

Årsredovisning

för

Fastighets AB Tegelslagaren 11

556791-7173

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Tegelslagaren 11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 5 maj 2023


Caspar Settergren

Årsredovisning

för

Fastighets AB Tegelslagaren 11

556791-7173

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Fastighets AB Tegelslagaren 11 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

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar 2/3 av fastigheten Tegelslagaren 11.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Julius Westerdahl Fastigheter AB (org nr 559011-7213) med säte i Stockholm.

Bolaget har under året inte haft några anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets slut

Under första kvartalet 2022 avslutades arbetet med att renovera en lokal om ca 200 kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 374	11 979	11 508	10 500
Resultat efter finansiella poster	8 275	6 933	6 407	6 346
Soliditet (%)	22	20	15	16

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	9 318 367	2 174 274	11 592 641
Disposition av föregående års resultat				
Balanseras i ny räkning		2 174 274	-2 174 274	0
Årets resultat			2 365 604	2 365 604
Belopp vid årets utgång	100 000	11 492 641	2 365 604	13 958 245

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 492 641
årets vinst	2 365 604
	13 858 245

disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 858 245
	13 858 245

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
	1		
Nettoomsättning		13 373 586	11 979 297
Övriga rörelseintäkter		61 545	25 425
		13 435 131	12 004 722
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 729 084	-3 013 701
Övriga externa kostnader		-115 387	-170 853
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-893 946	-1 491 446
		-4 738 417	-4 676 000
Rörelseresultat		8 696 714	7 328 722
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 902	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-433 142	-395 519
		-421 240	-395 519
Resultat efter finansiella poster		8 275 474	6 933 203
Lämnade koncernbidrag		-5 000 000	-3 000 000
Förändring periodiseringsfond		-300 000	-1 200 000
Resultat före skatt		2 975 474	2 733 203
Skatt på årets resultat	4	-609 870	-558 929
Årets resultat		2 365 604	2 174 274

W

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

51 737 611

50 058 651

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

6

0

2 332 800

51 737 611

52 391 451

Summa anläggningstillgångar

51 737 611

52 391 451

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

112 871

122 399

Övriga fordringar

0

309 551

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 762

162 362

119 633

594 312

Kassa och bank

11

16 210 768

10 118 583

Summa omsättningstillgångar

16 330 401

10 712 895

SUMMA TILLGÅNGAR

68 068 012

63 104 346

✓

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

11 492 641

9 318 367

Årets resultat

2 365 604

2 174 274

13 858 245

11 492 641

Summa eget kapital

13 958 245

11 592 641

Obeskattade reserver

1 500 000

1 200 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7

8 103 166

7 684 052

Summa avsättningar

8 103 166

7 684 052

Långfristiga skulder

10, 12

Övriga skulder till kreditinstitut

8

34 807 500

34 807 500

Övriga skulder

633 333

633 333

Summa långfristiga skulder

35 440 833

35 440 833

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

70 000

Leverantörsskulder

374 218

994 757

Skulder till koncernföretag

5 037 272

3 000 000

Aktuella skatteskulder

1 070 961

850 215

Övriga skulder

154 140

4 556

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

2 429 177

2 267 292

Summa kortfristiga skulder

9 065 768

7 186 820

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 068 012

63 104 346

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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas som intäkt för den period hyran avser.

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:

Byggnader 10-167 år

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.

Följande huvudgruppen av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund	167 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
- Värme, sanitet (VS)	50 år
- El	40 år
- Inre ytskikt / HG-anpassn	10-15 år
- Fasad	80 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Hiss	25 år
- Mark	-

Finansiella instrument

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Anläggningstillgångar redovisas tillanskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärdet.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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 netto redovisas 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

2023051712974

Not 2 Driftkostnader

	2022	2021
Vatten och avlopp	-40 060	-37 571
Fjärrvärme	-368 058	-363 952
Fastighetsel	-783 372	-449 245
Renhållning (sopor)	-58 384	-43 105
Snöröjning	-2 744	-45 308
Trappstädning	-41 559	-48 047
Förvaltningsarvoden	-186 556	-195 390
Reparation och underhåll	-440 946	-286 410
Övriga kostnader	-59 525	-39 010
Fastighetsskatt	-1 039 547	-889 587
Hyra garage	-708 333	-616 076
	-3 729 084	-3 013 701

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-395 870	-422 531
Räntekostnader koncernföretag	-37 272	-54 730
Värdeförändring swappavtal	0	81 742
	-433 142	-395 519

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-190 756	-776 080
Förändring av uppskjuten skatt byggnad och mark	-419 114	233 989
Förändring uppskjuten skatt finansiella instrument	0	-16 838
Totalt redovisad skatt	-609 870	-558 929

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
		2 975 474		2 733 203
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-612 947	20,60	-563 040
Ej skattepliktiga intäkter		-1 545		-273
		4 622		4 384
Redovisad effektiv skatt	20,50	-609 870	20,45	-558 929

2023051712975

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 009 874	63 009 874
Inköp	2 572 906	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 582 780	63 009 874
Ingående avskrivningar	-12 951 223	-11 459 777
Årets avskrivningar	-893 946	-1 491 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 845 169	-12 951 223
Utgående redovisat värde	51 737 611	50 058 651
Bokfört värde byggnader	37 855 305	36 176 345
Bokfört värde mark	13 882 306	13 882 306
	51 737 611	50 058 651

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 332 800	0
Inköp	0	2 332 800
Omklassificeringar	-2 332 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 332 800
Utgående redovisat värde	0	2 332 800

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Förändring uppskjuten skatt		
Belopp vid årets ingång	7 684 052	7 918 041
Årets förändring	419 114	-233 989
	8 103 166	7 684 052
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld avseende temporära skillnader		
Uppskjuten skatteskuld temporär skillnad byggnad och mark	-8 103 166	-7 684 052
	-8 103 166	-7 684 052

N

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	0,97	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	2,616	6 807 500	6 877 500
		34 807 500	34 877 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	226 275	183 135
Upplupna utgiftsräntor	74 948	54 896
Förutbetalda hyresinkomster	2 127 954	2 029 261
	2 429 177	2 267 292

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån kreditinstitut	34 807 500	34 807 500
Depositioner	633 333	633 333
	35 440 833	35 440 833

Not 11 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	666 667	666 667
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	34 807 500	34 877 500
	34 807 500	34 877 500
För andras avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000
Ej utnyttjade säkerheter		
Fastighetsinteckningar	8 692 500	8 622 500
	8 692 500	8 622 500

Avser samtliga pantbrev i fastigheten Tegelslagaren 11, vilket bolaget äger 2/3 av. Bolagets fastighet är även pantsatt för övriga delägares skulder.

N

2023051712977

Stockholm 2023-05-05



Caspar Settergren
Ordförande



Ole Settergren



Simon Settergren



Truls Settergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05
Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

2023051712978

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Tegelslagaren 11

Org.nr 556791-7173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tegelslagaren 11 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tegelslagaren 11s finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighets AB Tegelslagaren 11 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 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

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. Risker 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,



Crowe Osborne AB

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 Fastighets AB Tegelslagaren 11 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tegelslagaren 11 enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den 5 maj 2023

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor