

Årsredovisning
för
Fastighets AB Tegelslagaren 11
556791-7173
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Tegelslagaren 11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 15 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 15 april 2025


Caspar Settergren

Årsredovisning

för

Fastighets AB Tegelslagaren 11

556791-7173

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Fastighets AB Tegelslagaren 11 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar 2/3 av fastigheten Tegelslagaren 11.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Julius Westerdahl Fastigheter AB (org nr 559011-7213) med säte i Stockholm.

Bolaget har under året inte haft några anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga 5 ventilationsaggregat från 1996 ersatts med 4 moderna ventilationsaggregat som har högre kapacitet och som kan producera komfortkyla. Fastigheten har även fått en ny kylmaskin som har ersatt den gamla som även den var från 1996. Fastigheten har uppgraderat sitt styrsystem.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 144	13 932	13 374	11 979
Resultat efter finansiella poster	10 145	8 911	8 275	6 933
Soliditet (%)	24	23	22	20

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	13 858 245	-76 950	13 881 295
Disposition enligt beslut på årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-76 950	76 950	0
Årets resultat			1 785 818	1 785 818
Belopp vid årets utgång	100 000	13 781 295	1 785 818	15 667 113

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 781 295
årets vinst	1 785 818
	15 567 113
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 567 113
	15 567 113

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		15 144 233	13 931 985
Övriga rörelseintäkter		16 241	225 277
		15 160 474	14 157 262
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 150 407	-3 517 682
Övriga externa kostnader		-326 830	-360 326
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 146 626	-1 124 568
		-4 623 863	-5 002 576
Rörelseresultat		10 536 611	9 154 686
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	203 316	200 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-594 680	-444 518
		-391 364	-244 083
Resultat efter finansiella poster		10 145 247	8 910 603
Lämnade koncernbidrag		-7 900 000	-10 500 000
Förändring periodiseringsfond		0	1 500 000
Resultat före skatt		2 245 247	-89 397
Skatt på årets resultat	5	-459 429	12 447
Årets resultat		1 785 818	-76 950 ✓

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

55 891 863

51 847 180

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

7

21 333

263 548

55 913 196

52 110 728

Summa anläggningstillgångar

55 913 196

52 110 728

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

26 843

240 961

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

490 016

Aktuella skattefordringar

654 290

342 637

Övriga fordringar

10 089

407 431

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 555

1 467

692 777

1 482 512

Kassa och bank

8

8 454 622

8 000 271

Summa omsättningstillgångar

9 147 399

9 482 783

SUMMA TILLGÅNGAR

65 060 595

61 593 511

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

13 781 295

13 858 245

Årets resultat

1 785 818

-76 950

15 567 113

13 781 295

Summa eget kapital

15 667 113

13 881 295

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

8 544 373

8 086 676

Summa avsättningar

8 544 373

8 086 676

Långfristiga skulder

12, 13

Skulder till kreditinstitut

10

0

28 000 000

Övriga skulder

1 905 333

966 667

Summa långfristiga skulder

1 905 333

28 966 667

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 13

34 667 500

6 737 500

Leverantörsskulder

763 330

538 652

Skulder till koncernföretag

1 364 827

317 750

Övriga skulder

98 152

36 135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

2 049 967

3 028 836

Summa kortfristiga skulder

38 943 776

10 658 873

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 060 595

61 593 511

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas som intäkt för den period hyran avser.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10-167 år
-----------	-----------

Komponentindelning

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.

Följande huvudgruppen av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund	167 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
- Värme, sanitet (VS)	50 år
- El	40 år
- Inre ytskikt / HG-anpassn	10-15 år
- Fasad	80 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Hiss	25 år
- Mark	-

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.

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.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

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 Driftkostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	-62 315	-49 855
Fjärrvärme	-414 330	-410 723
Fastighetsel	-173 454	-437 794
Renhållning (sopor)	-106 227	-109 230
Snöröjning	-22 500	-23 086
Trappstädning	-46 441	-46 620
Förvaltningsarvoden	-239 863	-226 118
Reparation och underhåll	-411 882	-462 623
Övriga kostnader	-67 181	-118 752
Fastighetsskatt	-1 039 547	-1 039 547
Hyra garage	-566 667	-566 667
Evakueringskostnader	0	-26 667
	-3 150 407	-3 517 682

2025050602623

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	188 616	198 767
Ej skattepliktiga räntor	14 700	1 668
	203 316	200 435

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-575 531	-425 373
Övriga räntekostnader	-19 149	-19 145
	-594 680	-444 518

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 732	-4 043
Förändring av uppskjuten skatt byggnad och mark	-457 697	16 490
Totalt redovisad skatt	-459 429	12 447

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 245 247		-89 397
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-462 519	20,60	18 416
Ej avdragsgilla kostnader		-2 780		-4 326
Ej skattepliktiga intäkter		5 870		4 352
Schablonintäkt periodiseringsfond		0		-5 995
Redovisad effektiv skatt	20,46	-459 429	13,92	12 447

N

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 816 917	65 582 780
Inköp/omklassificering	5 191 309	1 234 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 008 226	66 816 917
Ingående avskrivningar	-14 969 737	-13 845 169
Årets avskrivningar	-1 146 626	-1 124 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 116 363	-14 969 737
Utgående redovisat värde	55 891 863	51 847 180
Bokfört värde byggnader	42 009 557	37 964 874
Bokfört värde mark	13 882 306	13 882 306
	55 891 863	51 847 180

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 548	0
Inköp	4 949 094	263 548
Omklassificeringar	-5 191 309	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 333	263 548
Utgående redovisat värde	21 333	263 548

Not 8 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	667 667	666 667
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring uppskjuten skatt		
Belopp vid årets ingång	8 086 676	8 103 166
Årets förändring	457 697	-16 490
	8 544 373	8 086 676
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld avseende temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld temporär skillnad byggnad och mark	-8 544 373	-8 086 676
	-8 544 373	-8 086 676

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	0,97	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	3,585	6 667 500	6 737 500
		34 667 500	34 737 500
Kortfristig del		34 667 500	6 737 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	150 685	260 637
Upplupna utgiftsräntor	85 105	99 358
Förutbetalda hyresinkomster	1 814 177	2 668 841
	2 049 967	3 028 836

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån kreditinstitut	0	28 000 000
Depositioner	1 905 333	966 667
	1 905 333	28 966 667

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	34 667 500	34 737 500
	34 667 500	34 737 500
För andras avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000
Ej utnyttjade säkerheter		
Fastighetsinteckningar	8 832 500	8 762 500
	8 832 500	8 762 500

Avser samtliga pantbrev i fastigheten Tegelslagaren 11, vilket bolaget äger 2/3 av.
Bolagets fastighet är även pantsatt för övriga delägares skulder.

✓

2025050602626

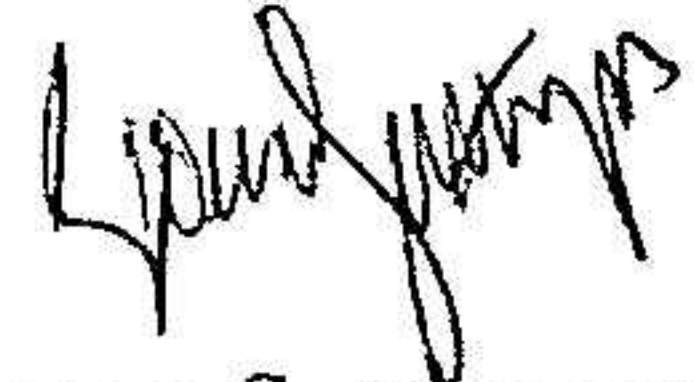
Stockholm den 15 april 2025



Caspar Settergren
Ordförande



Ole Settergren

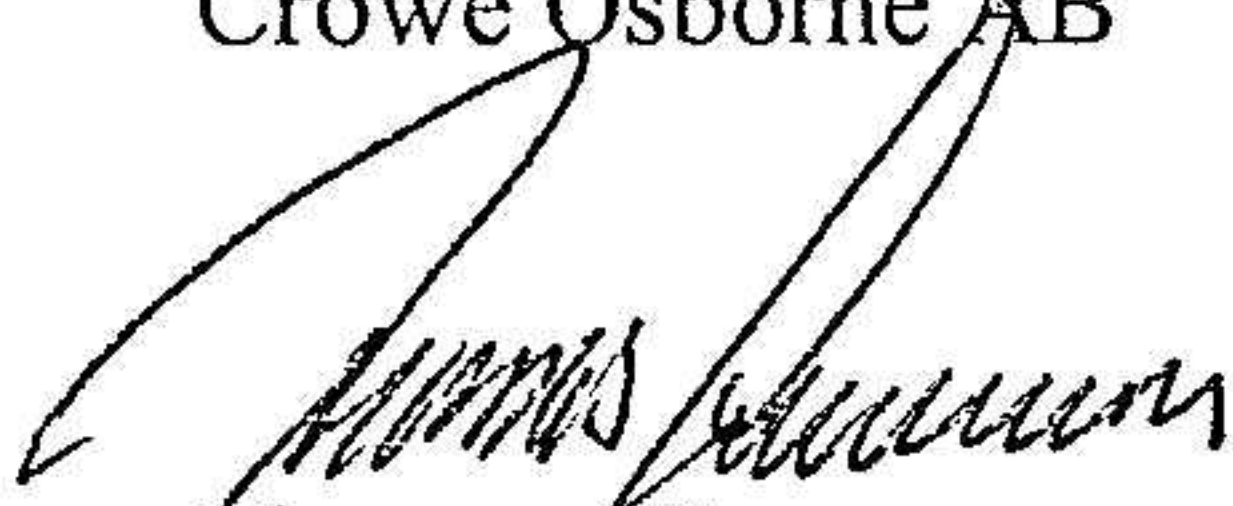


Simon Settergren



Truls Settergren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2025
Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

2025050602627

Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Fastighets AB
Tegelslagaren 11
Org.nr 556791-7173**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tegelslagaren 11 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tegelslagaren 11s finansiella ställning per den 2024-12-31 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.

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 Fastighets AB Tegelslagaren 11 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



Crowe Osborne AB

2025050602628

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Tegelslagaren 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Fastighets AB Tegelslagaren 11 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 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 förlöpande 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.

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 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 den 15 april 2025

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor