

ÅRSREDOVISNING

för

Tre Rospiggar Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

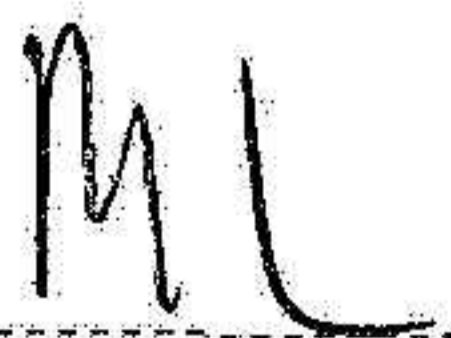
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Tre Rospiggar Förvaltning AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 9 maj 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrtälje 2023-05-09



Magnus Fagerström

ÅRSREDOVISNING

för

Tre Rospiggar Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Tre Rospiggar Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2023051906398

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företaget äger fastigheterna Mercurius 1 och 2, belägna i Norrtälje kommun.

Företagets säte är Norrtälje kommun.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 307 835	3 987 419	4 035 114	4 010 046	4 094 572
Res. efter finansiella poster	2 265 933	2 147 032	1 828 741	1 665 663	2 172 931
Soliditet (%)	32,40	32,10	31,96	29,91	29,90

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	102 000	0	16 490 271	204 786	16 695 057
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			204 786	-204 786	0
Årets vinst				5 413	5 413
Belopp vid årets utgång	102 000	0	16 695 057	5 413	16 700 470
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2022-12-31 5 000 000		2021-12-31 5 000 000

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	16 695 057
årets vinst	5 413
	<u>16 700 470</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	16 700 470
	<u>16 700 470</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Tre Rospiggar Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

RESULTATRÄKNING

2023051906399

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 307 835	3 987 419
		<u>4 307 835</u>	<u>3 987 419</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 613 412	-1 756 158
Övriga externa kostnader		-26 747	-35 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 616	-297 614
		<u>-1 937 775</u>	<u>-2 089 123</u>
Rörelseresultat		2 370 060	1 898 296
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 032	34
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		729 000	751 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 159	-502 298
		<u>-104 127</u>	<u>248 736</u>
Resultat efter finansiella poster		2 265 933	2 147 032
Bokslutsdispositioner			
Återföring från periodiseringsfond		192 000	612 700
Lämnade koncernbidrag		-2 450 000	-2 555 000
		<u>-2 258 000</u>	<u>-1 942 300</u>
Resultat före skatt		7 933	204 732
Skatt på årets resultat		-2 520	54
Årets resultat		<u>5 413</u>	<u>204 786</u>

Tre Rospiggar Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

14 539 989

14 837 605

Pågående nyanläggningar

4

83 556

0

Summa materiella anläggningstillgångar

14 623 545

14 837 605

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

5

35 063 552

35 799 077

Summa finansiella anläggningstillgångar

35 063 552

35 799 077

Summa anläggningstillgångar

49 687 097

50 636 682

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

57 187

Aktuell skattefordran

352 048

358 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 812

6 884

Summa kortfristiga fordringar

400 860

422 571

Kassa och bank

Kassa och bank

1 768 533

1 726 938

Summa kassa och bank

1 768 533

1 726 938

Summa omsättningstillgångar

2 169 393

2 149 509

SUMMA TILLGÅNGAR

51 856 490

52 786 191

2023051906400

Tre Rospiggar Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		102 000	102 000
Summa bundet eget kapital		102 000	102 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 695 057	16 490 271
Årets resultat		5 413	204 786
Summa fritt eget kapital		16 700 470	16 695 057
Summa eget kapital		16 802 470	16 797 057
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		0	192 000
Summa obeskattade reserver		0	192 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		846 314	847 926
Summa avsättningar		846 314	847 926
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		33 387 000	34 159 000
Summa långfristiga skulder		33 387 000	34 159 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 809	105 509
Övriga skulder		72 809	82 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		649 088	601 916
Summa kortfristiga skulder		820 706	790 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 856 490	52 786 191

2025051906401

Tre Rospiggas Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	35-125

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla bolaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som bolaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

NOTER

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Bolagets redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nedskrivningar

För att bedöma nedskrivningsbehovet beräknas återvinningsvärdet för varje tillgång eller kassagenererande enhet baserat på förväntade framtida kassaflöde och med användning av en lämplig ränta för att kunna diskontera kassaflödet. Osäkerheter ligger i antaganden om framtida kassaflöde och fastställande av en lämplig diskonteringsränta.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.

Tre Rospiggas Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

NOTER

2023051906404

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 114 505	20 114 505
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 114 505	20 114 505
	Ingående avskrivningar	-5 276 900	-4 979 284
	Årets avskrivningar	-297 616	-297 616
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 574 516	-5 276 900
	Utgående redovisat värde	14 539 989	14 837 605
	Redovisat värde byggnader	11 448 857	11 682 330
	Redovisat värde markanläggningar	1 015 604	1 079 747
	Redovisat värde mark	2 075 528	2 075 528
	14 539 989	14 539 989	14 837 605
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	30 316 000	28 906 000
	varav byggnader:	21 059 000	19 649 000
Not 4	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	83 556	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 556	0
	Utgående redovisat värde	83 556	0
Not 5	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	35 799 077	37 221 735
	Avgående	-735 525	-1 422 658
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 063 552	35 799 077
	Utgående redovisat värde	35 063 552	35 799 077
Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 1 år	772 000	772 000
	Amortering inom 2 till 5 år	3 088 000	3 088 000
	Amortering efter 5 år	29 527 000	30 299 000
	33 387 000	33 387 000	34 159 000
Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 400 000	38 400 000
	Summa ställda säkerheter	38 400 000	38 400 000
Not 8	Koncernförhållanden		

Bolaget är helägt dotterbolag till Centrum Fastigheter i Norrtälje AB, Org.nr. 556699-6921.

Tre Rospiggar Förvaltning AB

Org.nr. 556680-0743

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

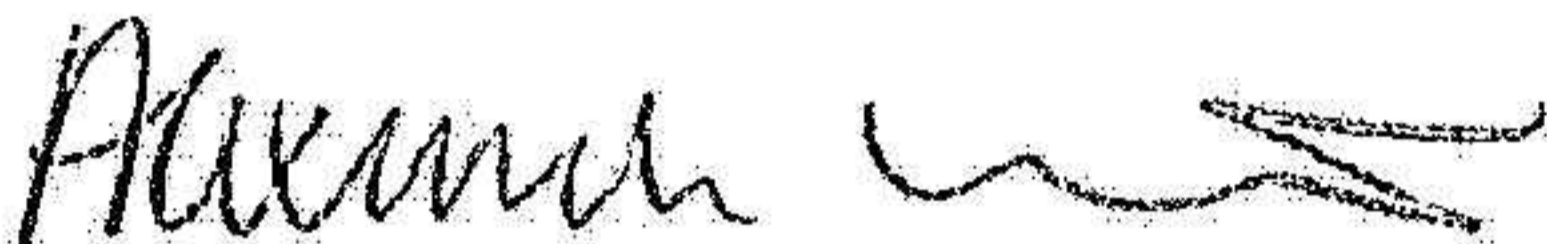
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Norrtälje



Magnus Fagerström
Verkställande direktör
2023-05-09

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2023.



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tre Rospiggar Förvaltning AB
Org.nr 556680-0743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tre Rospiggar Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tre Rospiggar Förvaltning ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Tre Rospiggar Förvaltning 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 Tre Rospiggar Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Tre Rospiggar Förvaltning 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Norrtälje den 9 maj 2023



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor