

Årsredovisning

för

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken

556118-3319

Räkenskapsåret

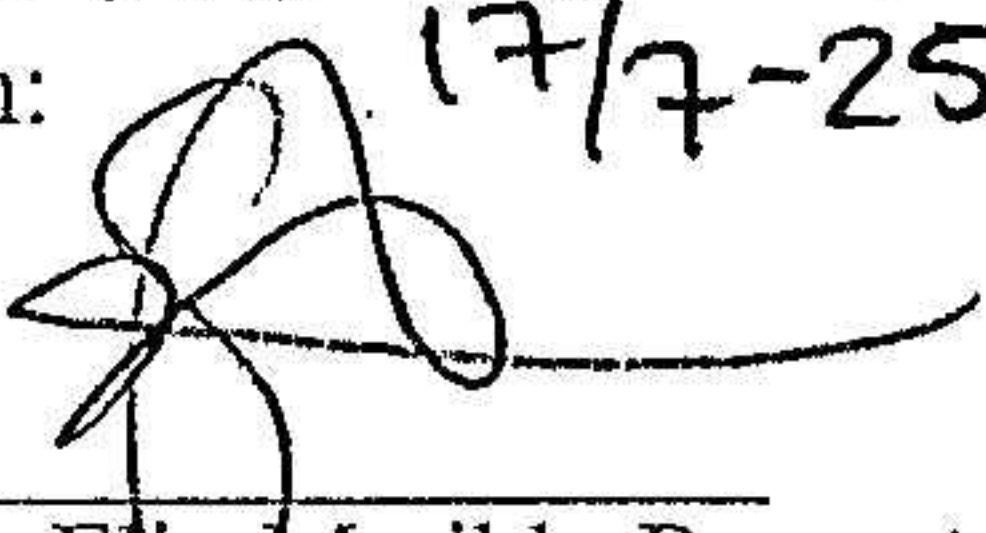
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 30 juni 25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ort: Stockholm
Datum: 17/7-25


Namn: Elin Matilda Roquet

20250721102997

Årsredovisning för
Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken

556118-3319

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 23 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken, 556118-3319, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat

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. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av hotellrummen inleddes i april och har präglats av betydande förändringar i tidsplanen, främst till följd av försenade leveranser. Dessa förseningar har påverkat försäljningen negativt då rummen inte kunnat brukas enligt plan.

Utöver detta har pågående renoveringsarbeten i grannfastigheten samt Stockholms stads upprustning av Tegelbacken medfört störande ljud, vilket har påverkat gästupplevelsen. Dessa faktorer har sammantaget resulterat i en mer avvaktande efterfrågan på större grupp- och konferensbokningar, vilket har lett till en minskad bokningstakt jämfört med föregående år.

Parallellt med renoveringsarbetet har företaget fortsatt att se över organisationen för att säkerställa en flexibel personalstyrka. Detta är särskilt viktigt inför den planerade tillfälliga stängningen av restaurangen, konferensavdelningen och baren.

Det negativa egna kapitalet påverkas av det övervärde som finns i fastigheten varför det egna kapitalet därför ej är förbukat vilket är beräknat enligt ABL 25:14.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

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.

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

2

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2025 fortsätter renoveringen av hotellrummen samtidigt som arbetet med de publika ytorna inleds. Detta inkluderar receptionen, lobbybaren, restaurangen, konferensavdelningen och gymmet. Denna omfattande renovering innebär både möjligheter och utmaningar, särskilt med avseende på tidsplaner och gästupplevelsen under pågående arbete.

En fortsatt risk är eventuella förseningar i renoveringsschemat, vilket kan påverka både tillgängligheten av faciliteter och intäktsmöjligheter. Därtill kan renoveringen av Tegelbacken medföra störande ljud, vilket kan påverka gästens helhetsupplevelse.

Utöver renoveringen står företaget inför en viktig rekryteringsfas, där man planerar att utöka personalstyrkan med över 30 nya medarbetare, både tjänstemän och kollektivarbetare. En av de största utmaningarna blir att identifiera och attrahera rätt talanger för att säkerställa en hög servicenivå och en stark organisation inför hotellets framtida utveckling.

Kortsiktigt kan man därför konstatera att det faktum att företagets kortfristiga skulder som överstiger dem kortfristiga fordringarna, samt kassa, är ett direkt resultat av den pågående renoveringen och något som sker enligt plan. Likvida medel tillskjuts löpande under projektets gång från ägarna. Företagets ledning, samt ägare, har utarbetat en långsiktig plan för verksamheten och ovan nämnda ratio kommer att skifta anseeligt då det pågående renoveringsarbetet slutförts.

Hållbarhetsupplysningar

Under 2024 har bolaget tagit viktiga steg mot en mer hållbar verksamhet. Bolaget har minskat sin kemikalieanvändning med 80 % genom implementation av "chemical free cleaning" (med 2023 som basår) och ansökt om medlemskap i Green Key, en certifiering som man förväntar sig bli godkända för under 2025.

Som en del av miljöarbetet har man säkerställt att samtliga uttjänta inventarier antingen har återbrukats eller sålts till tredje part för vidare användning, vilket bidrar till en cirkulär ekonomi.

Hållbarhet har även varit en central aspekt i renoveringsprocessen, där man bland annat har implementerat nya uniformer tillverkade av återvunna textilier samt optimerat vattenförbrukningen genom justeringar av flödes hastigheten i kranar och duschar.

Dessa initiativ är en del av det långsiktiga åtagandet att minska bolagets miljöpåverkan och driva en mer ansvarsfull hotellverksamhet.

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 man kompetensutvecklar aktivt alla anställda genom interna och externa utbildningar.

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

3

Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|--------------|
| | | | | Belopp i kkr |
| Nettoomsättning | 226 141 | 275 973 | 23 361 | 82 992 |
| Rörelseresultat | -14 790 | 6 676 | -12 943 | -96 239 |
| Resultat efter finansiella poster | -57 111 | -30 528 | -42 819 | -122 446 |
| Avkastning på totalt kapital % | -1,5 | 0,7 | - | -0,1 |
| Avkastning på eget kapital % | 317,8 | -1473,6 | -1,1 | -2,9 |
| Balansomslutning | 992 571 | 897 233 | 939 565 | 923 769 |
| Soliditet % | -1,8 | 0,2 | 4,3 | 5,2 |
| Medelantalet anställda | 177 | 136 | 117 | 88 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Fond för verkligt värde | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|------------------------------------|--------------|-------------------|------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ingående balans | 1 400 000 | 214 936 404 | 280 000 | 9 602 686 | -224 147 449 | 2 071 641 |
| Erhållna aktieägarillskott | | | | | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Upplösning av uppskrivningsfond | | -9 766 416 | | | 9 766 416 | 0 |
| Värdering till verkligt värde | | | | -8 694 030 | | -8 681 578 |
| Skatteeffekt | | 2 011 884 | | | -2 011 884 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -45 363 520 | -45 363 520 |
| Utgående balans | 1 400 000 | 207 181 872 | 280 000 | 908 656 | -227 743 985 | -17 973 457 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|---------------------|
| <i>Till årsstämmans förfogande står följande ansamlad förlust</i> | |
| Fond för verkligt värde | 908 656 |
| Balanserat resultat | -182 380 465 |
| Årets resultat | -45 363 520 |
| Medel att disponera | -226 835 329 |

Styrelsen föreslår att

| | |
|---|---------------------|
| Den ansamlade förlusten överförs i ny räkning | -226 835 329 |
| Summa | -226 835 329 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

4

Resultaträkning

Belopp i kkr

| | Not | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 226 141 | 275 973 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 2 729 | 4 171 |
| Summa rörelsens intäkter | | 228 870 | 280 144 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -53 708 | -60 034 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -64 355 | -71 826 |
| Personalkostnader | 9 | -76 706 | -82 373 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -48 512 | -59 110 |
| Övriga rörelsekostnader | | -378 | -125 |
| Summa rörelsens kostnader | | -243 660 | -273 468 |
| Rörelseresultat | | -14 790 | 6 676 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 41 | 20 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -42 363 | -37 224 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -42 322 | -37 204 |
| Resultat efter finansiella poster | | -57 111 | -30 528 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av överavskrivningar | 11 | - | 2 477 |
| Summa bokslutsdispositioner | | - | 2 477 |
| Resultat före skatt | | -57 111 | -28 051 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | 12 | 11 748 | -448 |
| Summa skatter | | 11 748 | -448 |
| Årets resultat | | -45 364 | -28 498 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

5

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Goodwill | 13 | - | - |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | | - | - |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 14 | 703 647 | 741 192 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 15 | 1 961 | - |
| Inventarier, verktyg och installationer | 16 | 9 341 | 8 886 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 17 | 203 847 | 34 172 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 918 796 | 784 250 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 19, 20 | 16 926 | 25 216 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 16 926 | 25 216 |
| Summa anläggningstillgångar | | 935 722 | 809 466 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager m.m. | | | |
| Råvaror och förnödenheter | 21 | 1 362 | 593 |
| Summa varulager m.m. | | 1 362 | 593 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 5 793 | 9 881 |
| Aktuell skattefordran | | - | - |
| Övriga fordringar | | 2 686 | 212 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 | 6 182 | 6 090 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 14 661 | 16 183 |
| Kassa och bank | | 17 582 | 70 990 |
| Summa omsättningstillgångar | | 33 604 | 87 767 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 969 326 | 897 233 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

6

Balansräkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 1 400 | 1 400 |
| Uppskrivningsfond | | 207 182 | 214 936 |
| Reservfond | | 280 | 280 |
| Summa bundet eget kapital | | 208 862 | 216 616 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Fond för verkligt värde | 24 | 909 | 9 575 |
| Balanserat resultat | | -182 380 | -195 621 |
| Årets resultat | | -45 364 | -28 498 |
| Summa fritt eget kapital | | -226 835 | -214 545 |
| Summa eget kapital | | -17 973 | 2 072 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 26 | 92 342 | 104 090 |
| Summa avsättningar | | 92 342 | 104 090 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 27 | 611 372 | 507 300 |
| Skulder till koncernföretag | 28 | 233 215 | 242 101 |
| Summa långfristiga skulder | | 844 587 | 749 401 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 683 | 2 513 |
| Leverantörsskulder | | 1 702 | 2 200 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 278 | - |
| Aktuella skatteskulder | | 496 | 358 |
| Övriga skulder | | 28 322 | 11 809 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 | 16 891 | 24 791 |
| Summa kortfristiga skulder | | 50 371 | 41 670 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 969 326 | 897 233 |

2025072103003

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

7

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -57 111 | -30 528 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 32 | 62 962 | 68 486 |
| Betald inkomstskatt | | -2 | -255 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 5 849 | 37 703 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Ökning/minskning varulager och pågående arbeten | | -769 | -139 |
| Ökning/minskning kundfordringar | | 4 089 | - |
| Ökning/minskning kortfristiga fordringar | | -2 747 | -8 728 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | | 499 | - |
| Ökning/minskning kortfristiga skulder | | 675 | 10 686 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 7 595 | 39 523 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -179 946 | -24 365 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | | 42 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -179 946 | -24 324 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | | 34 000 | - |
| Upptagna lån | | 104 072 | - |
| Amortering av skuld | | -18 357 | - |
| Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder | | -772 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 118 943 | 0 |
| Årets kassaflöde | | -53 409 | 15 199 |
| Likvida medel vid årets början | | 70 990 | 55 791 |
| Kursdifferens i likvida medel | | - | - |
| Likvida medel vid årets slut | 33 | 17 582 | 70 990 |

2025072105004

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

8

Noter

Belopp i kkr 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).

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.

Byte av redovisningsprincip

Under räkenskapsåret har bolaget övergått från att tillämpa en funktionsindelad resultaträkning till en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Skälet till förändringen är att den kostnadsslagsindelade uppställningen bedöms ge en tydligare och mer relevant redovisning av bolagets kostnadsstruktur, särskilt med hänsyn till hotellverksamhetens karaktär där en betydande del av kostnaderna utgörs av personal, lokaler och inköp av förbrukningsmaterial.

Den nya uppställningen förbättrar även jämförbarheten med andra bolag inom branschen samt förenklar den interna uppföljningen och rapporteringen. Byte av uppställningsform har genomförts i enlighet med god redovisningssed och påverkar inte det redovisade resultatet, utan endast presentationen av intäkter och kostnader.

Utländsk valuta

Omräkning av poster i utländsk valuta

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.

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.

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.

2025072103006

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

9

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.

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 nettoredovisas 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 lagstads. 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.

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

10

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.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och bolagets andel av det verkliga värdet på förvärvade, identifierbara tillgångar och skulder på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten 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 huvudregeln i ÅRL bedöms vara faställd med rimlig säkerhet.

Materiella anläggningstillgångar

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:

| | <i>Procent</i> |
|--|----------------|
| Byggnader | 2-5% |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2-5% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7-33% |
| Förbättringsutgifter på fastighet | 4-10% |

Kommentar

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.

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, utrangeras 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 löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

11

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.

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.

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.

Not 2 Viktiga 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 3 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren

| Verksamhet | 2024-01-01 - | 2023-01-01 - |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Hotellrum | 177 311 | 220 140 |
| Restaurang | 22 861 | 29 470 |
| Konferens | 16 415 | 15 512 |
| Övrigt | 9 554 | 10 851 |
| Summa | 226 141 | 275 973 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

12

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Offentliga bidrag

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Offentligt bidrag</i> | | |
| Kompensation höjda sjuklöner | 250 | 250 |
| Summa | 250 | 250 |

Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Intäktslag</i> | | |
| Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär | 383 | 308 |
| Fora konsolideringsmedel | 86 | - |
| Elstöd | - | 1 363 |
| Kompensation uteblivna garageintäkter | 2 011 | 1 772 |
| Övrigt | - | 478 |
| Summa | 2 479 | 3 921 |

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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 6 Operationella leasingavtal - leasetagare

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Framtida minimileaseavgifter | | |
| Inom ett år | 18 014 | 17 791 |
| Senare än ett år men inom fem år | 69 649 | 69 275 |
| Senare än fem år | - | 17 300 |
| Summa | 87 663 | 104 365 |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | | |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter | 18 134 | 17 791 |

Kommentar till not

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.

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

13

Not 7 Operationella leasingavtal - leasegivare

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Framtida minimileaseavgifter | | |
| Inom ett år | 5 374 | 5 282 |
| Senare än ett år men inom fem år | 14 323 | 14 078 |
| Summa | 19 697 | 19 359 |

Kommentar till not

Summan av årets leasingintäkter avseende operationella avtal uppgår till 6 958 841 kr (6 518 696).

Not 8 Ersättningar till revisorer

| Revisor och revisionsföretag | Typ av uppdrag | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| Deloitte AB | Revisionsuppdrag | 790 | 760 |
| Summa | | 790 | 760 |

Kommentar till not

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.

Not 9 Personal

Medelantalet anställda

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kvinnor | 105 | 78 |
| Män | 72 | 58 |
| Medelantalet anställda | 177 | 136 |

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 0% | 0% |
| Andel män i styrelsen | 100% | 100% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 33% | 33% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 67% | 67% |

Löner och andra ersättningar

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Styrelsen och verkställande direktören | 2 737 | 2 753 |
| Övriga anställda | 52 956 | 57 399 |
| Summa | 55 693 | 60 152 |

202507210501

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

14

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Pensionskostnader | | |
| Styrelsen och verkställande direktören | 287 | 437 |
| Övriga anställda | 3 453 | 3 326 |
| Summa pensionskostnader | 3 740 | 3 763 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 17 274 | 18 457 |
| Summa | 21 014 | 22 220 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Räntekostnader | | |
| Räntekostnader koncernföretag | 24 237 | 15 359 |
| Övriga företag | 16 532 | 21 695 |
| Summa | 40 770 | 37 054 |
| Kursdifferenser | 1 593 | 169 |
| Summa | 42 363 | 37 224 |

Not 11 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Förändring av överavskrivningar | - | 2 477 |
| Summa bokslutsdispositioner | - | 2 477 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

15

Not 12 Skatt på årets resultat

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Aktuell skatt | | |
| Aktuell skatt | - | - |
| Summa | - | - |
| Uppskjuten skatt | | |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 11 750 | 3 921 |
| Uppskjuten skatt avseende tidigare år | -2 | -4 368 |
| Summa | -11 748 | -448 |
| Summa | -11 748 | -448 |
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Resultat före skatt | -57 111 | -28 051 |
| Gällande skattesats (%) | 20,6 | 20,6 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 11 765 | 5 778 |

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

| Typ av väsentlig post | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ej avdragsgilla kostnader | -37 | -1 863 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 22 | 5 |
| Summa | -15 | -1 858 |
| Redovisad effektiv skatt | 11 748 | -448 |
| Redovisad effektiv skatt i procent | -20,57 | 1,60 |

2025072103012

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

16

Not 13 Goodwill

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 112 392 | 112 392 |
| Utgående anskaffningsvärden | 112 392 | 112 392 |
| Ingående avskrivningar | -112 392 | -104 899 |
| Årets avskrivningar | | -7 493 |
| Utgående avskrivningar | -112 392 | -112 392 |
| Redovisat värde | - | - |

Kommentar till not

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

Not 14 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 395 551 | 1 395 551 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Omklassificeringar | 8 060 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 403 610 | 1 395 551 |
| Ingående avskrivningar | -654 359 | -610 997 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Omklassificeringar | -2 877 | - |
| Årets avskrivningar | -42 728 | -43 362 |
| Utgående avskrivningar | -699 964 | -654 359 |
| Redovisat värde | 703 647 | 741 192 |

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Omklassificeringar | 9 261 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 9 261 | - |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Omklassificeringar | -7 301 | - |
| Utgående avskrivningar | -7 301 | - |
| Redovisat värde | 1 961 | - |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

17

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 199 326 | 194 730 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | - | 4 637 |
| Försäljningar/utrangeringar | -46 680 | -42 |
| Omklassificeringar | 3 052 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 155 697 | 199 326 |
| Ingående avskrivningar | -190 440 | -184 477 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Försäljningar/utrangeringar | 46 680 | - |
| Årets avskrivningar | -3 039 | -5 962 |
| Omräkningsdifferenser | 442 | - |
| Utgående avskrivningar | -146 356 | -190 440 |
| Redovisat värde | 9 341 | 8 886 |

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 172 | 14 444 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 169 675 | 19 728 |
| Utgående anskaffningsvärden | 203 847 | 34 172 |
| Redovisat värde | 203 847 | 34 172 |

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 | 22 |
| Utgående anskaffningsvärden | 22 | 22 |
| Redovisat värde | 22 | 22 |

Kommentar till not

Svensk Turism AB, 100 aktier. 1555 kr
Nores SA, 20 795 kr

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

18

Not 19 Derivatinstrument

| Typ av instrument | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|-------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Redovisat värde | Verkligt värde | Redovisat värde | Verkligt värde |
| Derivat | 2 224 | 2 224 | 10 918 | 10 918 |

Derivatet är ett säkringsinstrument som används för att skydda bolaget mot ogynnsamma fluktuationer 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 räntestruktureringsdatum under perioden 29 maj 2021 till 25 juni 2025 utgår kompensation från banken till bolaget.

Not 20 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 276 | 28 507 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Valutakursdifferenser | 405 | -14 232 |
| Utgående anskaffningsvärden | 14 680 | 14 276 |
| Redovisat värde | 14 680 | 14 276 |

Kommentar

Posten består av räntereserv avseende omfinansiering från 2020.

Not 21 Varulager m.m.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Fördelning av varulager m.m. | | |
| Råvaror och förnödenheter | 1 362 | 593 |
| Summa varulager m.m. | 1 362 | 593 |

Kommentar

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

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 701 | 536 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Typ av Interimspost | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förutbetalda servicekontraktskostnader | 752 | 866 |
| Tomrättsavgäld | 4 325 | 4 325 |
| Övrigt | 404 | 363 |
| Summa | 6 182 | 6 090 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

19

Not 23 Upplysningar om aktiekapital m.m.

Specifikation av aktiekapital

| <i>Aktieslag</i> | <i>Kvotvärde per aktieslag</i> | <i>Antal aktier</i> |
|------------------|--------------------------------|---------------------|
| A-Aktier | 100 | 14 000 |

Not 24 Fond för verkligt värde

| | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående balans | 9 575 | 17 835 |
| Förändringar av fond för verkligt värde | | |
| Avsättning till fonden under räkenskapsåret | - 8 666 | -8 261 |
| Utgående balans | 909 | 9 575 |

Not 25 Obeskattade reserver

| | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | - | - |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

20

Not 26 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

| Typ av skillnad/avdrag | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| | Temporär skillnad/avdrag | Skattefordran | Temporär skillnad/avdrag | Skattefordran |
| Osäkra fordringar | 103 | 103 | 118 | 118 |
| Reserverade bonuslöner | 186 | 186 | 186 | 186 |
| Skattemässigt underskottsavdrag | 8 908 | 8 908 | 9 566 | 9 566 |
| Uppskjuten skatt för negativt räntenetto som inte kunnat nyttjas | 13 947 | 13 947 | 7 139 | 7 139 |
| Summa specifikation uppskjuten skattefordran | | 23 143 | | 17 008 |
| Uppskjuten skattefordran | | 23 143 | | 17 008 |

Specifikation uppskjuten skatteskuld

| Typ av skillnad/avdrag | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| | Temporär skillnad/avdrag | Skatteskuld | Temporär skillnad/avdrag | Skatteskuld |
| Temporära skillnader på fastighet | -115 484 | -115 484 | -121 098 | -121 098 |
| Summa specifikation uppskjuten skatteskuld | | -115 484 | | -121 098 |
| Uppskjuten skatteskuld | | -115 484 | | -121 098 |

Kommentar till not

Totalt skattemässigt underskott uppgår till 43 243 820kr (46 443 150kr)

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

21

Not 27 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Aareal Bank Group | 611 372 | 507 300 |
| Summa | 611 372 | 507 300 |

Not 28 Långfristiga skulder till koncernbolag

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

| | 2024-01-01 - 2024-12-31 | 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Skulder till koncernbolag | - | - |

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Personalrelaterade kostnader | 12 252 | 12 162 |
| Upplupna elkostnader | 573 | 752 |
| Marriott, andel i koncern gemensamma kostnader såsom central markandsföring, bokning, och lojalitetsprogram | 1 033 | 1 340 |
| Upplupna arvoden revision/skatt/legal | 508 | 1 124 |
| Upplupna räntekostnader | 2 344 | 2 066 |
| Upplupna provisionskostnader | -742 | 980 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 446 | 438 |

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Typ av Interimspost | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Övriga poster | 478 | 5 929 |
| Summa | 16 891 | 24 791 |

Not 30 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

| Typ av skuld eller avsättning | Typ av säkerhet | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | Fastighetsinteckningar | 534 000 | 534 000 |
| Skulder till kreditinstitut | Företagsinteckningar | 62 700 | 62 700 |
| Summa ställda säkerheter | | 596 700 | 596 700 |

Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

22

Not 31 Eventualförpliktelser

| <i>Typ av eventualförpliktelse</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Eventualförpliktelser | - | - |

Not 32 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

| | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar och nedskrivningar | 48 512 | 59 118 |
| Ej betalda räntor | 15 620 | 9 369 |
| Valutakursdifferenser | -1 170 | - |
| Summa | 62 962 | 68 486 |

Not 33 Sammansättning av likvida medel

| | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kassamedel | - | - |
| Disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut | 17 582 | 70 990 |
| Summa | 17 582 | 70 990 |

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

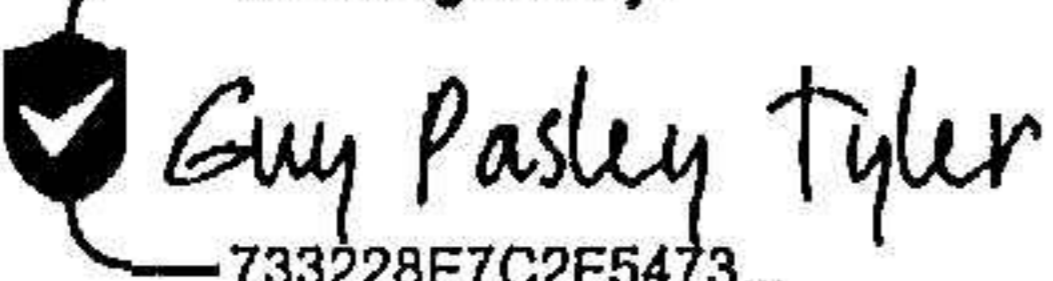
2025072103019

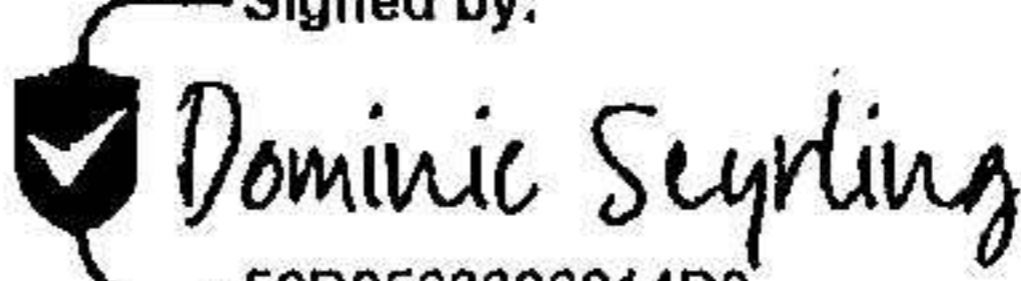
2025072103020

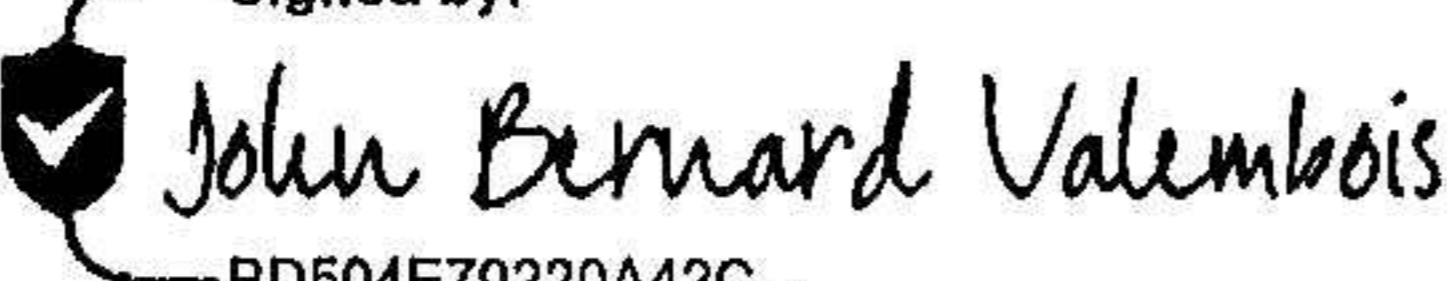
Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken
556118-3319

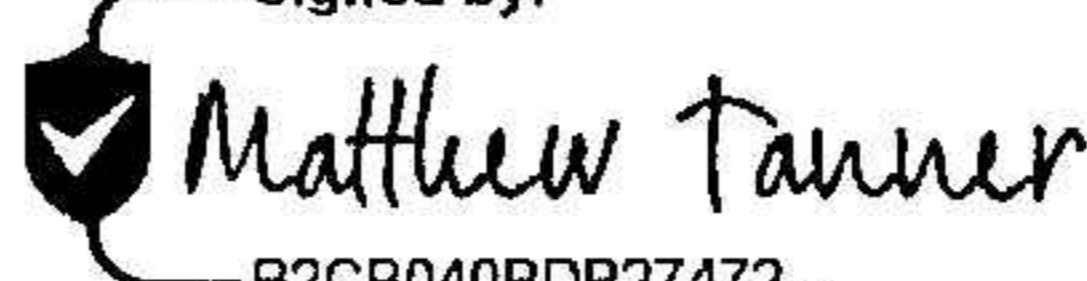
23

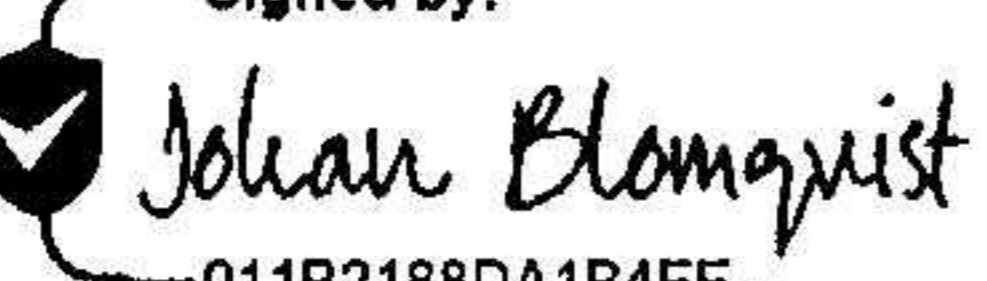
Underskrifter


DocuSigned by:

 733228E7C2F5473...
 _____ Datum
 Guy Pasley-Tyler
 Styrelseordförande

Signed by:

 56D9563396214D0...
 _____ Datum
 Dominic Seyrling
 Styrelseledamot

Signed by:

 BD504E79220A42C...
 _____ Datum
 John Bernard Valembois
 Styrelseledamot

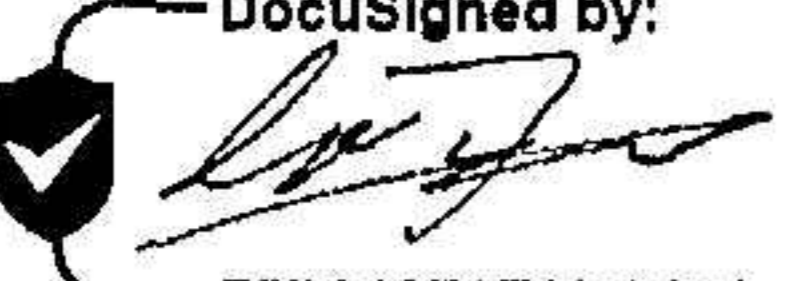
Signed by:

 B2CB040BDB27472...
 _____ Datum
 Matthew Tanner
 Styrelseledamot

Signed by:

 011B2188DA1B4EF...
 _____ Datum
 Johan Blomqvist
 Arbetstagarrepresentant

Signed by:

 4D3CC20157AE4B3...
 _____ Datum
 Elin Matilda Roquet
 Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

DocuSigned by:

 F5D246E3FABC484...

 Leo Doherty
 Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: BDCF62F4-D746-4E72-BF38-DD2ABC8099B3
 Subject: Complete with Docusign: ÅR2024 - Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 24
 Certificate Pages: 8
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Status: Completed
 Envelope Originator:
 Vincent Paul Fernandes
 Wergelandsveien 7
 Oslo, Oslo 0167
 vincentpaul.fernandes@intertrustgroup.com
 IP Address: 147.161.133.87

Record Tracking

Status: Original
 6/5/2025 5:45:34 AM
 Holder: Vincent Paul Fernandes
 Location: DocuSign
 vincentpaul.fernandes@intertrustgroup.com

Signer Events

Johan Blomqvist
 Johan.Blomqvist@sheratonstockholm.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

Signed by:

 011B2188DA1B4EF...

Timestamp

Sent: 6/5/2025 6:15:13 AM
 Viewed: 6/5/2025 6:49:49 AM
 Signed: 6/5/2025 6:51:05 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 88.131.58.250
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 903e617f-bedb-50c7-99ad-15a062a23b96
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/5/2025 6:49:25 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/5/2025 6:49:49 AM
 ID: 700d3931-341c-45df-a14f-d79e7854ebcf

Elin Roquet
 elin.roquet@sheratonstockholm.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:

 4D3CC20157AE4B3...

Sent: 6/5/2025 6:51:08 AM
 Resent: 6/11/2025 2:40:51 AM
 Resent: 6/11/2025 2:41:21 AM
 Viewed: 6/12/2025 12:32:04 AM
 Signed: 6/12/2025 12:32:28 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 188.151.217.115
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: cd977c05-fa9e-5d18-8986-2945080d9485
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/12/2025 12:31:43 AM

2025072103021

2025072105022

Signer Events

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/12/2025 12:32:04 AM
ID: bef7cf22-d7ad-4368-b9e7-ac46da06be65

Guy Pasley Tyler
guy.pasley-tyler@archerhotelcapital.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature

DocuSigned by:
Guy Pasley Tyler
733228E7C2F5473...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 167.98.151.148
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 6/12/2025 12:32:31 AM
Viewed: 6/12/2025 1:09:44 AM
Signed: 6/12/2025 1:13:23 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Driver's License
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 991c310f-6b98-5271-a119-050fa9f8e22c
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 6/12/2025 1:07:25 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/12/2025 1:09:44 AM
ID: 09fefbdf-ebb7-4fe5-aed0-e9c597d11d4e

Dominic Seyrling
dominic.seyrling@archerhotelcapital.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signed by:
Dominic Seyrling
60D9563396214D0...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 167.98.151.148
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Sent: 6/12/2025 1:13:26 AM
Resent: 6/12/2025 2:29:36 AM
Viewed: 6/12/2025 2:50:18 AM
Signed: 6/12/2025 2:50:29 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Driver's License
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 7bf83c6e-1629-583a-a9bf-0d6200c2ddf5
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 6/12/2025 2:49:53 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/12/2025 2:50:18 AM
ID: ff0b75bd-ae65-43c1-a500-21a019a68f5b

2025072109023

Signer Events

John Bernard Valembois
john.valembois@archerhotelcapital.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature

Signed by:
John Bernard Valembois
BD504E79220A42C...

Timestamp

Sent: 6/12/2025 2:50:33 AM
Resent: 6/12/2025 2:53:06 AM
Viewed: 6/13/2025 2:31:57 AM
Signed: 6/13/2025 2:32:29 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 176.1.14.81

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 0a18e9c3-0974-5a16-8152-f8bd52bb74d4
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 6/13/2025 2:31:30 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: ReAuthentication
Reauthentication Method: SMS
Phone number: +49 1578 6894610
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 0a18e9c3-0974-5a16-8152-f8bd52bb74d4
Result: Passed
Performed: 6/15/2025 11:32:57 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/13/2025 2:31:57 AM
ID: c41fe568-4755-419e-ae8d-232b9e20e3ce

Matthew Tanner
matt.tanner@archerhotelcapital.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signed by:
Matthew Tanner
B2CB040BDB27472...

Sent: 6/17/2025 4:17:29 AM
Viewed: 6/18/2025 6:48:13 AM
Signed: 6/18/2025 6:48:26 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 82.132.229.82

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 48f53b14-f3d1-5257-a949-d03b8ad44eba
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 6/18/2025 6:47:52 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

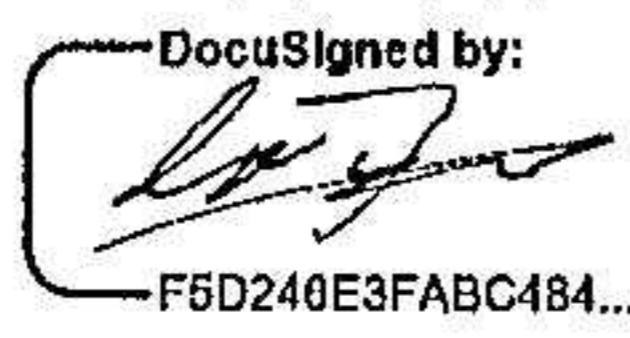
Accepted: 6/18/2025 6:48:13 AM
ID: 453b9d35-8b86-4c6c-936a-09c9568504da

2025072103024

Signer Events

Leo Doherty
ledoherty@deloitte.se
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature



Timestamp

Sent: 6/13/2025 2:32:32 AM
Resent: 6/18/2025 6:48:29 AM
Viewed: 6/18/2025 6:56:09 AM
Signed: 6/18/2025 7:05:29 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11
Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 90.238.5.118
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 49955f76-10b7-5e45-815b-18b3dae3a2a1
Country or Region of ID: SE
Result: Failed
Performed: 6/18/2025 6:55:23 AM

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 49955f76-10b7-5e45-815b-18b3dae3a2a1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/18/2025 6:55:49 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/18/2025 6:56:09 AM
ID: d7271254-ef59-48c6-989c-5b5a1b3dd3a5

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Johanna Sjögren
johanna.sjogren@cscglobal.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 6/11/2025 2:40:48 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 10/8/2024 5:26:03 AM
ID: fddd741c-80ae-47fb-99e6-7746a46a8d2d

Andreas Wiberg
Andreas.Wiberg@sheronstockholm.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 6/18/2025 7:05:31 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

2025072103025

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

| | | |
|---------------------|------------------|----------------------|
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 6/5/2025 6:15:14 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/11/2025 2:40:47 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/11/2025 2:40:47 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/11/2025 2:40:47 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/11/2025 2:40:47 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/11/2025 2:40:47 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/11/2025 2:40:47 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/17/2025 4:17:28 AM |
| Envelope Updated | Security Checked | 6/17/2025 4:17:28 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 6/18/2025 6:56:09 AM |
| Signing Complete | Security Checked | 6/18/2025 7:05:29 AM |
| Completed | Security Checked | 6/18/2025 7:05:31 AM |

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CSC- SE/DK (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

2025072103026

2025072105027

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CSC- SE/DK:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dominika.knecht@intertrustgroup.com

To advise CSC- SE/DK of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dominika.knecht@intertrustgroup.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CSC- SE/DK

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dominika.knecht@intertrustgroup.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CSC- SE/DK

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

2025072103028

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to dominika.knecht@intertrustgroup.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CSC- SE/DK as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CSC- SE/DK during the course of your relationship with CSC- SE/DK.

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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

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.

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 2024-01-01 - 2024-12-31 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.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltningsaktiebolaget Tegelbacken AB enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 enligt elektronisk underskrift

Deloitte AB

Leo Doherty
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LEO DOHERTY

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: d7d9a7cb6c089d[...]493b0fed47677

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-06-18 14:06:59 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

202507210305

Penneo dokumentnyckel: ZODGN-9XZ3E-1T8EW-YE7GX-F32W5-XZBAH

