

# Årsredovisning

## Trollhagen Fastighets AB

Organisationsnummer: 559082-6235  
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

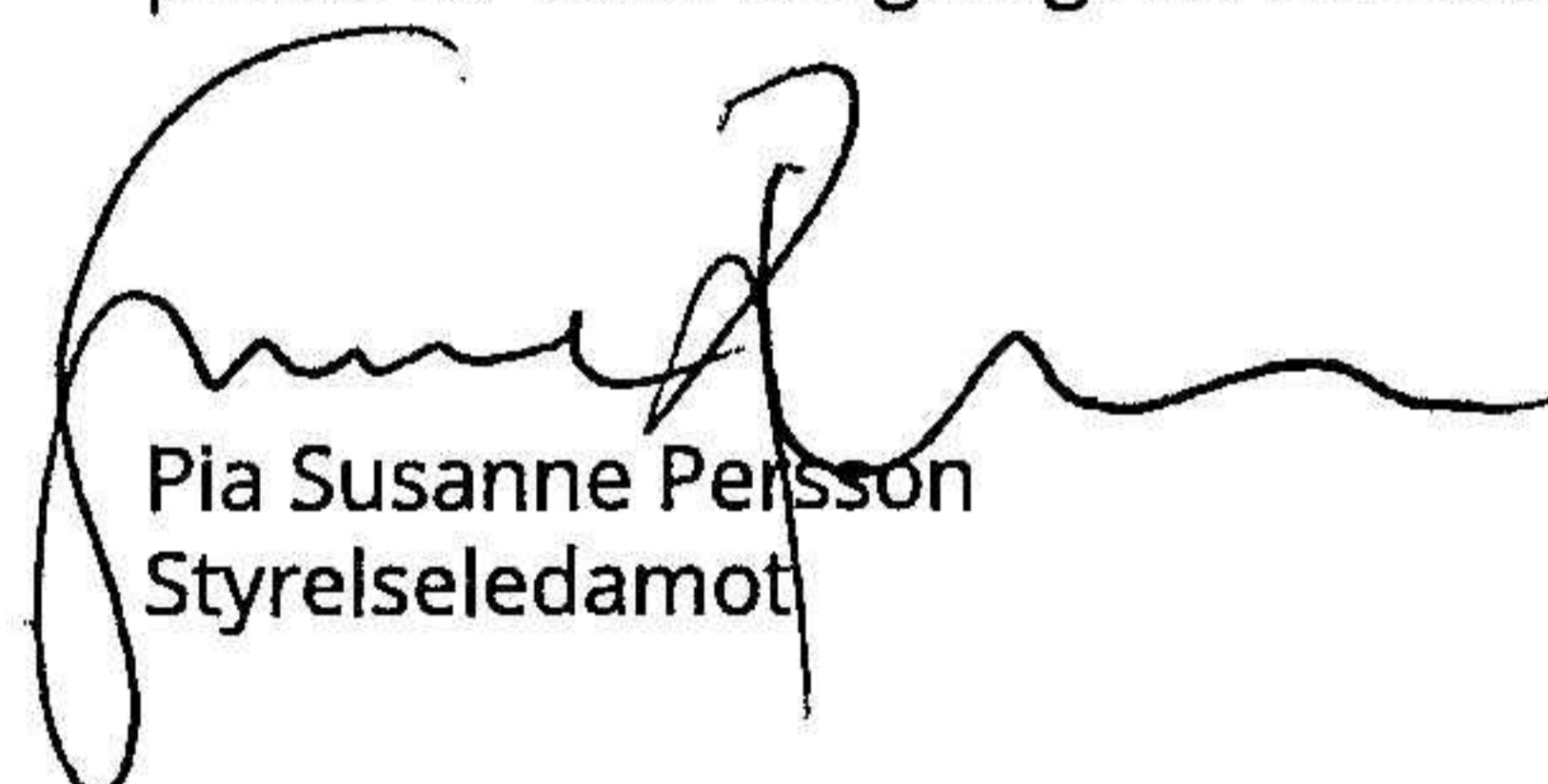
Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-02-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Pia Susanne Persson  
Styrelseledamot

2026021902201

2026021902202

# Årsredovisning

## Trollhagen Fastighets AB

Organisationsnummer: 559082-6235  
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### Verksamhetens art och inriktning

Trollhagen Fastighets AB äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 10:4 i Uppsala Kommun. Under året har bolaget haft 2st hyresgäster i sina lokaler.

##### Viktiga förändringar i verksamheten

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

##### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till JM AB, org nr 556045-2103 med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	5 371	5 310	5 075	4 697
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 324	4 262	4 205	3 961
Balansomslutning (tkr)	24 448	21 247	17 472	16 282
Soliditet (%)	92,5	90,2	90,4	76,5

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100</b>	<b>15 690</b>	<b>3 385</b>	<b>19 175</b>
Balanseras i ny räkning		3 385	-3 385	0
Årets resultat			3 434	3 434
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>19 075</b>	<b>3 434</b>	<b>22 609</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	19 076 203
Årets resultat	3 434 214
<b>Summa</b>	<b>22 510 417</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	22 510 417
<b>Summa</b>	<b>22 510 417</b>

2026021902204



2026021902205

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2	2025-12-31	2024-12-31
	3		
<i>Bruttoresultat</i>			
Nettoomsättning		5 371	5 310
Driftkostnader		-1 048	-1 051
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4 323</b>	<b>4 259</b>
<i>Funktioner m.m.</i>			
<b>Summa funktioner m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 323</b>	<b>4 259</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3	-2
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 324</b>	<b>4 262</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 324</b>	<b>4 262</b>
Skatt på årets resultat		-890	-877
<b>Årets resultat</b>		<b>3 434</b>	<b>3 385</b>



2026021902206

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Exploateringsfastigheter		16 135	16 135
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>16 135</b>	<b>16 135</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 184	4 987
Övriga fordringar		129	125
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 313</b>	<b>5 112</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 448</b>	<b>21 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 448</b>	<b>21 247</b>



2026021902207

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 075	15 690
Årets resultat		3 434	3 385
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>22 509</b>	<b>19 075</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 609</b>	<b>19 175</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		77	18
Skulder till koncernföretag		127	38
Aktuella skatteskulder		27	28
Övriga skulder		262	317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 346	1 671
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 839</b>	<b>2 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>5</b>	<b>24 448</b>	<b>21 247</b>



## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäkter*

Intäkterna utgörs av hyresintäkter vilka klassificeras som operationella leasingavtal. Redovisning av hyresintäkterna sker linjärt över kontraktperiodens längd. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Skatter*

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan.

Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde och det belopp som beräknas inflyta.

Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

#### *Varulager*

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart och klassificeras därmed som omsättningstillgång.

Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med kap 13 i K3, varulager, och värderas till det lägsta värdet av bokfört värde och nettoförsäljningsvärde, vilket innebär att anskaffningsvärdet utgörs av direkta kostnader som är direkt hänförliga till förvärvet, t.ex. köpeskilling. Indirekta kostnader är oväsentliga i förhållande till det sammanlagda anskaffningsvärdet och räknas ej in i anskaffningsvärdet.

### Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Not 3. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning

#### Moderföretag i den största koncernen

Namn	JM AB
Organisationsnummer	556045-2103
Säte	Stockholm

#### Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning

Namn	JM AB
Organisationsnummer	556045-2103
Säte	Stockholm

#### Moderföretag

Namn	JM AB
Organisationsnummer	556045-2103
Säte	Stockholm

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter avseende finansiella skulder till andra företag än koncernföretag	-3	-2
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>

### Not 5. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.		

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-13.

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Pia Susanne Persson  
Styrelseordförande

Carl Tobias Bjurling  
Ledamot

Maria Therése Buskas Bäckman  
Ledamot

Catrin Margareta Jelbe Gertz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569928765

## Dokument

Årsredovisning Trollhagen Fastighets AB 559082-6235  
2025-12-31  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2026-02-13 13:48:45 CET (+0100) av E-revisor.se  
(E)  
Färdigställt 2026-02-13 20:56:07 CET (+0100)

## Initierare

E-revisor.se (E)  
FAA Solutions AB  
signering@e-revisor.se  
+46703876312

## Signerare

Pia Susanne Persson (PSP)  
Personnummer 196902263604  
susanne.persson@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
SUSANNE PERSSON"  
Signerade 2026-02-13 13:51:31 CET (+0100)

Carl Tobias Bjurling (CTB)  
Personnummer 197201281636  
tobias.bjurling@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOBIAS BJURLING"  
Signerade 2026-02-13 14:14:40 CET (+0100)

Maria Therése Buskas Bäckman (MTBB)  
Personnummer 197310030023  
maria.backman@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA BUSKAS BÄCKMAN"  
Signerade 2026-02-13 16:35:38 CET (+0100)

Catrin Margareta Jelbe Gertz (CMJG)  
Personnummer 196905190325  
catrin.jelbe.gertz@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CATRIN JELBE GERTZ"  
Signerade 2026-02-13 17:39:43 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557569928765

Sebastian Månsson (SM)  
Personnummer 19900817-0772  
sebastian.maansson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SEBASTIAN MÅNSSON"  
Signerade 2026-02-13 20:56:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trollhagen Fastighets AB, org.nr 559082-6235

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trollhagen Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trollhagen Fastighets 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 för Trollhagen Fastighets AB.

### 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 Trollhagen Fastighets 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 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trollhagen Fastighets 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 styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trollhagen Fastighets 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-02-13 19:54:52 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SEBASTIAN MÅNSSON

Sebastian Månsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2026021902214