

Styrelsen och verkställande direktören

för

Fastighets AB Taktäckaren

Org nr 556055-0260

får härmed avge

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Taktäckaren intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-04-20



Johan Berfenstam
Verkställande direktör

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Företaget är ett helägt dotterbolag till Axfast AB, org nr 556032-3379 och har sitt säte i Stockholm.

Företagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har inte några anställda. Erforderliga administrationstjänster tillhandahålls av närstående företag.

Inga väsentliga händelser har skett under året och verksamheten kommer under 2023 att vara oförändrad.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	114 483	102 972	101 907	92 235
Resultat efter finansiella poster	35 792	26 741	36 699	26 100
Balansomslutning	723 491	742 783	757 945	770 879
Soliditet %	14	17	17	13

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	100 000	1 751	84 731 991	84 833 742
Årets resultat	-	-	-9 329 460	-9 329 460
Eget kapital 2022-12-31	100 000	1 751	75 402 531	75 504 282

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	84 731 991
Årets resultat	-9 329 460
Totalt	75 402 531
Balanseras i ny räkning	75 402 531
Totalt	75 402 531

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

18

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	114 370 240	102 861 095
Övriga intäkter		112 700	110 800
Driftskostnader		-8 671 479	-9 226 631
Underhållskostnader		-2 560 147	-6 886 341
Fastighetsskatt		-10 831 646	-7 559 606
Fastighetsadministration		-4 640 568	-4 961 541
Driftnetto		87 779 100	74 337 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 115 964	-39 255 346
Rörelseresultat		49 663 136	35 082 430
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 478 007	3 014 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-15 349 641	-11 356 680
Resultat efter finansiella poster		35 791 502	26 740 563
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-2 159	-
Överavskrivningar byggnader		-5 414	-
Överavskrivningar byggnadsinventarier		16 497 888	4 041 537
Koncernbidrag		-62 386 339	-34 963 516
Resultat före skatt		-10 104 522	-4 181 416
Skatt		775 062	762 768
Arets resultat		-9 329 460	-3 418 648

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	6	670 957 183	707 267 497
Inventarier	7	276 690	421 050
Pågående projekt	8	1 420 919	631 507
Summa anläggningstillgångar		672 654 792	708 320 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 880	-
Fordringar hos koncernföretag		45 817 357	30 381 017
Skattefordran		-	168 807
Övriga fordringar		917 803	841 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 096 807	3 071 394
Summa omsättningstillgångar		50 835 847	34 462 461
Summa tillgångar		723 490 639	742 782 515

2023042404637

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		1 751	1 751
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		84 731 991	88 150 640
Årets resultat		-9 329 460	-3 418 648
Summa eget kapital		75 504 282	84 833 743
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		31 047 065	47 539 539
Periodiseringsfonder		169 958	167 799
Summa obeskattade reserver		31 217 023	47 707 338
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	14 624 675	15 399 737
Summa avsättningar		14 624 675	15 399 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	568 500 000	-
Summa långfristiga skulder		568 500 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	568 500 000
Leverantörsskulder		3 711 987	3 285 932
Skatteskulder		3 103 233	-
Övriga kortfristiga skulder		250 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	26 579 439	23 055 765
Summa kortfristiga skulder		33 644 659	594 841 697
Summa eget kapital och skulder		723 490 639	742 782 515

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Med materiella anläggningstillgångar menas förvaltningsfastigheter och de redovisas som tillgång i balansräkningen, när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan, som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgångar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	År
-Stomme	100
-Stomkomplettering	35
-Fasad	40-50
-Yttertak	40
-Installationer	35
-Byggnadsinventarier	5
-Hyresgästanpassningar	5-20
-Markanläggning	20

Transaktioner i utländsk valuta har ej förekommit.

Not 2 Hyresintäkter

Bolagets kontraktsfallostruktur framgår av efterföljande tabell, där kontraktvärde (tkr) avser den totala hyresvolymen under kontraktets löptider. Bostäder redovisas separat då den formella uppsägningstiden är 3 månader.

	2022
2023	21 330
2024	37 561
2025	5 235
2026	51 336
2028	4 717
Summa	120 179
Bostäder	4 907
Totalt	125 086

Not 3 Personalkostnader

Inga anställda finns i bolaget.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	1 474 990	3 014 813
Ränteintäkter, övriga	3 017	
Totalt	1 478 007	3 014 813

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-4 598 595	-6 815 899
Räntekostnader, övriga	-10 751 046	-4 540 781
Totalt	-15 349 641	-11 356 680



Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	867 590 976	864 978 818
Årets anskaffning	963 019	2 612 158
Utgående anskaffningsvärde byggnad	868 553 995	867 590 976
Ingående avskrivningar byggnad	-250 879 556	-229 102 040
Årets avskrivningar	-20 621 318	-21 777 515
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-271 500 874	-250 879 555
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	116 179 401	116 133 784
Årets anskaffning	698 270	45 617
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	116 877 671	116 179 401
Ingående avskrivningar byggnadsinventarier	-68 569 650	-51 802 705
Årets avskrivningar	-16 783 761	-16 766 945
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-85 353 411	-68 569 650
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	11 330 513	11 330 513
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	11 330 513	11 330 513
Ingående avskrivningar markanläggning	-1 854 680	-1 288 154
Årets avskrivningar	-566 526	-566 526
Utgående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-2 421 206	-1 854 680
Ingående anskaffningsvärde mark	33 470 494	33 470 494
Utgående anskaffningsvärde mark	33 470 494	33 470 494
Totalt bokfört värde enligt plan	670 957 182	707 267 499

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	721 799	778 244
Årets anskaffning	-	-56 445
Utgående anskaffningsvärde inventarier	721 799	721 799
Ingående avskrivningar inventarier	-300 750	-212 835
Årets avskrivningar	-144 358	-87 914
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-445 108	-300 749
Totalt bokfört värde enligt plan	276 691	421 050

Not 8 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	631 507	-
Under året nedlagda kostnader	789 412	631 507
Totalt	1 420 919	631 507

Not 9 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Beloppet avser uppskjuten skatt på temporär skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på förvaltningsfastigheter	14 624 675	15 399 737
Totalt	14 624 675	15 399 737

Not 10 Skulder

Av de långfristiga skulderna förfaller 568 500 000 kr till betalning under år 2029.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Följande större poster ingår

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 510 424	962 739
Förutbetalda hyresintäkter	22 513 728	20 927 032
Övriga poster	555 287	1 165 994
Totalt	26 579 439	23 055 765

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för skulder till kreditinstitut	568 500 000	568 500 000
Totalt	568 500 000	568 500 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Axfast AB, org nr 556032-3379 med säte i Stockholm. Axfast AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som företaget ingår i.



Stockholm 2023-03-17



Johan Berfenstam
Ordförande/Verkställande direktör

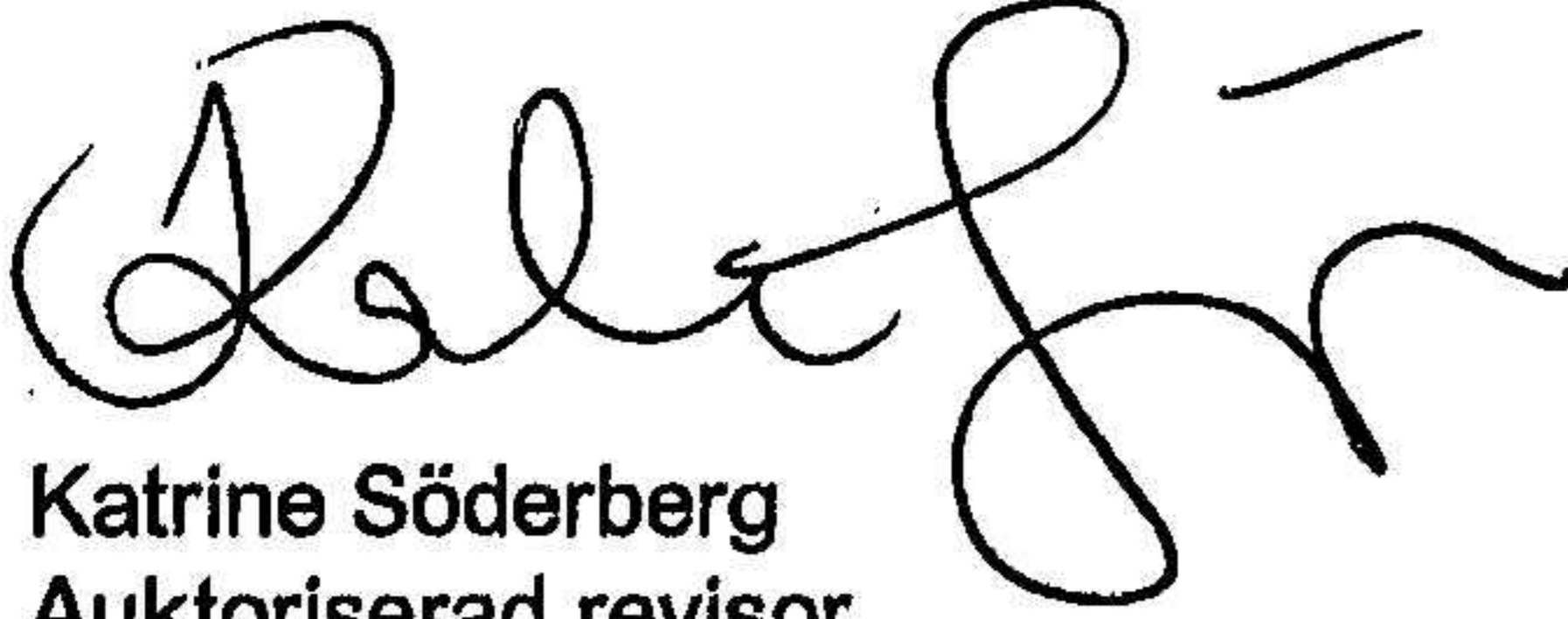


Stefan Norell
Ledamot



Jan Henriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

2023042404640



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Taktäckaren, org.nr 556055-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Taktäckaren för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Taktäckarens finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Taktäckaren 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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 direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

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 direktören förvaltning av Fastighets AB Taktäckaren för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Taktäckaren 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 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 styrelseledamoten 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den 27 mars 2023

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor