

# Årsredovisning

för

## Fastigheten Telestad AB

556876-3188

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-08.

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:

Mats Pålsson, Styrelseledamot

2026-04-09

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheten Telestad 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*

Bolagets verksamhet är att äga och utveckla fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet. Byggnaderna färdigställdes hösten 2014 och sedan mitten av december 2014 är alla lägenheter uthyrda. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cartagena AB org nr 559184-5531. Företaget har sitt säte i Lund.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 385	6 207	6 157	6 048
Resultat efter finansiella poster	1 699	672	1 643	2 428
Soliditet (%)	9,2	6,8	6,6	6,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	4 270 034	109 235	<b>4 479 269</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		109 235	-109 235	<b>0</b>
Årets resultat			1 050 398	<b>1 050 398</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>4 379 269</b>	<b>1 050 398</b>	<b>5 529 667</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 100 000 kr (100 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 379 269
årets vinst	1 050 398
	<b>5 429 667</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 429 667
	<b>5 429 667</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 384 626	6 207 241
Övriga rörelseintäkter		0	724
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 384 626</b>	<b>6 207 965</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 119 955	-1 145 346
Övriga externa kostnader		-206 384	-117 839
Personalkostnader	2	-234 550	-265 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 239	-1 384 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 942 128</b>	<b>-2 912 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 442 498</b>	<b>3 295 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		335 797	471 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 079 401	-3 094 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 743 604</b>	<b>-2 623 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 698 894</b>	<b>672 188</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-200 000
Förändring av periodiseringsfonder		-295 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-295 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 403 894</b>	<b>472 188</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-353 496	-362 953
<b>Årets resultat</b>		<b>1 050 398</b>	<b>109 235</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	55 374 568	56 755 807
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 374 568</b>	<b>56 755 807</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	11 429 086	14 596 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 429 086</b>	<b>14 596 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 803 654</b>	<b>71 352 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		102 818	73 182
Övriga fordringar		349 498	160 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	56 484
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>452 316</b>	<b>290 532</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		173 246	683 432
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>173 246</b>	<b>683 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>625 562</b>	<b>973 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 429 216</b>	<b>72 325 971</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 379 269	4 270 034
Årets resultat		1 050 398	109 235
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 429 667</b>	<b>4 379 269</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 529 667</b>	<b>4 479 269</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		809 000	514 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>809 000</b>	<b>514 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6		
	7	59 497 606	65 837 854
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 497 606</b>	<b>65 837 854</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
Leverantörsskulder		341 264	342 636
Skatteskulder		111 141	77 695
Övriga skulder		418 162	483 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 120	7 846
		714 256	583 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 592 943</b>	<b>1 494 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 429 216</b>	<b>72 325 971</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	50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 637 664	70 637 664
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 637 664</b>	<b>70 637 664</b>
Ingående avskrivningar	-13 881 857	-12 500 618
Årets avskrivningar	-1 381 239	-1 381 239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 263 096</b>	<b>-13 881 857</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 374 568</b>	<b>56 755 807</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 596 200	13 525 000
Tillkommande fordringar	1 332 886	1 071 200
Avgående fordringar	-4 500 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 429 086</b>	<b>14 596 200</b>

**Utgående redovisat värde** 11 429 086 14 596 200

### Not 5 Långfristiga skulder

2025-12-31 2024-12-31

**Förfaller senare är fem år efter balansdagen**

Skulder till kreditinstitut	58 132 550	64 467 310
	<b>58 132 550</b>	<b>64 467 310</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 59 838 870 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	59 497 606	65 837 854
	<b>59 497 606</b>	<b>65 837 854</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	341 264	342 636
	<b>341 264</b>	<b>342 636</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 200 000	67 200 000
	<b>67 200 000</b>	<b>67 200 000</b>

**Not 8 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Carina Ahlander, Redovisning i Lammhult AB

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Lund

*Rakel Jöndell*

Rakel Jöndell

Ordförande

2026-04-07

*Mats Pålsson*

Mats Pålsson

2026-04-06

*Börje Hed*

Börje Hed

2026-04-06

*Benjamin Wihlman*

Benjamin Wihlman

2026-04-06

*Erika Friberg Hed*

Erika Friberg Hed

2026-04-06

*Josef Pålsson*

Josef Pålsson

Verkställande direktör

2026-04-07

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-08

RR Revision AB

*Daniel Sjöman*

Daniel Sjöman

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Fastigheten Telestad AB

Org.nr 556876-3188

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Telestad AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Telestad 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 Fastigheten Telestad 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 lämpligt, 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 revisions sed 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 Fastigheten Telestad 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastigheten Telestad AB enligt god revisorsred 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

2026-04-08

*Daniel Sjöman*  
Daniel Sjöman  
Auktoriserad revisor