

# Årsredovisning

## Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31

Organisationsnummer: 559055-4001  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Göteborg

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10.  
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

Carl Tobisson  
Styrelseledamot  
2024-06-11

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.  
Bolaget äger hyresfastigheten Johanneberg 4:8 belägen i Göteborg.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner, styrelsearvode och andra ersättningar har ej utgått under 2023. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Bolagets säte är i Göteborg.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tejst AB, 556990-8345 med säte i Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	1 811	1 764	1 740	1 511
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-459	52	619	-2 562
Soliditet (%)	22,5	23,5	23,4	22,1

### 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.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>7 841</b>	<b>725</b>	<b>52</b>	<b>8 668</b>
Balanseras i ny räkning			52	-52	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-52	52		0
Årets resultat				-459	-459
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>7 789</b>	<b>829</b>	<b>-459</b>	<b>8 209</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	829 461
Årets resultat	-458 886
<b>Medel att disponera</b>	<b>370 575</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	370 575
<b>Summa</b>	<b>370 575</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		1 811	1 764
Övriga rörelseintäkter		3	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 814</b>	<b>1 764</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-880	-1 140
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-245	-245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 125</b>	<b>-1 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>689</b>	<b>379</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 148	-345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 148</b>	<b>-327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-459</b>	<b>52</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-459</b>	<b>52</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-459</b>	<b>52</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 937	35 182
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 937</b>	<b>35 182</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 937</b>	<b>35 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 436	1 641
Övriga fordringar		3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	32
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 488</b>	<b>1 674</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 488</b>	<b>1 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 425</b>	<b>36 856</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	5	7 789	7 841
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 839</b>	<b>7 891</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		829	725
Årets resultat		-459	52
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>370</b>	<b>777</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 209</b>	<b>8 668</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 898	27 898
Leverantörsskulder		138	111
Skatteskulder		5	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175	176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 216</b>	<b>28 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	6 7	<b>36 425</b>	<b>36 856</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tejst AB, 556990-8345 med säte i Göteborg.

### Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 621	28 621
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>28 621</b>	<b>28 621</b>
Ingående avskrivningar	-1 280	-1 089
Årets avskrivningar	-191	-191
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 471</b>	<b>-1 280</b>
Ingående uppskrivningar	7 841	7 894
Årets uppskrivningar	-54	-53
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>7 787</b>	<b>7 841</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 937</b>	<b>35 182</b>

### Not 5. Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	7 841	7 894
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-52	-53
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 789</b>	<b>7 841</b>

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 27 147 965 kr

**Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	27 898	27 898
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 898</b>	<b>27 898</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

**Not 7. Övriga upplysningar till balansräkningen**

Bolagets långfristiga skulder löper med avtalstid om ett år men med stående löfte om förlängning.

Göteborg

*Carl Tobisson*  
Carl Tobisson  
Styrelseordförande  
2024-05-27

*Eva Tobisson Lind*  
Eva Tobisson Lind  
2024-05-27

*Hans Olof Tobisson*  
Hans Olof Tobisson  
2024-05-27

*Lars Folke Tobisson*  
Lars Folke Tobisson  
2024-05-27

*Fredrik Tobisson*  
Fredrik Tobisson  
2024-05-27

*Louise Wästlund*  
Louise Wästlund  
2024-05-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-29.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Inger Kollberg*  
Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31, org.nr 559055-4001

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31.

### 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 Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31 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 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 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31 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 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**

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 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.

Göteborg den 29 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor