

# Årsredovisning

för

## Real Estate Täby Lansen 11 AB

556848-7002

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Rickard Jacobsson, Styrelseledamot  
2023-07-06

Styrelsen och verkställande direktören för Real Estate Täby Lansen 11 AB 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är att direkt eller genom helägda eller delägda fastighetsbolag förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper, bedriva fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt idka därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret 2022 har bolagets fastighet omtaxerats till Specialenhet, vårdbyggnad. Fastighetsskatten utgår därmed från 1 januari 2022.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 496	1 716	1 583	1 654
Resultat efter finansiella poster	-33	865	743	805
Soliditet (%)	18,8	9,9	10,0	10,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	871 530	686 108	<b>1 607 638</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		686 108	-686 108	<b>0</b>
Årets resultat			-32 951	<b>-32 951</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 557 638</b>	<b>-32 951</b>	<b>1 574 687</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 557 638
årets förlust	-32 951
	<b>1 524 687</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 524 687
	<b>1 524 687</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 496 190

1 715 504

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**1 496 190**

**1 715 504**

### Rörelsekostnader

Handelsvaror

-278 661

-259 132

Övriga externa kostnader

-805 905

-208 201

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-146 401

-122 584

**Summa rörelsekostnader**

**-1 230 967**

**-589 917**

**Rörelseresultat**

**265 223**

**1 125 587**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-298 174

-260 694

**Summa finansiella poster**

**-298 174**

**-260 694**

**Resultat efter finansiella poster**

**-32 951**

**864 893**

**Resultat före skatt**

**-32 951**

**864 893**

### Skatter

Skatt på årets resultat

0

-178 785

**Årets resultat**

**-32 951**

**686 108**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	7 254 100	6 743 306
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 254 100</b>	<b>6 743 306</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 254 100</b>	<b>6 743 306</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		378 752	368 752
Fordringar hos koncernföretag		0	8 837 928
Övriga fordringar		756	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 560	68 979
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>397 068</b>	<b>9 275 659</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		708 484	241 501
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>708 484</b>	<b>241 501</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 105 552</b>	<b>9 517 160</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 359 652</b>	<b>16 260 466</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 557 638

871 530

Årets resultat

-32 951

686 108

**Summa fritt eget kapital**

**1 524 687**

**1 557 638**

**Summa eget kapital**

**1 574 687**

**1 607 638**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

13 760 000

Leverantörsskulder

38 087

16 268

Skulder till koncernföretag

5 776 072

0

Skatteskulder

274 805

372 451

Övriga skulder

57 142

57 142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

638 859

446 967

**Summa kortfristiga skulder**

**6 784 965**

**14 652 828**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**8 359 652**

**16 260 466**

## 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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 760 000	13 760 000
	<b>13 760 000</b>	<b>13 760 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 994 797	7 820 575
Inköp	657 194	174 222
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 651 991</b>	<b>7 994 797</b>
Ingående avskrivningar	-1 251 490	-1 128 907
Årets avskrivningar	-146 401	-122 583
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 397 891</b>	<b>-1 251 490</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 254 100</b>	<b>6 743 307</b>

### Not 4 Uppgifter om moderföretag

Real Estate Täby Lansen 11 AB är dotterbolag till SF Projektbolag 31 AB, org.nr. 559271-1716, med säte i Stockholm. Koncernmoderbolaget Serafim Fastigheter AB, org.nr. 556791-0921 upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

### **Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2023-06-28

*Rickard Jacobsson*  
Rickard Jacobsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Real Estate Täby Lansen 11 AB

Org.nr 556848-7002

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Estate Täby Lansen 11 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Estate Täby Lansen 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Real Estate Täby Lansen 11 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 Real Estate Täby Lansen 11 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 maj 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 lämpligt, 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*



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 revisionsssed 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 Real Estate Täby Lansen 11 AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Real Estate Täby Lansen 11 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 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.

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.

Stockholm 2023-06-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Real Estate Täby Lansen 11 AB, Org.nr 556848-7002