

ÅRSREDOVISNING

för

Skrubbatriangeln Fastigheter AB


Org.nr. 556741-7216

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Skrubbatrangeln Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2 februari 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Österhaninge 2026-02-02


Kaj Nilsson



ÅRSREDOVISNING

för

Skrubbatriangeln Fastigheter AB

Org.nr. 556741-7216

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

M

[Handwritten signatures]

Skrubbatriangeln Fastigheter AB

Org.nr. 556741-7216

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Skrubbatriangeln Fastigheter AB bedriver utveckling samt förvaltning av kommersiella fastigheter. Bolagets affärsidé är att långsiktigt äga och förvalta industri- och kontorsfastigheter av hög kvalitet. Företaget ligger i framkant avseende miljöpåverkan och investerar i solenergi, bergvärme, LED samt utnyttjar markytor effektivt.

Från och med räkenskapsår 2026 kommer bolaget att tillämpa K3-regelverket, vilket bland annat innebär komponentindelning av byggnader.

Aktuell ägarstruktur enligt nedan:

80% a andelarna ägs av Kaj Nilsson Holding AB, orgnr 556257-4391.
20% av andelarna ägs av Klimatsystem i Tyresö AB, orgnr 556671-9927.

Företagets säte är Stockholms län, Haninge kommun.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	15 382	15 234	14 121	12 112
Resultat efter finansiella poster	9 010	8 271	6 882	6 941
Soliditet (%)	11,57	10,33	8,19	7,8

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	334 649	6 904 300	7 338 949
Utdelning		-6 700 000	0	-6 700 000
Balanseras i ny räkning		6 904 300	-6 904 300	0
Årets resultat			7 464 469	7 464 469
Belopp vid årets utgång	100 000	538 949	7 464 469	8 103 418

Resultatdisposition

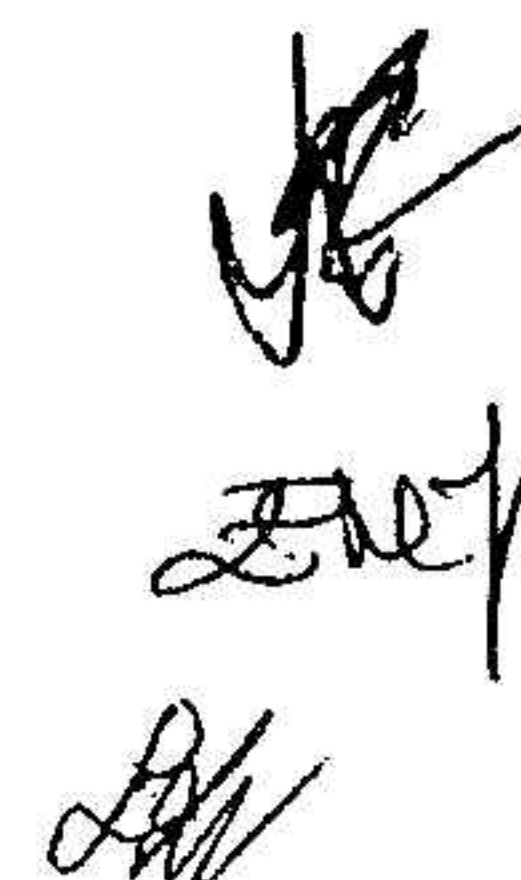
Medel att disponera:

Balanserat resultat	538 949
Årets resultat	7 464 469
	<hr/>
	8 003 418

Förslag till disposition:

Utdelning	7 000 000
Balanseras i ny räkning	1 003 418
	<hr/>
	8 003 418

M



Skrubbatriangeln Fastigheter AB

Org.nr. 556741-7216

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 7 000 000,00 kr. vilket motsvarar 7 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

M

2026030301631



Skrubbatriangeln Fastigheter AB

Org.nr. 556741-7216

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		15 382 028	15 233 985
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>290</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 382 028	15 234 275
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 430 054	-1 957 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 782 425</u>	<u>-1 752 566</u>
Summa rörelsekostnader		-4 212 479	-3 710 525
Rörelseresultat		11 169 549	11 523 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139 076	75 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 298 262</u>	<u>-3 328 776</u>
Summa finansiella poster		-2 159 186	-3 252 810
Resultat efter finansiella poster		9 010 363	8 270 940
Resultat före skatt		9 010 363	8 270 940
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 545 894	-1 366 640
Årets resultat		<u>7 464 469</u>	<u>6 904 300</u>

14

2026030301632

Skrubbatriangeln Fastigheter AB
Org.nr. 556741-7216

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

62 133 007

63 887 932

Inventarier, verktyg och installationer

3

122 500

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

525 585

525 585

Summa materiella anläggningstillgångar

62 781 092

64 413 517

Summa anläggningstillgångar

62 781 092

64 413 517

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

205 354

Övriga fordringar

0

69

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 604

20 281

Summa kortfristiga fordringar

11 604

225 704

Kassa och bank

Kassa och bank

7 195 495

6 343 993

Summa kassa och bank

7 195 495

6 343 993

Summa omsättningstillgångar

7 207 099

6 569 697

SUMMA TILLGÅNGAR

69 988 191

70 983 214

14

2026030301633

Skrubbatriangeln Fastigheter AB

Org.nr. 556741-7216

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

538 949

334 649

Årets resultat

7 464 469

6 904 300

Summa fritt eget kapital

8 003 418

7 238 949

Summa eget kapital

8 103 418

7 338 949

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

54 985 110

0

Summa långfristiga skulder

54 985 110

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 769 000

58 523 110

Leverantörsskulder

415 422

142 435

Skulder till koncernföretag

0

281 251

Skatteskulder

473 356

354 648

Övriga skulder

735 273

867 536

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 506 612

3 475 285

Summa kortfristiga skulder

6 899 663

63 644 265

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**69 988 191****70 983 214**

M

2026030301634

VA
Zuf
LN

Skrubbatriangeln Fastigheter AB

Org.nr. 556741-7216

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. K2:s förenklingsregler tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 292 398	102 817 983
Omklassificeringar	0	-525 585
Utgående anskaffningsvärden	102 292 398	102 292 398
Ingående avskrivningar	-38 404 466	-36 651 900
Årets avskrivningar	-1 754 925	-1 752 566
Utgående avskrivningar	-40 159 391	-38 404 466
Redovisat värde	62 133 007	63 887 932

Taxeringsvärden

Mark	14 400 000	13 200 000
Byggnader	65 038 000	58 828 000
	79 438 000	72 028 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	150 000	0
Utgående anskaffningsvärden	150 000	0
Årets avskrivningar	-27 500	0
Utgående avskrivningar	-27 500	0
Redovisat värde	122 500	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	525 585	0
Omklassificeringar	0	525 585
Utgående anskaffningsvärden	525 585	525 585
Redovisat värde	525 585	525 585

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	70 903 000	70 903 000

4

Skrubbatriangeln Fastigheter AB

Org.nr. 556741-7216

NOTER

2026030301636

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02



Kaj Nilsson
2026-02-02

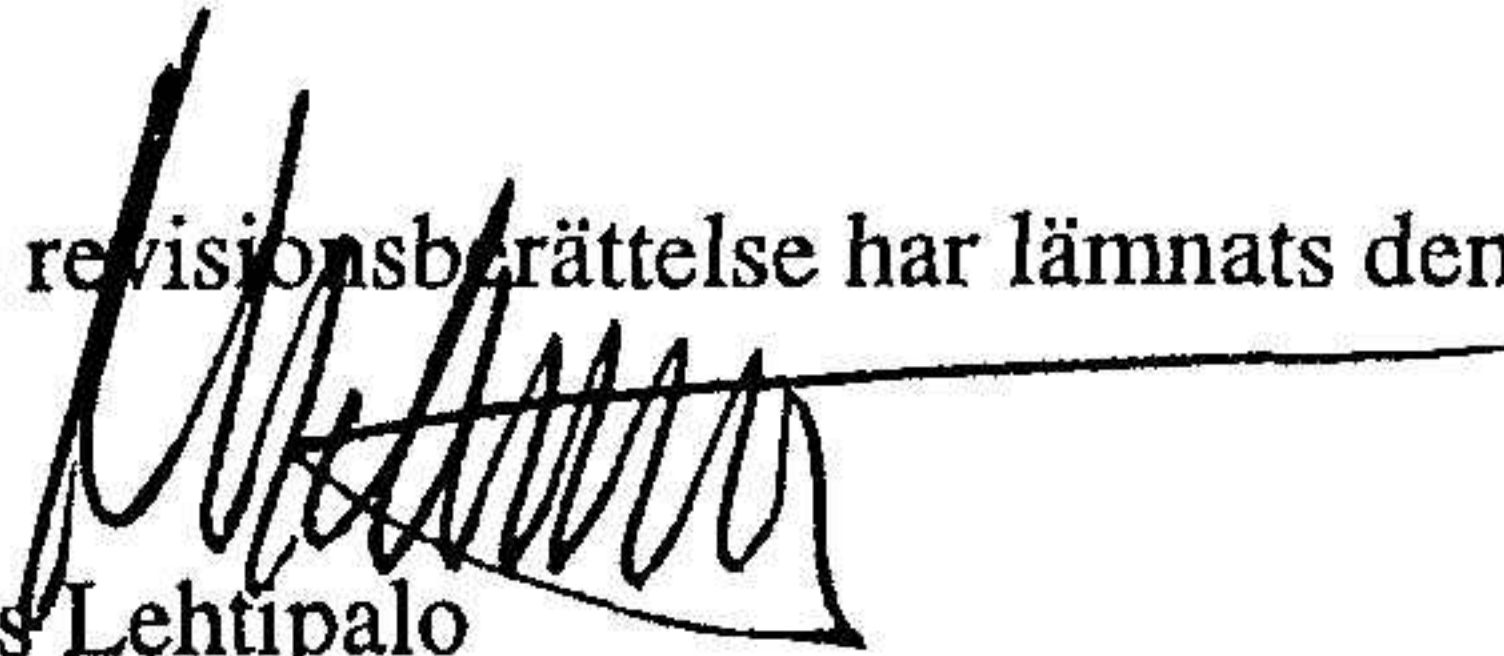


Lars Falge
2026-02-02



Else-Marie Johansson
2026-02-02

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 februari 2026.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skrubbatrangeln Fastigheter AB
Org.nr. 556741-7216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skrubbatrangeln Fastigheter AB för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skrubbatrangeln Fastigheter 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.

2026030301637



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 Skrubbatrangeln Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skrubbatrangeln Fastigheter 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 någon styrelseledamot 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Stockholm den

2/2-2026.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

Vidimeras
08/387964