

Årsredovisning för  
**TFF Fastigheter Aktiebolag**

556610-4153

Räkenskapsåret

**2023-10-01 - 2024-09-30**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31.  
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**

Fredrik Tang  
Verkställande direktör

2025-04-11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för TFF Fastigheter Aktiebolag, 556610-4153, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget uppgift är att bedriva uthyrning av fastigheter samt äga och förvalta aktier och värdepapper i andra bolag.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	11 013 661	7 971 238	8 202 549	7 628 850
Resultat efter finansiella poster	7 867 281	5 460 684	6 061 534	5 696 645
Soliditet %	53	49,5	42	42

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 000	14 824 595	4 131 355
Balanseras i ny räkning		4 131 355	-4 131 355
Årets resultat			5 279 579
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>18 955 950</b>	<b>5 279 579</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	18 955 950
Årets resultat	5 279 579
<b>Summa</b>	<b>24 235 529</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	24 235 529
<b>Summa</b>	<b>24 235 529</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-10-01 - 2024-09-30</i>	<i>2022-10-01 - 2023-09-30</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		11 013 661	7 971 238
Övriga rörelseintäkter		39 023	139 336
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 052 684</b>	<b>8 110 574</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 059 931	-1 069 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-826 018	-826 018
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 949</b>	<b>-1 895 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 166 735</b>	<b>6 215 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 121	240 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 357 575	-994 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 299 454</b>	<b>-754 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 867 281</b>	<b>5 460 684</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-18 722	0
Förändring av periodiseringsfonder		-1 130 000	-180 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 148 722</b>	<b>-180 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 718 559</b>	<b>5 280 684</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 438 980	-1 149 329
<b>Årets resultat</b>		<b>5 279 579</b>	<b>4 131 355</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	9 487 127	10 313 145
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	819 015	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 306 142</b>	<b>10 313 145</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	8 861 867	8 861 867
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 861 867</b>	<b>8 861 867</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 168 009</b>	<b>19 175 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		182 196	323 187
Fordringar hos koncernföretag		20 506 384	19 075 106
Övriga fordringar		188 778	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 093 009	7 225 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 970 367</b>	<b>26 623 613</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 479 482	4 467 117
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 479 482</b>	<b>4 467 117</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 449 849</b>	<b>31 090 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 617 858</b>	<b>50 265 742</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		200 000	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		18 955 950	14 824 595
Årets resultat		5 279 579	4 131 355
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>24 235 529</b>	<b>18 955 950</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 435 529</b>	<b>19 155 950</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		8 317 000	7 187 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>8 317 000</b>	<b>7 187 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	14 100 000	14 100 000
Övriga skulder	5	8 798 840	8 379 847
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 898 840</b>	<b>22 479 847</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		199 785	5 961
Skulder till koncernföretag		1 668 105	348 516
Skatteskulder		846 567	694 645
Övriga skulder		23 486	52 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 546	341 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 966 489</b>	<b>1 442 945</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 617 858</b>	<b>50 265 742</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	25

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
Ingående anskaffningsvärden	23 172 944	23 172 944
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 172 944</b>	<b>23 172 944</b>
Ingående avskrivningar	-12 859 799	-12 033 781
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-826 018	-826 018
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-13 685 817</b>	<b>-12 859 799</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 487 127</b>	<b>10 313 145</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<i>2024-09-30</i>	<i>2023-09-30</i>
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	819 015	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>819 015</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>819 015</b>	<b>0</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-09-30	2023-09-30
Ingående anskaffningsvärden	8 861 867	8 861 867
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>8 861 867</b>	<b>8 861 867</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 861 867</b>	<b>8 861 867</b>

### Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Kapital- andel %</i>
Rävsta Fastigheter AB	556939-8984	100
Sigtuna Tandläkarhus AB	556622-2005	100
Sigtuna 2:181 AB	559154-4340	100

## Not 5 Långfristiga skulder

	2024-09-30	2023-09-30
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	22 898 840	22 479 847

## Not 6 Ställda säkerheter

	2024-09-30	2023-09-30
Företagsinteckningar	6 500 000	6 500 000
Fastighetsinteckningar	14 890 000	14 890 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 390 000</b>	<b>21 390 000</b>

## Not 7 Upplysning om moderföretag

### Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Thai Fong Holding AB	559039-9571	Sigtuna

### Kommentar till not

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Thai Fong Holding AB, org.nr 559039-9571, säte Sigtuna.

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolaget ingått avtal om förvärv av ett nytt fastighetsbolag.

## **Not 9 Not till Rapport om årsredovisningen**

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

Ulrika Agbrink, 6530 Redovisning i Sigtuna AB

## Underskrifter

Sigtuna

Fredrik Tang 2025-03-30  
Fredrik Tang Datum  
Verkställande direktör

To Mai Huynh 2025-03-30  
To Mai Huynh Datum  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-31

BDO Mälardalen AB

Frida Lindblom  
Frida Lindblom  
Auktoriserad revisor

Rikard Rönnblom  
Rikard Rönnblom  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TFF Fastigheter AB, org.nr 556610-4153

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TFF Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TFF Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 september 2024 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 TFF Fastigheter AB 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Sida 1(4)

## *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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för TFF Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-10-01 - 2024-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 TFF Fastigheter AB 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 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*

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 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.

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 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 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.

Uppsala  
2025-03-31

BDO Mälardalen AB

*Rikard Rönnblom*  
Rikard Rönnblom  
Godkänd revisor

*Frida Lindblom*  
Frida Lindblom  
Auktoriserad revisor

