

Årsredovisning

Förvaltningsaktiebolaget Tejst VR31

Organisationsnummer: 559055-4001
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2025-06-13.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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
2025-06-17

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

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 2024. 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.

Nya redovisningsprinciper

Detta är Förvaltnings AB Tejst VR31s första årsredovisning upprättad enl BFNAR 2022:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Se Not 1 för ytterligare information.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	1 912	1 811	1 764	1 740
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 921	-1 085	52	619
Balansomslutning (tkr)	36 584	35 798	36 856	36 858
Soliditet (%)	8,4	14,1	23,5	23,4

Belopp gällande 2022 och 2021 ovan avser redovisning enl K2.

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
Belopp vid årets ingång	50	6 184	34	-1 225	5 043
Balanseras i ny räkning			-1 225	1 225	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-149	149		0
Årets resultat				-1 961	-1 961
Belopp vid årets utgång	50	6 035	-1 041	-1 961	3 083

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-1 040 790
Årets resultat	-1 961 015
Summa	-3 001 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-3 001 805
Summa	-3 001 805

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2	2024-12-31	2023-12-31
	3		
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		1 912	1 811
Övriga rörelseintäkter		0	3
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 912	1 814
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 738	-880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-871	-871
Summa rörelsens kostnader		-5 609	-1 751
Rörelseresultat		-3 697	63
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248	-1 148
Summa resultat från finansiella poster		-1 224	-1 148
Resultat efter finansiella poster		-4 921	-1 085
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		3 100	0
Summa bokslutsdispositioner		3 100	0
Resultat före skatt		-1 821	-1 085
Skatt på årets resultat		-140	-140
Årets resultat		-1 961	-1 225

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 439	34 310
Summa materiella anläggningstillgångar		33 439	34 310
Summa anläggningstillgångar		33 439	34 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 100	1 436
Övriga fordringar		4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41	49
Summa kortfristiga fordringar		3 145	1 488
Summa omsättningstillgångar		3 145	1 488
SUMMA TILLGÅNGAR		36 584	35 798

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	5	6 035	6 184
Summa bundet eget kapital		6 085	6 234
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 041	34
Årets resultat		-1 961	-1 225
Summa fritt eget kapital		-3 002	-1 191
Summa eget kapital		3 083	5 043
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 679	2 539
Summa avsättningar		2 679	2 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 898	27 898
Leverantörsskulder		376	138
Skulder till koncernföretag		2 386	0
Aktuella skatteskulder		4	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158	175
Summa kortfristiga skulder		30 822	28 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 7	36 584	35 798

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna skiljer sig mot föregående år.

Byte av redovisningsprincip

F o m räkenskapsår 2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisningar i mindre företag (K2).

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas, vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2023 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från den generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. En beskrivning av hur företaget tillämpat dessa regler, inklusive en beskrivning av hur resultat och finansiell ställning påverkades av övergången till K3 samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i denna not.

Övergången har medfört att komponentavskrivning nu redovisas och det har medfört att planerliga avskrivningar har ökat jämfört med tidigare. Övergången har också inneburit redovisning av uppskjuten skatt på redovisningsmässiga och skattemässiga värden. Största justeringen avser uppskjuten skatt på skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. I övrigt har övergången inte medfört några förändringar i redovisade poster eller belopp.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet upplysningar med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas företagets rätt till betalning är säkerställd.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

- Redovisningsprinciper för avskrivningar materiella anläggningstillgångar

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnaden är indelad i följande komponenter:

- Tillämpade avskrivningstider:

Stommar	44 år
Tak	15 år
Fasad	25 år
Stomkomplettering	13 år
Installationer	14 år
Inre ytskikt	6 år

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag sker en prövning av anläggningstillgångens värde och den skrivs ned om den bedöms ha ett lägre värde än bokfört värde och det kan antas att värdenedgången är bestående. Om det inte längre finns skäl för nedskrivningen återförs den. Nedskrivningen och återföringen redovisas i resultaträkningen.

Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen

Not 3. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning

Moderföretag i den största koncernen

Namn	Tejst AB
Organisationsnummer	556990-8345
Säte	Göteborg

Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning

Namn	Tejst AB
Organisationsnummer	556990-8345
Säte	Göteborg

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 621	28 621
Utgående anskaffningsvärden	28 621	28 621
Ingående avskrivningar	-1 964	-1 280
Årets avskrivningar	-684	-684
Utgående avskrivningar	-2 648	-1 964
Ingående uppskrivningar	7 653	7 841
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-187	-188
Utgående uppskrivningar	7 466	7 653
Redovisat värde	33 439	34 310

Not 5. Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	6 184	6 226
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-149	-42
Utgående balans	6 035	6 184

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 26 464 529 kr.

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter för företagets egen räkning		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 898	27 898

Summa ställda säkerheter

27 898

27 898

Not 7. Andra övriga upplysningar

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Bolaget skulder till kreditinstitut avser banklån med avtalstid om ett år men med stående löfte om förlängning.

Effekt av byte av redovisningsprincip

Bolaget har tidigare upprättat årsredovisning enligt BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2). Från och med 1 januari 2024 upprättas bolagets årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatumet till K3 har fastställts till den 1 januari 2023. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 "Första gången detta allmänna råd tillämpas". Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställandet av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingade och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen.

Bolaget har valt att inte tillämpa några frivilliga undantag.

Följande förändringar av redovisningsprinciper och övergångsbestämmelser påverkar bolaget:

Ingående balans 2023-01-01 har ändrats jämfört med fastställd årsredovisning 2023-12-31 avseende följande punkter:

- Uppskrivningsfonden har ändrats från 7 842 tkr till 6 226 tkr, en förändring med -1 615 tkr.
- Balanserat resultat har ändrats från 777 tkr till -7 tkr, en förändring med 784 tkr. Detta innebär att eget kapital har ändrats från 8 668 tkr till 6 269 en förändring med 2399 tkr.
- Uppskjuten skatt har ändrats från 0 kr till 2399 tkr.

Resultaträkningen har under 2023 ändrats jämfört med fastställd årsredovisning 2023-12-31 enligt följande punkter:

- Avskrivningarna har ökat från 245 tkr till 871 tkr, en förändring med 626 tkr.
- Uppskjuten skatt har ändrats från 0 kr till 140 tkr.

Utgående balans 2023-12-31 har ändrats jämfört med fastställd årsredovisning 2023-12-31 enligt följande punkter:

- Värdet för byggnader och mark har ändrats från 34 937 tkr till 34 310 tkr, en förändring med 626 tkr.
- Uppskrivningsfondens värde har förändrats från 7 789 tkr till 6 184 tkr, en förändring med 1 604 tkr. Förändringen består dels av justeringen som beskrivs i förändringen i IB samt förändringen av återföringen av uppskrivningsfond under året.
- Balanserat resultat har ändrats från 829 tkr till 34 tkr, en förändring på 795 tkr.

Förändringen består i att uppbokning av tidigare års uppskjuten skatt på temporära skillnader nu justeras mot balanserat resultat.

- Utgående eget kapital har ändrats från 8 209 tkr till 5 043 tkr, en förändring med 3 166 tkr.

- Uppskjuten skatt har ändrats från 0 kr till 2 539 tkr. Förändringen består av att den ingående balansen räknats om med 2 399 tkr samt att årets förändring av uppskjuten skatt som bokats mot resultaträkningen gjorts med 140 tkr.

Carl Tobisson
Carl Tobisson
Styrelseordförande
2025-06-10

Eva Tobisson Lind
Eva Tobisson Lind
2025-06-10

Hans Olof Tobisson
Hans Olof Tobisson
2025-06-10

Lars Folke Tobisson
Lars Folke Tobisson
2025-06-10

Fredrik Tobisson
Fredrik Tobisson
2025-06-11

Louise Wästlund
Louise Wästlund
2025-06-10

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-12.

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 2024.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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:

- företaget 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 ersättningskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 12 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor