

Årsredovisning för
Fastighetsfokus Nr 3 AB
559117-5871

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsfokus Nr 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-06. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2026-03-06



Mathias Svensson

2026031607136

Årsredovisning för

Fastighetsfokus Nr 3 AB

559117-5871

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Handwritten signatures and initials:
VZ
EJM
E JAB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsfokus Nr 3 AB, 559117-5871, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och handlar med fastigheter och är ägare till fastigheten Mölndal Kusken 10. Samtliga lokaler är idag uthyrda.

Företagets säte är Göteborg, Västra Götalands län.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	4 830 350	4 975 867	4 804 824	4 355 650
Res. efter finansiella poster	1 654 571	1 217 504	1 037 266	1 633 190
Balansomslutning	46 439 193	46 409 971	47 464 828	49 187 110
Soliditet %	13	10	8	7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vi utfört en del hyresgästanpassningar.

Viktiga förhållanden

Bolaget är sedan april 2019 helägt dotterbolag till Ragnar Thorgren Holding AB, orgnr 559128-3683.

Eget kapital

	2025-12-31	2024-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Aktiekapital	50 000	50 000
Totalt bundet eget kapital	50 000	50 000
Balanserat resultat	4 774 089	3 875 838
Årets resultat	1 233 415	898 251
Totalt fritt eget kapital	6 007 504	4 774 089
Totalt eget kapital	6 057 504	4 824 089

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 6 007 504, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	6 007 504
Summa	6 007 504

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		4 830 350	4 975 867
Övriga rörelseintäkter		83 969	1 258
		<u>4 914 319</u>	<u>4 977 125</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-627 536	-602 151
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 271 087	-1 196 280
Rörelseresultat		<u>3 015 696</u>	<u>3 178 694</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-660	3 196
Räntekostnader	3	-1 360 465	-1 964 386
Resultat efter finansiella poster		<u>1 654 571</u>	<u>1 217 504</u>
Lämnade koncernbidrag		-100 000	-83 000
Resultat före skatt		<u>1 554 571</u>	<u>1 134 504</u>
Skatt på årets resultat	4	-321 156	-236 253
Årets resultat		<u>1 233 415</u>	<u>898 251</u>

2026031607126

VR
JAB
te

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 609 281	44 267 097
		<u>44 609 281</u>	<u>44 267 097</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 609 281</u>	<u>44 267 097</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		798 462	467 276
Övriga fordringar		384 962	342 324
		<u>1 183 424</u>	<u>809 600</u>
Kassa och bank		646 488	1 333 274
Summa omsättningstillgångar		<u>1 829 912</u>	<u>2 142 874</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 439 193</u>	<u>46 409 971</u>

2026031607127

VR
[Signature]
[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 774 089	3 875 838
Årets resultat		1 233 415	898 251
		<u>6 007 504</u>	<u>4 774 089</u>
Summa eget kapital		<u>6 057 504</u>	<u>4 824 089</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
	6	35 219 000	31 062 000
Skulder till koncernföretag	6	1 590 000	2 090 000
		<u>36 809 000</u>	<u>33 152 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8		
	6	768 000	668 000
Leverantörsskulder		99 773	168 197
Skulder till koncernföretag	6	500 000	500 000
Skatteskulder		829 289	686 458
Övriga kortfristiga skulder	6	126 178	5 223 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 249 449	1 188 063
		<u>3 572 689</u>	<u>8 433 882</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 439 193</u>	<u>46 409 971</u>

2026031607128

VB

 Te UAB

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Röresleresultat		3 015 696	3 178 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 271 087	1 196 280
Erhållen ränta		-660	3 196
Erlagd ränta m.m	3	-1 360 465	-1 964 386
Betald inkomstskatt		-178 325	-319 925
		<u>2 747 333</u>	<u>2 093 859</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-331 186	-45 468
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-42 638	149 603
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-68 424	111 228
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-5 035 600	-402 664
		<u>-2 730 515</u>	<u>1 906 558</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-1 613 271	-175 694
Återbetalning av lån från närstående		-500 000	-
		<u>-2 113 271</u>	<u>-175 694</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-100 000	-83 000
Upptagna långfristiga lån		5 000 000	-
Ändring kortfristiga finansiella skulder		100 000	5 000 000
Amortering långfristiga skulder		-843 000	-1 578 000
Omklassificering långfristiga skulder		-	-5 000 000
		<u>4 157 000</u>	<u>-1 661 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		<u>-686 786</u>	<u>69 864</u>
Likvida medel vid årets början		<u>1 333 274</u>	<u>1 263 410</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>646 488</u>	<u>1 333 274</u>

2026031607129

1/8
EJH
TC VAB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Industribyggnad 2,6%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Alingsås Revision AB		
Revisionsuppdrag	19 560	16 882
Andra uppdrag	2 867	1 612
	<u>22 427</u>	<u>18 494</u>

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letters "te" and "UTB".

2026031607130

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-71 562	-91 175
Räntekostnader, övriga	-1 288 903	-1 873 211
Summa	-1 360 465	-1 964 386

Not 4 Skatt på årets resultat

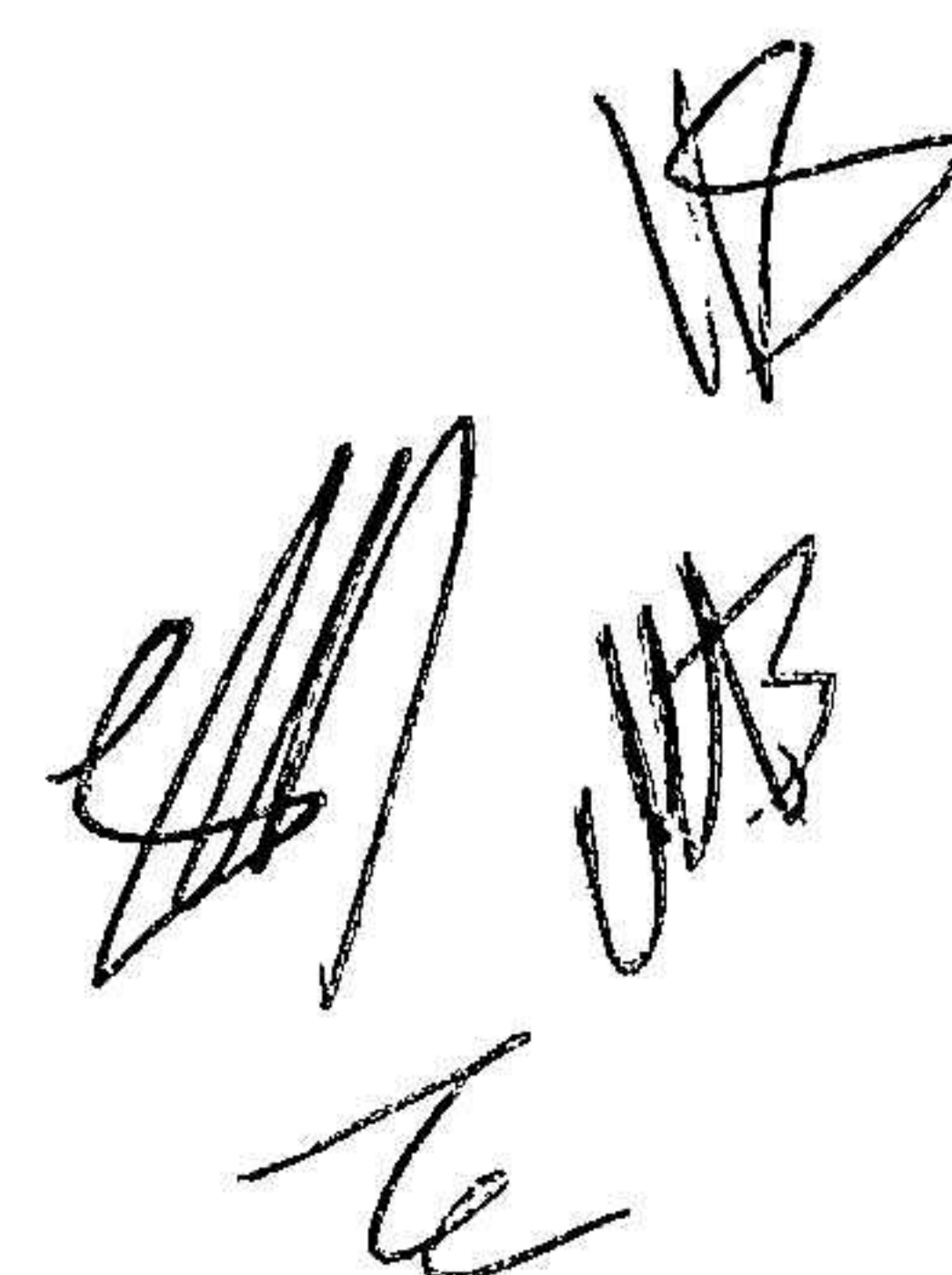
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Aktuell skattekostnad	321 156	236 253
	321 156	236 253

Avstämning av effektiv skatt

		2025-01-01- 2025-12-31		2024-01-01- 2024-12-31
Resultat före skatt	Procent 20,6	1 554 571	Procent 20,6	1 134 504
Skatt enligt gällande skattesats		320 242		233 707
Ej avdragsgilla kostnader		778		3 204
Ej skattepliktiga intäkter		136		-658
Redovisad effektiv skatt		-321 156		-236 253
Differens		-		-

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	50 240 989	50 065 295
-Investeringar	1 613 271	175 694
Vid årets slut	51 854 260	50 240 989
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 973 892	-4 777 612
-Årets avskrivning	-1 271 087	-1 196 280
Vid årets slut	-7 244 979	-5 973 892
Redovisat värde vid årets slut	44 609 281	44 267 097
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden mark	3 579 000	3 579 000
Redovisat värde vid årets slut	3 579 000	3 579 000



Not 6 Skulder som redovisas i fler än en post

	2025-12-31	2024-12-31
Företagets banklån och skuld till koncernföretag om 38 077 000 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	35 219 000	31 062 000
Skulder till koncernföretag	1 590 000	2 090 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	768 000	668 000
Skulder till koncernföretag	500 000	500 000
Övriga låneskulder	-	5 000 000

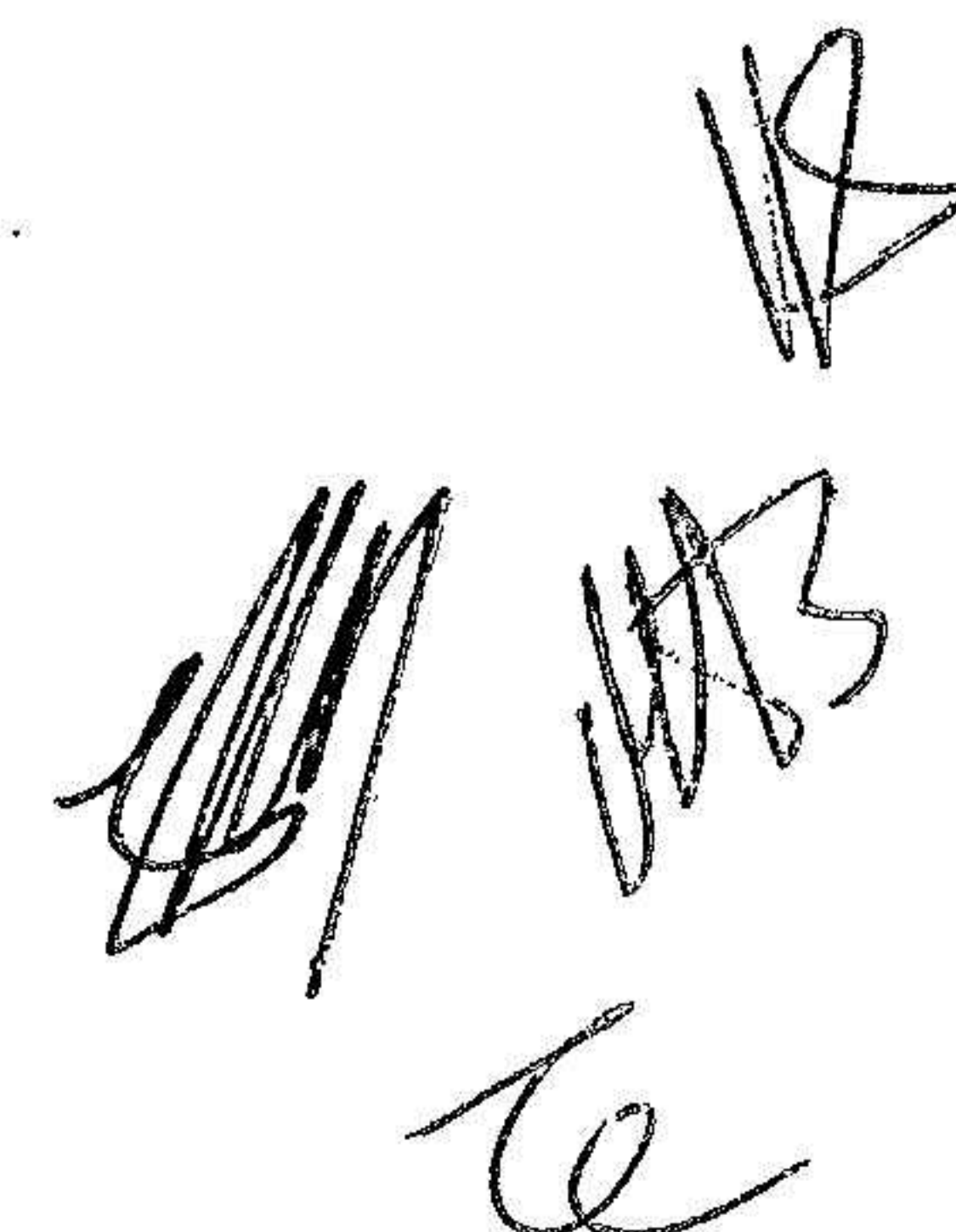
Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller 2-5 år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 072 000	2 672 000
Skulder till moderföretag	1 590 000	2 090 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 147 000	28 390 000
Övriga skulder	-	-
	36 809 000	33 152 000

Not 8 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	768 000	668 000
Skulder till moderföretag	500 000	500 000
Övriga kortfristiga låneskulder	-	5 000 000
SUMMA	1 268 000	6 168 000

2026031607132



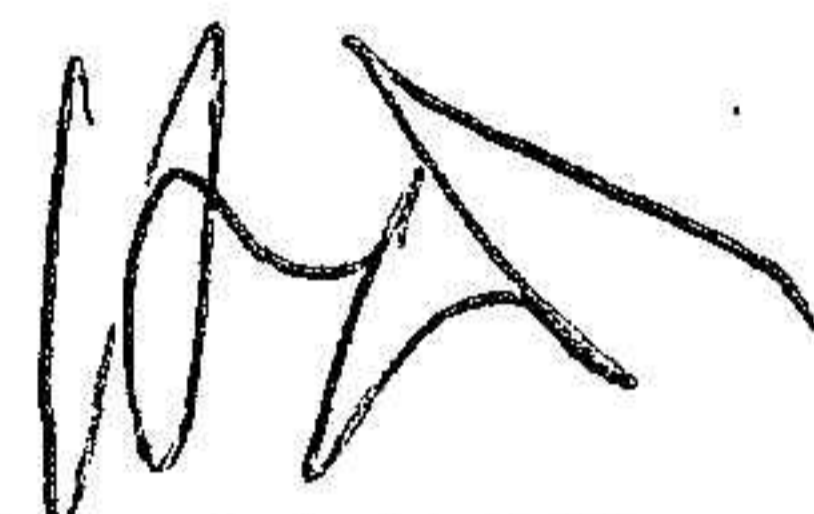
Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

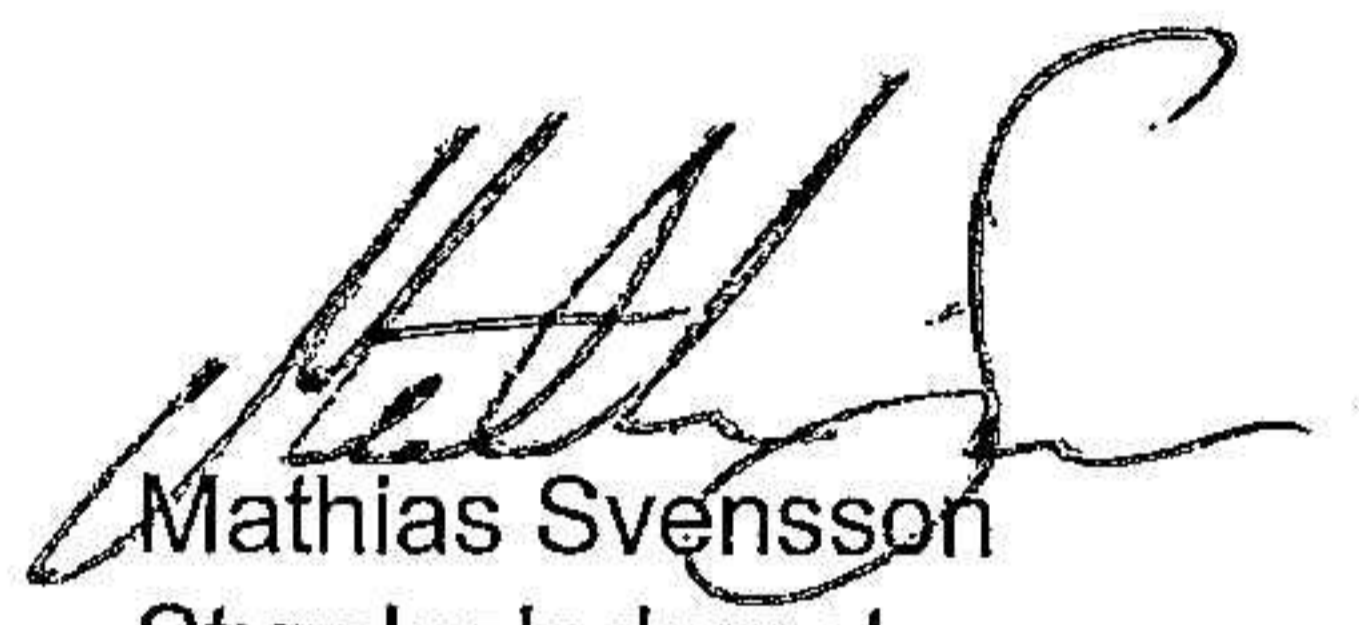
	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-06
Göteborg 2026-03-06



Henrick Schill
Styrelseordförande



Mathias Svensson
Styrelseledamot

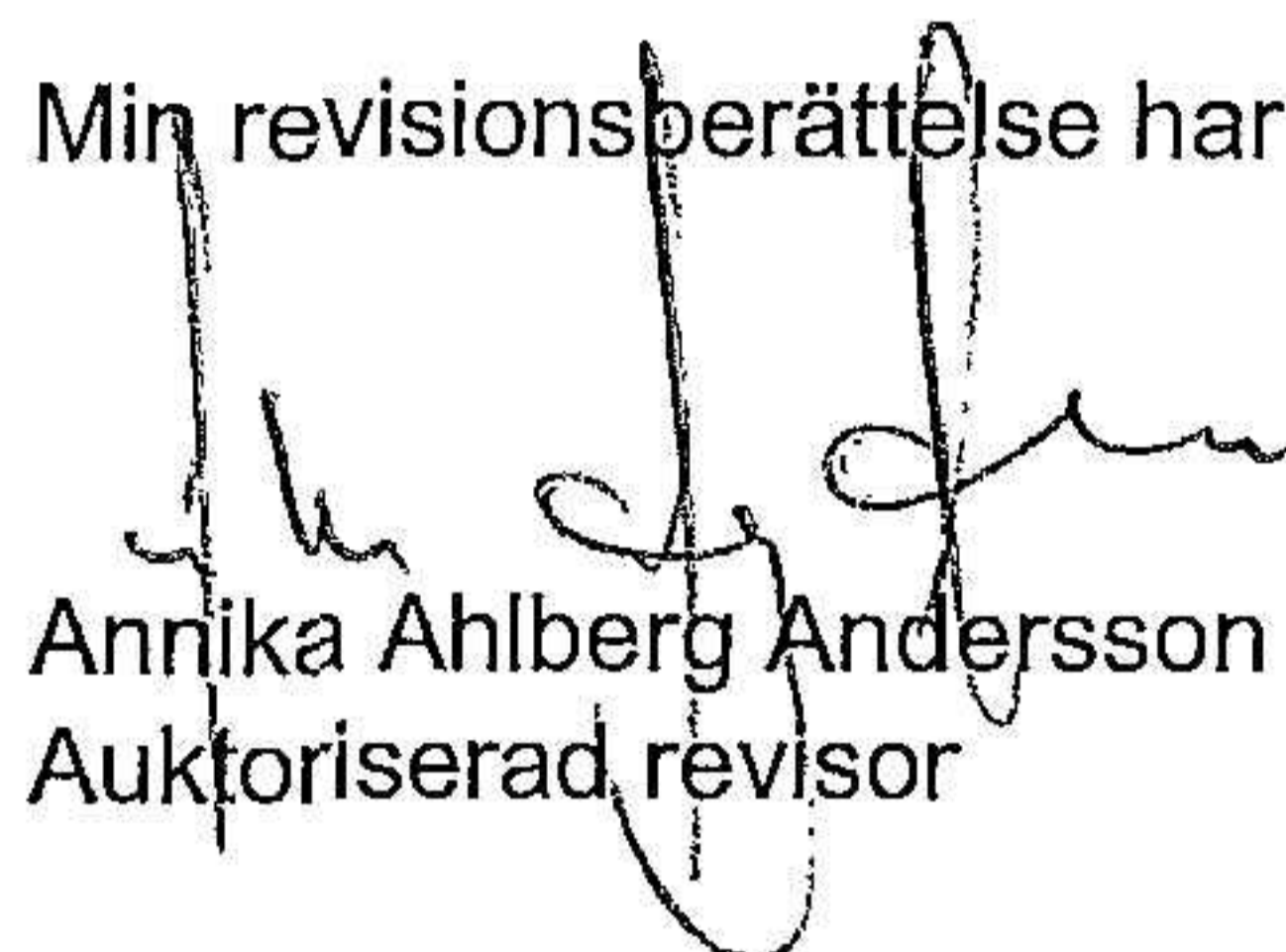


Jim Ekstrand
Styrelseledamot



Jesper Gidlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2026



Annika Ahlberg Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsfokus Nr 3 AB
Org.nr. 559117-5871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsfokus Nr 3 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsfokus Nr 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsfokus Nr 3 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsfokus Nr 3 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsfokus Nr 3 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

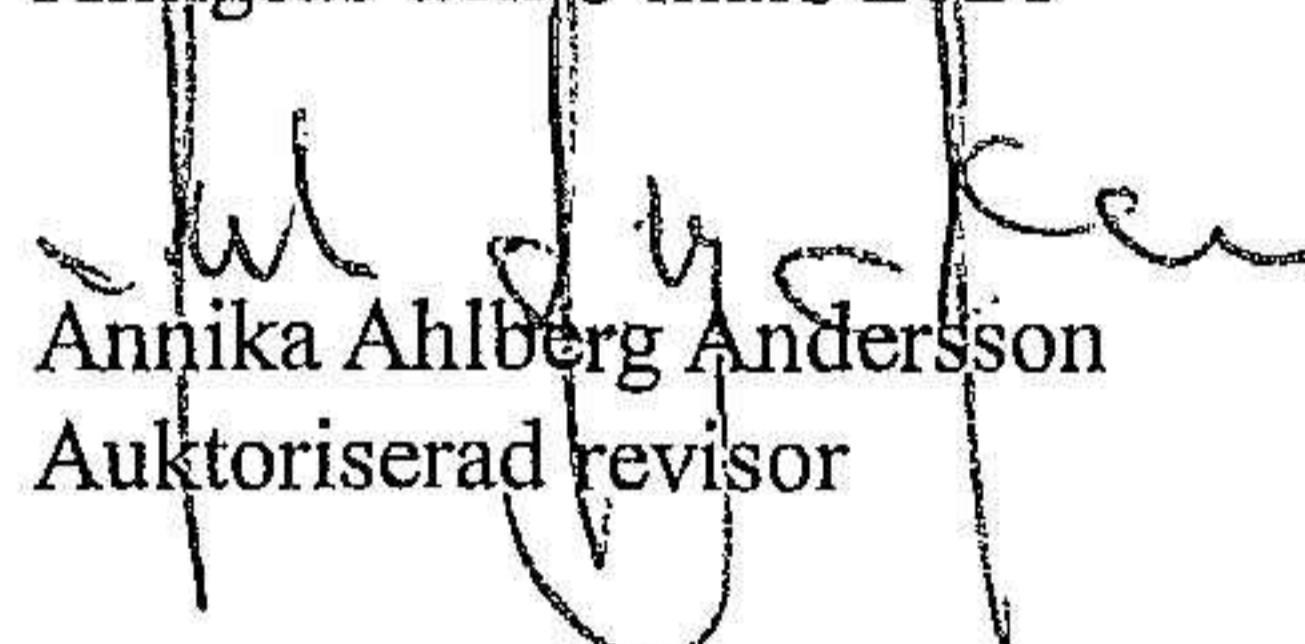
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Alingsås den 6 mars 2026


Annika Ahlberg Andersson
Auktoriserad revisor