

# Årsredovisning

för

## Förmannen 1 i Täby AB

559008-2342

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Samir Taha, Styrelseledamot

2023-07-15

Styrelsen för Förmannen 1 i Täby AB avger följande årsredovisning 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 ska bedriva förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har marknadsläget förändrats med bland annat ökade räntor till följd. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aros Bostadskapital 14 AB (org.nr. 559032-9388) med säte i Stockholm, som i sin tur är ett dotterbolag till Aros Bostad IV AB (org.nr. 559032-9503) med säte i Stockholm. Aros Bostad IV AB är yttersta moderbolaget i koncernen och upprättar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 092	10 032	9 277	11 027
Resultat efter finansiella poster	5 587	3 317	3 301	3 353
Balansomslutning	103 736	100 856	100 109	100 580
Soliditet (%)	22,8	19,0	16,7	14,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	16 646 556	2 491 753	<b>19 188 309</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		2 491 753	-2 491 753	<b>0</b>
Årets resultat			4 442 013	<b>4 442 013</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>19 138 309</b>	<b>4 442 013</b>	<b>23 630 322</b>

Antal aktier uppgår till 500 stycken.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

19 138 310

årets vinst

4 442 013

**23 580 323**

disponeras så att

i ny räkning överföres

23 580 323

**23 580 323**

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		11 092 051 <b>11 092 051</b>	10 031 906 <b>10 031 906</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-5 081 342	-4 958 415
Övriga externa kostnader		-399 277	-685 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 174	-43 645
		<b>-5 542 793</b>	<b>-5 687 468</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 549 258</b>	<b>4 344 438</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 858 908	443 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 820 934 <b>37 974</b>	-1 471 607 <b>-1 027 895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 587 232</b>	<b>3 316 543</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 587 232</b>	<b>3 316 543</b>
Skatt på årets resultat		-1 145 219	-824 790
<b>Årets resultat</b>		<b>4 442 013</b>	<b>2 491 753</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	151 680	213 855
		<b>151 680</b>	<b>213 855</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 680</b>	<b>213 855</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Projektfastighet	5	48 931 112	48 908 706
		<b>48 931 112</b>	<b>48 908 706</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 441 387	3 354 406
Fordringar hos koncernföretag		47 745 965	46 518 965
Övriga fordringar		300 718	518 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 191 795	1 341 892
		<b>52 679 865</b>	<b>51 733 581</b>
<b>Kassa och bank</b>		1 973 213	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>103 584 190</b>	<b>100 642 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 735 870</b>	<b>100 856 142</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 138 310	16 646 556
Årets resultat		4 442 013	2 491 753
		<b>23 580 323</b>	<b>19 138 309</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 630 323</b>	<b>19 188 309</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	1 016 004	876 473
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 016 004</b>	<b>876 473</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	71 400 000	73 447 310
Övriga skulder		499 410	499 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 899 410</b>	<b>73 946 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 520 000	2 520 000
Förskott från kunder		386	386
Leverantörsskulder		690 674	394 109
Skulder till koncernföretag		80 000	80 000
Aktuella skatteskulder		417 569	0
Övriga skulder		542 316	762 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 939 188	3 088 032
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 190 133</b>	<b>6 844 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 735 870</b>	<b>100 856 142</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Omsättningen avser hyresintäkter som intäktsförs i den period de avser. 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.

#### Projektfastighet

Fastigheten har omklassificerats från förvaltningsfastighet till projektfastighet från och med 2016-01-01. Fastighetens användningsområde har förändrats. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter, ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter redovisas som projektfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Fastigheterna redovisas enligt lägsta värdets princip. Om avvikelse konstateras mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde görs erforderlig nedskrivning. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna och externa värderingar som utförs efter vedertagna värderingsprinciper.

#### 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*

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

#### Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

## Skatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1 858 908	443 712
	<b>1 858 908</b>	<b>443 712</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 500	180 000
Inköp	0	122 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>302 500</b>	<b>302 500</b>
Ingående avskrivningar	-88 645	-45 000
Årets avskrivningar	-62 175	-43 645
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 820</b>	<b>-88 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 680</b>	<b>213 855</b>

### Not 5 Projektfastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Projektfastighet	48 931 112	48 908 706
	<b>48 931 112</b>	<b>48 908 706</b>

### Not 6 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten beror på de temporära skillnaderna som uppstår genom skillnad i bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastighet.

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	876 473	736 942
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter	139 531	139 531
	<b>1 016 004</b>	<b>876 473</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	73 920 000	75 967 310
Mottagna depositioner	499 410	499 410
	<b>74 419 410</b>	<b>76 466 720</b>

Skulden är uppdelad i långfristig och kortfristig skuld. Kommande årets amortering om 2 520 000 kr är bokförd som kortfristig skuld.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000
	<b>84 000 000</b>	<b>84 000 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023-06-15

*Samir Taha*  
Samir Taha  
Ordförande

*Per Rutegård*  
Per Rutegård

*Maja Dahlén*  
Maja Dahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-15

Ernst & Young Aktiebolag

*Fredric Hävrén*  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Förmannen 1 i Täby AB

Org.nr 559008-2342

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förmannen 1 i Täby AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förmannen 1 i Täby ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Förmannen 1 i Täby 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 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 lämpligt, 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*

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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Förmannen 1 i Täby AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Förmannen 1 i Täby 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 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***

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 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.

Stockholm 2023-06-15

Ernst & Young Aktiebolag

*Fredric Hävrén*  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor