

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Tingsvalvet M14 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2025-06-30



Håkan Karlsson  
Styrelseledamot/Verkställande direktör

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Tingsvalvet M14 AB

556959-8831

vidimeras



## Årsredovisningen omfattar:

## Sida

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

4

Balansräkning

5

Förändringar i eget kapital

7

Kassaflödesanalys

8

Noter

9



## ÅRSREDOVISNING FÖR TINGSVALVET M14 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Tingsvalvet M14 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Tingsvalvet M14 AB, org. nr 556959-8831, med säte i Stockholm är ett fastighetsbolag som äger fastigheten Mercurius 14 i Karlstad kommun.

Tingsvalvet M14 AB är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Holding AB, org. nr 559201-9672.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget upptagit banklån i fastigheten. Tidigare har lånet upptagits i moderbolaget.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet kommer bedrivas med oförändrad inriktning det kommande året.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i moderbolagets årsredovisning.

#### Flerårsöversikt

(Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	27 840	26 142	23 755	16 274	12 812
Driftnetto	23 452	23 689	19 000	12 983	10 892
Årets resultat	-1 932	730	-4 459	-3 218	-2 808
Balansomslutning	494 583	317 705	320 591	321 124	231 968
Soliditet, % <sup>(1)</sup>	10,1	9,5	9,2	10,6	16,0

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

**Övriga upplysningar**

*Anställda och personalkostnader*

Bolaget har ej haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar inte har utbetalats. Bolagets administration sköts av personal hos moderbolaget Tingsvalvet Fastighets AB.

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	45 900 000
Balanserat resultat	651 785
Årets resultat	-1 932 280
	<u>44 619 505</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	44 619 505
<i>Varav till överkursfond</i>	<u>45 900 000</u>
	<b>44 619 505</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkning, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	5	27 840	26 142
Övriga rörelseintäkter	6	0	625
Fastighetskostnader	7	-4 388	-3 079
<b>Driftnetto</b>		<b>23 452</b>	<b>23 689</b>
Av- och nedskrivningar	13	-5 422	-5 422
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>18 030</b>	<b>18 267</b>
Central administration	8, 9	-4 184	-3 353
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 846</b>	<b>14 914</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 454	-6 748
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 453</b>	<b>-6 747</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 393</b>	<b>8 166</b>
Bokslutsdispositioner	11	-6 208	-6 566
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-815</b>	<b>1 600</b>
Skatt på årets resultat	12	-1 117	-870
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 932</b>	<b>730</b>

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

(Tkr)	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-1 932	730
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-1 932</b>	<b>730</b>

## BALANSRÄKNING

(Tkr)

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 13 293 806 299 034

Pågående nyanläggningar 14 - 6

**Summa materiella anläggningstillgångar 293 806 299 041**

**Summa anläggningstillgångar 293 806 299 041**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 4 869 16

Fordringar hos koncernföretag 193 478 11 590

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 17 616 375

**Summa kortfristiga fordringar 198 962 11 981**

**Kassa och bank 18 1 815 6 683**

**Summa omsättningstillgångar 200 778 18 664**

**SUMMA TILLGÅNGAR 494 583 317 705**

ank=20250709;2025071045694



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
(Tkr)			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	19	5 150	5 150
		<b>5 150</b>	<b>5 150</b>
<u>Fritt eget kapital</u>	20		
Överkursfond		45 900	45 900
Balanserad vinst eller förlust		652	-21 573
Årets resultat		-1 932	730
		<b>44 620</b>	<b>25 057</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 770</b>	<b>30 207</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15,16	16 229	15 112
<b>Summa avsättningar</b>		<b>16 229</b>	<b>15 112</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Skulder till kreditinstitut		168 080	-
Skulder till koncernföretag		225 193	263 661
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>393 273</b>	<b>263 661</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 280	-
Leverantörsskulder		176	184
Skulder till koncernföretag		21 601	191
Aktuella skatteskulder		748	1 626
Övriga kortfristiga skulder		15	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 493	6 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 313</b>	<b>8 724</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>494 584</b>	<b>317 705</b>

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>5 150</b>	<b>45 900</b>	<b>-17 113</b>	<b>-4 459</b>	<b>29 477</b>
Disponering av föregående års resultat			-4 459	4 459	0
Erhållna aktieägartillskott					0
Årets resultat				730	730
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>5 150</b>	<b>45 900</b>	<b>-21 572</b>	<b>730</b>	<b>30 207</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>5 150</b>	<b>45 900</b>	<b>-21 572</b>	<b>730</b>	<b>30 207</b>
Disponering av föregående års resultat			730	-730	0
Årets resultat				-1 932	-1 932
Erhållna aktieägartillskott			21 494		21 494
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>5 150</b>	<b>45 900</b>	<b>652</b>	<b>-1 932</b>	<b>49 769</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 51 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Överkursfond*

Posten överkursfond består av överkurs som uppstod vid genomförd nyemission under 2014.

#### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-815	1 600
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>			
Avskrivningar byggnader		5 422	5 422
Koncernbidrag		6 208	6 566
Justering betald ränta		3 710	6 748
Betald skatt		-878	764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>13 647</b>	<b>21 100</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-186 981	-3 306
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-1 206	-3 799
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-174 540</b>	<b>13 995</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-187	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-187</b>	<b>-6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		176 000	-
Amortering av lån		- 2 640	-
Förändring långfristiga mellanhavanden till koncernföretag		-3 501	-14 766
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>169 859</b>	<b>-14 766</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 868</b>	<b>-777</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 683</b>	<b>7 460</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>1 815</b>	<b>6 683</b>

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Tingsvalvet M14 AB med organisationsnummer 556959-8831 är ett helägt dotterföretag till Tingsvalvet Holding AB, org.nr 559201-9672, med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Mått Johanssons väg 50, Eskilstuna.

Moderbolag i den största och minsta koncern som Tingsvalvet M14 AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas är Tingsvalvet Fastighets AB (publ), org.nr 559177-5290, med säte i Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Bolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Funktionell valuta och redovisningsvaluta

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

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### *Hysesintäkter*

Bolagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal i form av hyresavtal. Bolagets intäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna består av hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter avser lokalhyra med tillägg för indexering och fastighetsskatt och avdrag för eventuella hyresrabatter och serviceintäkter avser annan debitering såsom värme, kyla, vatten mm.

#### Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Detta innebär att för fastigheter förvärvade indirekt via bolag som klassificerats om tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället, utöver den som är bokförd i det förvärvade bolaget. Sålunda redovisas inte uppskjuten skatteskuld hänförligt till övervärden på fastigheten vid förvärvstillfället, utan den eventuella skatterabatten minskar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

#### Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

#### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

#### 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

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar bolagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Finansiella instrument IFRS 9**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar som är skuldinstrument*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för hyresfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp att reservera varför någon förväntad kreditförlust på finansiella tillgångar inte har reserverats i bolaget.

### **Not 3 Kritiska uppskattningar och bedömningar**

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa 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, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

### **Not 4 Påverkan av nya eller omarbetade redovisningsstandarder**

International Accounting Standards Board (IASB) har inte infört ändringar i standarder för räkenskapsår som påbörjas efter den 1 januari 2024 som påverkar bolagets finansiella rapporter.

#### **Beslutade ändringar och förslag till ändringar i RFR 2 som ännu inte trätt i kraft**

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om eller förslagit några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt i kraft.

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

	2024-01-01	2023-01-01
Förfallotidpunkt:	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	27 316	24 676
Senare än ett år men inom fem år	85 505	82 495
Senare än fem år	64 590	73 818
<b>Summa</b>	<b>177 411</b>	<b>180 989</b>

**Not 6 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållet skadestånd	-	625
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>625</b>

**Not 7 Fastighetskostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Drift- och förvaltningskostnader	-1 884	-503
Reparationer och underhåll	-574	-646
Fastighetsskatt	-1 930	-1 930
<b>Summa</b>	<b>-4 388</b>	<b>-3 079</b>

**Not 8 Central administration**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningskostnader	-3 863	-3 289
Övrigt	-321	-64
<b>Summa</b>	<b>-4 184</b>	<b>-3 353</b>

**Not 9 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	33	38
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>33</b>	<b>38</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning

**Not 10 Finansiella kostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-3 019	-6 747
Räntekostnader övriga	-5 435	0
Övriga finansiella kostnader	-	-
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-8 454</b>	<b>-6 748</b>

Räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-6 208	-6 566
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-6 208</b>	<b>-6 566</b>

**Not 12 Skatt**

**Aktuell skatt**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt på årets resultat	-1 117	-870
<b>Summa</b>	<b>-1 117</b>	<b>-870</b>

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader

	-1 117	-870
<b>Summa</b>	<b>-1 117</b>	<b>-870</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6% på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

**Avstämning årets skattekostnad**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-815</b>	<b>1 600</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	168	-330
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 285	-540
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 285</b>	<b>-540</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-1 117</b>	<b>-870</b>

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	343 699	343 699
Nyanskaffningar	187	-
Omklassificeringar	6	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>343 892</b>	<b>343 699</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-44 665	-39 243
Årets avskrivningar enligt plan	-5 422	-5 422
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-50 087</b>	<b>-44 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>293 806</b>	<b>299 034</b>

Verkligt värde för fastigheten uppgår till 390 000 tkr (390 000 tkr). Tingsvalvet fastställer fastighetsvärdet genom externa värderingar. Till den externa värderingsfirman lämnas uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. I värderingsmodellen beräknas verkligt värde baserat på vedertagna värderingsprinciper utifrån analys av fastighetens intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värderingsmetoden grundar sig på en 20-årig kassaflödesanalys utifrån fastighetens driftnetto. Ingående värdepåverkande faktorer, såsom exempelvis avkastningskrav, bedöms utifrån ortsprismetoden. För orten bedöms även marknadsmässig hyresnivå och långsiktig vakansnivå. Varje fastighet bedöms utifrån fastighetsspecifika värdepåverkande händelser såsom nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som används vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda och planerade transaktioner samt information från de externa värderarna.

Värdering har skett enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Inga överföringar har skett till eller från denna nivå under perioden. Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	6	-
Investeringar	-	6
Omklassificeringar	-	6
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

**Not 15 Uppskjuten skatt**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter (temporär skillnad)	16 229	15 112
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>16 229</b>	<b>15 112</b>

**Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader**

2024	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	15 112	1 117	16 229
<b>Summa</b>	<b>15 112</b>	<b>1 117</b>	<b>16 229</b>

2023	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	14 242	870	15 112
<b>Summa</b>	<b>14 242</b>	<b>870</b>	<b>15 112</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2024-01-01
Förutbetalda kostnader	320	104
Upplupna intäkter	295	271
<b>Summa</b>	<b>616</b>	<b>375</b>

**Not 18 Likvida medel**

	2024-12-31	2024-01-01
Kassa och bank	1 815	6 683
<b>Summa</b>	<b>1 815</b>	<b>6 683</b>

**Not 19 Aktiekapital**

Det registrerade aktiekapitalet uppgår till 5 150 000 kr. Antalet aktier uppgår till 51 500 st med ett kvotvärde om 100 kr.

**Not 20 Fritt eget kapital**

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Överkursfond	45 900 000	
Balanserat resultat	651 785	
Årets resultat	-1 932 280	
	<u>44 619 505</u>	
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	44 619 505	
Varav till överkursfond	<u>45 900 000</u>	
	<u>44 619 505</u>	

**Not 21 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till kreditinstitut	-168 080	-
Skulder till koncernföretag	-225 193	-263 661
<b>Summa</b>	<b>-393 273</b>	<b>-263 661</b>

Långfristiga skulder avser skulder till koncernföretag för vilka ingen förfallotidpunkt har avtalats.

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	-6 682	6 593
Övriga poster	-810	115
<b>Summa</b>	<b>-7 493</b>	<b>6 709</b>

**Not 23 Finansiella instrument**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital och obeskattade reserver 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 Tingsvalvet Fastighets AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	206 550	206 550
<b>Summa</b>	<b>206 550</b>	<b>206 550</b>

**Not 25 Transaktioner med närstående**

- Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 45 % (51 %) av inköpen och 0 % (0 %) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Inköp av varor och tjänster sker på marknadsmässiga villkor.

Räntekostnader till koncernbolag framgår av not 10.



Stockholm datum som framgår av elektronisk signatur

Magnus Nilsson  
Styrelseordförande

Sven Engwall  
Styrelseledamot

Magnus Fält  
Styrelseledamot

Håkan Karlsson  
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits datum som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisör

ank=20250709;2025071045701



# Verifikat

Transaktion 09222115557550686593

## Dokument

**Tingsvalvet M14 - Årsredovisning 2024 FINAL**  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-06-27 15:14:17 CEST (+0200) av Jenny Rydensjö (JR)  
Färdigställt 2025-06-30 14:18:36 CEST (+0200)

## Initierare

**Jenny Rydensjö (JR)**  
RetailFast Holding AB  
jenny.k.rydensjo@retailfast.se  
+46706945800

## Signerare

**Håkan Karlsson (HK)**  
Tingsvalvet fastighets AB  
Personnummer 197212271618  
hakan.karlsson@tingsvalvet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Håkan Karlsson"  
Signerade 2025-06-27 15:47:38 CEST (+0200)

**Magnus Fält (MF)**  
Tingsvalvet Fastighets AB  
Personnummer 196409221691  
magnus.falt@tingsvalvet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS MAGNUS FÄLT"  
Signerade 2025-06-27 16:01:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550686593

ank=20250709\_2025071045702

Sven Engwall (SE)  
Tingsvalvet Fastighets AB  
Personnummer 6106307595  
sven.engwall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Engwall"  
Signerade 2025-06-27 18:32:52 CEST (+0200)

Therese Malmgren (TM)  
KPMG AB  
Personnummer 7612017520  
therese.malmgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Birgitta Therese Malmgren"  
Signerade 2025-06-30 14:18:36 CEST (+0200)

Nils Magnus Nilsson (NMN)  
Tingsvalvet Fastighets AB  
Personnummer 194805056431  
nils.magnus@eskatt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Magnus Nilsson"  
Signerade 2025-06-30 09:51:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tingsvalvet M14 AB, org. nr 556959-8831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tingsvalvet M14 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tingsvalvet M14 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tingsvalvet M14 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tingsvalvet M14 AB 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 och verkställande direktören 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 Tingsvalvet M14 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Sundsvall det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Anna Birgitta Therese Malmgren

### Undertecknare

Serienummer: 8b8c01ea33ed0b[...]949e5703aa79f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-30 12:14:20 UTC



ank=20250709;2025071045704

Dokumentnummer: 20250709-2025071045704

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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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