

# Årsredovisning

för

## Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken

556118-3319

Räkenskapsåret

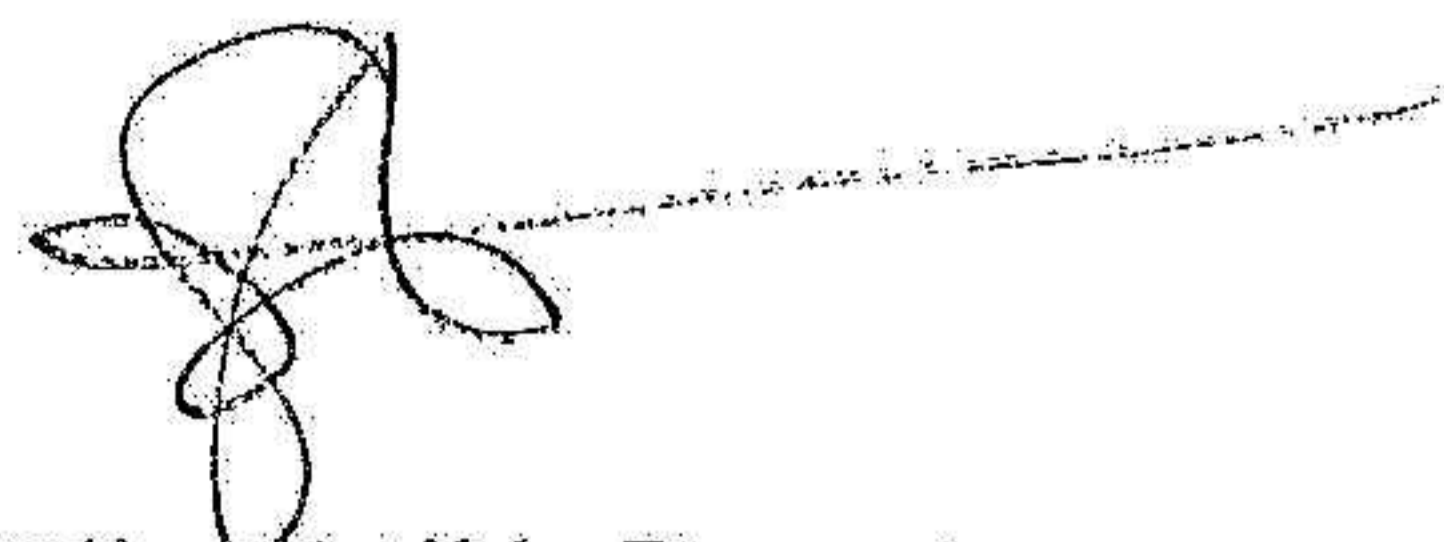
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-12



Elin Matilda Roquet

# Årsredovisning

för

## Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken

556118-3319

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	23

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver hotell- och restaurangrörelse genom Sheraton Stockholm Hotel. Hotellet drivs enligt avtal med Sheraton Overseas Management Corporation.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under februari månad lyftes de sista restriktionerna som följt den globala pandemin och beläggingsgraden steg snabbt från ca 27% i januari och februari till 50-60% mars april och sedan ytterligare för den senare delen av året. Sammantaget avslutades året med en total beläggingsgrad om 64%.

Omsättningen ökade till ca 80% av 2019 års försäljningssiffror på rumsförsäljningen och 66% av intäkterna från mat och dryck.

Med en ökad beläggingsgrad ökade även behovet av personal då pandemin hade medfört flertalet varsel och rekrytering blev därför av yttersta vikt och ett stort fokusområde under året.

Under året har extern VD valt att lämna företaget och ersättare har tillträtt i början av 2023.

Bolaget har fått slutligt svar gällande överklagan av omställningsstöd för perioden 1 mars till 30 april 2020 från högsta förvaltningsdomstolen vilka, liksom Kammarrätten, gav Skatteverket rätt i dom.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Året 2023 kommer att kantas av flertalet osäkerhetsfaktorer. Kostnaden för att bedriva hotell har under senaste tiden ökat i och med bland annat stigande elpriser samt skenande prisökningar på inköp av mat och dryck. Branschen har i stort svarat med en generell prisökning vilket vi anser kommer att bestå under året. Stor osäkerhet råder dock kring hur snabbt branschen hinner justera pris ut mot kund kontra hur snabbt prisökningarna påverkar resultaten. Vidare kan konstateras att den pågående krisen i Ukraina sannolikt kommer att påverka den allmänna försörjningskedjan negativt.

Tiden efter pandemin, med tillhörande massvarsel, har påverkat den generella lönenivån i branschen då den ny/återanställda personalen kommer in på nya lönenivåer. Lönenivåerna kommer sannolikt vidare att revideras procentuellt långt över dem nivåer vi sett tidigare år vilket kommer att påverka resultatet negativt.

Devalveringen av kronan påverkar företaget mycket då vår största tillväxtmarknad är den lokala (nordiska) marknaden som då tappar köpkraft. På den internationella marknaden förblir vi starka på grund av vårt internationella varumärke och den svagare kronan kommer därför inom dessa segment att påverka positivt.

Bolaget har för avsikt att påbörja en omfattande rumsrenovering under året vilket kommer att påverka antalet rum som finns till försäljning, då mer specifikt under den andra halvan av 2023, vilket följaktligen kommer att ha påverkan på företagets omsättning.

#### **Valutakurs exponering och ränterisk**

Bolaget är exponerat mot valutakursrisker samt ränterisker. Valutakursrisker är relaterade till bolagets transaktioner med Marriott (USD, franchiseavgifter), Archer Hotel Management (GBP, förvaltningsavgifter och vidarefaktureringar), Archer Hotel Capital (EUR, kapitalförvaltningsavgifter) och andra leverantörer eller kunder som inte ingår kontrakt i SEK. Värdet på SEK gentemot dessa valutor har varit relativt stabilt de senaste åren men det har skett en försvagning av valutan sedan slutet av 2022. För närvarande, givet det relativt låga transaktionsvärdet av dessa kostnader, används ingen säkring. Detta kan dock omprövas för alla väsentliga transaktioner i utländsk valuta eller investering. Ränterisken är främst relaterad till bolagets upplåning som är till rörlig ränta baserad på 3-månaders STIBOR. Företaget har ett räntetak till lösenränta på 1,5% över löptiden för sitt externa lån, vilket på ett adekvat sätt hanterar exponering mot det förändrade ränteläget.

#### **Andra icke-finansiella upplysningar**

Bolaget är medlem i branschorganisationen Visita och därmed kollektivavtalsanslutet. Som medlem i Visita omfattas bolaget av kollektivavtalen som träffas mellan Visita och Hotell och Restaurangfacket, HRF, och Tjänstemannaförbundet Unionen. Enligt avtal mellan Visita och HRF omfattas alla arbetare av AFA-försäkringar (ålderspension, sjukdom, dödsfall, arbetsskada, arbetsbrist och föräldraledighet). Tjänstemän omfattas av ålderspension via Collectum och sjukdom, dödsfall, arbetsskada, arbetsbrist via FORA. Visitas etiska regler speglar medlemsbolagens gemensamma värderingar. Ledorden är ärlighet, omtanke och respekt för samhällets spelregler. Bolaget jobbar aktivt med att efterleva dessa värderingar. På arbetsplatsen finns en arbetsmiljögrupp som bedriver ett pro-aktivt arbetsmiljöarbete. Bolagets personalavdelning arbetar aktivt med arbetsmiljön - såväl den fysiska som psykosociala arbetsmiljön. Mångfald är en naturlig del i företagets kultur och vi kompetensutvecklar aktivt alla anställda genom interna och externa utbildningar.

#### **Ägarförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Archer Sweden B.V. med säte i Prins Bernhardplein 200, 1097 JB, Amsterdam, Nederländerna. Archer Sweden B.V. är ett aktiebolag bildat enligt lagstiftningen i Nederländerna och fungerar som ett holdingbolag för Archer Hotel Capital B.V., ett holländskt kommanditbolag som ligger i Amsterdam, Nederländerna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	233 261	82 992	67 360	302 061	300 112
Rörelseresultat	-12 943	-96 239	-111 535	17 875	21 245
Resultat efter finansiella poster	-42 819	-122 446	-144 126	-13 949	-14 998
Balansomslutning	939 565	923 769	1 028 954	831 874	889 169
Soliditet (%)	4,34	5,15	13,58	2,08	2,44
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	neg	2,08	2,37
Medelantal anställda	117	88	134	188	184

Siffror för 2018 och 2019 är omräknade som följd av rättelse av fel.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**  
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-175 189 078
fond för verkligt värde	17 835 483
årets förlust	-28 186 646
	<b>-185 540 241</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres -185 540 241

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

*AD*

2025061412190

2023061412191

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning	5	233 261 379	82 992 049
Kostnad för sålda varor		-180 484 696	-135 221 324
<b>Bruttoresultat</b>	6	<b>52 776 683</b>	<b>-52 229 275</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Försäljningskostnader		-30 580 739	-18 776 340
Administrationskostnader		-41 201 102	-30 102 576
Övriga rörelsintäkter	7	6 601 604	4 868 812
Övriga rörelsekostnader		-539 145	0
<b>Rörelseresultat</b>	8, 9, 10, 11, 12	<b>-12 942 699</b>	<b>-96 239 379</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-29 876 572	-26 206 277
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 819 271</b>	<b>-122 445 656</b>
Bokslutsdispositioner	14	4 400 000	4 340 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-38 419 271</b>	<b>-118 105 656</b>
Skatt på årets resultat	15	10 232 625	28 591 124
<b>Årets resultat</b>		<b>-28 186 646</b>	<b>-89 514 532</b>

*ES*

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

16 0 0

Goodwill

17 7 492 819 18 732 047

7 492 819 18 732 047

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

18 784 553 529 831 235 687

Inventarier, verktyg och installationer

19 10 252 840 14 665 635

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

20 14 444 376 4 603 037

809 250 745 850 504 359

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

21 1 555 10 000

Andra långfristiga fordringar

22, 23 47 657 769 28 352 438

47 659 324 28 362 438

**Summa anläggningstillgångar**

864 402 888 897 598 844

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Färdiga varor och handelsvaror

454 348 407 970

454 348 407 970

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

13 345 236 6 660 811

Övriga fordringar

20 002 837 739

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 5 551 432 5 571 135

18 916 670 13 069 685

##### *Kassa och bank*

55 790 819 12 692 717

**Summa omsättningstillgångar**

75 161 837 26 170 372

**SUMMA TILLGÅNGAR**

939 564 725 923 769 216

*ts*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	1 400 000	1 400 000
Uppskrivningsfond		222 690 936	230 445 468
Reservfond		280 000	280 000
		<b>224 370 936</b>	<b>232 125 468</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde	26	17 835 483	763 972
Balanserad vinst eller förlust	27	-175 189 078	-101 191 932
Årets resultat		-28 186 646	-89 514 532
		<b>-185 540 241</b>	<b>-189 942 492</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 830 695</b>	<b>42 182 976</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	28	2 476 976	6 876 976
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 476 976</b>	<b>6 876 976</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	29	103 642 059	113 873 319
<b>Summa avsättningar</b>		<b>103 642 059</b>	<b>113 873 319</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	30, 31	503 728 239	502 588 904
Skulder till koncernföretag	32	259 647 230	226 549 044
<b>Summa långfristiga skulder</b>	33	<b>763 375 469</b>	<b>729 137 948</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		2 989 798	3 763 248
Leverantörsskulder		359 086	1 644 891
Aktuella skatteskulder		612 970	1 450 016
Övriga skulder		3 294 567	10 318 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	23 983 105	14 521 037
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 239 526</b>	<b>31 697 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>939 564 725</b>	<b>923 769 216</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond reserver	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 400 000</b>	<b>280 000</b>	<b>238 200 000</b>	<b>-108 946 464</b>	<b>130 933 536</b>
Uppskrivning av fastighet			-9 766 416	9 766 416	0
Uppskjuten skatt			2 011 884	-2 011 884	0
Fond för verkligt värde				763 972	763 972
Årets resultat				-89 514 532	-89 514 532
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-7 754 532</b>	<b>-80 996 028</b>	<b>-88 750 560</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 400 000</b>	<b>280 000</b>	<b>230 445 468</b>	<b>-189 942 492</b>	<b>42 182 976</b>
Uppskrivning av fastighet			-9 766 416	9 766 416	0
Uppskjuten skatt			2 011 884	-2 011 884	0
Fond för verkligt värde				17 071 511	17 071 511
Aktieägartillskott				7 762 854	7 762 854
Årets resultat				-28 186 646	-28 186 646
<b>Summa totalresultat</b>			<b>-7 754 532</b>	<b>4 402 251</b>	<b>-3 352 281</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 400 000</b>	<b>280 000</b>	<b>222 690 936</b>	<b>-185 540 241</b>	<b>38 830 695</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-12 942 699	-96 239 379
Erlagda kassaflödespåverkande räntor		-12 219 152	-15 157 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	63 720 751	76 691 684
Betald skatt		-837 046	1 320 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>37 721 854</b>	<b>-33 384 481</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-46 378	-121 133
Förändring av rörelsefordringar		-2 330 994	-4 872 322
Förändring av rörelseskulder		378 575	-14 431 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>35 723 057</b>	<b>-52 809 716</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 841 339	-2 451 344
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 841 339</b>	<b>-2 451 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		9 453 530	18 833 129
Erhållna aktieägartillskott		7 762 854	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>17 216 384</b>	<b>18 833 129</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>43 098 102</b>	<b>-36 427 931</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		12 692 717	51 263 102
Likvida medel vid årets slut	36	55 790 819	14 835 171

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

I enlighet med 4 kap. 6§ ÅRL är fastighetens värde uppskrivet. Uppskrivningen är bokad mot uppskrivningsfond i eget kapital. Vid avskrivning, nedskrivning, avyttring eller utrangering av den uppskrivna tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och bolagets andel av det verkliga värdet på förvärvade, identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen. Vid förvärstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Goodwill skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden vilken ursprungligen bedömdes vara 10 år. Den längre avskrivningstiden mot huvudreglen i ÅRL bedöms vara fastställd med rimlig säkerhet.

### ***Materiella anläggningstillgångar***

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningprocent tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	7 - 33%
Fönster och dörrar	4%
Rum och korridorer	10%
Badrum och fönsterlås	5%
Grund, fasad och övrigt	2%
Tak	3,3%
Hissar	4%
Ventilation samt luftkonditionering	5%
Stämpelskatt	20%

### ***Komponentindelning byggnad***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Finansiella instrument**

#### ***Derivatinstrument***

Derivata värderas utifrån verkligt värde. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Derivata tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Inkomstskatter**

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

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod 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 gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgifts- eller förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget har både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner.

### ***Pensioner***

#### ***Förmånsbestämda pensionsplaner***

För förmånsbestämda pensionsförpliktelser har bolaget en förpliktelse att lämna överenskomna ersättningar till nuvarande och tidigare anställda. Bolaget bär i allt väsentligt risken att ersättningar kommer att kosta mer än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningar (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat bolag.

Bolaget gör pensionsavsättningar till Collectum och ITP1 för alla tjänstemän födda 1979 eller senare. ITP1 tjänstepension är förmånsbaserad.

Bolaget har valt att tillämpa förenklingsreglen som finns i BFNAR 2021:1 punkt 28:18.

Förmånsbestämda planer för vilka pensionspremier betalas, redovisas som avtiftsbestämda vilket innebär att avgiften kostnadsförs i resultaträkningen.

#### ***Avgiftsbestämda pensionsplaner***

För avgiftsbestämda planer betalar bolaget fastställda avgifter till ett annat bolag, normalt ett försäkringsföretag, och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Pensionspremier betalas för ITP2 för alla tjänstemän födda senast 1978. ITP2 är avgiftsbestämd. SAF-LO är avgiftsbestämd och bolaget gör pensionsavsättningar till FORA för avtalspension SAF-LO för alla arbetare. VD är undantagen för kollektivavtalad pension.

#### ***Ersättning vid uppsägning***

Ersättning vid uppsägning för alla anställda utgår enligt kollektivavtal, d v s ersättning under uppsägningstiden endast. Det finns inga individuella avtal gällande avgångsvederlag, ej heller för VD.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker

och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### **Avkastning på totalt kap. (%)**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### **Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

Under året har bedömningen gjorts att hela det skattemässiga underskottet kommer att kunna nyttjas under framtida räkenskapsår och därmed har uppskjuten skattefordran tagits upp i balansen.

### **Not 4 Koncernuppgifter och närstående**

Bolaget och Archer Sweden B.V.s bokslut konsolideras av Archer Hotel Capital B.V., vilket är den primära enheten av den ekonomiska gemenskapen, eller gruppen, i vilken bolaget är verksamt. Koncernredovisningen för Archer Hotel Capital B.V. finns tillgänglig inom den nederländska handelskammaren.

Bolaget styrs av Archer Sweden B.V. som äger 100% av aktierna och rösterna i bolaget. Dessutom utövar Sheraton Overseas Management Corporation också ett visst mått av kontroll över hotellverksamheten, i enlighet med Marriott konceptet, genom förvaltningsavtalet.

Den yttersta koncernmodern för bolaget, Archer Hotel Capital B.V., fakturerar en tilldelad kapitalförvaltningsavgift till bolaget. Fördelningen av förvaltningsavgiften baseras på eget kapital för att förvärva varje hotell inom koncernen.



2023061412200

### Not 5 Intäkternas fördelning

	2022	2021
Hotellrum	184 883 434	59 040 983
Restaurang	21 670 023	10 623 127
Konferens	16 823 600	4 951 524
Övrigt	9 884 322	8 376 415
	<b>233 261 379</b>	<b>82 992 049</b>

### Not 6 Operationella leasingavtal - leasegivare

Framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasing avtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
<b>Förfallotidpunkt</b>		
Inom ett år	5 610 019	5 083 164
Senare än ett år men inom fem år	15 828 094	4 665 942
	<b>21 438 113</b>	<b>9 749 106</b>

Summan av årets leasingintäkter avseende operationella avtal uppgår till 5 847 190 kr (5 475 194).

### Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	261 646	91 631
Permitteringsstöd	0	1 400 000
Kompensation höjda sjuklöner	213 139	347 068
Fora konsolideringsmedel	322 540	2 736 638
Kompensation uteblivna garageintäkter	4 894 043	0
Övrigt	910 236	293 475
	<b>6 601 604</b>	<b>4 868 812</b>

### Not 8 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>Deloitte</b>		
Revisionsuppdrag	652 692	541 500
	<b>652 692</b>	<b>541 500</b>



### Not 9 Operationella leasingavtal - leasetagare

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 18 133 588 kr (11 735 276).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	18 133 588	18 212 038
Senare än ett år men inom fem år	52 501 881	52 501 881
Senare än fem år	69 221 915	69 200 000
	<b>139 857 384</b>	<b>139 913 919</b>

Tomträttsavgälden löper mellan 1 januari 1970 till och med den 1 januari 2030. Avgälden gäller tidsperioder om 10 år där staden räknar om avgiften. Senaste perioden startade den 1 januari 2020. Tomträttsavgälden för 2022 var 17 300 000 kr. Vid utgången av år 2029 är en förlängning om 20 år möjligt.

### Not 10 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	41	56
Män	76	32
	<b>117</b>	<b>88</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Totala löner och andra ersättningar	60 571 739	31 535 472
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	16 549 748 (1 810 858)	12 494 270 2 637 640)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>77 121 487</b>	<b>44 029 742</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	17 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	83 %

Av totala löner och ersättningar avser 1 321 816 kr (2 449 359) styrelse och VD.  
Av bolagets pensionskostnader avser 0 kr (0) styrelse och VD.



### Not 11 Avskrivningar av materiella- och imateriella anläggningstillgångar

	2022	2021
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Byggnader och mark	-46 682 158	-60 741 363
Inventarier, verktyg och installationer	-4 412 795	-4 711 092
Goodwill	-11 239 229	-11 239 229
	<b>-62 334 182</b>	<b>-76 691 684</b>

### Not 12 Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	2022	2021
<b>Funktion</b>		
Kostnader för sålda varor	-51 094 953	-65 452 455
Försäljningskostnader	-11 239 229	-11 239 229
	<b>-62 334 182</b>	<b>-76 691 684</b>

### Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-14 217 024	-12 738 201
Övriga räntekostnader	-13 001 748	-13 194 271
Kursdifferenser	-2 657 800	-273 805
	<b>-29 876 572</b>	<b>-26 206 277</b>

### Not 14 Bokslutsdispositioner

Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan.

	2022	2021
Inventarier, verktyg och installationer	4 400 000	4 340 000
	<b>4 400 000</b>	<b>4 340 000</b>

### Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 467 854	28 591 124
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	4 764 771	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>10 232 625</b>	<b>28 591 124</b>



**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-38 419 271		-113 765 657
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	7 914 370	20,60	23 435 725
Ej avdragsgilla kostnader	-6,35	-2 441 149	-5,48	-6 229 763
Ej skattepliktiga intäkter	0,00	199	0,00	0
Skatteavdrag från tidigare år för vilket ingen uppskjuten skatt redovisades	-0,01	-5 566	0,00	0
Tidigare ej upptagna underskottsavdrag	0,00	0	10,01	11 385 162
Uppskjuten skatt avseende tidigare år	12,40	4 764 771	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>26,63</b>	<b>10 232 625</b>	<b>25,13</b>	<b>28 591 124</b>

Totalt skattemässigt underskott uppgår till 82 411 039 kr (93 586 029 kr).

**Not 16 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 867	48 867
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 867</b>	<b>48 867</b>
Ingående avskrivningar	-48 867	-48 867
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 867</b>	<b>-48 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 17 Goodwill**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 392 285	112 392 285
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 392 285</b>	<b>112 392 285</b>
Ingående avskrivningar	-93 660 238	-82 421 009
Årets avskrivningar	-11 239 228	-11 239 229
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-104 899 466</b>	<b>-93 660 238</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 492 819</b>	<b>18 732 047</b>

Goodwill skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden vilken ursprungligen bedömdes till 10 år. Den längre avskrivningstiden mot huvudreglen i ÅRL bedöms vara fastställd med rimlig säkerhet.

2023061412204

**Not 18 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 395 550 564	1 390 161 125
Inköp	0	5 389 439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 395 550 564</b>	<b>1 395 550 564</b>
Ingående avskrivningar	-564 314 877	-503 573 514
Årets avskrivningar	-46 682 158	-60 741 363
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-610 997 035</b>	<b>-564 314 877</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>784 553 529</b>	<b>831 235 687</b>
Taxeringsvärden byggnader	348 000 000	399 000 000
	<b>348 000 000</b>	<b>399 000 000</b>

**Not 19 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 730 167	194 587 454
Inköp	0	142 713
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 730 167</b>	<b>194 730 167</b>
Ingående avskrivningar	-180 064 532	-175 353 440
Årets avskrivningar	-4 412 795	-4 711 092
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-184 477 327</b>	<b>-180 064 532</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 252 840</b>	<b>14 665 635</b>

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 603 037	7 683 845
Inköp	9 841 339	2 451 344
Omklassificeringar	0	-5 532 152
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 444 376</b>	<b>4 603 037</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 444 376</b>	<b>4 603 037</b>

*RS*

2023061412205

### Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Svensk Turism AB, 100 aktier	10 000	10 000
Försäljningar	-8 445	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 555</b>	<b>10 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 555</b>	<b>10 000</b>

### Not 22 Andra långfristiga fordringar

Posten består av räntereserv avseende omfinansiering från 2020.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 273 466	25 719 817
Valutakursdifferenser	2 233 820	553 649
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 507 286</b>	<b>26 273 466</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 507 286</b>	<b>26 273 466</b>

### Not 23 Derivat

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 078 972	0
Förvärv	0	1 315 000
Årets värdeförändring över eget kapital	17 071 511	763 972
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 150 483</b>	<b>2 078 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 150 483</b>	<b>2 078 972</b>

Derivatet är ett säkringsinstrument som används för att skydda bolaget mot ogynnsamma fluktationer i den rörliga ränta på bolagets skuld, i den utsträckning det är praktiskt möjligt och kostnadseffektivt. I det fall tremånaders Stibor räntan överstiger 1,5% vid räntejusteringsdatum under perioden 29 maj 2021 till 25 juni 2025 utgår kompensation från banken till bolaget.

### Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror, garage	526 930	897 398
Förutbetalda servicekontraktkostnader	261 348	348 737
Tomträttsavgäld	4 325 000	4 325 000
Övrigt	438 154	0
<b>5 551 432</b>	<b>5 571 135</b>	

### Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	14 000	100
	<b>14 000</b>	

### Not 26 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-175 189 078
fond för verkligt värde	17 835 483
årets förlust	-28 186 646
	<b>-185 540 241</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-185 540 241
--	--------------

### Not 27 Fond för verkligt värde

2022-12-31

2021-12-31

Belopp vid årets ingång	763 972	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	17 071 511	763 972
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 835 483</b>	<b>763 972</b>

### Not 28 Obeskattade reserver

2022-12-31

2021-12-31

Ackumulerade överavskrivningar maskiner och inventarier	2 476 976	6 876 976
	<b>2 476 976</b>	<b>6 876 976</b>

Av obeskattade reserver utgör 510 257 kr (1 416 657) uppskjuten skatt. Vid beräkningen av den uppskjutna skatten har skattesatsen 20,6% använts. Den uppskjutna skatten ingår ej i bolagets balansräkning.



2023061412207

### Not 29 Uppskjuten skatteskuld

	Ingående balans	Periodens förändring	Utgående balans
<b>2022-12-31</b>			
Materiella			
anläggningstillgångar	19 761	-9 881	9 881
Uppskjuten skatt för negativt räntenetto som inte kunnat utnyttjas	0	5 887 479	5 887 479
Reserverade bonuslöner	187 188	-1 364	185 824
Fastighetsvärdering	-59 788 119	2 011 882	-57 776 237
Byggnad	-73 570 871	4 460 739	-69 110 132
Skattemässigt underskottsavdrag	19 278 722	-2 302 048	16 976 674
Osäkra fordringar	0	184 452	184 452
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-113 873 319</b>	<b>10 231 259</b>	<b>-103 642 059</b>
<b>2022-12-31</b>			
Materiella			
anläggningstillgångar	95 927	-47 964	47 964
Uppskjuten skatt för negativt räntenetto som inte kunnat utnyttjas	0	28 579 994	28 579 994
Reserverade bonuslöner	902 057	0	902 057
Fastighetsvärdering	-290 233 586	9 766 416	-280 467 170
Byggnad	-357 140 157	21 654 084	-335 486 073
Skattemässigt underskottsavdrag	93 586 029	-11 174 990	82 411 039
Osäkra fordringar	0	895 397	895 397
<b>Temporära skillnader</b>	<b>-552 789 730</b>	<b>49 672 937</b>	<b>-503 116 792</b>

Förändring mellan åren har redovisats som uppskjuten skattekostnad i resultaträkningen.



**Not 30 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	534 000 000	534 000 000
Företagsinteckningar	62 700 000	62 700 000
Saldot på bankkonto i Skandinaviska enskilda banken och Nordea	55 823 687	12 527 487
	<b>652 523 687</b>	<b>609 227 487</b>

**Not 31 Omklassificering jämförelsetal**

Den del av långfristiga koncerninterna skulder som avser uppläggningskostnad för lån till kreditinstitut har omklassificerats i jämförelsetalet för 2021. Summan som omklassificerats uppgår till 4 711 096 kr.

**Not 32 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Aareal Bank Group	507 300 000	507 300 000
	<b>507 300 000</b>	<b>507 300 000</b>

**Not 33 Långfristiga skulder till koncernbolag**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernbolag	0	195 599 447
	<b>0</b>	<b>195 599 447</b>



2023061412209

**Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	11 268 030	8 928 256
Upplupna räntekostnader	1 689 395	906 799
Upplupna elkostnader	1 125 528	533 944
Mariott, andel i koncerngemensamma kostnader som central marknadsföring, bokning och Bonvoy program	3 055 476	1 238 317
Hysesrabatter	0	288 420
Upplupna arvoden revision/skatt/legal	385 000	208 055
Förutbetalda provisionintäkter	262 456	7 042
Upplupna provisionskostnader	2 183 156	549 579
Övriga poster	4 017 064	1 860 625
	<b>23 986 105</b>	<b>14 521 037</b>

**Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	63 720 751	76 691 684
	<b>63 720 751</b>	<b>76 691 684</b>

**Not 36 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	128 126	165 230
Banktillgodohavanden	55 662 693	12 590 969
	<b>55 790 819</b>	<b>12 756 199</b>

**Not 37 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>



**Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har under året enligt mål nr 6277-21 meddelat dom gällande överklagan av avslag om omställningsstöd från Skatteverket. HFD har beslutat att ej meddela prövningstillstånd i detta ärende och bolaget anser därför ärendet vara avslutat i sin helhet.

Stockholm 2023-05-30

Guy Pasley-Tyler  
Ordförande

Johan Blomqvist  
Ledamot, arbetstagarrepresentant

John Bernard Valenbois  
Ledamot

Dominic Seyrling  
Ledamot

Matthew Tanner  
Ledamot

Elin Matilda Roquet  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

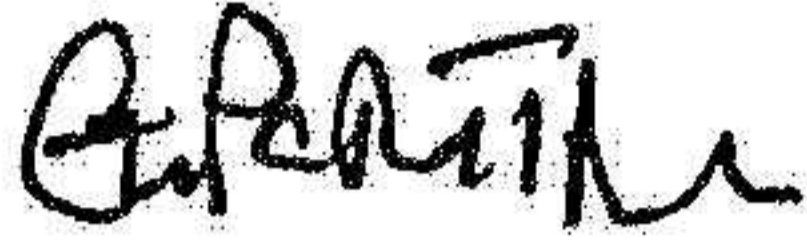
Beatrice Söderberg  
Auktoriserad revisor



**Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har under året enligt mål nr 6277-21 meddelat dom gällande överklagan av avslag om omställningsstöd från Skatteverket. HFD har beslutat att ej meddela prövningstillstånd i detta ärende och bolaget anser därför ärendet vara avslutat i sin helhet.

Stockholm 2023-05-30



Guy Pasley-Tyler  
Ordförande

Johan Blomqvist  
Ledamot, arbetstagarrepresentant

John Bernard Valembois  
Ledamot



Matthew Tanner  
Ledamot

Dominic Seyrling  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Beatrice Söderberg  
Auktoriserad revisor




**Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har under året enligt mål nr 6277-21 meddelat dom gällande överklagan av avslag om omställningsstöd från Skatteverket. HFD har beslutat att ej meddela prövningstillstånd i detta ärende och bolaget anser därför ärendet vara avslutat i sin helhet.

Stockholm 2023-05-30

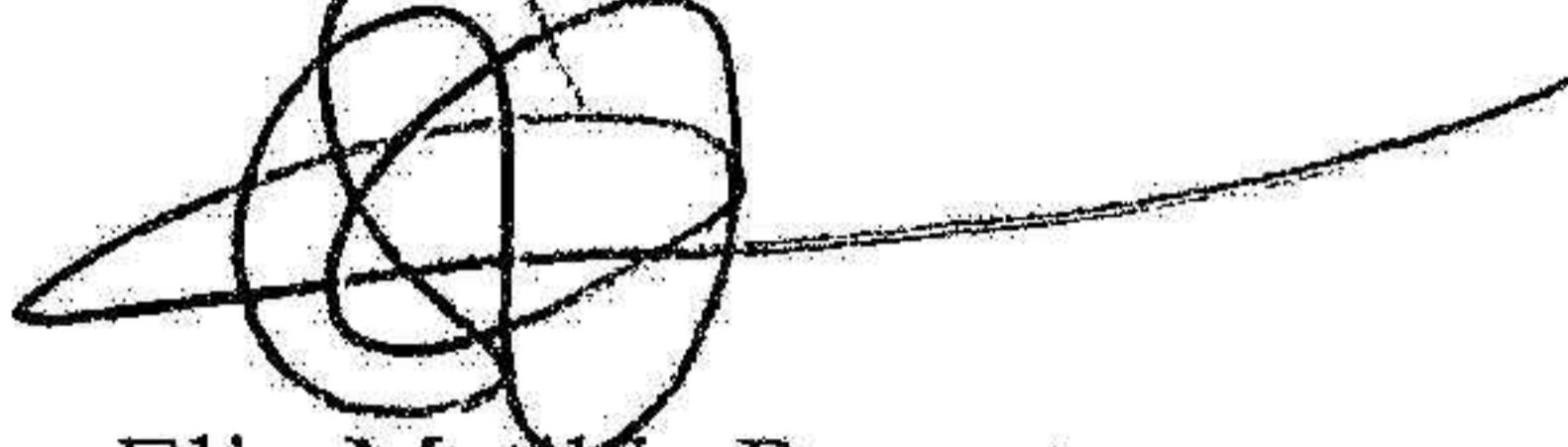
Guy Pasley-Tyler  
Ordförande

  
Johan Blomqvist  
Ledamot, arbetstagarrepresentant

John Bernard Valembois  
Ledamot

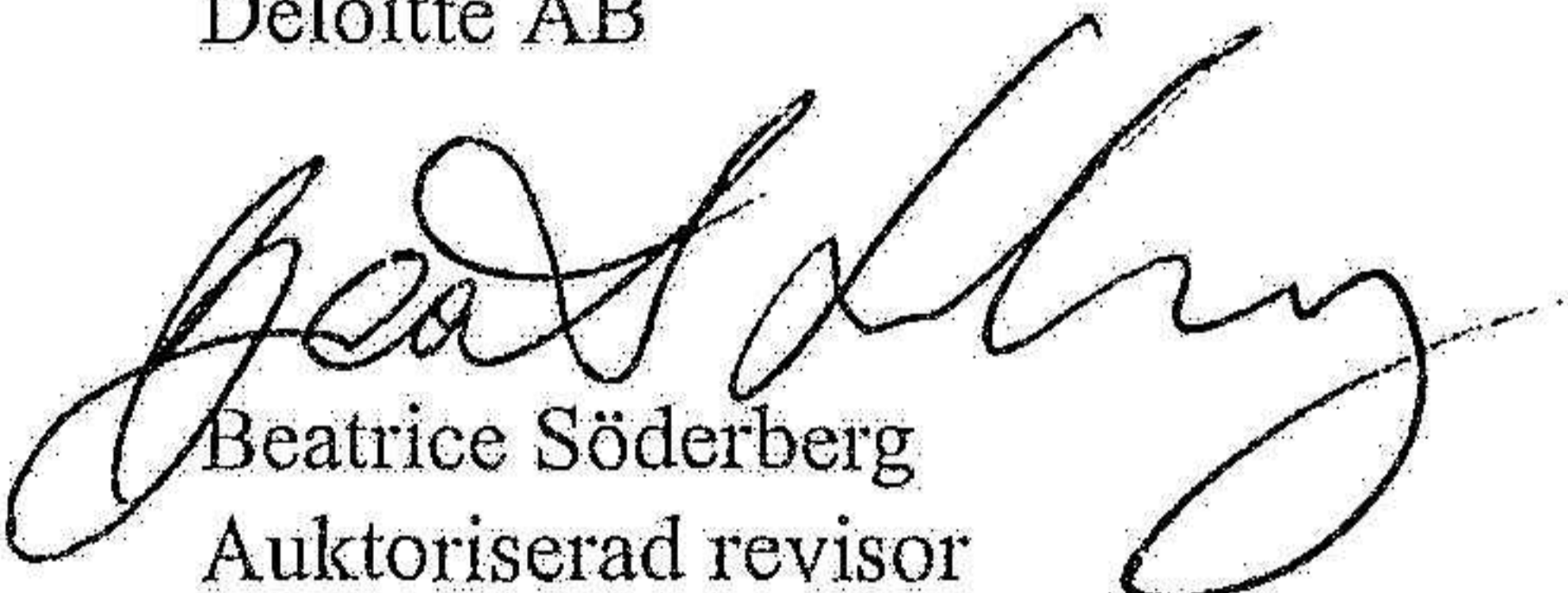
Dominic Seyrling  
Ledamot

Matthew Tanner  
Ledamot

  
Elin Matilda Roquet  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 maj 2023

Deloitte AB

  
Beatrice Söderberg  
Auktoriserad revisor

2023-06-12

Amelia Jonasson

0708-550569

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken AB  
organisationsnummer 556118-3319

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Tegelbacken AB 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 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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken AB 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 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

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 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.

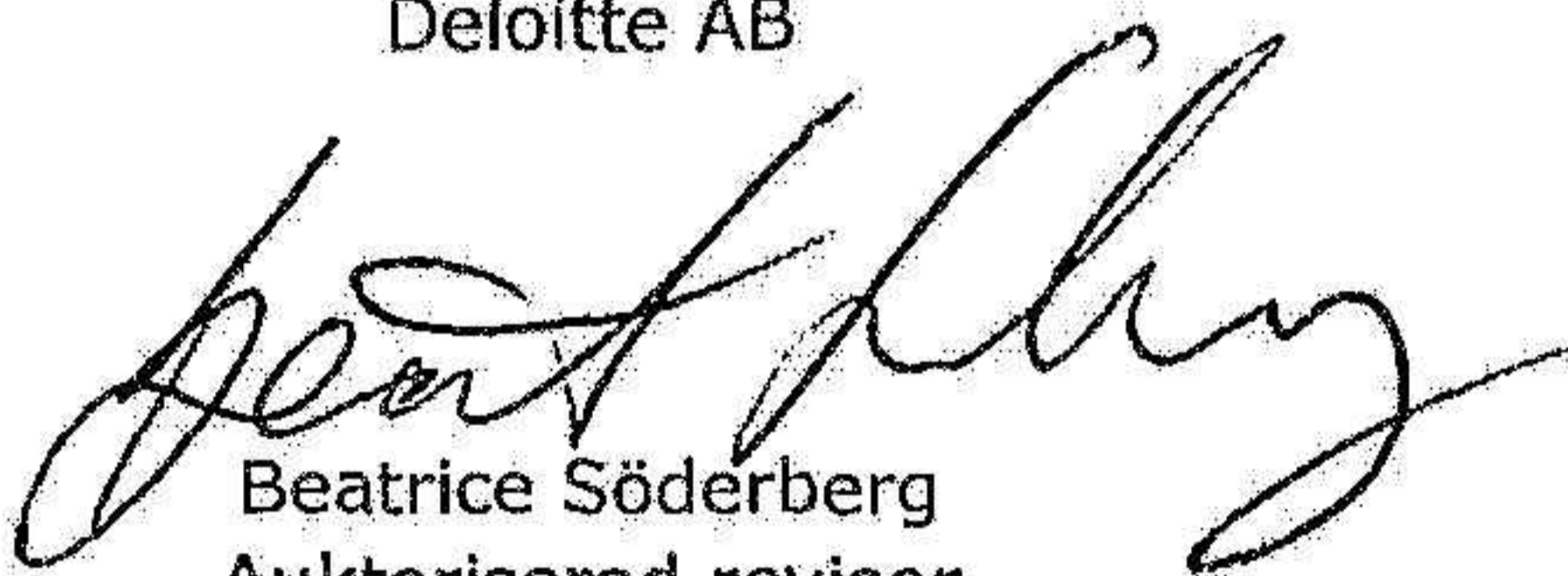
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 maj 2023

Deloitte AB



Beatrice Söderberg  
Auktoriserad revisor