

Årsredovisning

Fastighets AB Tyrjörn 11

Organisationsnummer: 556864-8090
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Göteborg, Västra Götalands län

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-04-30.
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

Martina Wass
Styrelseledamot
2026-05-06

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Företaget äger och förvaltar fastigheten Järnet 1 i Tyresö.

Företaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalats.

Företaget ingår i inkomstskatterättslig kommission och även i en mervärdesskattegrupp. Som en följd av detta redovisas och beskattas kommissionärsföretagets resultat hos moderföretaget, Wallenstam AB, i egenskap av kommittent för den inkomstskatterättsliga kommissionen.

Företaget är ett helägt dotterföretag till Tyrjörn 11 Holding 2 AB, org.nr 556901-6958.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 24 535 | 23 820 | 23 002 | 21 637 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 489 | -305 | -5 | 2 941 |
| Soliditet (%) | 1,2 | 1,3 | 1,5 | 1,5 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|--------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 88 | 0 | 50 088 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 88 | 0 | 50 088 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | |
|----------------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 88 |
| Årets resultat | 0 |
| Medel att disponera | 88 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 88 |
| Summa | 88 |

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| | 1 2 | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | | 24 535 157 | 23 819 944 |
| Övriga rörelseintäkter | | 178 656 | 74 049 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 24 713 813 | 23 893 993 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | | -8 852 832 | -8 087 309 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -6 749 824 | -6 694 055 |
| Övriga rörelsekostnader | | -283 339 | -71 337 |
| Summa rörelsekostnader | | -15 885 995 | -14 852 701 |
| Rörelseresultat | | 8 827 818 | 9 041 292 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 46 | 33 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -7 338 919 | -9 345 942 |
| Summa finansiella poster | | -7 338 873 | -9 345 909 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 488 945 | -304 617 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i> | | | |
| Förändring av överavskrivningar | | 710 329 | 710 329 |
| Övriga bokslutsdispositioner | | -2 199 274 | -405 712 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 488 945 | 304 617 |
| Resultat före skatt | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |

Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 293 646 602 | 299 686 097 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 | 4 258 179 | 4 968 509 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 297 904 781 | 304 654 606 |
| Summa anläggningstillgångar | | 297 904 781 | 304 654 606 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 414 | 10 372 |
| Övriga fordringar | | 31 679 | 28 909 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 184 068 | 185 391 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 218 161 | 224 672 |
| Summa omsättningstillgångar | | 218 161 | 224 672 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 298 122 942 | 304 879 278 |

Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 88 | 88 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | 88 | 88 |
| Summa eget kapital | | 50 088 | 50 088 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Akkumulerade överavskrivningar | | 4 258 179 | 4 968 509 |
| Summa obeskattade reserver | | 4 258 179 | 4 968 509 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 291 389 013 | 297 474 845 |
| Summa långfristiga skulder | | 291 389 013 | 297 474 845 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 254 802 | 234 998 |
| Skatteskulder | | 2 788 | 1 902 |
| Övriga skulder | | 31 500 | 31 499 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 136 572 | 2 117 437 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 425 662 | 2 385 836 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 6 | 298 122 942 | 304 879 278 |

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--|------------|
| Byggnader | 15 - 50 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 - 15 år |

Not 2. Upplysning om moderföretag

Överordnat moderföretag i den koncern där företaget ingår och koncernredovisning upprättas är Wallenstam AB (publ), org.nr 556072-1523, vilket är ett svenskt publikt aktieföretag, med säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -7 338 919 | -9 345 942 |

Not 4. Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 339 574 231 | 338 140 163 |
| Omklassificeringar | 0 | 1 434 068 |
| Utgående anskaffningsvärden | 339 574 231 | 339 574 231 |
| Ingående avskrivningar | -39 888 134 | -33 904 408 |
| Årets avskrivningar | -6 039 495 | -5 983 726 |
| Utgående avskrivningar | -45 927 629 | -39 888 134 |
| Redovisat värde | 293 646 602 | 299 686 097 |

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 930 688 | 6 930 688 |
| Utgående anskaffningsvärden | 6 930 688 | 6 930 688 |
| Ingående avskrivningar | -1 962 180 | -1 251 850 |
| Årets avskrivningar | -710 329 | -710 329 |
| Utgående avskrivningar | -2 672 509 | -1 962 179 |
| Redovisat värde | 4 258 179 | 4 968 509 |

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 269 140 000 | 269 140 000 |
| <i>(Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag)</i> | <i>269 140 000</i> | <i>269 140 000</i> |
| Summa ställda säkerheter | 269 140 000 | 269 140 000 |

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-16.

Mathias Aronsson
Mathias Aronsson
Styrelseordförande
2026-04-13

Martina Wass
Martina Wass
2026-04-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15.

KPMG AB

Caroline Johansson
Caroline Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Tyrjörn 11, org.nr 556864-8090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tyrjörn 11 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tyrjörn 11s 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 Fastighets AB Tyrjörn 11 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 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

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.
- 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Tyrjärn 11 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 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 Fastighets AB Tyrjärn 11 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 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

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 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 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.

Göteborg 2026-04-15

KPMG AB

Caroline Johansson

Caroline Johansson

Auktoriserad revisor