

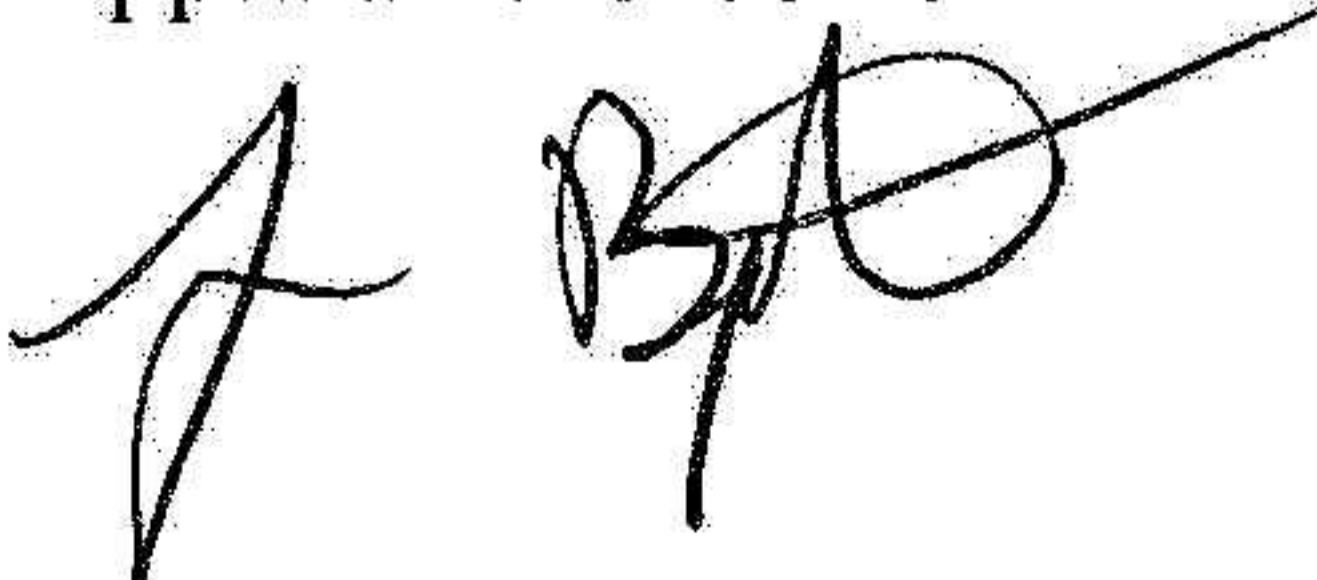
**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Tjärn Fastighetsförvaltning AB**  
556644-4658  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Tjärn Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala 2023-06-29



Jan Björkman

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Tjärn Fastighetsförvaltning AB

556644-4658

Räkenskapsåret

2022

## 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 2022.

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.

### 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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	82 650	80 687	89 156	87 794	80 848
Resultat efter finansiella poster	-1 163	3 950	883	-1 339	1 641
Balansomslutning	99 547	102 542	115 859	80 980	79 045
Antal anställda	98	98	122	115	101
Soliditet (%)	30,00	30,58	25,14	34,00	36,00
Avkastning på totalt kap. (%)	0,00	5,26	2,18	0,00	2,70
Avkastning på eget kap. (%)	0,00	12,60	3,03	0,00	5,70
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 288	3 264	1 381	1 420	1 420
Resultat efter finansiella poster	-313	480	-2 087	-673	-332
Balansomslutning	61 433	64 658	75 265	35 082	33 807

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

**Förändringar i eget kapital**

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
<b>Koncernen</b>			
Belopp vid årets ingång	100 000	31 257 785	31 357 785
Disposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning		-1 000 000	-1 000 000
Årets resultat		-498 030	-498 030
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>29 759 755</b>	<b>29 859 755</b>

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Moderbolaget</b>					
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	11 346 210	480 179	11 946 389
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning			480 179	-480 179	0
Årets resultat				-347 253	-347 253
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>10 826 389</b>	<b>-347 253</b>	<b>10 599 136</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 826 389
årets förlust	-347 253
	<b>10 479 136</b>

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0
	10 479 136
	<b>10 479 136</b>

2023072710753

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	82 649 907	80 687 468
Övriga rörelseintäkter		1 308 394	5 115 937
		<b>83 958 301</b>	<b>85 803 405</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-22 876 279	0
Övriga externa kostnader	3	-4 385 608	-22 231 943
Personalkostnader	4	-50 124 736	-50 042 832
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 250 274	-8 128 428
Övriga rörelsekostnader		-1 213	-12 500
		<b>-85 638 110</b>	<b>-80 415 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 679 809</b>	<b>5 387 701</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 177 980	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 253	10 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 677 958	-1 448 113
		<b>517 275</b>	<b>-1 437 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 162 534</b>	<b>3 949 905</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 162 534</b>	<b>3 949 905</b>
Skatt på årets resultat		-34 301	-607 232
Uppskjuten skatt	6	698 805	-129 882
<b>Årets resultat</b>		<b>-498 030</b>	<b>3 212 791</b>

## Koncernens

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Goodwill

7

33 333

133 333

**33 333**

**133 333**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

59 747 137

62 404 284

Inventarier, verktyg och installationer

9

16 140 795

15 606 017

**75 887 932**

**78 010 301**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

0

304 738

Andra långfristiga fordringar

2 486 525

0

**2 486 525**

**304 738**

#### Summa anläggningstillgångar

**78 407 790**

**78 448 372**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

8 625 351

8 666 238

Aktuella skattefordringar

772 567

0

Övriga fordringar

27 131

459 139

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

263 360

441 282

**9 688 409**

**9 566 659**

##### *Kassa och bank*

11 450 961

14 527 039

#### Summa omsättningstillgångar

**21 139 370**

**24 093 698**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**99 547 160**

**102 542 070**

## Koncernens Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital	10	100 000	100 000
Reserver		26 466	2 719 918
Annat eget kapital inklusive årets resultat		29 733 289	28 537 867
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>29 859 755</b>	<b>31 357 785</b>

#### Summa eget kapital

**29 859 755**                      **31 357 785**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		6 867	0
		<b>6 867</b>	<b>0</b>

#### Långfristiga skulder

11, 12

Byggnadskreditiv		0	45 280 979
Skulder till kreditinstitut		50 223 819	6 194 690
		<b>50 223 819</b>	<b>51 475 669</b>

#### Kortfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut		4 396 634	4 938 417
Leverantörsskulder		3 080 952	2 168 517
Aktuella skatteskulder		387 049	715 919
Övriga skulder		4 278 968	4 602 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	7 313 116	7 283 759
		<b>19 456 719</b>	<b>19 708 616</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**99 547 160**                      **102 542 070**

## Koncernens

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

## Kassaflödesanalys

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 162 534	3 949 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	6 243 751	5 753 322
Betald skatt	-34 301	-607 232

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 046 916                      9 095 994

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	40 887	-504 028
Förändring av kortfristiga fordringar	929 863	-1 607 804
Förändring leverantörsskulder	912 435	-1 001 367
Förändring av kortfristiga skulder	-1 431 160	574 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 498 941</b>	<b>6 557 787</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-6 027 907	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-6 245 133
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	15 100 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	246 521	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 781 386</b>	<b>8 854 867</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	4 595 446	3 614 900
Amortering av lån	-6 389 079	-15 999 853
Utbetald utdelning	-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 793 633</b>	<b>-13 384 953</b>

### Årets kassaflöde

-3 076 078                      2 027 701

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	14 527 039	12 499 338
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 450 961</b>	<b>14 527 039</b>

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 287 993	3 263 625
Övriga rörelseintäkter		6 460	2 307 606
		<b>4 294 453</b>	<b>5 571 231</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-553 937	-705 292
Övriga externa kostnader	3	-5 195	-522 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 657 146	-2 645 181
		<b>-3 216 278</b>	<b>-3 872 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 078 175</b>	<b>1 698 337</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 391 130	-1 218 158
		<b>-1 391 127</b>	<b>-1 218 158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-312 952</b>	<b>480 179</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-312 952</b>	<b>480 179</b>
Skatt på årets resultat	6	-34 301	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-347 253</b>	<b>480 179</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8 59 747 137 62 404 284  
59 747 137 62 404 284

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

14, 15 100 000 100 000  
100 000 100 000

**Summa anläggningstillgångar**

**59 847 137 62 504 284**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

Övriga kortfristiga fordringar

120 802 155 000  
22 417 84 683  
143 219 239 683

*Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

1 442 839 2 069 105  
1 586 058 2 308 788

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**61 433 195 64 813 072**

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000 100 000

Reservfond

20 000 20 000

**120 000 120 000**

##### *Fritt eget kapital*

16

Balanserad vinst eller förlust

10 826 389 11 346 210

Årets resultat

-347 253 480 179

**10 479 136 11 826 389**

**Summa eget kapital**

**10 599 136 11 946 389**

#### Långfristiga skulder

11, 12

Skulder till kreditinstitut

43 347 075 45 280 979

**Summa långfristiga skulder**

**43 347 075 45 280 979**

#### Kortfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

510 000 510 000

Leverantörsskulder

19 973 76 794

Skulder till koncernföretag

17 5 682 871 6 620 371

Aktuella skatteskulder

122 755 160 145

Övriga skulder

1 060 580 154 476

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13 90 805 63 918

**Summa kortfristiga skulder**

**7 486 984 7 585 704**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**61 433 195 64 813 072**

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not                      2022-01-01                      2021-01-01  
                                 -2022-12-31                      -2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-312 952	480 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 657 148	337 575
Betald skatt	-34 301	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	2 309 895	817 754
--	-----------	---------

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	96 464	-51 141
Förändring av leverantörsskulder	-56 821	46 461
Förändring av kortfristiga skulder	-41 899	325 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 307 639</b>	<b>1 138 522</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 808 073
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	15 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>12 191 927</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 933 904	-10 458 904
Utbetald utdelning	-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 933 904</b>	<b>-11 458 904</b>

### Årets kassaflöde

	-626 265	1 871 545
--	----------	-----------

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 069 104	197 559
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 442 839</b>	<b>2 069 104</b>

## 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 överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna 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).

2023072710764

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning  
Koncernen**

	2022	2021
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Tjänster	82 649 907	80 687 468
	<b>82 649 907</b>	<b>80 687 468</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från</b>		
Resultat avyttring fordon / försäkr ersättn	317 634	449 736
Bidrag och ersättning personal	990 760	2 358 595
Resultat avyttring fastighet		2 307 606
	<b>1 308 394</b>	<b>5 115 937</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Hysesintäkter, förvaltningsfastighet	4 287 993	3 263 625
	<b>4 287 993</b>	<b>3 263 625</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.

	2022	2021
<b>Oudit Revision AB</b>		
Revisionsuppdrag	30 000	30 000
	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Oudit Revision AB</b>		
Revisionsuppdraget	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**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**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	1 677 958	1 448 113
	<b>1 677 958</b>	<b>1 448 113</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga räntekostnader	1 391 130	1 218 158
	<b>1 391 130</b>	<b>1 218 158</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.

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	34 301	607 232
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>34 301</b>	<b>607 232</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 162 534		3 319 407
Ej avdragsgilla kostnader	6,8	79 381		
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	-3		
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-20,1	-234 128	-7,8	258 195
Uppräkning återf p-fond			0,4	-12 793
Ej avdragsgilla kostnader			0,4	-14 442
Skatteeffekt skattem bokf m avskrivning	20,7	240 631	4,6	-152 989
Schanblonränta p-fond			0,0	-1 066
Schablonintäkt fondandelar	0,1	1 652	0,0	-340
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>7,5</b>	<b>87 533</b>	<b>-2,3</b>	<b>76 565</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	33 330	0
Justering avseende tidigare år	971	
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>34 301</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-312 952		480 179
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	33 330	20,6	-98 917
Ej skattepliktiga intäkter		3	0,0	
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	74,8	234 128	-52,5	251 906
Skatteeffekt skattem bokf m avskrivning	-76,9	-240 631	31,9	-152 989
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>8,6</b>	<b>26 830</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Goodwill**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900 000	900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
Ingående avskrivningar	-766 667	-666 667
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-866 667</b>	<b>-766 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 333</b>	<b>133 333</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 977 274	80 042 455
Inköp		2 808 073
Försäljningar/utrangeringar		-15 873 254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 977 274</b>	<b>66 977 274</b>
Ingående avskrivningar	-4 572 990	-5 108 669
Försäljningar/utrangeringar		3 180 860
Årets avskrivningar	-2 657 147	-2 645 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 230 137</b>	<b>-4 572 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 747 137</b>	<b>62 404 284</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 977 274	80 042 455
Inköp		2 808 073
Försäljningar/utrangeringar		-15 873 254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 977 274</b>	<b>66 977 274</b>
Ingående avskrivningar	-4 572 990	-5 108 669
Försäljningar/utrangeringar		3 180 860
Årets avskrivningar	-2 657 147	-2 645 181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 230 137</b>	<b>-4 572 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 747 137</b>	<b>62 404 284</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
	<b>1 000</b>	

**Not 11 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skuld till kreditinstitut	50 223 819	43 240 979
	<b>50 223 819</b>	<b>43 240 979</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skuld till kreditinstitut	50 223 819	43 240 979
	<b>50 223 819</b>	<b>43 240 979</b>

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

Koncernens banklån om 54 620 453 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 223 819	6 194 690
Byggnadskreditiv		45 280 979
	<b>50 223 819</b>	<b>51 475 669</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 396 634	4 938 417
	<b>4 396 634</b>	<b>4 938 417</b>

**Moderbolaget**

Företagets banklån om 43 857 075 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	43 347 075	45 280 979
	<b>43 347 075</b>	<b>45 280 979</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**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	24 152	2 887
Upplupna semesterlöner	4 815 910	4 852 156
Upplupna sociala avgifter	1 452 211	1 404 588
Övriga poster	1 020 843	1 024 125
	<b>7 313 116</b>	<b>7 283 756</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	24 152	2 887
Övriga poster	66 653	61 031
	<b>90 805</b>	<b>63 918</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Jan Björkman Transport AB	100	100	1 000	100 000
				<b>100 000</b>

Jan Björkman Transport AB	<b>Org.nr</b> 556246-7661	<b>Säte</b> Uppsala
---------------------------	------------------------------	------------------------

**Not 16 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 826 389
årets förlust	-347 253
	<b>10 479 136</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 479 136
	<b>10 479 136</b>

**Not 17 Transaktioner med närstående  
Moderbolaget**

2022-12-31

2021-12-31

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Försäljning

4 287 993  
4 287 993

3 263 625  
3 263 625

**Lån från närstående**

Ingående balans  
Erhållna lån

6 620 371  
-937 500  
5 682 871

3 922 078  
2 698 293  
6 620 371

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

**Not 18 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	48 750 000	48 750 000
Inventarier med äganderättsförbehåll	14 651 036	13 646 852
	<b>63 401 036</b>	<b>62 396 852</b>
Företagsinteckningar	600 000	600 000
	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

**Moderbolaget**

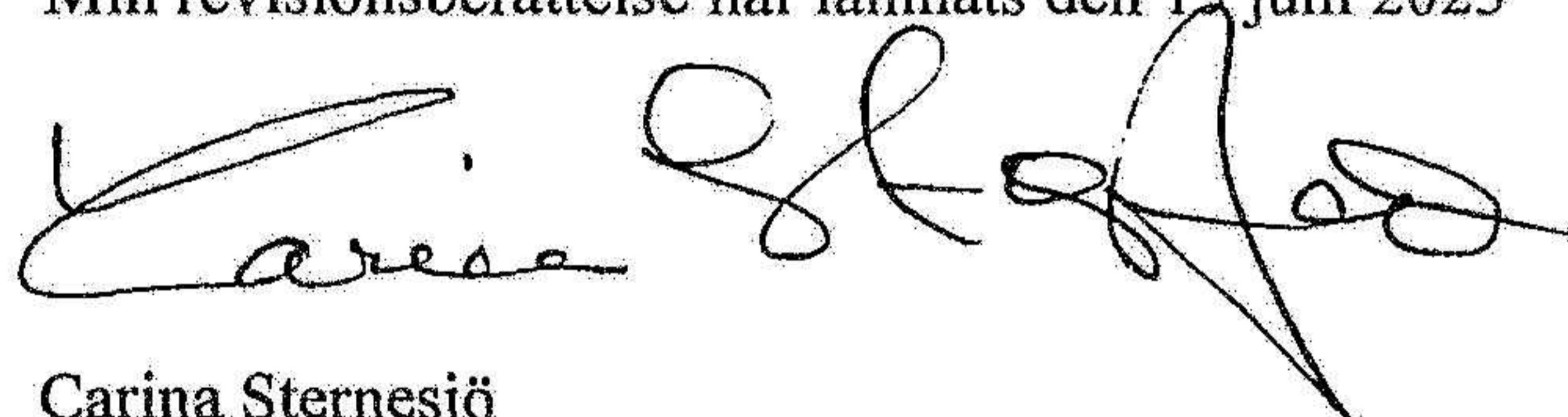
	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	48 750 000	48 750 000
	<b>48 750 000</b>	<b>48 750 000</b>

Uppsala den 15 juni 2023



Jan Björkman

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 juni 2023



Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor

2023072710773

## 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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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.

Vide: [Signature]

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

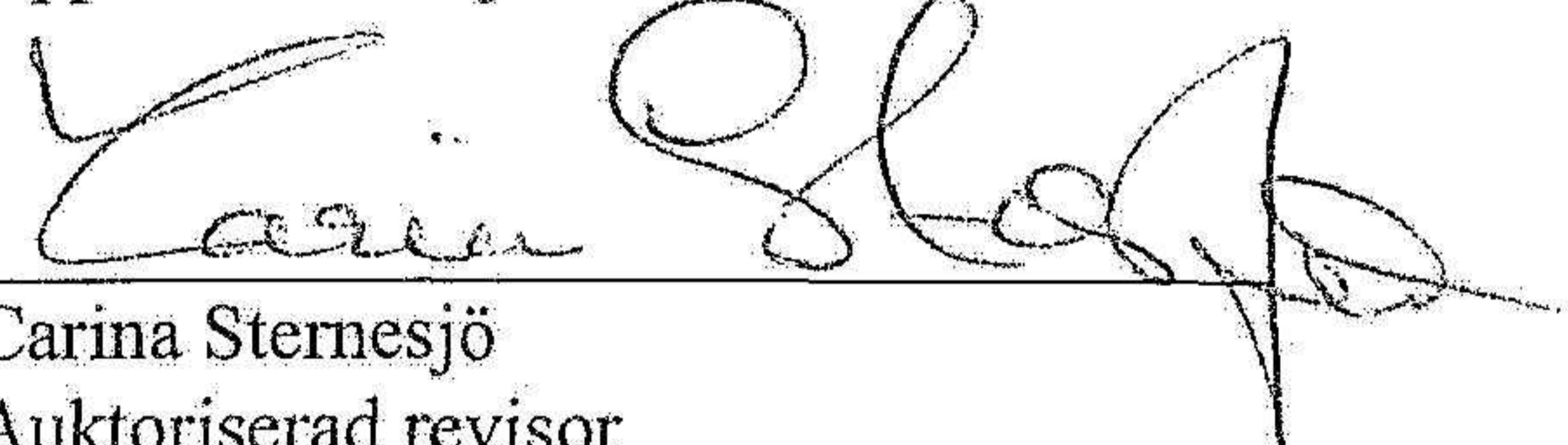
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men

ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 15 juni 2023



Carina Sternesjö  
Auktoriserad revisor

Vidi: *[Handwritten signature]*