

# Årsredovisning

## TB Fastighets AB Viby 19:66

556752-0795

Styrelsen för TB Fastighets AB Viby 19:66 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

### FASTSTÄLLESEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i TB Fastighets AB Viby 19:66 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman <sup>30/6-25</sup>. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-06-30

Erik Ranje

# Årsredovisning

---

## *TB Fastighets AB Viby 19:66*

556752-0795

Styrelsen för TB Fastighets AB Viby 19:66 får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för TB Fastighets AB Viby 19:66 får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Viby 19:66 i Upplands-Bro. Fastigheterna utgörs av industrilokaler och den totala uthyingsbara ytan vid periodens slut uppgick till 5 870 kvm.

#### Investeringar

Bolaget har inte gjort några större investeringar i fastigheten under 2024.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

#### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	8 839	2 857	0	732
Resultat efter finansiella poster	-2 865	-785	-1 182	-6 727
Rörelsemarginal %	75	68	0	-782
Avkastning på eget kapital %	-740	-203	-51	-450
Balansomslutning	247 329	145 906	90 722	25 994
Soliditet %			3	6

Nettoomsättningen avviker med mer än 30%, beror på pågående arbete.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	2 770 408	-2 769 898	<b>100 510</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 769 898	2 769 898	<b>0</b>
Aktieägartillskott		9 540 000		<b>9 540 000</b>
Årets resultat			-9 539 119	<b>-9 539 119</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>9 540 510</b>	<b>-9 539 119</b>	<b>101 391</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	9 540 510
Årets resultat	-9 539 119
<b>Summa</b>	<b>1 391</b>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	1 391
<b>Summa</b>	<b>1 391</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1, 2, 3

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	<b>4, 5</b>		
Nettoomsättning		8 838 766	2 857 039
Övriga rörelseintäkter		213 430	20 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 052 196</b>	<b>2 877 039</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-2 345 906	-892 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-51 300	-48 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>8</b>	<b>-2 397 206</b>	<b>-941 548</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 654 990</b>	<b>1 935 491</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	845 529	107 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 365 332	-2 827 897
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 519 803</b>	<b>-2 720 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 864 813</b>	<b>-785 258</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner	11	-6 685 552	-1 991 284
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-6 685 552</b>	<b>-1 991 284</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 550 365</b>	<b>-2 776 542</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	12	11 246	6 644
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 539 119</b>	<b>-2 769 898</b>

## BALANSRÄKNING

1, 2, 3

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	17 857 978	17 661 436
Pågående nyanläggningar	14	132 930 185	104 837 546
Hysesgästanpassningar	15	231 507	280 319
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>151 019 670</i>	<i>122 779 301</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		95 098 372	-
Uppskjuten skattefordran		18 787	7 541
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>95 117 159</i>	<i>7 541</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>246 136 829</b>	<b>122 786 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	<b>16</b>		
<i>Kundfordringar</i>		26 210	2 177 509
Aktuella skattefordringar		122 401	-
Övriga fordringar		68 457	19 864 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	973 500	1 076 901
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 190 568</i>	<i>23 118 421</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 939	371
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 939</i>	<i>371</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 192 507</b>	<b>23 118 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>247 329 336</b>	<b>145 905 634</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>18</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>	<b>19</b>		
Balanserat resultat		9 540 510	2 770 408
Arets resultat		-9 539 119	-2 769 898
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 391	510
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 391</b>	<b>100 510</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		359 875	359 875
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>359 875</b>	<b>359 875</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>20</b>		
Skulder till koncernföretag		225 249 857	127 366 469
Övriga skulder		990 500	990 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>226 240 357</b>	<b>128 356 969</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		132 653	1 595 164
Skulder till koncernföretag		145 251	125 957
Aktuella skatteskulder		—	204 424
Övriga skulder	21	279	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20 349 530	15 162 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 627 713</b>	<b>17 088 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>247 329 336</b>	<b>145 905 634</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1, 2

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	6 654 990	1 935 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	26 51 300	48 812
Erhållen ränta	16 249	818
Erlagd ränta	-158 805	-17
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>6 563 734</i>	<i>1 985 104</i>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-72 545 662	-21 655 764
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	94 275 166	53 120 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28 293 238</b>	<b>33 449 607</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 291 670	-33 455 761
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-28 291 670</b>	<b>-33 455 761</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 568</b>	<b>-6 154</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>371</b>	<b>6 525</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 939</b>	<b>371</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

TB Fastighets AB Viby, org nr 556752-0795, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stendörren Stockholm 1 AB, 556942-1679. Stendörren Stockholm 1 är ett helägt dotterbolag till Stendörren Fastigheter AB, org nr 556825-4741, med säte i Stockholm. Stendörren Fastigheter AB upprättar koncernredovisning för den koncern som bolaget ingår i.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 25/6 2025 och kommer att föreläggas årsstämma för fastställande den 30/6 2025.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal(%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital(%)

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

Soliditet(%)

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

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grunder för upprättande av årsredovisningen

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Stendörren Fastigheter AB (publ), 556825-4741 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Leasing - bolaget som leasetagare

Bolaget tillämpar fullständigt undantag från IFRS 16 i enlighet med RFR 2 varför denna standard inte har någon väsentlig påverkan på företagets resultat eller finansiella ställning.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i kronor. Bolaget genomför för närvarande inte några väsentliga transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

#### Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

##### Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

##### Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

##### Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Byggnader	50 år
Inventarier	7 år

Hyresgästpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

#### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

#### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Tomträttsavtal redovisas som operationella leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser.

#### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets

avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, tillgodohavanden på bank- och koncernkonto samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

#### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

#### Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

#### Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Not 3      Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter och hyresfordringar.

<b>Not 4</b>	<b>Intäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Hysesintäkter	8 838 766	2 857 039
	Övriga rörelseintäkter	213 430	20 000
		<b>9 052 196</b>	<b>2 877 039</b>

<b>Not 5</b>	<b>Operationella Leasingavtal - företaget som hyresvärd</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Inom ett år	9 393 000	8 584 000
	Senare än ett år men inom fem år	38 796 000	35 872 000
	Senare än fem år	34 782 000	33 674 000
		<b>82 971 000</b>	<b>78 130 000</b>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt tabell ovan:

**Not 6** **Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är hänförliga till bolaget faktureras till moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

<b>Not 7</b>	<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Underhåll	-261 778	-67 382
	Fastighetsskatt	-180 200	-136 350
	Övriga driftskostnader	-430 956	-218 986
	Övriga fastighetskostnader	-979 156	-304 062
	El- och värmekostnader	-493 816	-165 956
		<b>-2 345 906</b>	<b>-892 736</b>

**Not 8** **Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	Andel av årets totala inköp från andra koncernföretag	37,14	40,18
--	---	-------	-------

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter från koncernföretag	829 280	106 330
	Övriga ränteintäkter	16 249	818
		<b>845 529</b>	<b>107 148</b>

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader till koncernföretag	-10 206 527	-2 827 881
	Externa räntekostnader	-252	-16
	Ej avdragsgill kostnad	-158 553	-
		<b>-10 365 332</b>	<b>-2 827 897</b>

Not 11	Bokslutsdispositioner	2024	2023
	Lämnade koncernbidrag	-6 685 552	-1 991 284
		<b>-6 685 552</b>	<b>-1 991 284</b>

Not 12	Inkomstskatt	2024	2023
--------	--------------	------	------

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

*Redovisad skatt i resultaträkningen*

Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	11 246	6 644
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>11 246</b>	<b>6 644</b>

*Avstämning av effektiv skattesats*

Resultat före skatt	-9 550 365	-2 776 542
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	1 967 375	571 968
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 962 550	-560 643
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 335	168
Avdrag skattemässiga avskrivningar	4 350	-
Återläggning bokförda avskrivningar	-10 568	-10 055
Förändring av temporära skillnader hänförliga till byggnader	11 246	6 644
Beräknad schablonintäkt	-1 942	-1 438
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>11 246</b>	<b>6 644</b>

Not 13	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 661 436	17 661 436
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	199 030	–
	Utgående anskaffningsvärden	17 860 466	17 661 436
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 488	–
	Utgående avskrivningar	-2 488	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 857 978</b>	<b>17 661 436</b>

Not 14	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	104 837 546	71 381 785
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	28 092 639	33 455 761
	Utgående anskaffningsvärden	132 930 185	104 837 546
	<b>Redovisat värde</b>	<b>132 930 185</b>	<b>104 837 546</b>

Not 15	Hyresgästanpassningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	341 334	341 334
	Utgående anskaffningsvärden	341 334	341 334
	Ingående avskrivningar	-61 015	-12 203
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-48 812	-48 812
	Utgående avskrivningar	-109 827	-61 015
	<b>Redovisat värde</b>	<b>231 507</b>	<b>280 319</b>

**Not 16 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Stendörren Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	7 523	6 398
	Övriga poster	965 977	1 070 503
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>973 500</b>	<b>1 076 901</b>

**Not 18      Antal aktier och kvotvärde**

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1000 st och kvotvärde uppgår till 100 kronor.

**Not 19      Förslag till resultatdisposition**

*Medel att disponera*

Balanserat resultat	9 540 510
Årets resultat	-9 539 119
<b>Summa</b>	<b>1 391</b>

*Förslag till disposition*

Balanseras i ny räkning	1 391
<b>Summa</b>	<b>1 391</b>

**Not 20      Förfallotid skulder**

**2024-12-31      2023-12-31**

*Skulder till koncernföretag*

Förfaller senare än 5 år	225 249 857	127 366 469
--------------------------	-------------	-------------

**Not 21      Övriga kortfristiga skulder**

**2024-12-31      2023-12-31**

Övriga skulder	279	-
Deposition	-	990 500
	<b>279</b>	<b>990 500</b>

**Not 22      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2024-12-31      2023-12-31**

Förutbetalda hyresintäkter	2 573 449	1 205 113
Övriga poster	17 776 080	13 957 622
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>20 349 529</b>	<b>15 162 735</b>

**Not 23      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 24      Eventualförpliktelser**

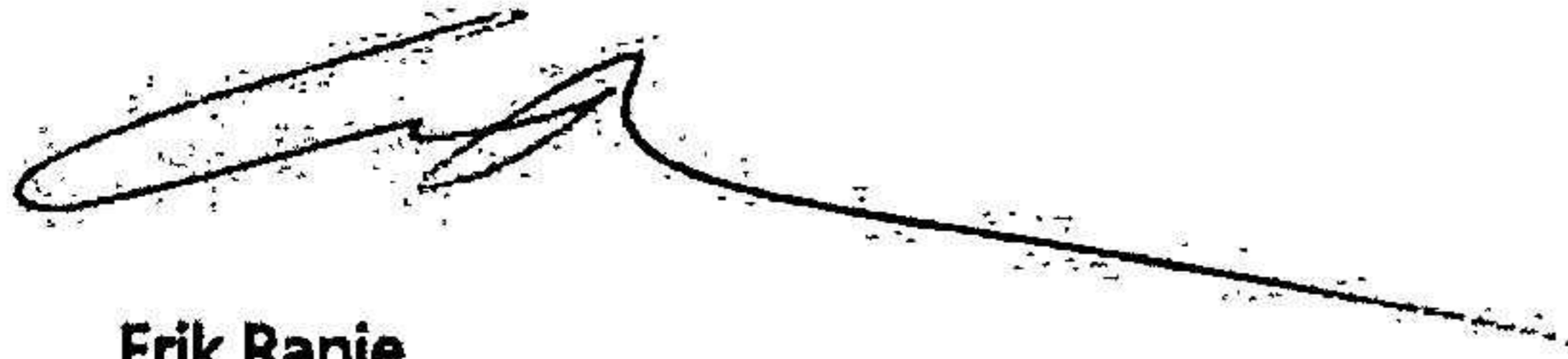
I bolaget finns inte några eventualförpliktelser

Not 25	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag		
	Fastighetsinteckning	79 800 000	5 290 921

Not 26	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024	2023
	Avskrivningar	51 300	48 812
		<b>51 300</b>	<b>48 812</b>

**UNDERSKRIFTER**

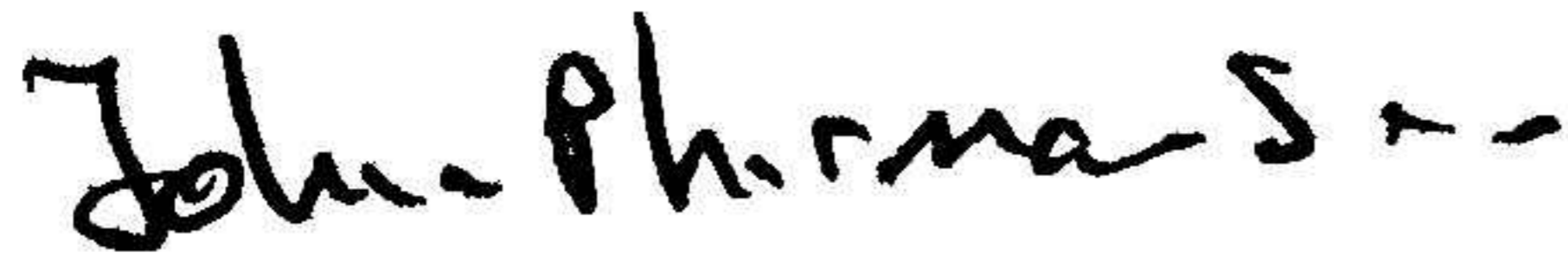
Stockholm 2025-06-25



Erik Ranje

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 06 30

BDO Mälardalen AB



Johan Pharmanson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i TB Fastighets AB Viby 19:66  
Org.nr. 556752-0795

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TB Fastighets AB Viby 19:66 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TB Fastighets AB Viby 19:66s 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till TB Fastighets AB Viby 19:66 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.

#### Revisorers 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. Risker 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.

**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 TB Fastighets AB Viby 19:66 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till TB Fastighets AB Viby 19:66 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 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.

**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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30/6 2025

BDO Mälardalen AB

*Johan Pharmanson*

Johan Pharmanson

Auktoriserad revisor