

# ÅRSREDOVISNING

för

## Thorlund Fastighets AB

Org.nr. 556965-0715

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-17.

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

Lennart Mogren, Verkställande direktör

2026-03-17

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under 2025 har 4 av fastighetens lägenheter renoverats. Vid renoveringarna blir badrum och kök helrenoverade och även ytskikten uppfräschade i den omfattning som behövs.

Förvaltningsrätten har bifallit överklagan att beräkna den avdragsgilla andelen av ingående mervärdesskatt enligt den omsättningsmetod som anges i artikel 174 i Rådets direktiv 2006/112/EG av den 28 november 2006. Efter besked om bifall har momsen justerats för åren 2018 till 2025.

#### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

#### Säte

Företagets säte är Vellinge.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Inger Thorlund, Maria Thorlund samt Anna Thorlund äger tillsammans 100% av bolagets aktier.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 725 737	5 068 413	4 963 406	4 717 727	4 639 138
Res. efter finansiella poster	592 879	380 069	1 328 861	579 979	1 358 035
Balansomslutning	63 772 910	61 559 976	56 017 776	56 038 126	58 445 367
Soliditet (%)	27,09	27,40	29,35	30,42	14,62

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	5 127 892	11 267 990	425 789	16 871 671
Upplösning av uppskrivningsfond		-286 262	286 262		0
Balanseras i ny räkning			425 789	-425 789	0
Årets resultat				405 912	405 912
Belopp vid årets utgång	50 000	4 841 630	11 980 041	405 912	17 277 583

# Thorlund Fastighets AB

Org.nr. 556965-0715

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

11 980 041

årets vinst

405 912

12 385 953

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

12 385 953

12 385 953

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

# Thorlund Fastighets AB

Org.nr. 556965-0715

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2025-01-01 2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 725 737	5 068 413
Övriga rörelseintäkter		<u>185 182</u>	<u>0</u>
		5 910 919	5 068 413
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 726 651	-1 747 045
Administrationskostnader	2	-1 132 090	-528 371
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 007 326</u>	<u>-2 160 244</u>
		-4 866 067	-4 435 660
<b>Rörelseresultat</b>		1 044 852	632 753
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 021	99 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-503 994</u>	<u>-352 648</u>
		-451 973	-252 684
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		592 879	380 069
<b>Resultat före skatt</b>		592 879	380 069
Skatt på årets resultat		-186 967	45 720
<b>Årets resultat</b>		<u>405 912</u>	<u>425 789</u>

# Thorlund Fastighets AB

Org.nr. 556965-0715

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	59 617 069	58 945 016
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>23 338</u>	<u>29 902</u>
		59 640 407	58 974 918
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 640 407	58 974 918
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		79 260	1 103 193
Aktuell skattefordran		170 953	177 552
Övriga fordringar		205 358	268 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>158 324</u>	<u>81 560</u>
		613 895	1 630 478
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 518 608</u>	<u>954 580</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		3 518 608	954 580
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 132 503	2 585 058
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 772 910</b>	<b>61 559 976</b>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	<u>4 841 630</u>	<u>5 127 892</u>
		4 891 630	5 177 892
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 980 041	11 267 990
Årets resultat		<u>405 912</u>	<u>425 789</u>
		12 385 953	11 693 779
<b>Summa eget kapital</b>		<u>17 277 583</u>	<u>16 871 671</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	<u>1 399 351</u>	<u>1 473 621</u>
<b>Summa avsättningar</b>		1 399 351	1 473 621
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		44 050 000	10 800 000
Övriga skulder		<u>0</u>	<u>29 081 646</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		44 050 000	39 881 646
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	1 000 000
Förskott från kunder		0	27 109
Leverantörsskulder		125 841	548 611
Övriga skulder		68 235	81 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>851 900</u>	<u>1 675 653</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 045 976	3 333 038
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 772 910</b>	<b>61 559 976</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom nedanstående kommentar kring uppskjuten skattefordran.

#### *Ändrade redovisningsprinciper*

Bolaget utnyttjar årligen möjligheten till utökat reparationsavdrag vid renovering av fastigheten. Detta innebär att uppskjutna skattefordran växer för varje år. Det bedöms som att uppskjuten skattefordran inte kommer att skrivas av under många år framöver och därför redovisas ingen uppskjuten skattefordran i år. Avsikten är att visa en rättvisande bild.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Fastigheten har komponentuppdelats i 12 komponenter. Varje grupp skrivs av enligt separata avskrivningsplaner efter bedömd livslängd.

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Not 2	Medelantal anställda	2025	2024
	<b><i>Medelantal anställda</i></b>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00

Under del av 2025 har bolaget haft en deltidsanställd.

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	70 712 791	63 891 810
	Inköp	2 672 815	7 907 621
	Försäljningar/utrangeringar	-712 901	-1 504 550
	Omklassificeringar	0	417 910
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 672 705</u>	<u>70 712 791</u>
	Ingående avskrivningar	-11 767 775	-11 120 832
	Försäljningar/utrangeringar	441 968	880 263
	Årets avskrivningar	<u>-1 729 829</u>	<u>-1 527 206</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 055 636</u>	<u>-11 767 775</u>
	Utgående redovisat värde	<u>59 617 069</u>	<u>58 945 016</u>
	Redovisat värde byggnader	44 911 545	44 239 492
	Redovisat värde mark	<u>14 705 524</u>	<u>14 705 524</u>
		<u>59 617 069</u>	<u>58 945 016</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:	68 895 000 43 200 000	66 748 000 40 800 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>43 758</u>	<u>43 758</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>43 758</u>	<u>43 758</u>
	Ingående avskrivningar	-13 856	-5 105
	Årets avskrivningar	<u>-6 564</u>	<u>-8 751</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 420</u>	<u>-13 856</u>
	Utgående redovisat värde	<u>23 338</u>	<u>29 902</u>

NOTER

Not 5	Uppskrivningsfond	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp vid årets ingång	5 127 892	5 385 093
	Avskrivning på uppskrivet belopp	<u>-286 262</u>	<u>-257 201</u>
	Belopp vid årets utgång	4 841 630	5 127 892

Avser uppskrivning av fastighet efter avdrag för skatt på planenlig värdeminskning av övervärden.

Not 6	Uppskjuten skatteskuld	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående saldo	1 473 621	1 540 350
	Belopp som tagits i anspråk under året	<u>-74 270</u>	<u>-66 729</u>
	Redovisat värde vid årets slut	1 399 351	1 473 621

Uppskjuten skatteskuld med anledning av uppskrivning år 2014 av fastigheten Malmö Göinge 7. Den årliga skatten på avskrivningarna av övervärdet minskar ursprunglig avsättning för skatt.

Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skulder till kreditinstitut - betalas senare än 5 år	<u>44 050 000</u>	<u>10 800 000</u>
		44 050 000	10 800 000
	Övriga skulder - betalas inom 2 till 5 år	0	4 800 000
	Övriga skulder - betalas senare än 5 år	<u>0</u>	<u>24 281 646</u>
		0	29 081 646

Tidigare reverser har amorterats med skulder till kreditinstitut. Krediterna hos kreditinstituten amorteringsfria.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	<u>44 050 000</u>	<u>10 800 000</u>
	Summa ställda säkerheter	44 050 000	10 800 000

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

*Maria Thorlund*

Maria Thorlund

2026-03-17

*Lennart Mogren*

Lennart Mogren

Verkställande direktör

2026-03-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2026.

*Nawras Hussein*

Nawras Hussein

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Thorlund Fastighets AB, org.nr 556965-0715

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Thorlund Fastighets AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Thorlund 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.

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 Thorlund 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 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*

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Thorlund Fastighets 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 ledamot och verkställande direktören 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 Thorlund 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 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*

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 eller verkställande direktören 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö  
2026-03-17

*Nawras Hussein*  
Nawras Hussein  
Auktoriserad revisor