

Årsredovisning

Tersen Fastighets AB

Organisationsnummer

556660-8310

Räkenskapsåret

2024

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Tersen Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på ordinarie årsstämma den 19 / 3 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Falun 19 / 3 2025



Mats Hiertner

Styrelsen och verkställande direktören för Tersen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Tersen Fastighets AB (556660-8310) ägs sedan 1 juli 2011 av Tersen Kooperativ Hyresrättsförening (769612-7021) till 100 %.

Bolaget förvärvade 2005-06-08 fastigheten Vallmon 8 (Grönbladsgården) som, i nära samarbete med den kooperativa hyresrättsföreningen Tersen, erbjuds som ett gemenskapsboende för människor i den tredje livsfasen, dvs människor vilkas barn hunnit flytta hemifrån. De boendes samhörighet stärks genom att de gemensamt tar hand om fastigheten med trädgård. Föreningens hundra procentiga ägande av bolaget har inte medfört någon förändring av fastighetsförvaltningen eller gemenskapsboendets inriktning.

Det blockhyresavtal som träffats med den kooperativa hyresrättsföreningen Tersen har tillämpats fullt ut under året på ett för båda parter tillfredsställande sätt.

Verksamheten har under de första åren präglats av omfattande ombyggnads- och rustningsarbeten. Dessa utgjordes av sammanslagningar av små lägenheter till större, rustning av lägenheter för nya tersenmedlemmar samt utveckling av de gemensamma utrymmena. Rustningen fortsätter men numera främst för lägenheter där ny hyresgäst tillträtt. Fokus ligger numera på att anpassa och förbättra fastigheten enligt de boendes beslut. Energi- och miljöeffektivitet är ett område vi fokuserar på.

Bolaget har sitt säte i Falu kommun, Dalarnas län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det stora projektet under året har varit att genomföra andra halvan av fönsterrenoveringen. Den första halvan av arbetet gjordes under senhösten 2023. Fönster och balkongdörrar har monterats bort och slipats och målats på verkstad. Innerglaset har i samband med detta bytts ut mot energiglas. Hela arbetet slutfördes under februari 2024.

Under året har tre lägenheter renoverats i samband med byte av hyresgäster. Detta har lett till relativt stora kostnader, då två av lägenheterna haft samma hyresgäst i ca 20 år. Dessutom var en av lägenheterna en av de största på Tersen.

Hissen ner till kulverten till Britsarvsgården har varit försörjd med el från Britsarvsgården, som ägs av Kopparstaden. Detta upptäcktes i samband med att Kopparstaden gör om elförsörjningen på Britsarvsgården. Hissen är inte del av gemensamhetsanläggningen utan tillhör Tersen. Detta ledde till att elförsörjningen av hissen lades om. I samband med detta byttes dessutom lysrörsarmaturer i kulverten ut till modern LED-belysning. Från och med att dessa åtgärder genomförts svarar Kopparstaden för värme i kulverten och Tersen FAB för elförsörjning av belysning. *h*

*Övergenskottmål med
originalintyg
T.M. Larsson*

Relaxavdelningen i anslutning till bastun har fräschats upp. Taket har målats om. Golv och väggar i duschen har bytts ut.

Vi har kontrollerat och kompletterat utrustning till skyddsrummet, ändrat viss elinstallation samt fixat skyddsrumsdörrar. Skyddsrummet har inspekterats och godkänts av MSB.

Under året har 10 styrelsemöten avhållits.

Verksamhetsåret 24-01-01 till 24-12-31 har medfört ett underskott på 489 625 kronor efter finansnetto. Det slutliga resultatet kommer att justeras med återläggning av överavskrivningar, 206 395 kronor till 283 230 kronor.

För att täcka kostnaderna för fönsterarbetena har ett lån på 700 000 kr tagits på LF Bank. Likviditeten är därmed god. Resultatet ligger i linje med förväntat.

Två lån på sammanlagt ca 6 Mkr omsattes 31 dec. Det ena lånet bands på två år, medan det andra är obundet. Då vi tidigare hade mycket förmånlig räntenivå, så kommer räntekostnaderna att bli högre kommande år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 500	2 474	2 013	1 975
Resultat efter finansiella poster	-490	-205	45	52
Soliditet (%)	11	14	14	14

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	650 781	11 553	862 334
Disposition enligt beslut av årsstämman:		11 553	-11 553	0
Årets resultat			-223 768	-223 768
Belopp vid årets utgång	200 000	662 334	-223 768	638 566

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	662 334
årets förlust	-223 768
	438 566

disponeras så att i ny räkning överföres	438 566
	438 566

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	5	2 499 984	2 473 825
Summa rörelseintäkter		2 499 984	2 473 825
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 159 194	-1 901 487
Övriga externa kostnader		-185 697	-180 197
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 263	-382 465
Summa rörelsekostnader		-2 748 154	-2 464 149
Rörelseresultat		-248 170	9 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter omsättningstillgångar		11 453	20 040
Ränteintäkter moderförening		106 966	103 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 874	-338 746
Summa finansiella poster		-241 455	-215 060
Resultat efter finansiella poster		-489 625	-205 384
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	21 000
Förändring av överavskrivningar		206 395	186 605
Summa bokslutsdispositioner		206 395	207 605
Resultat före skatt		-283 230	2 221
Skatter			
Skatt på årets resultat		59 462	9 332
Årets resultat		-223 768	11 553

2025032603010

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	8 279 713	8 475 573
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	2 171 314	1 957 586
Summa materiella anläggningstillgångar		10 451 027	10 433 159

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar moderförening		2 500 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		12 951 027	12 933 159

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		0	45 836
Övriga fordringar		0	169
Summa kortfristiga fordringar		0	46 005

Kassa och bank

Kassa och bank		1 020 803	946 679
Summa kassa och bank		1 020 803	946 679
Summa omsättningstillgångar		1 020 803	992 684

SUMMA TILLGÅNGAR

13 971 830 13 925 843

2025032603011

J

J

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (2.000 st aktier)

200 000

200 000

Summa bundet eget kapital

200 000

200 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

662 334

650 781

Årets resultat

-223 768

11 553

Summa fritt eget kapital

438 566

662 334

Summa eget kapital

638 566

862 334

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

1 100 000

1 306 395

Summa obeskattade reserver

1 100 000

1 306 395

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

11 280 000

10 960 000

Summa långfristiga skulder

11 280 000

10 960 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

373 000

320 000

Leverantörsskulder

226 108

128 682

Skulder till moderförening

204 025

200 095

Skatteskulder

122 353

128 337

Övriga skulder

2

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27 776

20 000

Summa kortfristiga skulder

953 264

797 114

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 971 830

13 925 843 *h*

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2%
Installationer och ombyggnader i fastigheten	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 047 980	12 047 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 047 980	12 047 980
Ingående avskrivningar	-3 572 407	-3 376 547
Årets avskrivningar	-195 860	-195 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 768 267	-3 572 407
Utgående redovisat värde	8 279 713	8 475 573
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	33 600 000	33 600 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 826 812	3 454 933
Inköp	421 131	421 131
Försäljningar/utrangeringar	0	-49 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 247 943	3 826 812
Ingående avskrivningar	-1 869 226	-1 731 873
Försäljningar/utrangeringar	0	49 252
Årets avskrivningar	-207 403	-186 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 076 629	-1 869 226
Utgående redovisat värde	2 171 314	1 957 586

2025032603014

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	9 788 000	10 000 000
	9 788 000	10 000 000

Not 5 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tersen Kooperativ Hyresrättsförening (769612-7021).
Koncerninterna transaktioner.

	2024	2023
Hyresintäkter	2 436 510	2 401 140
Ränteintäkter	106 966	103 646
	2 543 476	2 504 786

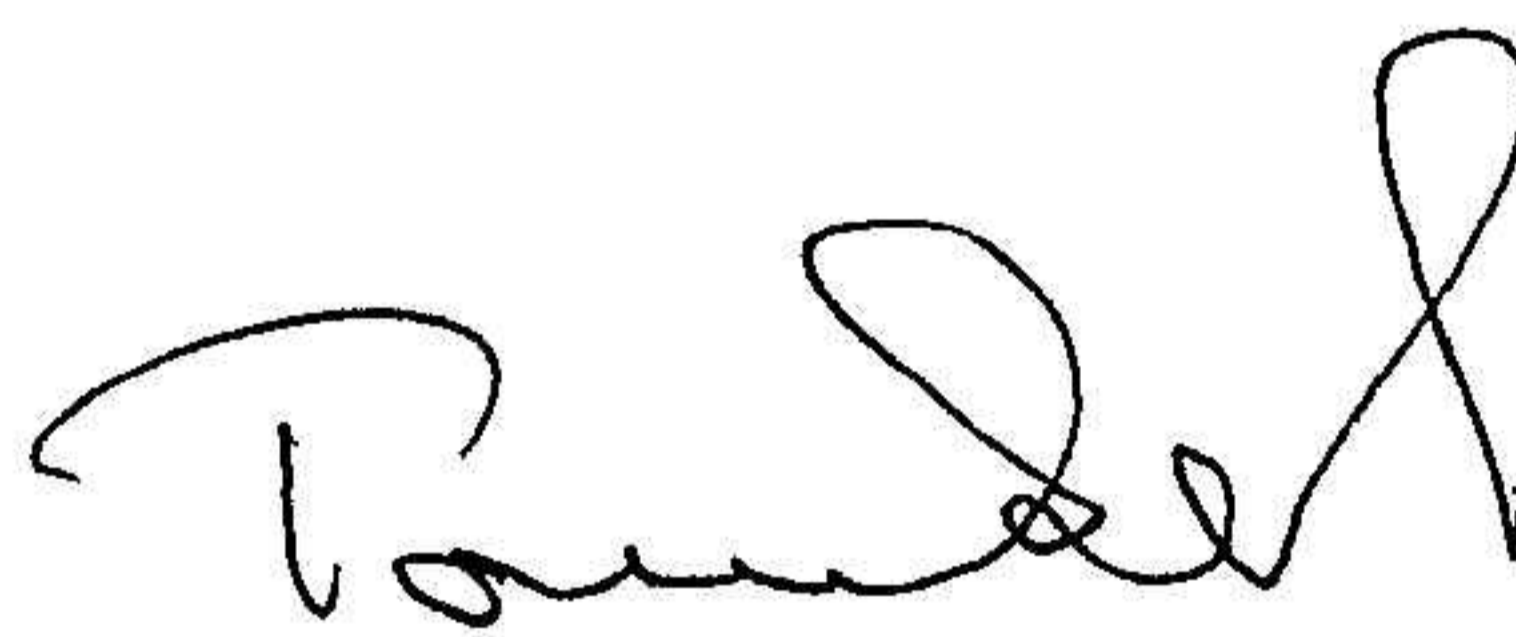
Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Falun 2025-02-25



Mats Hiertner
Ordförande



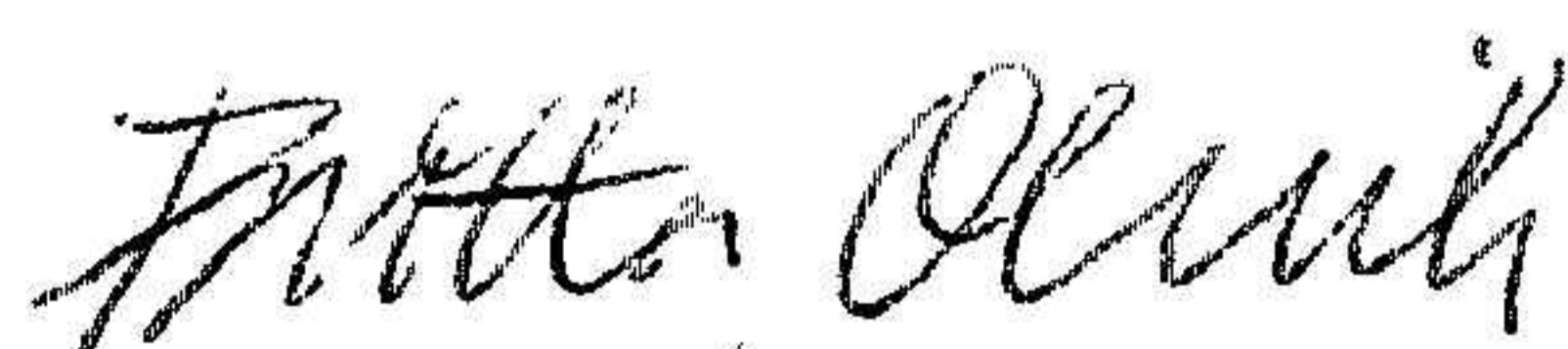
Tomas Ask Sundström



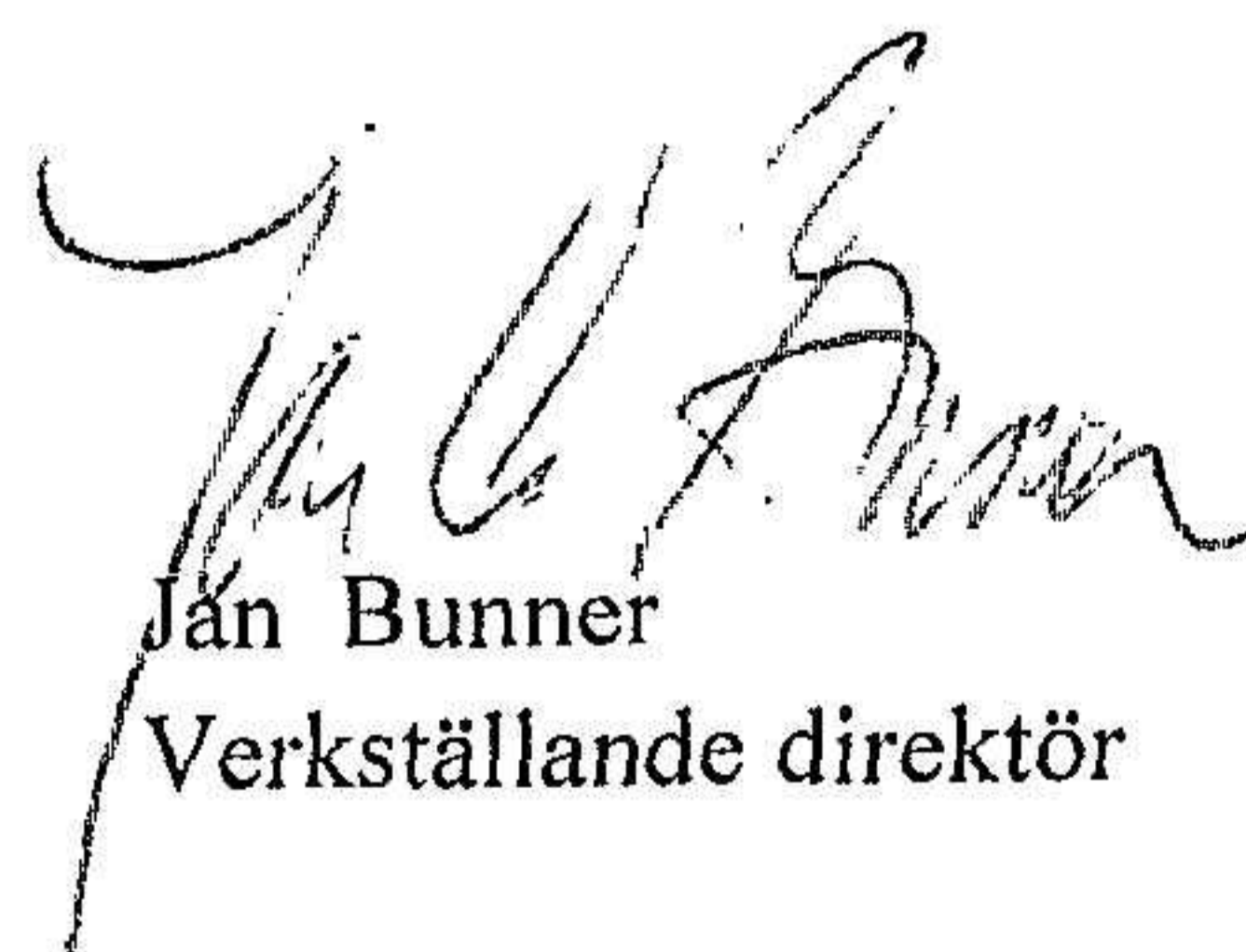
Christine Cox Eriksson



Ulla Karin Johansson



Britta Olevik



Jan Bunner
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 17/3 2025



Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tersen Fastighets AB
Org.nr 556660-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tersen Fastighets AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tersen Fastighets ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Tersen 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 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.

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 Tersen Fastighets AB för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tersen 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 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 revisionsmedvetenhet 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 revisionsmedvetenhet 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.

Falun den 17 mars 2025



Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor