

**Årsredovisning**  
för  
**Trappgaveln Fastighets AB**  
556501-8289

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-12.  
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:**

Mikael Yding, Styrelseledamot  
2026-04-02

Styrelsen och verkställande direktören för Trappgaveln Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Trappgaveln Fastighets AB (556501-8289), är ett helägt dotterbolag till Trappgaveln Holding AB (556983-2073), som i sin tur ägs av koncernens moderbolag Yding Holding AB (559091-7091).

Verksamheten bedrivs sedan år 2024 i skatterättslig kommission, enligt IL 36 kap, där Yding Holding AB är kommittentmoder.

### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget förvaltar vårdfastigheter på Gotland.

Företaget har sitt säte i Växjö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget genomfört omfattande renoveringsarbeten på ett flertal av sina fastigheter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	8 175	7 574	7 045	6 280	5 090
Resultat efter avskrivningar	3 497	2 311	3 550	62	1 236
Resultat efter finansiella poster	2 940	1 388	2 578	-520	744
Rörelsemarginal (%)	45,3	30,5	50,4	1,0	24,3
Avkastning på totalt kap. (%)	5,8	3,8	7,1	0,2	3,0
Avkastning på eget kap. (%)	9,8	4,6	16,3	-3,8	5,4
Kassalikviditet (%)	95,3	19,3	93,4	16,3	27,9
Soliditet (%)	49,9	48,9	31,6	33,9	33,1
Antal anställda	0	0	0	0	0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	14 292 000	20 000	14 455 743	10 754	28 878 497
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				10 754	-10 754	0
Fondemission	14 292 000	-14 292 000				0
Årets resultat					0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 392 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>14 466 497</b>	<b>0</b>	<b>28 878 497</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 466 496
disponeras så att i ny räkning överföres	14 466 496
	<b>14 466 496</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 175 006 <b>8 175 006</b>	7 573 656 <b>7 573 656</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 587 670	-3 801 794
Personalkostnader	2	18 037	-68 681
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 108 411	-1 392 097
		<b>-4 678 044</b>	<b>-5 262 572</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 496 962</b>	<b>2 311 084</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 477	18 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-576 686	-942 011
		<b>-557 209</b>	<b>-923 067</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 939 753</b>	<b>1 388 017</b>
Bokslutsdispositioner	4	-2 939 753	-1 356 679
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>31 338</b>
Skatt på årets resultat	5	0	-20 584
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>10 754</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 061 363	51 526 036
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	99 744	8 999 985
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 311	42 934
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	15 000	15 000
		<b>59 190 418</b>	<b>60 583 955</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 190 418</b>	<b>60 583 955</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	209 889
Fordringar hos koncernföretag		46 215	46 215
Övriga fordringar		138 749	138 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 501	151 331
		<b>354 465</b>	<b>545 444</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		15 750	15 750
		<b>15 750</b>	<b>15 750</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		756 623	366 602
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 126 838</b>	<b>927 796</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 317 256</b>	<b>61 511 751</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		14 392 000	100 000
Uppskrivningsfond		0	14 292 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>14 412 000</b>	<b>14 412 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		14 466 496	14 455 743
Årets resultat		0	10 754
		<b>14 466 496</b>	<b>14 466 497</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 878 496</b>	<b>28 878 497</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		1 500 371	1 500 371
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		3 753 394	3 753 394
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 753 394</b>	<b>3 753 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		16 510 000	17 310 000
Skulder till koncernföretag		8 492 185	5 455 929
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 002 185</b>	<b>22 765 929</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Leverantörsskulder		378 944	258 024
Skulder till koncernföretag		0	3 534 014
Övriga skulder		0	13 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 866	8 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 182 810</b>	<b>4 613 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 317 256</b>	<b>61 511 751</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	75 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt, vitvaror m.m	30 år
VVS, el m.m	30 år
Bergvärme	20 år
Ventilation	30 år
Övrigt	50 år

#### Inkomstskatter

##### *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*

I enlighet med principer för skatterättslig kommission redovisas resultatet samt skattemässiga justeringsposter inklusive förändring av uppskjuten skatt hos kommittentmodern Yding Holding AB.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### **Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Medelantalet anställda	0	2

### **Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga räntekostnader	576 686	942 011
	<b>576 686</b>	<b>942 011</b>

#### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnat kommissionärsbidrag till kommittentmoder	2 939 753	1 356 679
	<b>2 939 753</b>	<b>1 356 679</b>

#### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	20 584
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>20 584</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		0		31 338
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	20,60	-6 456
Ej avdragsgilla kostnader		0		-14 614
Ej skattepliktiga intäkter		0		486
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader				20 584
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 968 391	49 675 358
Omklassificeringar	9 615 115	293 033
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 583 506</b>	<b>49 968 391</b>
Ingående avskrivningar	-16 442 355	-15 078 854
Årets avskrivningar	-1 589 992	-1 363 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 032 347</b>	<b>-16 442 355</b>
Ingående uppskrivningar	18 000 000	0
Årets uppskrivningar	0	18 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-489 796	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>17 510 204</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 061 363</b>	<b>51 526 036</b>

Bolagets fastigheter har värderats av oberoende värderare och bolagets fastigheter har även efter uppskrivning ett betryggande övervärde utöver bokfört värde.

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 999 985	567 410
Inköp	786 053	8 432 575
Omklassificeringar	-9 686 294	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 744</b>	<b>8 999 985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 744</b>	<b>8 999 985</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	142 981	142 981
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 981</b>	<b>142 981</b>
Ingående avskrivningar	-100 047	-71 451
Årets avskrivningar	-28 623	-28 596
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-128 670</b>	<b>-100 047</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 311</b>	<b>42 934</b>

**Not 9 Övriga materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	12 510 000	13 310 000
	<b>12 510 000</b>	<b>13 310 000</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning	300 000	300 000
Fastighetsinteckningar	20 950 000	20 950 000
	<b>21 250 000</b>	<b>21 250 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-12

Växjö

*Mikael Yding*  
Mikael Yding  
Ordförande  
2026-03-12

*Dick Söderlund*  
Dick Söderlund  
2026-03-12

*Anders Dahlkvist*  
Anders Dahlkvist  
Verkställande direktör  
2026-03-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Christoffer Sillén*  
Christoffer Sillén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trappgaveln Fastighets AB, org.nr 556501-8289

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trappgaveln 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 Trappgaveln 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 Trappgaveln Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trappgaveln 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 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 revisionsssed 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 och verkställande direktörens förvaltning för Trappgaveln 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 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trappgaveln 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 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. Den 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.

### 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 eller verkställande direktören 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.

Växjö den 12 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christoffer Sillén  
Auktoriserad revisor