

# Årsredovisning

## Aktiebolaget TEJ Fastigheter

Org.nr 556091-4136

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

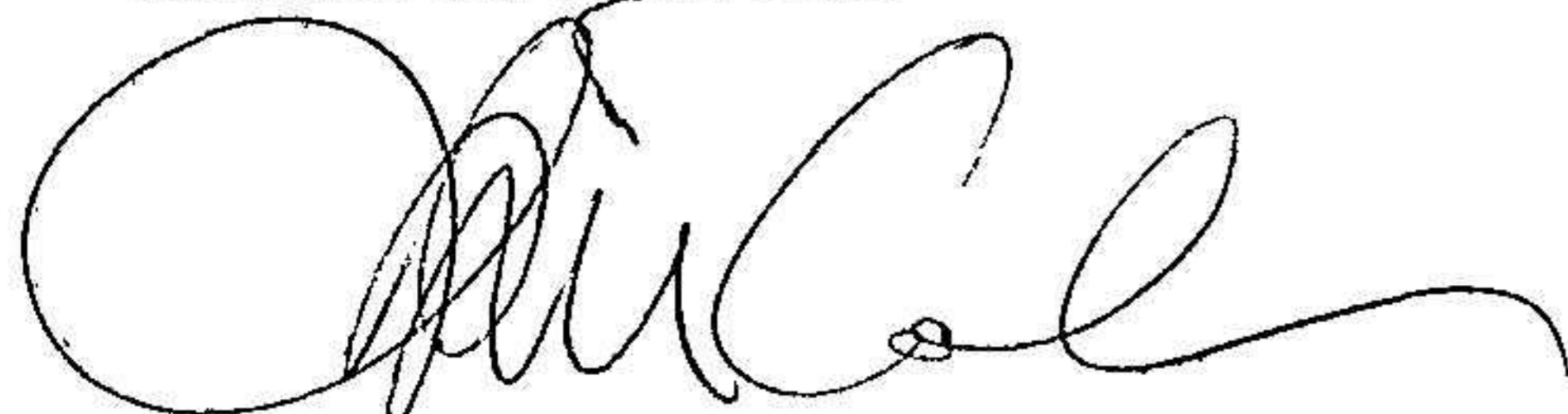
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelsesuppleant intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Uddevalla den 30 juni 2023



Bengt Lindholm

*AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136*

*Årsredovisning för räkenskapsåret 2022*

*Styrelsen för Aktiebolaget T E J Fastigheter får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2022.*

*FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*

*Verksamhet*

*Företaget skall bedriva arkitektsrörelse och konsulterande verksamhet inom byggnadstekniska områden samt driva handel med fastigheter jämte byggnadsverksamhet och driva handel med aktier jämte därmed förenlig verksamhet.*

*Bolaget har sitt säte i Uddevalla, Göteborgs- och Bohus Län.*

*Årsredovisningens valuta är SEK.*

*Ägare*

*T E J Värdepapper Aktiebolag äger samtliga (100 st) aktier i företaget.*

*Alla aktier har samma röstvärde.*

*T E J Värdepapper Aktiebolag är moderbolag i den koncern i vilken Aktiebolaget T E J Fastigheter ingår.*

*Av årets rörelseintäkter avser 4,6 % försäljning till moderbolaget och av årets rörelsekostnader avser 0 % inköp från moderbolaget.*

*Väsentliga händelser och framtida utveckling*

*På grund av sjukdom har under året de båda lagerfastigheterna kv Bratt nr 3 och kv Kilbäcken nr 4 avyttrats.*

*AKTIEBOLAGET TEJ FASTIGHETER 556091-4136*  
=====Resultat

Företagets resultat före skatt uppgår för räkenskapsåret till  
Kronor -2.649.420,99 Resultatet efter skatt uppgår till  
Kronor -2.699.614,99.

<u>Flerårsöversikt (tkr)</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	2176	4132	4076
Resultat efter finansiella poster	226	1514	1073
Soliditet (%)	97,65	88,82	86,67

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital, har redovisats i Not 9 Eget kapital

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår, att till förfogande stående vinstmedel, uppgående till  
Kronor 8.454.614,55 disponeras så, att hela beloppet balanseras i ny räkning.

Resultatet av företagets verksamhet under räkenskapsåret och ställningen vid  
räkenskapsårets utgång framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar  
jämfte till dessa hörande noter.

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

RESULTATRÄKNING

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	(not 4)	2 175 765,04	4 132 181,00
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader och underhåll	./.	1 445 144,79	1 727 480,11
Övriga externa kostnader	(not 6) ./.	26 187,40	12 438,53
Personalkostnader	(not 5) ./.	418 423,00	806 701,00
Fastighetsskatt	(not 2) ./.	62 206,00	123 512,00
<u>Rörelseresultat</u>		<b>223 803,85</b>	<b>1 462 049,36</b>
Finansiella intäkter	(not 8)	1 868,00	55 221,96
Finansiella kostnader	(not 7) ./.	151,84	3 457,00
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		<b>225 520,01</b>	<b>1 513 814,32</b>
<u>Extraordinära kostnader</u>			
Avyttring av fastigheter	./.	2 874 941,00	0,00
<u>Resultat efter avyttring av fastigheter</u>	./.	<b>2 649 420,99</b>	<b>1 513 814,32</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Koncernbidrag		0,00	100 000,00
Skatt på årets resultat	./.	50 194,00	277 201,00
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	./.	<b>2 699 614,99</b>	<b>1 136 613,32</b>
=====		=====	=====

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

BALANSRÄKNING

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
<u>Långfristiga placeringar</u>		
Aktier i TEJ Förvaltning AB	25 000,00	0,00
Aktier och andra andelar (not 3)	3 577 229,22	3 477 381,06
<u>Summa anläggningstillgångar</u>	<u>3 602 229,22</u>	<u>3 477 381,06</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>		
<u>Varulager m.m.</u>		
Fastigheter (not 2)	0,00	5 197 612,00
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Fordran på moderbolag	2 038 616,25	
Fordran på dotterbolag	25 000,00	
Skattefordran	420 154,00	193 147,00
Övriga fordringar	14 018,55	56 488,40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,00	94 826,50
Kassa och bank	2 712 238,53	3 707 579,59
<u>Summa omsättningstillgångar</u>	<u>5 210 027,33</u>	<u>9 249 653,49</u>
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>	<u>8 812 256,55</u>	<u>12 727 034,55</u>
=====	=====	=====

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

BALANSRÄKNING

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>		
<u>Eget kapital</u> (not 9)		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital, 100 aktier	100 000,00	100 000,00
Reservfond	50 000,00	50 000,00
<u>Summa bundet eget kapital</u>	<u>150 000,00</u>	<u>150 000,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst	11 154 229,54	10 017 616,22
Årets resultat ./.	2 699 614,99	1 136 613,32
<u>Summa fritt eget kapital</u>	<u>8 454 614,55</u>	<u>11 154 229,54</u>
<u>Summa eget kapital</u>	<u>8 604 614,55</u>	<u>11 304 229,54</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	134,00	244 359,00
Skuld till koncernföretag	0,00	542 955,51
Övriga skulder	125 132,00	243 529,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 376,00	391 961,50
<u>Summa kortfristiga skulder</u>	<u>207 642,00</u>	<u>1 422 805,01</u>
<u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>	<u>8 812 256,55</u>	<u>12 727 034,55</u>
=====	=====	=====

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Fastighetsinteckningar</u>		
Bratt nr 3	0,00	871 000,00
Kilbäcken nr 4	0,00	1 700 000,00
	0,00	2 571 000,00
varav obelånat	0,00	2 571 000,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	=====	=====

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditeten har framräknats som eget kapital i förhållande till totala kapitalet.

Not 2 Fastigheter

Fastigheterna Bratt nr 3 och Kilbäcken nr 4 utgjordes av lagerfastigheter.

2021-12-31

Anskaffningsvärde

**5 197 612,00**  
 =====

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

<u>Not 2 Fastigheter (fortsättning)</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<u>Taxeringsvärden</u>		
<u>Bratt nr 3</u>		
Byggnad		13 801 000,00
Mark		6 279 000,00
		<hr/>
Totalt Bratt nr 3	0,00	20 080 000,00
<u>Kilbäcken nr 4</u>		
Byggnad		11 611 000,00
Mark		5 995 000,00
		<hr/>
Totalt Kilbäcken nr 4	0,00	17 606 000,00
<u>Totalt taxeringsvärde</u>	0,00	37 686 000,00
	<hr/>	<hr/>
<u>Fastighetsskatt</u>		
	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-12-31</u>
Bratt nr 3.	33 935,00	66 570,00
Kilbäcken nr 4	28 271,00	56 942,00
	<hr/>	<hr/>
<u>Total fastighetsskatt</u>	62 206,00	123 512,00
	<hr/>	<hr/>
Fastigheterna Bratt nr 3 och Kilbäcken nr 4 utgjorde lagerfastigheter.		
Sammanlagt anskaffningsvärde för dessa fastigheter uppgick till		
	Kronor	<u>5 197 612,00</u>

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

<u>Not 3 Aktier och andra andelar</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
13.247,8 andelar SEB PB Aktiv 25 Anskaffningsvärde 2014-2015	1 602 321,53	1 602 321,53
2.203,0461 andelar SEB PB Aktiv 50 Anskaffningsvärde 2014-2020	344 059,53	344 059,53
1 aktie i Svenska Bostadsfonden genom Aqurat Fondkommission Anskaffningsvärde 2017	51 000,00	51 000,00
4.951 andelar SEB Dynamisk Ränte- fond. Anskaffningsvärde 2015	500 000,00	500 000,00
0 andelar Sverige Indexnära	0,00	50 000,00
637,8614 andelar Sverigefond Småbolag Chans Risk	299 848,16	100 000,00
194,8 andelar Rational Asset Manag	20 000,00	20 000,00
601,689 andelar Nordenfond Småbolag	250 000,00	50 000,00
Transport	<b>3 067 229,22</b>	<b>2 717 381,06</b>
Fortsättning nästa blad		

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

Not 3 Aktier och andra andelar fortsättning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Transport från blad 8	<b>3 067 229,22</b>	<b>2 717 381,06</b>
10,43 andelar Blackrock GF World	10 000,00	10 000,00
182,9 andelar SEB PB Aktiv 75	30 000,00	30 000,00
171,5 andelar Sverige indexnära	0,00	100 000,00
13,5774 andelar Länsförsäkringar fastighetsfond	140 000,00	40 000,00
1437,3512 andelar SEB Fastighets- fond Norden	130 000,00	130 000,00
2501,7 andelar Lannebo Sverige	50 000,00	50 000,00
1603,1 andelar Lannebo Mixfond	50 000,00	50 000,00
107,1 andelar Sverigefond Småbolag	0,00	50 000,00
1900,4 andelar Nordenfond Små- bolag	0,00	200 000,00
898,6 andelar Lannebo Sverige	50 000,00	0,00
1603,1 andelar Lannebo Mixfond	50 000,00	0,00
4323,8 andelar SEB Läkemedelsfond	0,00	100 000,00
Bokfört värde	<u><b>3 577 229,22</b></u>	<u><b>3 477 381,06</b></u>

Enligt SEB värdepappersförteckning per den 31 december 2022 är  
 värdet på SEB:s fonder inklusive

Svenska Bostadsfonden Kronor **3 525 844,00**

Skillnaden mellan det bokförda värdet och marknadsvärdet /  
 värdepappersförteckningen hänför sig till kursförändringar.

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
=====

<u>Not 4 Nettoomsättning</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hysesintäkter bostäder och ej mervärdeskattepliktiga lokaler	1 756 817,04	3 373 045,00
Hysesintäkter mervärde- skattepliktiga lokaler	418 948,00	759 136,00
Övriga rörelseintäkter	0,00	0,00
<u>Bokförd nettoomsättning</u>	<u>2 175 765,04</u>	<u>4 132 181,00</u>

<u>Not 5 Personalkostnader</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Styrelse	256 905,00	256 905,00
Övriga anställda	110 180,00	446 199,00
Sociala kostnader	51 338,00	103 597,00
<u>Bokförda personalkostnader</u>	<u>418 423,00</u>	<u>806 701,00</u>

Medeltalet anställda har varit:

Kvinnor	1,0	1,0
Män	0,5	0,5
	—	—
	1,5	1,5
	===	===

<u>Not 6 Revisionsarvode</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Till bolagets revisor har för revision utgått ersättning med	22 353,55	11 196,50
<u>Bokförd ersättning</u>	<u>22 353,55</u>	<u>11 196,50</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntekostnader	0,00	3 457,00
Reaförluster	151,84	0,00
	-----	-----
	<b>151,84</b>	<b>3 457,00</b>
	=====	=====

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

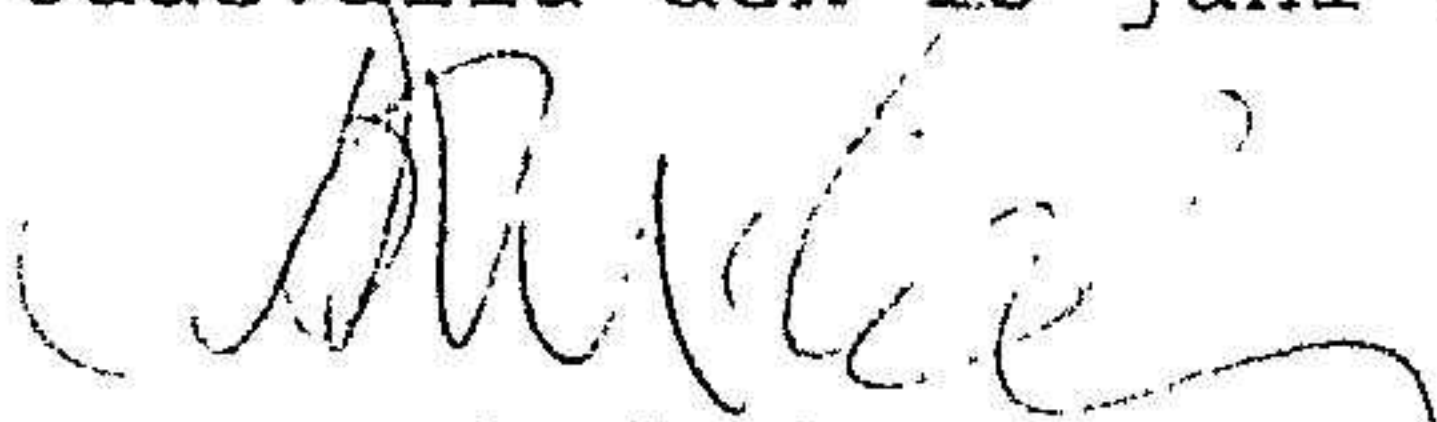
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga ränteintäkter	1 868,00	4 500,00
Reavinster	0,00	50 721,96
	-----	-----
Summa ränteintäkter	<b>1 868,00</b>	<b>55 221,96</b>
	=====	=====

AKTIEBOLAGET T E J FASTIGHETER 556091-4136  
 =====

Not 9 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets resultat	Total
Ingående eget kapital	100 000,00	50 000,00	10 017 616,22	1 136 613,32	11 304 229,54
Avsättning till reservfond	--	--	--	--	--
Utdelning till moderbolag	--	--	--	--	--
Överföring till fria reserver	--	--	1 136 613,32	-1 136 613,32	--
Årets resultat	--	--	--	-2 699 614,99	-2 699 614,99
	100 000,00	50 000,00	11 154 229,54	-2 699 614,99	8 604 614,55

Uddevalla den 15 juni 2023

  
 Bengt Lindholm

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har  
 avgivits den 28 / 6 2023.



Anna de Blanche  
 Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget TEJ Fastigheter, org.nr 556091-4136

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget TEJ Fastigheter för räkenskapsåret 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 Aktiebolaget TEJ Fastigheters 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 Aktiebolaget TEJ Fastigheter 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

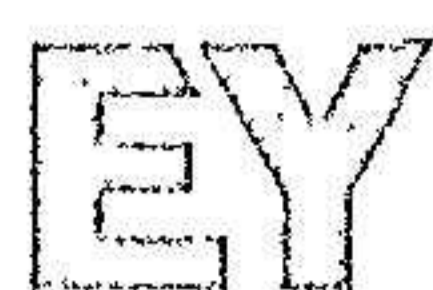
#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning av Aktiebolaget TEJ Fastigheter för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget TEJ Fastigheter 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 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.

### 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Uddevalla den 28 juni 2023

Anna de Blanche  
Auktoriserad revisor