

# Årsredovisning

## Forss Fastigheter Lövåsen AB

Org.nr 556626-3975

Räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-02. 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:**

Mattias Forss, Verkställande direktör

2026-02-03

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Forss Fastigheter Lövåsen AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Katrineholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Barken 33 på Lövåsen i Katrineholm.

Bolaget har sitt säte i Katrineholm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 441	1 494	1 459	935
Resultat efter finansiella poster	579	482	509	294
Balansomslutning	9 915	9 778	9 903	10 608
Soliditet (%)	29	25	23	17

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	102 000	9 700	1 933 775	382 280	<b>2 427 755</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			382 280	-382 280	<b>0</b>
Årets resultat				459 024	<b>459 024</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>102 000</b>	<b>9 700</b>	<b>2 316 055</b>	<b>459 024</b>	<b>2 886 779</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 316 055
årets vinst	459 024
	<b>2 775 079</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (490,196 kronor per aktie)	500 000
i ny räkning överföres	2 275 079
	<b>2 775 079</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		1 440 641	1 494 127
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 440 641</b>	<b>1 494 127</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-272 367	-323 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 636	-291 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-564 003</b>	<b>-614 808</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>876 638</b>	<b>879 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 257	5 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 072	-402 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 815</b>	<b>-397 146</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>578 823</b>	<b>482 173</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>578 823</b>	<b>482 173</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-119 799	-99 893
<b>Årets resultat</b>		<b>459 024</b>	<b>382 280</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	8 585 881	8 772 768
Inventarier, verktyg och installationer	3	282 672	387 421
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 868 553</b>	<b>9 160 189</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 868 553</b>	<b>9 160 189</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 594	11 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 594</b>	<b>11 971</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 043 317	606 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 043 317</b>	<b>606 224</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 046 910</b>	<b>618 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 915 463</b>	<b>9 778 383</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		102 000	102 000
Reservfond		9 700	9 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 700</b>	<b>111 700</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 316 055	1 933 775
Årets resultat		459 024	382 280
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 775 079</b>	<b>2 316 055</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 886 779</b>	<b>2 427 755</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 618 600	6 934 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 618 600</b>	<b>6 934 200</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		315 600	315 600
Leverantörsskulder		3 789	31 319
Skatteskulder		20 274	3 756
Övriga skulder		50 421	45 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>410 084</b>	<b>416 428</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 915 463</b>	<b>9 778 383</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### 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.

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 114 079	10 114 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 114 079</b>	<b>10 114 079</b>
Ingående avskrivningar	-1 341 312	-1 154 425
Årets avskrivningar	-186 887	-186 887
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 528 199</b>	<b>-1 341 312</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 585 880</b>	<b>8 772 767</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	727 794	727 794
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>727 794</b>	<b>727 794</b>
Ingående avskrivningar	-340 373	-235 624
Årets avskrivningar	-104 749	-104 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-445 122</b>	<b>-340 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>282 672</b>	<b>387 421</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 356 200	5 671 800
	<b>5 356 200</b>	<b>5 671 800</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 6 934 200 (7 249 800) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 618 600	6 934 200
	<b>6 618 600</b>	<b>6 934 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	315 600	315 600
	<b>315 600</b>	<b>315 600</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 881 000	7 881 000
	<b>7 881 000</b>	<b>7 881 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-01-20

Katrineholm

*Mattias Forss*  
Mattias Forss  
Verkställande direktör  
2026-02-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-02

Ernst & Young AB

*Mikael Berlin*  
Mikael Berlin  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Forss Fastigheter Lövåsen AB, org.nr 556626-3975

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Forss Fastigheter Lövåsen AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Forss Fastigheter Lövåsen 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.

#### 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 Forss Fastigheter Lövåsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Forss Fastigheter Lövåsen AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Forss Fastigheter Lövåsen 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.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Katrineholm den 02 februari 2026

Ernst & Young AB

*Mikael Berlin*

Mikael Berlin

Auktoriserad revisor