

Årsredovisning för  
**Trappgaveln Fastighets AB**

556501-8289

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	11

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-24. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Mikael Yding  
Styrelseledamot

Växjö 2024-04-24

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Trappgaveln Fastighets AB, 556501-8289, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av samhällsfastigheter på Gotland.

Bolaget ägs till 100% av Trappgaveln Holding AB.

Företaget har sitt säte i Gotland.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	7 045	6 280	5 090	4 909
Rörelseresultat	3 550	62	1 236	2 515
Resultat efter finansiella poster	2 578	-520	744	2 370
Rörelsemarginal %	50,4	1	24,3	51,2
Avkastning på totalt kapital %	7,1	0,2	3	17,5
Avkastning på eget kapital %	16,3	-3,8	5,4	130,2
Kassalikviditet %	93,4	16,3	27,9	90,7
Soliditet %	31,6	33,9	33,1	43,1

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100	20	12 685	60
Balanseras i ny räkning			60	-60
Årets resultat				1 711
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>12 744</b>	<b>1 711</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	12 744 472
Årets resultat	1 711 270
<b>Medel att disponera</b>	<b>14 455 742</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	14 455 742
<b>Summa</b>	<b>14 455 742</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		7 045	6 280
Övriga rörelseintäkter		1 433	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 478</b>	<b>6 280</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 049	-3 086
Personalkostnader	2	-1 516	-1 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 363	-1 686
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 928</b>	<b>-6 218</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 550</b>	<b>62</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-980	-582
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-972</b>	<b>-581</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 578</b>	<b>-520</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	600
Förändring av periodiseringsfonder		-409	0
Förändring av överavskrivningar		0	-2
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-409</b>	<b>598</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 169</b>	<b>79</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	4	-458	-19
<b>Summa skatter</b>		<b>-458</b>	<b>-19</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 711</b>	<b>60</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	35 164	39 105
Inventarier, verktyg och installationer	6	72	133
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	15	15
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 250</b>	<b>39 253</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 250</b>	<b>39 253</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		14 153	15
Aktuell skattefordran		32	498
Övriga fordringar		136	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98	102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 419</b>	<b>616</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		16	16
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		283	613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>283</b>	<b>613</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 717</b>	<b>1 244</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 968</b>	<b>40 497</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		12 744	12 685
Årets resultat		1 711	60
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14 456</b>	<b>12 744</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 576</b>	<b>12 864</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 459	1 050
Ackumulerade överavskrivningar		41	41
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 500</b>	<b>1 091</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	25	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>25</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 110	18 910
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 110</b>	<b>18 910</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	800	800
Leverantörsskulder		347	360
Skulder till koncernföretag		6 885	6 375
Övriga skulder		72	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 653	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 757</b>	<b>7 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 968</b>	<b>40 497</b>

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Under året har byte skett från redovisningsprincip i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) till att bli upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Skälen för avvikelse om jämförelsesiffror ej räknats om vid byte av principer

I enlighet med reglerna avseende K3 för mindre företag har jämförelsetalen i resultaträkningen inte omräknats. Ingen påverkan har skett av bolagets balansräkning avseende ingående balans.

## Intäkter

### Hysesintäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### Inkomstskatter

#### Aktuell skatt

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

#### 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.

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

### Komponentindelning

Stomme - 75 år  
Yttertak - 50 år  
Fönster - 50 år  
Fasad - 50 år  
Inre ytskikt, vitvaror m.m - 30 år  
VVS, el m.m - 30 år  
Bergvärme - 20 år  
Ventilation - 30 år  
Övrigt - 50 år

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## Not 2 Personal

Medelantalet anställda

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Män	2	2
Män (%)	100	100
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader koncernföretag	0	0
Övriga företag	980	582
<b>Summa</b>	<b>980</b>	<b>582</b>
<b>Summa</b>	<b>980</b>	<b>582</b>

## Not 4 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	433	60
<b>Summa</b>	<b>433</b>	<b>60</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25	0
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>0</b>
<b>Summa</b>	<b>458</b>	<b>60</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	2 169	79
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 444	52 092
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	291	1 352
Försäljningar/utrangeringar	-3 329	
Omklassificeringar	-97	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>50 309</b>	<b>53 444</b>
Ingående avskrivningar	-14 339	-12 691
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	529	0
Årets avskrivningar	-1 334	-1 649
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-15 145</b>	<b>-14 339</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 164</b>	<b>39 105</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187	187
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar	-44	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>143</b>	<b>187</b>
Ingående avskrivningar	-54	-17
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Omklassificeringar	11	0
Årets avskrivningar	-29	-37
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-71</b>	<b>-54</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>72</b>	<b>133</b>

## Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15	15
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
	14 910	15 710
<b>Summa</b>	<b>14 910</b>	<b>15 710</b>

## Not 9 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Företagsinteckningar	300	300
Fastighetsinteckningar	20 950	30 585
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 250</b>	<b>30 885</b>

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget väsentligt har inträffat efter balansdagens utgång.

## Underskrifter

Växjö



Mikael Yding  
Verkställande direktör

2024-04-24

Datum



Dick Söderlund  
Styrelseordförande

2024-04-24

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christoffer Sillén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trappgaveln Fastighets AB, org.nr 556501-8289

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trappgaveln Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trappgaveln Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Trappgaveln Fastighets AB.

### 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 Trappgaveln Fastighets 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trappgaveln Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trappgaveln Fastighets AB enligt god revisorsred 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. Den 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Växjö den 24 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Christoffer Sillén  
Auktoriserad revisor