

Styrelsen för

Tefco Fastighets AB

Org nr 556641-0998

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 september - 31 augusti 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Tefco Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2026-02-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 2026-02-28


Bengt Tobrand

Styrelsen för

Tefco Fastighets AB

Org nr 556641-0998

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 september - 31 augusti 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i Tefco-koncernen och bedriver fastighetsförvaltning genom uthyrning av lokaler till koncernbolag och externa hyresgäster. Bolagets moderbolag är Tefco Förvaltning AB, 556152-6582, med säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anpassningar och renoveringar av Tefco Tryckeri AB's (TTAB) gamla lokaler har fortsatt. Åtgärderna har i huvudsak varit allmängiltiga och medfört en standardhöjning av berörda lokaler. Dessa aktiviteter förväntas fortsätta då ytterligare lokaler skall iordningställas för inflyttning av befintliga hyresgäster. TTAB har sedan tidigare återkallat sitt tillstånd för hantering och utsläpp av lösningsmedel. Detta innebär att Miljöförvaltningen ville att TTAB skulle utarbeta en provtagningsplan för att säkerställa att mark eller grundvatten inte hade tagit skada av verksamheten. Provtagningsplanen utarbetades under räkenskapsåret och utfördes under hösten 2025. Miljöförvaltningen har tagit del av resultaten och beslutat att det inte föreligger någon risk att TTAB har förorenat omgivningen och att det skulle föreligga något ansvar att återställa marken. Uthyrningen har efter bokslutet fortsatt att öka och ligger runt 20% upp från föregående år.

Flerårsöversikt

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	10 684 422	9 627 649	8 725 309	7 070 428
Resultat efter finansiella poster	503 408	147 735	499 885	-33 771
Soliditet	34%	33%	37%	37%

Förändringar i eget kapital

		Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	2024-09-01	100 000	11 415 507	3 262 918
Årets resultat				78 153
Vid årets slut	2025-08-31	100 000	11 415 507	3 341 061

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	3 262 908
Årets resultat	78 153
Totalt	3 341 061
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	3 341 061
Summa	3 341 061

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01 -2025-08-31</i>	<i>2023-09-01 -2024-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning		10 684 422	9 627 649
Övriga rörelseintäkter		<u>11 053</u>	<u>11 053</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		10 684 422	9 638 702
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-6 815 030	-6 071 848
Personalkostnader	1	-1 617 115	-1 668 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-868 584</u>	<u>-583 938</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-9 300 729</u>	<u>-8 323 974</u>
Rörelseresultat		1 383 693	1 314 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-880 285</u>	<u>-1 171 268</u>
Summa finansiella poster		<u>-880 285</u>	<u>-1 166 993</u>
Resultat efter finansiella poster		503 408	147 735
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-425 000	-482 000
Förändring av överavskrivningar		<u>-</u>	<u>17 500</u>
Summa bokslutsdispositioner		<u>-425 000</u>	<u>-464 500</u>
Resultat före skatt		78 408	-316 765
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>-255</u>	<u>-</u>
Årets resultat		78 153	-316 765

2026032708813

2026032708814

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	36 173 528	36 506 196
Inventarier, verktyg och installationer	3	2 984 920	2 040 132
Summa materiella anläggningstillgångar		39 158 448	38 546 327
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4	1 531 497	2 092 712
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 531 497	2 092 712
Summa anläggningstillgångar		40 689 944	40 639 039
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 718 462	2 992 341
Övriga fordringar		99 964	88 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 908	322 765
Summa kortfristiga fordringar		1 987 334	3 403 791
Kassa och bank			
Kassa och bank		758 305	241 120
Summa kassa och bank		758 305	241 120
Summa omsättningstillgångar		2 745 639	3 644 911
SUMMA TILLGÅNGAR		43 435 584	44 283 950

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		11 415 507	11 415 507
Summa bundet eget kapital		11 515 507	11 515 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 262 908	3 579 683
Årets resultat		78 153	-316 765
Summa fritt eget kapital		3 341 061	3 262 918
Summa eget kapital		14 856 568	14 778 425
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	20 336 000	20 336 000
Skulder till koncernföretag		1 747 484	1 935 000
Övriga långfristiga skulder		1 588 366	2 209 250
Summa långfristiga skulder		23 671 849	24 480 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		853 644	1 135 030
Skatteskulder		424 855	340 383
Övriga skulder		250 651	195 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 378 016	3 354 235
Summa kortfristiga skulder		4 907 166	5 025 275
		28 579 015	29 505 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 435 584	44 283 950

2026032708815

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Skatt

Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperiod

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-20 år

Not 1 Anställda och perosnalkostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda	2	2

Not 2 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 161 307	23 161 307
Vid årets slut	23 161 307	23 161 307
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 935 111	-3 722 443
Årets avskrivning	-212 668	-212 668
Vid årets slut	-4 147 779	-3 935 111
Ackumulerade uppskrivningar ¹		
Vid årets början	17 280 000	17 400 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-120 000	-120 000
Vid årets slut	17 160 000	17 280 000
Redovisat värde vid årets slut	36 173 528	36 506 196
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	4 089 269	4 089 269
Ackumulerade uppskrivningar	7 800 000	7 800 000
Redovisat värde vid årets slut	11 889 269	11 889 269

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 066 798	3 075 205
Nyanskaffningar	1 480 705	991 593
Vid årets slut	5 547 503	4 066 798
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 026 667	-1 775 397
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-535 916	-251 270
Vid årets slut	-2 562 583	-2 026 667
Redovisat värde vid årets slut	2 984 920	2 040 132

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 092 712	1 832 025
Tillkommande fordringar	–	742 687
Avgående fordringar	<u>-561 215</u>	<u>-482 000</u>
Vid årets slut	1 531 497	2 092 712
Redovisat värde vid årets slut	1 531 497	2 092 712

Not 5	Övriga skulder till kreditinstitut		
		<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		–	–
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		20 336 000	20 336 000

Not 6	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
		<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		<u>22 700 000</u>	<u>22 700 000</u>
		22 700 000	22 700 000

Årsredovisningen har beslutats 2026-02-27

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Bengt Tobrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

2026032708817

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tefco Fastighets AB, org. nr 556641-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tefco Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tefco Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tefco Fastighets AB enligt god revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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, förfalskning, 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 Tefco Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tefco Fastighets AB enligt god revisorssed 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.

Revisorns 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 styrelseledamoten 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 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 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.

Göteborg det datum som framgår av min elektroniska signatur

Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

2026032708820

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."

BENGT TOBRAND

Underskrivare 1

Serienummer: e9b7f4200520b9[...]4c9d14f64bee5

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-02-28 12:30:33 UTC



Carl Fredrik Johan Gustav Waern

Underskrivare 2

Serienummer: dbdf33780deceb[...]4c5d6406b5163

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-02-28 12:35:49 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: V8256-FF49E-S3R8J-UT6TE-SJ2QZ-8S2JG