ledamot 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 Fastighets Aktiebolaget Fanjunkaren 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 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 styrelseledamoten 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.

Kalmar den 14 april 2026

Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor