

# ÅRSREDOVISNING

## TFF Fastigheter Aktiebolag

556610-4153

Räkenskapsåret

**2021-10-01--2022-09-30**

### Fastställelseintyg

Undertecknad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-17  
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Sigtuna 2023-03-17



To Mai Huynh

Ordförande/Vice verkställande direktör

2023042713080

# ÅRSREDOVISNING

## **TFF Fastigheter Aktiebolag**

556610-4153

Räkenskapsåret

**2021-10-01--2022-09-30**



Styrelsen och verkställande direktören avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-10-01--2022-09-30.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av fastigheter. Bolagets säte är i Sigtuna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inte inträffat.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 203	7 629	7 266	7 325
Resultat efter finansiella poster	6 062	5 697	1 244	5 451
Soliditet	42 %	42 %	36 %	48 %

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>200 000</b>	<b>15 976 558</b>
Vinstdisposition enligt bolagsstämman:		
Utdelning		-5 000 000
Årets resultat		3 848 036
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>14 824 594</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel:

balanserat resultat	10 976 558
årets resultat	3 848 036
<b>summa</b>	<b>14 824 594</b>

disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	14 824 594
<b>summa</b>	<b>14 824 594</b>

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

# RESULTATRÄKNING

	Not	2021-10-01 2022-09-30	2020-10-01 2021-09-30
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning		8 202 549	7 628 850
Övriga rörelseintäkter		0	450 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 202 549</b>	<b>8 078 850</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-837 842	-1 022 734
Personalkostnader		0	-48 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-826 018	-826 018
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 663 860</b>	<b>-1 897 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 538 689</b>	<b>6 181 605</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	231 006	210 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-708 161	-695 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-477 155</b>	<b>-484 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 061 534</b>	<b>5 696 645</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		275 000	0
Lämnade koncernbidrag		-270 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-1 206 000	-1 429 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 201 000</b>	<b>-1 429 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 860 534</b>	<b>4 267 645</b>
Skatt på årets resultat		-1 012 498	-917 822
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 848 036</b>	<b>3 349 823</b>

2023042713082

# BALANSRÄKNING

Not

2022-09-30

2021-09-30

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

3

Byggnader och mark

11 139 163

11 965 181

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**11 139 163**

**11 965 181**

#### Finansiella anläggningstillgångar

4

Andelar i koncernföretag

8 861 867

8 861 867

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**8 861 867**

**8 861 867**

**Summa anläggningstillgångar**

**20 001 030**

**20 827 048**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

348 759

76 825

Fordringar hos koncernföretag

20 593 103

24 353 665

Övriga fordringar

150 517

653 170

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 231 006

2 209 438

**Summa kortfristiga fordringar**

**28 323 385**

**27 293 098**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

910 009

709 058

**Summa kassa och bank**

**910 009**

**709 058**

**Summa omsättningstillgångar**

**29 233 394**

**28 002 156**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**49 234 424**

**48 829 204**

2023042715083

# BALANSRÄKNING forts.

Not

2022-09-30

2021-09-30

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital	200 000	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 976 558	12 626 735
Årets resultat	3 848 036	3 349 823
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>14 824 594</b>	<b>15 976 558</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 024 594</b>	<b>16 176 558</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

#### Obeskattade reserver

5

Periodiseringsfonder	7 007 000	5 801 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>7 007 000</b>	<b>5 801 000</b>

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	14 100 000	14 100 000
Övriga skulder	9 992 136	10 116 320
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 092 136</b>	<b>24 216 320</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	2 375	846
Skulder till koncernföretag	2 147 519	2 422 519
Skatteskulder	599 890	0
Övriga skulder	68 602	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 308	211 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 110 694</b>	<b>2 635 326</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>49 234 424</b>	<b>48 829 204</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

2023042713084

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Följande avskrivningstider tillämpas på materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 25 år

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Ränteintäkter från koncernföretag	231 006	209 438
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	0	611
	<b>231 006</b>	<b>210 049</b>

## Not 3 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-09-30	2021-09-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	20 650 456	20 650 456
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	2 522 488	2 522 488
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 172 944</b>	<b>23 172 944</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 207 763	-10 381 745
Avskrivningar	-826 018	-826 018
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 033 781</b>	<b>-11 207 763</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 139 163</b>	<b>11 965 181</b>

## Not 4 Finansiella anläggningstillgångar

### Andelar i koncernföretag

	2022-09-30	2021-09-30
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 861 867	6 655 112
Inköp	0	2 206 755
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 861 867</b>	<b>8 861 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 861 867</b>	<b>8 861 867</b>

R

<b>Not 5 Obeskattade reserver</b>	<b>2022-09-30</b>	<b>2021-09-30</b>
Periodiseringsfond avsatt		
beskattningsåret 2016	0	414 000
beskattningsåret 2017	1 670 000	1 670 000
beskattningsåret 2018	1 170 000	1 170 000
beskattningsåret 2019	1 118 000	1 118 000
beskattningsåret 2021	1 429 000	1 429 000
beskattningsåret 2022	1 620 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>7 007 000</b>	<b>5 801 000</b>

<b>Not 6 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-09-30</b>	<b>2021-09-30</b>
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	24 092 136	24 216 320
	<b>24 092 136</b>	<b>24 216 320</b>

Företagets banklån om 14 100 000 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 100 000	14 100 000
	<b>14 100 000</b>	<b>14 100 000</b>

<b>Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2022-09-30</b>	<b>2021-09-30</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Företagsinteckningar	6 500 000	6 500 000
Fastighetsinteckningar	14 890 000	14 890 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 390 000</b>	<b>21 390 000</b>

<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensåtaganden för dotterbolag	4 500 000	4 500 000
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

Sigtuna 2023-03-17



To Mai Huynh  
Ordförande/Vice verkställande direktör



Fredrik Tang  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17.



Håkan Fjelner  
Auktoriserad revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**

Till bolagsstämman i TFF Fastigheter Aktiebolag

Org.nr. 556610-4153

**Rapport om årsredovisningen****Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för TFF Fastigheter Aktiebolag för år 2021-10-01—2022-09-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TFF Fastigheter Aktiebolag:s finansiella ställning per den 30 september 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till TFF Fastigheter Aktiebolag enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

**Revisorns ansvar**

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för TFF Fastigheter Aktiebolag för år 2021-10-01—2022-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till TFF Fastigheter Aktiebolag enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Upplands Väsby 2023-03-17



Håkan Fjelner  
Auktoriserad revisor