

# Årsredovisning

för

## Thulehus Mölndal Törnrosen 1 AB

559322-8892

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-13.

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:

Philip Wallgren, Styrelseledamot

2026-05-18

Styrelsen för Thulehus Mölndal Törnrosen 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom.

Bolaget är helägt dotterföretag till Thulehus Estates Holding AB, 559322-8884.

Koncernmoder är Thule Fastighetsutveckling Hus AB, 559340-7595 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Mölndal kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 684	2 390	2 503	1 764
Resultat efter finansiella poster	346	557	409	96
Soliditet (%)	1	1	0	0

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25	0	130	155
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		130	-130	0
Årets resultat			259	259
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25</b>	<b>130</b>	<b>259</b>	<b>414</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	130 058
årets vinst	258 647
	<b>388 705</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	388 705
	<b>388 705</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2 683 919	2 390 346
Övriga rörelseintäkter	59 629	32 560
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 743 548</b>	<b>2 422 906</b>

### Rörelsekostnader

Drifts och underhållskostnader	-1 027 749	-1 117 585
Övriga externa kostnader	-1 016 526	-239 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-165 806	-165 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 210 081</b>	<b>-1 522 320</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>533 467</b>	<b>900 586</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	120 359	126 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	-308 140	-469 263
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-187 781</b>	<b>-343 225</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>345 686</b>	<b>557 361</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	0	-216 044
Förändring av periodiseringsfonder	0	-130 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>-346 044</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>345 686</b>	<b>211 317</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-87 039	-81 604
<b>Årets resultat</b>	<b>258 647</b>	<b>129 713</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	22 786 674	22 952 480
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 786 674</b>	<b>22 952 480</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	3	8 959 000	8 959 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 959 000</b>	<b>8 959 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 745 674</b>	<b>31 911 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		739 510	794 073
Fordringar hos koncernföretag		1 090 154	482 750
Övriga fordringar		33 228	185 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 418	63 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 885 310</b>	<b>1 526 439</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		910 799	833 679
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>910 799</b>	<b>833 679</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 796 109</b>	<b>2 360 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 541 783</b>	<b>34 271 598</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		130 058	-448 655
Årets resultat		258 647	578 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>388 705</b>	<b>130 058</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>413 705</b>	<b>155 058</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		130 000	130 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	4	22 757 159	22 757 159
Övriga skulder		622 243	622 243
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 379 402</b>	<b>23 379 402</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	8 876 250	8 921 250
Förskott från kunder		17 446	3 067
Leverantörsskulder		238 956	98 028
Skulder till koncernföretag		996 530	1 164 495
Skatteskulder		192 277	87 709
Övriga skulder		5 151	25 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 066	307 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 618 676</b>	<b>10 607 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 541 783</b>	<b>34 271 598</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 866 032	4 866 032
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 866 032</b>	<b>4 866 032</b>
Ingående avskrivningar	-97 255	-62 879
Årets avskrivningar	-34 432	-34 376
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-131 687</b>	<b>-97 255</b>
Ingående uppskrivningar	18 183 703	18 314 602
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-131 374	-130 899
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>18 052 329</b>	<b>18 183 703</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 786 674</b>	<b>22 952 480</b>

### Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 959 000	8 959 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 959 000</b>	<b>8 959 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 959 000</b>	<b>8 959 000</b>

#### **Not 4 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 8 876 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 876 250	8 921 250
	<b>8 876 250</b>	<b>8 921 250</b>

#### **Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut har under kommande räkenskapsår förlängts.

#### **Not 6 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	9 000 000	9 000 000
	<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>

#### **Not 7 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Gabriella Länk, ECIT Services AB

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09

Mölndal

*Bo Haglund*  
Bo Haglund  
Ordförande  
2026-04-15

*Philip Wallgren*  
Philip Wallgren  
2026-04-15

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17

*Ulf Strauss*  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Thulehus Mölndal Törnrosen 1 AB**

Org.nr 559322-8892

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Thulehus Mölndal Törnrosen 1 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Thulehus Mölndal Törnrosen 1 ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Thulehus Mölndal Törnrosen 1 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### 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 Thulehus Mölndal Törnrosen 1 AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Thulehus Mölndal Törnrosen 1 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2026-04-17

*Ulf Strauss*

---

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor