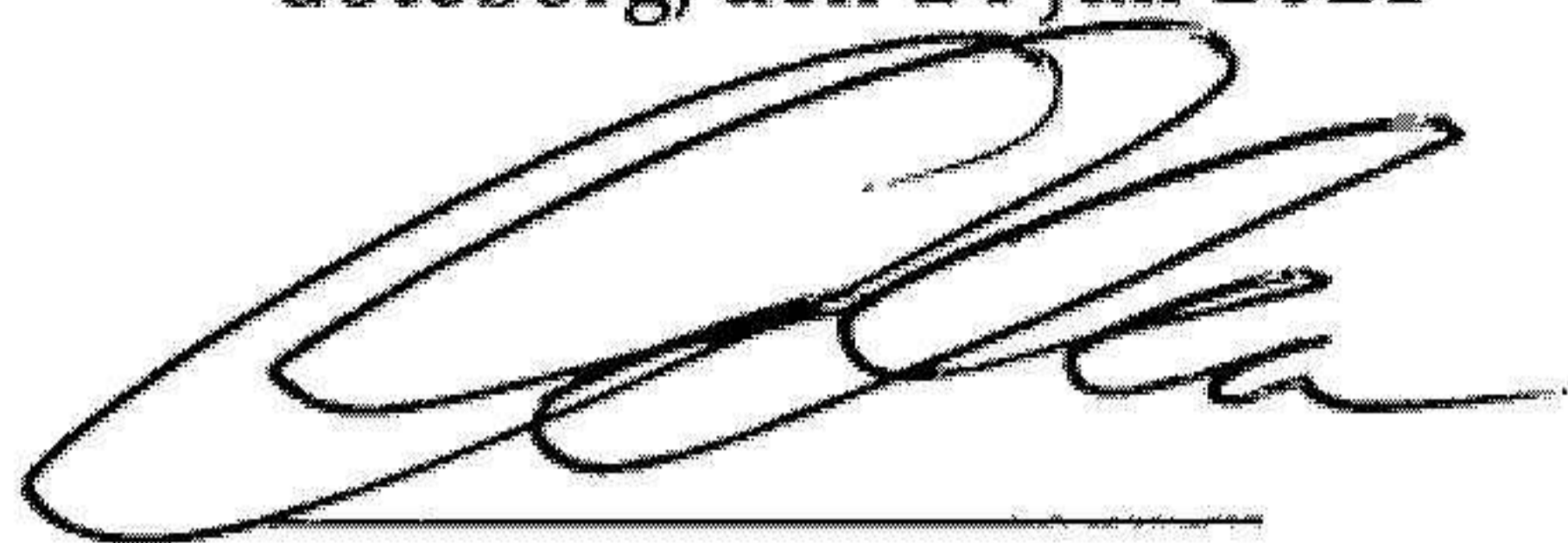


Fastställelseintyg

Jag intygar härmed att årsstämman i Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB
Organisationsnummer: 556669-4153 har hållits den 14 juli 2025, och att årsredovisningen
och revisionsberättelsen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2024 har
fastställts av årsstämman.

Göteborg, den 14 juli 2025



Ola Serneke

Styrelseledamot och Verkställande direktör

Kontaktuppgifter till bolaget

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB

Karlavagnsgatan 2B

417 50 Göteborg

Årsredovisning
för
Törnaskogens fastighetsförvaltning i Solna AB
556669-4153
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Allmän information

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB med organisationsnummer 556669-4153 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Karlavagnsgatan 2B, 417 50 Göteborg.

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång bytt namn från Serneke Group AB till Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB. Bytet har skett på grund av att de utvecklingsfastigheter bolaget äger har fastighetsbeteckningar Törnskogen och de ligger i Solna.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget var tidigare ett noterat bolag och var då moderbolag i Serneke Group koncernen. Sedan juli 2023 är bolaget inte noterat längre. Bolaget har per den 30 december 2024 avvecklat sin verksamhet och är numera ett vilande bolag. Bolaget har per den 31 december 2024 inte några anställda. Bolaget äger det registrerade varumärket Serneke.

Ägarförhållanden

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB (556669-4153) är ett helägt dotterföretag till Ola Serneke Holding Fastigheter 1 AB 559148-3382.

Företaget har sitt säte i Alingsås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB har under året förvärvat och tillträtt samtliga aktier i Karlatornet AB, tidigare joint venture med Balder. Karlatornet AB ägde genom dotterbolag vid förvärvet samtliga ägarlägenheter och observationsdäck i Karlatornet. Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB har under året även förvärvat Serneke Bostad AB, internt förvärv från bolag inom koncernen. Serneke Bostad AB ägde vid förvärvet huvudsakligen osålda bostadsrättslägenheter i Karlatornet.

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB ingick den 28 juni 2024 avtal med det tyskbaserade investmentbolaget Mutares SE & Co. KGaA om försäljning av sin entreprenadverksamhet genom överlåtelse av samtliga aktier i Serneke Sverige AB. Försäljningen var villkorad av bland annat regulatoriska godkännanden från myndigheter, vilka erhöles den 28 oktober och transaktionen slutfördes således den 29 november 2024. Baserat på en preliminär balansräkning per tillträdesdagen uppgick köpeskillingen till cirka 1,1 mdr SEK, erlagd genom en revers med Törnskogens fastighetsförvaltning i

Solna AB som borgenär. Denna revers avses användas till att betala skuld i Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB till Serneke Sverige AB om motsvarande belopp, utan förväntad likviditets- eller resultat effekt.

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB avyttrade och frånträdde per den 30 december 2024 sina två dotterbolag Serneke Fastighet AB och Serneke Invest AB till SELOPA AB.

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB avyttrade och frånträdde per den 30 december 2024 sitt dotterbolag Serneke Bostad AB till Balder Sverige AB.

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB avyttrade och frånträdde per den 30 december 2024 sina dotterbolag Karlatornet AB, Karlavagnstornet Holding AB och Serneke Projektutveckling AB till sitt dåvarande moderbolag Doxa AB.

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB förvärvade och tillträdde per den 30 december 2024 samtliga aktier i Serneke Projektförsäljning 3 AB, internt förvärv från Serneke Projektutveckling AB.

Efter ovan transaktioner per den 30 december 2024, såldes och frånträdde Törnskogen fastighetsförvaltning AB, samma dag, av sitt tidigare moderbolag Doxa AB till Ola Serneke Holding Fastigheter 1 AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 7 januari 2025 ansökte de nya företrädarna för Serneke Sverige AB om konkurs, vilken även beslutades av tingsrätten samma dag. Den utlovade namnändring av Serneke Sverige av det förvärvande bolaget Mutares SE & Co. KGaA hann aldrig infrias.

Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB har ställt ut ansvarsförbindelser till vissa av Serneke Sverige AB:s beställare och underentreprenörer och har mottagit krav avseende infriande av sådana ansvarsförbindelser, se Not Eventualförpliktelser.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer bevaka sina rättigheter i konkursen samt arbeta intensivt för att understödja beställare och underentreprenörer till Serneke Sverige - genom att genom juridisk process kräva ersättning av Mutares SE & Co. KGaA för dels revers dels ränta samt underfinansiering av förvärv av Serneke Sverige.

2025073007610

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 533	184 409	184 367	155 591	88 595
Resultat efter finansiella poster	-487 210	-210 677	-46 538	-71 158	-115 241
Årets resultat	-499 608	-166 901	-48 147	-70 394	-114 941
Soliditet (%)	4,3	22,8	20,7	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 875	200 000	1 089 297	-602 157	-166 901	523 114
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-166 901	166 901	0
Erhållna aktieägartillskott		24 509				24 509
Årets resultat					-499 608	-499 608
Belopp vid årets utgång	2 875	224 509	1 089 297	-769 059	-499 608	48 015

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	1 089 296 943
ansamlad förlust	-544 549 604
årets förlust	-499 607 999
	45 139 340
disponeras så att i ny räkning överföres	45 139 340
	45 139 340

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettomomsättning	2, 3	3 533	184 509
Summa rörelsens intäkter		3 533	184 509
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-144 109	-240 972
Summa rörelsens kostnader	4	-144 109	-240 972
Rörelseresultat	4	-140 576	-56 463
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-222 369	-137 601
Finansiella intäkter	8	6 875	17 391
Finansiella kostnader	9	-131 140	-34 004
Finansnetto		-346 634	-154 214
Resultat efter finansiella poster		-487 210	-210 677
Koncernbidrag		0	43 776
Resultat före skatt		-487 210	-166 901
Skatt på årets resultat	10	-12 398	0
Årets resultat		-499 608	-166 901

2025073007611

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	597	6 549
		597	6 549
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12, 13	1 800	944 417
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 512	3 107
Långfristiga fordringar koncernföretag		0	20 385
Uppskjuten skattefordran		0	12 398
		3 312	980 307
Summa anläggningstillgångar		3 909	986 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		111	193
Fordringar hos koncernföretag		0	1 250 534
Fordringar hos intressebolag		500	40 167
Övriga fordringar		1 106 237	6 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95	11 020
		1 106 943	1 308 048
<i>Kassa och bank</i>		1 670	0
Summa omsättningstillgångar		1 108 613	1 308 048
SUMMA TILLGÅNGAR		1 112 522	2 294 904

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15, 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 875	2 875
		2 875	2 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 089 297	1 089 297
Balanserad vinst eller förlust		-544 550	-402 157
Årets resultat		-499 608	-166 901
		45 139	520 239
Summa eget kapital		48 014	523 114
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		0	4 278
Summa långfristiga skulder		0	4 278
Kortfristiga skulder	17		
Leverantörsskulder		5 952	23 034
Kortfristiga räntebärande skulder		0	346 920
Skulder till koncernföretag		0	1 369 662
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		9	0
Övriga skulder		1 048 598	2 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 949	25 699
Summa kortfristiga skulder		1 064 508	1 767 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 112 522	2 294 904

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-140 575	-55 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	653	-40 022
Erhållen ränta	6 039	16 476
Erlagd ränta	-130 304	-32 640
Betald inkomstskatt	1 018	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-263 169	-111 759
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	199 065	88 999
Förändring av leverantörsskulder	-17 582	12 058
Förändring av kortfristiga skulder	-2 250 722	-317 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 332 408	-328 252
Investeringsverksamheten		
Försäljning av maskiner och inventarier	5 952	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-131 392	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	2 568 518	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 443 078	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	150 000
Lån till koncernföretag	20 385	-20 385
Amortering av lån	-153 894	-2 000
Erhållna aktieägartillskott	24 509	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 000	327 615
Årets kassaflöde	1 670	-637
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	0	637
Likvida medel vid årets slut	1 670	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Under året har redovisningen ändrats från koncernredovisningen IFRS till K3. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

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.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser intäkter som inte klassas som entreprenadintäkter, försäljning av fastigheter och byggrätter eller hyresintäkter så som bland annat hotellintäkter eller intäkter från centrala bolag.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången.

Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Avskrivningar per år:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	3 år

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning.

Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskulld

En nyttjanderättstillgång är en tillgång som enligt ett kontrakt har rätt att använda under en tidsperiod i utbyte mot ersättning, något som benämns som en lease. För att räknas som en nyttjanderättstillgång

skall avtalet ge rätt till att kontrollera användningen av en identifierad tillgång där bolaget erhåller alla identifierade finansiella förmåner och rätten att kontrollera användandet av den identifierade tillgången.

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 nettoredovisas 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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Koncernen har inga pensionsplaner som ska redovisas som förmånsbestämda pensionsplaner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Tvister

Inom ramen för bolagets ordinarie affärsverksamhet är bolaget från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som föreligger i dagsläget. Bedömningen är i något fall svår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebära betydande påverkan på redovisning och uppföljning.

Garantier

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	3 324	7 123
Övriga intäkter	210	177 385
	3 534	184 509

Not 3 Not Inköp och försäljning avseende koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inköp från koncernföretag	0	0
Försäljning till koncernföretag	120	3 264
	120	3 264

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	44
Män	25	30
	28	74
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-8 068	-10 749
Övriga förmåner till styrelse och verkställande direktör	13 085	-13 085
Övriga anställda	-26 264	-66 051
	-21 247	-89 885
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 201	-4 812
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 423	-6 418
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 425	-23 358
	-15 049	-34 589
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-36 296	-124 474

Not 5 Operationell Leasing - leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom ett år	0	-3 000
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	0	-3 000

Under 2023 avser de operationella leasingavtalen företrädesvis hyra av lokaler inklusive koncernens huvudkontor i Göteborg samt diverse kontorsmaskiner. I beloppet avseende kostnadsförd leasing ingår även engångshyror vilket inkluderar produktionsrelaterade utrustning och verktyg.

Från och med januari 2024 har koncernbolaget Serneke Fastighetsstyrning AB det operationella leasingavtalet för hyra av koncernens huvudkontor i Göteborg.

2025073007620

Not 6 Arvode till revisorer

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
PwC		
Revisionsuppdrag	-705	-6 000
	-705	-6 000

Not 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Personal	-36 296	-124 474
Avskrivningar / nedskrivningar	-363	-2 389
Övrigt	-107 450	-114 109
	-144 109	-240 972

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter	742	17 391
Ränteintäkt från koncernföretag	6 133	0
	6 875	17 391

Not 9 Finansiella kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-34 387	-3 691
Valutakursförluster	-836	-1 492
Övriga	-95 917	-28 822
	-131 140	-34 004

2025073007621

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-12 398	0
Skatt på årets resultat	-12 398	0
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-487 210	-166 901
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	100 365	34 382
Ej avdragsgilla kostnader	-73 562	-32 500
Ej skattepliktiga intäkter	36	404
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-26 839	-2 286
Återföring av uppskjuten skatt från tidigare år	-12 398	0
Redovisad skattekostnad	-12 398	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 876	19 081
Försäljningar/utrangeringar	-10 631	-7 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 245	11 876
Ingående avskrivningar	-5 327	-9 359
Försäljningar/utrangeringar	5 042	6 421
Årets avskrivningar	-363	-2 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-648	-5 327
Utgående redovisat värde	597	6 549

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	944 417	582 418
Lämnade aktieägartillskott	1 565 510	499 600
Försäljningar	-2 630 518	0
Anskaffning under året	131 392	0
Nedskrivningar	-9 000	-137 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800	944 417
Utgående redovisat värde	1 800	944 417

2025073007622

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Bokfört värde			
Serneke Projektförsäljning 3 AB	50			
Serneke International AB	1 750			
	1 800			

	Org.nr	Säte	Kapitalandel %	Redovisat värde
Serneke Projektförsäljning 3 AB	559043-3867	Göteborg	100 000	50
Serneke International AB	559221-9041	Göteborg	100 000	1 750

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	0	1 804
Förutbetalda försäkringar	0	6 517
Övriga förutbetalda kostnader	95	2 699
	95	11 020

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
fri överkursfond	1 089 297
ansamlad förlust	-544 550
årets förlust	-499 608
	45 139
disponeras så att	
i ny räkning överföres	45 139
	45 139

Not 16 Eget kapital

	Aktie kapital	Antal aktier
Antal A-Aktier	2 875 323	2 875 323
	2 875 323	

Aktiekapitalet och antal aktier har varit oförändrat under 2024.

2025073007623

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Leasingskulder	0	4 278
	0	4 278
Kortfristiga skulder		
Banklån	0	339 879
Leasingskulder		7 041
	0	346 920

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Personalkostnader	9 798	6 009
Förutbetalda hyresintäkter	0	3 256
Övriga upplupna kostnader	151	16 434
	9 949	25 699

Not 19 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	0	1 347 000
Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag	0	1 826 000
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljning	0	317 000
Borgensförbindelser i bostadsrättsförening	160 000	311 000
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	0	4 637 000
Borgensförbindelser till förmån för sålda koncernbolag	2 618 507	0
	2 778 507	8 438 000

Insatsgarantier för bostadsrättsföreningar tillkommer med 2 173 108 tkr.

Not 20 Uppgifter om moderföretag

Företaget är dotterbolag till Ola Serneke Holding Fastigheter 1 AB med org.nr 559148-3382.
Koncernredovisning upprättas inte enligt ÅRL 7:3.

Resultat- och balansräkning kommer föreläggas på årstämman för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Serneke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alingsås Revision AB

Annika Ahlberg Andersson
Auktoriserad revisor

2025073007625

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Kristian Serneke

VD/Styrelseledamot

Serienummer: dc1d31fcd33ad[...]9d3b973cdf298

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-07-10 12:51:23 UTC



ANNIKA AHLBERG ANDERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 35170726a1509c[...]f7058eff73ec7

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-07-11 10:07:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutf.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: P552D-N865L-AGLS2-KBJEN-BIKFU-YCRZG

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB
Org.nr. 556669-4153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB för år 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

ALINGSÅS REVISION

- 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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.

2025073007628

Penneo dokumentnyckel: AWUOA-Z7OQY-615Q5-YLD0L-8515J-Q6N88

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Törnskogens fastighetsförvaltning i Solna 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorans 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

ALINGSÅS REVISION

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Alingsås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alingsås Revision AB

Annika Ahlberg Andersson
Auktoriserad revisor

2025073007630

Penneo dokumentnyckel: AWUOA-Z7OQY-615Q5-YLD0L-8515J-Q6N88

2025073007631

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNIKA AHLBERG ANDERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 35170726a1509c[...]f7058eff73ec7

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-07-11 10:07:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: AWUOA-Z7OOY-615Q5-YLD0L-8S15J-Q6N88