20240405015 45

Årsredovisning

för

Tersen Fastighets AB

556660-8310

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tersen Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falun 2024-03-19

Mats Hiertner

20240405015 45

Årsredovisning

för

Tersen Fastighets AB

556660-8310

Räkenskapsåret

2023

Överensstämmelse med originalet intygas.

20240405015 47

Styrelsen och verkställande direktören för Tersen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, d v s människor vilkas barn hunnit flytta hemifrån. De boendes samhörighet stärks genom att de gemensamt tar hand om fastigheten med trädgård. Föreningens hundraprocentiga 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 renovera och förbättra isoleringen på fönstren i fastigheten. Hälften av fönstren har åtgärdats under 2023. Fönster och balkongdörrar har monterats bort och slipats och målats på verkstad. Innerglasen har i samband med detta bytts ut mot energiglas. Resterande fönster kommer att åtgärdas under våren 2024.

En inspektion har gjorts av skyddsrummet. Vid denna upptäcktes ett antal brister. Flertalet av dessa åligger fastighetsägaren. Dessa brister har åtgärdats under året. Dörren till skyddsrummet är felmonterad. Denna justering skall bekostas av MSB och är inte gjord.

Ett relativt omfattande uppfräschningsarbete pågår för lägenheterna. Fogar och skavanker på lister mm har åtgärdats under året. Sex kyl/frysar har bytts ut. Fem av dessa har bytts i förtid. Orsaken är att skåpen var endast 55 cm breda, som är ett ovanligt mått idag och vi har en hantverkare, som klarar av att göra ett utrymme för 60 cm breda skåp.

20240405015 48

Infarten till carportarna har asfalterats om efter förra årets installation av elbilsladdare och två nya parkeringar.

Lysrörsarmaturen i tvättstugan och i A-entrén har renoverats och bytts ut till LED.

Under året har 11 styrelsemöten avhållits.

Verksamhetsåret 23-01-01 till 23-12-31 har medfört ett underskott på 205.384 kronor efter finansnetto. Det slutliga resultatet kommer att justeras med återföring från periodiseringsfond och återläggning av överavskrivningar.

Likviditeten är fortfarande god, men har minskat avsevärt. Resultatet ligger i linje med förväntat.

Räntekostnaderna för året ökade med ca 55 000 kr, vilket var mindre än förväntat. Ungefär hälften av lånen skrevs om vid årsskiftet 2022/23.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	2 474	2 013	1 975	2 307
Resultat efter finansiella poster	-205	45	52	9
Soliditet (%)	14	14	14	13

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	200 000	649 681	1 100	**850 781**
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 100	-1 100	**0**
Årets resultat			11 553	**11 553**
Belopp vid årets utgång	**200 000**	**650 781**	**11 553**	**862 334**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	650 781
årets vinst	11 553
	662 334
disponeras så att	
i ny räkning överföres	662 334
	662 334

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

20240405015 49

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Hyresintäkter	6	2 473 825	2 013 406
Summa rörelseintäkter		**2 473 825**	**2 013 406**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 901 487	-1 248 911
Övriga externa kostnader		-180 197	-173 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 465	-371 816
Summa rörelsekostnader		**-2 464 149**	**-1 794 511**
Rörelseresultat		**9 676**	**218 895**
Finansiella poster			
Ränteintäkter omsättningstillgångar		20 040	928
Ränteintäkter moderförening		103 646	52 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 746	-226 662
Summa finansiella poster		**-215 060**	**-173 483**
Resultat efter finansiella poster		**-205 384**	**45 412**
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		21 000	0
Förändring av överavskrivningar		186 605	-43 000
Summa bokslutsdispositioner		**207 605**	**-43 000**
Resultat före skatt		**2 221**	**2 412**
Skatter			
Skatt på årets resultat		9 332	-1 312
Årets resultat		**11 553**	**1 100**

20240405015 50

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	8 475 573	8 671 433
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	1 957 586	1 723 060
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 433 159**	**10 394 493**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar moderförening		2 500 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 500 000**	**2 500 000**
Summa anläggningstillgångar		**12 933 159**	**12 894 493**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		45 836	0
Övriga fordringar		169	0
Summa kortfristiga fordringar		**46 005**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		946 679	1 599 115
Summa kassa och bank		**946 679**	**1 599 115**
Summa omsättningstillgångar		**992 684**	**1 599 115**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 925 843**	**14 493 608**

20240405015 51

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		650 781	649 681
Årets resultat		11 553	1 100
Summa fritt eget kapital		**662 334**	**650 781**
Summa eget kapital		**862 334**	**850 781**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	21 000
Ackumulerade överavskrivningar		1 306 395	1 493 000
Summa obeskattade reserver		**1 306 395**	**1 514 000**
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 960 000	11 280 000
Summa långfristiga skulder		**10 960 000**	**11 280 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		320 000	320 000
Leverantörsskulder		128 682	116 189
Skulder till moderförening		200 095	200 095
Skatteskulder		128 337	133 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	79 000
Summa kortfristiga skulder		**797 114**	**848 827**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 925 843**	**14 493 608**

20240405015 52

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 047 980	12 047 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 047 980**	**12 047 980**
Ingående avskrivningar	-3 376 547	-3 180 687
Årets avskrivningar	-195 860	-195 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 572 407**	**-3 376 547**
Utgående redovisat värde	**8 475 573**	**8 671 433**
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 454 933	3 454 933
Inköp	421 131	0
Försäljningar/utrangeringar	-49 252	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 826 812**	**3 454 933**
Ingående avskrivningar	-1 731 873	-1 555 917
Försäljningar/utrangeringar	49 252	0
Årets avskrivningar	-186 605	-175 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 869 226**	**-1 731 873**
Utgående redovisat värde	**1 957 586**	**1 723 060**

20240405015 53

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	10 000 000	10 320 000
	10 000 000	**10 320 000**

Not 6 Koncernuppgifter

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

	2023	2022
Hyresintäkter	2 401 140	1 949 631
Ränteintäkter	103 646	52 251
	2 504 786	**2 001 882**

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	**15 000 000**

Falun 2024-02-10

Mats Hiertner
Ordförande

Tomas Ask Sundström

Christine Cox Eriksson

Ulla Karin Johansson

Britta Olevik

Jan Burner
Verkställande direktör

20240405015 54

Min revisionsberättelse har lämnats 11/3 2024

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor

Överensstämmelse med originalet intygas.

20240405015555

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 2023.

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 2023-12-31 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.

20240405015556

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 2023 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

20240405015 57

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.

Falun den 11 mars 2024

Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor