

# Årsredovisning

för

## Real Estate Täby Lansen 11 AB

556848-7002

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-12.

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:

Mårten Strandmark, Styrelseledamot

2024-06-12

Styrelsen för Real Estate Täby Lansen 11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är att direkt eller genom helägda eller delägda fastighetsbolag förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper, bedriva fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt idka därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett i bolaget under räkenskapsår 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 537	1 496	1 716	1 583
Resultat efter finansiella poster	-56	-33	865	743
Soliditet (%)	20,2	18,8	9,9	10,0

### 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	1 557 638	-32 951	<b>1 574 687</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-32 951	32 951	<b>0</b>
Årets resultat			-55 984	<b>-55 984</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 524 687</b>	<b>-55 984</b>	<b>1 518 703</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 524 686
årets förlust	-55 984
	<b>1 468 702</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 468 702
	<b>1 468 702</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	1 537 361	1 496 190
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 537 361</b>	<b>1 496 190</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	-255 214	-278 661
Övriga externa kostnader	-1 181 790	-805 905
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-151 178	-146 401
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 588 182</b>	<b>-1 230 967</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-50 821</b>	<b>265 223</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 165	-298 174
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-5 163</b>	<b>-298 174</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-55 984</b>	<b>-32 951</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-55 984</b>	<b>-32 951</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-55 984</b>	<b>-32 951</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	7 102 922	7 254 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 102 922</b>	<b>7 254 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 102 922</b>	<b>7 254 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		382 538	378 752
Övriga fordringar		57	756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 616	17 560
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>392 211</b>	<b>397 068</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 683	708 484
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 683</b>	<b>708 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>417 894</b>	<b>1 105 552</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 520 816</b>	<b>8 359 652</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 524 686

1 557 638

Årets resultat

-55 984

-32 951

**Summa fritt eget kapital**

**1 468 702**

**1 524 687**

**Summa eget kapital**

**1 518 702**

**1 574 687**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 579

38 087

Skulder till koncernföretag

5 563 994

5 776 072

Skatteskulder

0

274 805

Övriga skulder

0

57 142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

422 541

638 859

**Summa kortfristiga skulder**

**6 002 114**

**6 784 965**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 520 816**

**8 359 652**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

#### 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.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 760 000	13 760 000
	<b>13 760 000</b>	<b>13 760 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 651 991	7 994 797
Inköp	0	657 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 651 991</b>	<b>8 651 991</b>
Ingående avskrivningar	-1 397 891	-1 251 490
Årets avskrivningar	-151 178	-146 401
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 549 069</b>	<b>-1 397 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 102 922</b>	<b>7 254 100</b>

### Not 4 Uppgifter om moderföretag

Real Estate Täby Lansen 11 AB är dotterbolag till SF Projektbolag 31 AB, org.nr. 559271-1716, med säte i Stockholm. Koncernmoderbolaget Serafim Fastigheter AB, org.nr. 556791-0921 upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

### **Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2024-06-05

*Mårten Strandmark*  
Mårten Strandmark  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Real Estate Täby Lansen 11 AB, org.nr 556848-7002

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Real Estate Täby Lansen 11 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Real Estate Täby Lansen 11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Real Estate Täby Lansen 11 AB.

### 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 Real Estate Täby Lansen 11 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Real Estate Täby Lansen 11 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Real Estate Täby Lansén 11 AB enligt god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 5 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor