

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Tjärn Fastighetsförvaltning AB**  
556644-4658  
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Tjärn Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Uppsala den 2 juni 2022



Jan Björkman

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Tjärn Fastighetsförvaltning AB**  
556644-4658  
Räkenskapsåret  
2021

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Styrelsen för Tjärn Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen består av det helägda dotterbolaget Jan Björkman Transport AB, 556246-7661, som bedriver transportverksamhet, samt moderbolaget Tjärn Fastighetsförvaltning AB som ägs av Jan Björkman. Under 2019 har en byggnation av en transportdepå påbörjats i Uppsala. Fastigheten har färdigställts under 2020.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernbolagen arbetar intensivt med att effektivisera verksamheten för att kunna bemöta en ökad efterfrågan. Politiska beslut kan påverka arbetssätt att leverera styckegods inom centrala delar av Uppsala vilket kan medföra ökade kostnader. Förutom politiska beslut är övriga faktorer som bedöms påverka vår verksamhet oljeprisets förändring samt löne- och räntenivåer.

### Hållbarhetsupplysningar

Se fastställd miljöpolicy [www.bjorkmanstransport.se](http://www.bjorkmanstransport.se)

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	80 687	89 156	87 794	80 848	81 680
Resultat efter finansiella poster	3 950	883	-1 339	1 641	347
Balansomslutning	102 542	115 859	80 980	79 045	69 310
Antal anställda	98	122	115	101	102
Soliditet (%)	30,58	25,14	34,00	36,00	39,00
Avkastning på totalt kap. (%)	5,26	2,18	0,00	2,70	1,20
Avkastning på eget kap. (%)	12,60	3,03	0,00	5,70	1,30
<b>Moderbolaget</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 264	1 381	1 420	1 420	1 305
Resultat efter finansiella poster	480	-2 087	-673	-332	-9
Balansomslutning	64 658	75 265	35 082	33 807	26 285

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper not 1

### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	29 022 635	29 122 635
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			
Utdelning extra stämma		-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat		3 235 150	3 235 150
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>31 257 785</b>	<b>31 357 785</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	9 105 989	3 240 221	12 466 210
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			3 240 221	-3 240 221	0
Utdelning extra stämma			-1 000 000		-1 000 000
Årets resultat				480 179	480 179
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>11 346 210</b>	<b>480 179</b>	<b>11 946 389</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 346 210
årets vinst	480 179
	<b>11 826 389</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas	1 000 000
i ny räkning överföres	10 826 389
	<b>11 826 389</b>

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	80 687 468	89 155 666
Övriga rörelseintäkter		5 115 937	2 423 558
		<b>85 803 405</b>	<b>91 579 224</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-22 231 943	-25 024 653
Personalkostnader	4	-50 042 832	-57 663 154
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 128 428	-7 197 117
Övriga rörelsekostnader		-12 500	-16 667
		<b>-80 415 704</b>	<b>-89 901 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 387 701</b>	<b>1 677 634</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	837 566
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 316	9 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 448 113	-1 641 788
		<b>-1 437 797</b>	<b>-795 045</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 949 905</b>	<b>882 589</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 949 905</b>	<b>882 589</b>
Skatt på årets resultat		-607 232	0
Uppskjuten skatt	6	-129 882	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3 212 791</b>	<b>882 589</b>

## Koncernens Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill	7	133 333	233 333
		<b>133 333</b>	<b>233 333</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	62 404 284	74 933 786
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 606 017	17 584 704
		<b>78 010 301</b>	<b>92 518 490</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		304 738	0
Andra långfristiga fordringar		0	304 738
		<b>304 738</b>	<b>304 738</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 448 372</b>	<b>93 056 561</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		8 666 238	8 162 210
Aktuella skattefordringar		0	752 041
Övriga fordringar		459 139	523 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		441 282	865 084
		<b>9 566 659</b>	<b>10 303 032</b>

##### *Kassa och bank*

		14 527 039	12 499 338
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 093 698</b>	<b>22 802 370</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 542 070</b>	<b>115 858 931</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

## Koncernens Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital	10	100 000	100 000
Reserver		2 719 918	2 196 942
Annat eget kapital inklusive årets resultat		28 537 867	26 825 693
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>31 357 785</b>	<b>29 122 635</b>

#### Summa eget kapital

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		0	598 150
		0	598 150

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv	11, 12	45 280 979	0
Skulder till kreditinstitut		6 194 690	64 401 616
		<b>51 475 669</b>	<b>64 401 616</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	4 938 417	4 466 776
Leverantörsskulder		2 168 517	3 169 884
Aktuella skatteskulder		715 919	160 145
Övriga skulder		4 602 004	5 978 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 283 759	7 960 846
		<b>19 708 616</b>	<b>21 736 530</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 542 070 115 858 931

## Koncernens Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 949 904	882 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	5 753 322	7 197 117
Betald skatt	-607 231	-348 704
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 095 995</b>	<b>7 731 000</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	-504 028	622 904
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 607 804	255 363
Förändring leverantörsskulder	-1 001 367	850 944
Förändring av kortfristiga skulder	574 991	-2 184 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 557 787</b>	<b>7 276 043</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 245 133	-48 133 565
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	15 100 000	540 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	5 940 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>8 854 867</b>	<b>-41 653 565</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 614 900	40 613 787
Amortering av lån	-15 999 853	-4 917 366
Utbetald utdelning	-1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-13 384 953</b>	<b>35 696 421</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 027 701</b>	<b>1 318 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	12 499 338	11 180 438
Likvida medel vid årets slut	14 527 039	12 499 338

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 263 625	1 380 919
Övriga rörelseintäkter		2 307 606	0
		<b>5 571 231</b>	<b>1 380 919</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-705 292	-717 479
Övriga externa kostnader	3	-522 421	-234 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 645 181	-1 238 508
		<b>-3 872 894</b>	<b>-2 190 400</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 698 337</b>	<b>-809 481</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 218 158	-1 277 689
		<b>-1 218 158</b>	<b>-1 277 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>480 179</b>	<b>-2 087 170</b>
Bokslutsdispositioner	14	0	2 200 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>480 179</b>	<b>112 830</b>
Skatt på årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>480 179</b>	<b>112 830</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8 62 404 284 74 933 786  
62 404 284 74 933 786

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

15, 16 100 000 100 000  
100 000 100 000

**Summa anläggningstillgångar**

**62 504 284 75 033 786**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

84 683 33 542  
84 683 33 542

*Kassa och bank*

2 069 105 197 559

**Summa omsättningstillgångar**

**2 153 788 231 101**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**64 658 072 75 264 887**

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust	17	11 346 210	12 233 380
Årets resultat		480 179	112 830

		<b>11 826 389</b>	<b>12 346 210</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 946 389</b>	<b>12 466 210</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	45 280 979	55 739 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 280 979</b>	<b>55 739 883</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	510 000	510 000
Leverantörsskulder		76 794	30 333
Skulder till koncernföretag	18	6 620 371	3 922 078
Aktuella skatteskulder		5 145	10 233
Övriga skulder		154 476	1 985 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	63 918	600 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 430 704</b>	<b>7 058 794</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 658 072 75 264 887

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	480 179	-2 087 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	337 575	1 238 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>817 754</b>	<b>-848 662</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-51 141	-3 680
Förändring av leverantörsskulder	46 461	-323 975
Förändring av kortfristiga skulder	325 448	1 766 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 138 522</b>	<b>590 244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 808 073	-42 033 635
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	15 000 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>12 191 927</b>	<b>-42 033 635</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	38 627 383
Amortering av lån	-10 458 904	0
Utbetald utdelning	-1 000 000	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	0	2 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 458 904</b>	<b>40 827 383</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 871 545</b>	<b>-616 008</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	197 559	813 567
Likvida medel vid årets slut	2 069 104	197 559

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att 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.

#### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden  
Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

### Pågående tjänsteuppdrag Koncernredovisning

#### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Tjärn Fastighetsförvaltning AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### **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:

***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Industribyggnad

***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.

***Finansiella instrument***

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

## **Inkomstskatter**

### ***Aktuell skatt***

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

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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 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.

## **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.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

### **Soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### **Avkastning på totalt kapital**

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

### **Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning  
Koncernen**

	2021	2020
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Tjänster	80 687 468	89 155 665
	<b>80 687 468</b>	<b>89 155 665</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från</b>		
Resultat avyttring fordon / försäkr ersättn	449 736	709 088
Bidrag och ersättning personal	2 358 595	1 714 470
Resultat avyttring fastighet	2 307 606	
	<b>5 115 937</b>	<b>2 423 558</b>

**Moderbolaget**

	2021	2020
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Hysesintäkter, förvaltningsfastighet	3 263 625	1 380 924
	<b>3 263 625</b>	<b>1 380 924</b>

**Not 3 Arvode till revisorer  
Koncernen**

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.

	2021	2020
<b>Oudit Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	30 000	30 000
	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Moderbolaget**

	2021	2020
<b>Oudit Revision AB</b>		
Revisionsuppdraget	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

2022071817166

**Not 4 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	14
Män	87	108
	<b>98</b>	<b>122</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	37 045 685	42 714 472
	<b>37 045 685</b>	<b>42 714 472</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	1 757 855	1 865 616
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 935 322	12 861 611
	<b>12 693 177</b>	<b>14 727 227</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>49 738 862</b>	<b>57 441 699</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2021	2020
Övriga räntekostnader	1 448 113	1 641 788
	<b>1 448 113</b>	<b>1 641 788</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Övriga räntekostnader	1 218 158	1 277 689
	<b>1 218 158</b>	<b>1 277 689</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på obeskattade reserver i koncernen.

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	607 232	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>607 232</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 319 407		1 267 179
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-683 798	21,4	-271 176
Ej skattepliktiga intäkter			14,1	-179 239
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-7,8	258 195		
Uppräkning återf p-fond	0,4	-12 793		
Ej avdragsgilla kostnader	0,4	-14 442	-0,5	6 537
Skatteeffekt skattem bokf m avskrivning	4,6	-152 989	0,0	0
Schanblonränta p-fond	0,0	-1 066	-0,1	1 107
Schablonintäkt fondandelar	0,0	-340	0,0	332
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>18,3</b>	<b>-607 233</b>	<b>21,4</b>	<b>-442 439</b>

**Moderbolaget**

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		480 179		-1 702 578
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-98 917	21,4	364 352
Ej skattepliktiga intäkter			0,0	
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-52,5	251 906		
Skatteeffekt skattem bokf m avskrivning	31,9	-152 989	-21,4	-364 352
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Goodwill

#### Koncernen

Ingen Goodwill finns i moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900 000	900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
Ingående avskrivningar	-666 667	-566 667
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-766 667</b>	<b>-666 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 333</b>	<b>233 333</b>

### Not 8 Byggnader och mark

#### Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 042 455	35 205 321
Inköp	2 808 073	42 033 635
Försäljningar/utrangeringar	-15 873 254	
Omklassificeringar		2 803 498
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 977 274</b>	<b>80 042 454</b>
Ingående avskrivningar	-5 108 669	-3 870 161
Försäljningar/utrangeringar	3 180 860	
Årets avskrivningar	-2 607 837	-1 238 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 535 646</b>	<b>-5 108 669</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 441 628</b>	<b>74 933 785</b>

#### Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 042 455	35 205 321
Inköp	2 808 073	42 033 635
Försäljningar/utrangeringar	-15 873 254	
Omklassificeringar		2 803 498
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 977 274</b>	<b>80 042 454</b>
Ingående avskrivningar	-5 108 669	-3 870 161
Försäljningar/utrangeringar	3 180 860	
Årets avskrivningar	-2 607 837	-1 238 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 535 646</b>	<b>-5 108 669</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 441 628</b>	<b>74 933 785</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 346 176	58 765 130
Inköp	3 437 060	4 395 015
Försäljningar/utrangeringar	-2 941 860	-2 813 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 841 376</b>	<b>60 346 176</b>
Ingående avskrivningar	-42 761 472	-39 676 865
Försäljningar/utrangeringar	2 909 360	2 774 002
Årets avskrivningar	-5 383 247	-5 858 609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 235 359</b>	<b>-42 761 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 606 017</b>	<b>17 584 704</b>

**Not 10 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Tjärn Fastighetsförvaltning AB	1 000	100
	1 000	

**Not 11 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	43 240 979	44 137 383
	43 240 979	44 137 383

**Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	43 240 979	44 137 383
	43 240 979	44 137 383

**Not 12 Skulder som avser flera poster  
Koncernen**

Koncernens banklån om 56 414 086 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 194 690	8 082 380
Byggnadskreditiv	45 280 979	56 249 883
	<b>51 475 669</b>	<b>64 332 263</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 938 417	4 466 776
	<b>4 938 417</b>	<b>4 466 776</b>

**Moderbolaget**

Företagets banklån om 45 790 979 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	45 280 979	55 739 883
	<b>45 280 979</b>	<b>55 739 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	510 000	510 000
	<b>510 000</b>	<b>510 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 887	3 859
Upplupna semesterlöner	4 852 156	5 124 978
Upplupna sociala avgifter	1 404 588	1 583 534
Övriga poster	1 024 125	709 840
Förutbetalda intäkter		538 634
	<b>7 283 756</b>	<b>7 960 845</b>

**Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 887	3 859
Övriga poster	61 031	57 745
Förutbetalda intäkter		538 634
	<b>63 918</b>	<b>600 238</b>

**Not 14 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	0	2 200 000
	0	2 200 000

**Not 15 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Jan Björkman Transport AB	100	100	1 000	100 000
				100 000

Jan Björkman Transport AB	Org.nr 556246-7661	Säte Uppsala
---------------------------	-----------------------	-----------------

2022071817172

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2021-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	11 346 210
årets vinst	480 179
	<b>11 826 389</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	1 000 000
	10 826 389
	<b>11 826 389</b>

**Not 18 Transaktioner med närstående  
Moderbolaget**

2021-12-31

2020-12-31

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Försäljning	3 263 625	1 380 919
	<b>3 263 625</b>	<b>1 380 919</b>

**Lån från närstående**

Ingående balans	3 922 078	277 871
Erhållna lån	2 698 293	3 644 207
Amortering		0
	<b>6 620 371</b>	<b>3 922 078</b>

Lånet från Jan Björkmans Transport AB är räntefritt och har ingen fastställd återbetalningstid.

**Not 19 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	48 750 000	57 750 000
Inventarier med äganderättsförbehåll	13 646 852	15 269 317
	<b>62 396 852</b>	<b>73 019 317</b>
Företagsinteckningar	600 000	600 000
	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

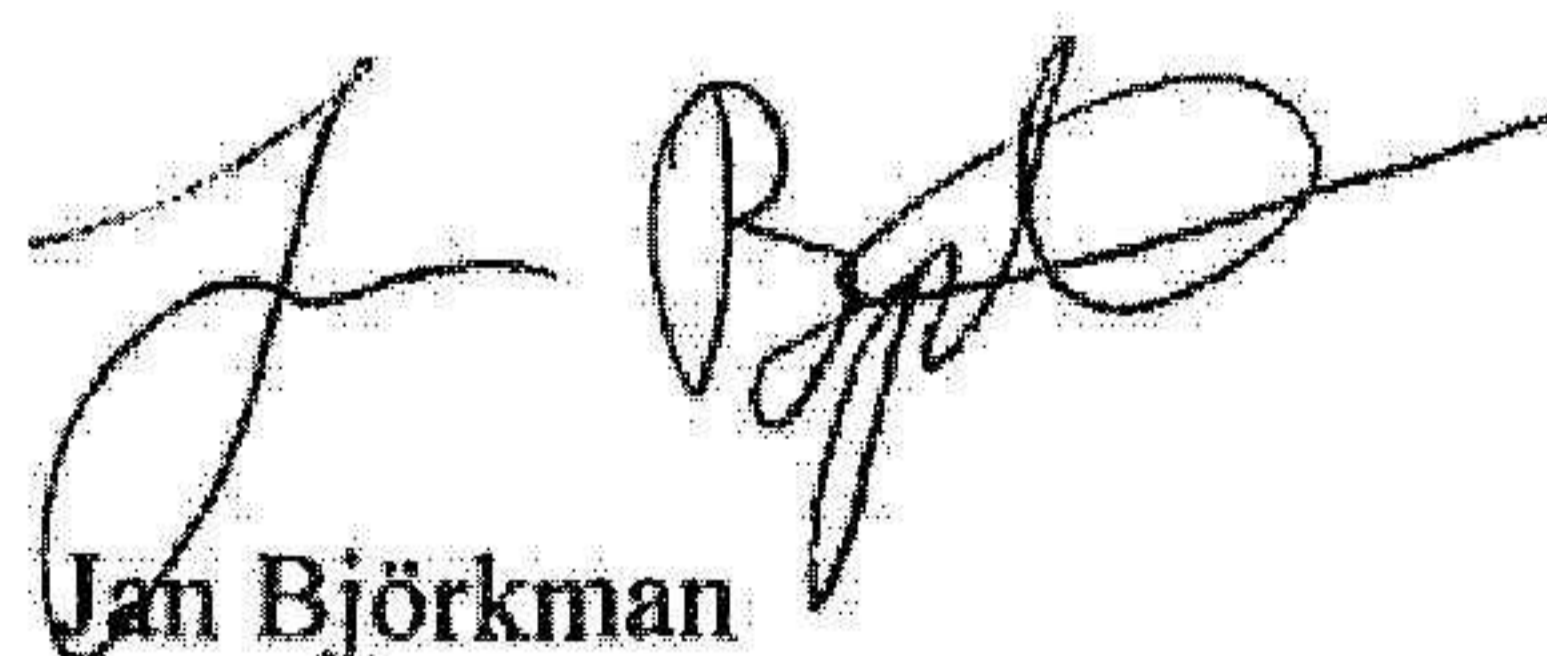
**Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	48 750 000	57 750 000
	<b>48 750 000</b>	<b>57 750 000</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Moderbolaget**

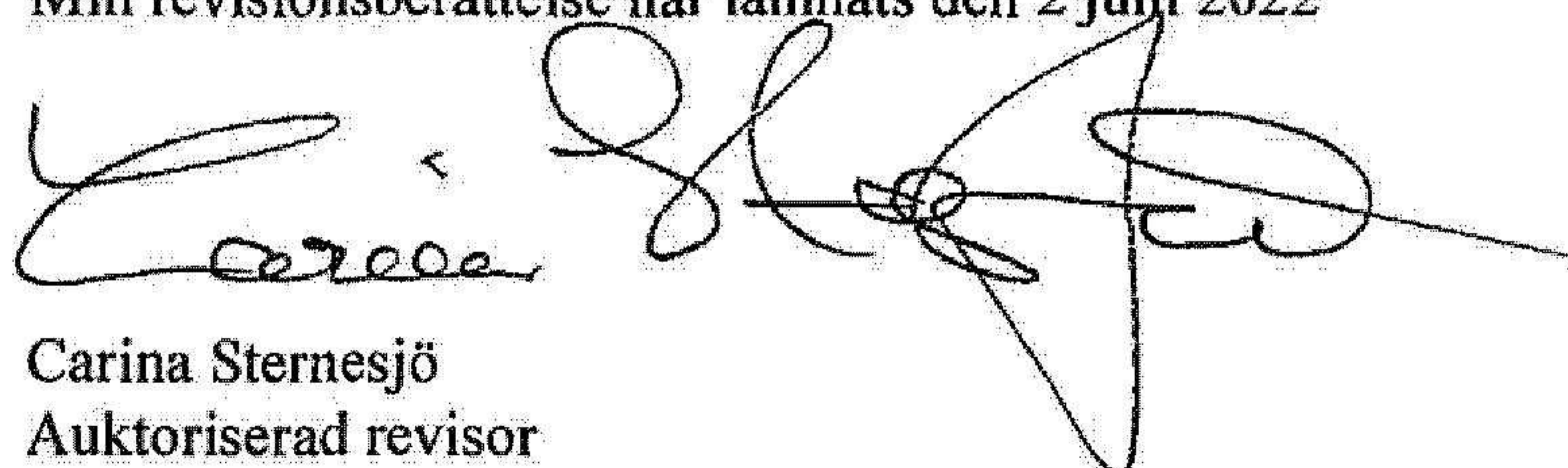
Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen haft en negativ påverkan på företagets verksamhet. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på verksamheten.

Uppsala den 2 juni 2022



Jan Björkman

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2022



Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tjärn  
Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556644-4658

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tjärn Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några

väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:  
[http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf).  
Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tjärn Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

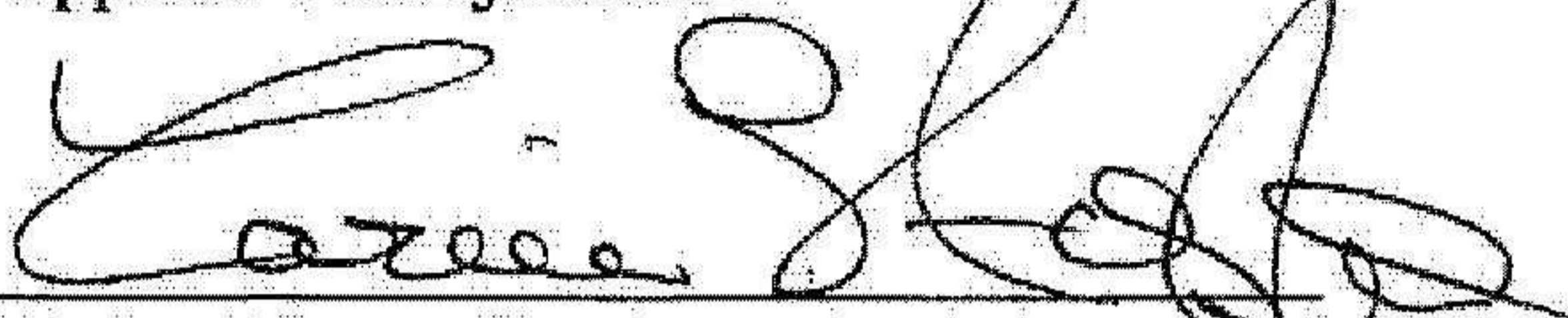
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:  
[http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf).  
Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 2 juni 2022



Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor