

**Årsredovisning**  
för  
**XL Fastigheter i Tyresö AB**  
556760-2239

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-23.  
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:**

Olof Palm, Styrelseledamot  
2023-05-31

Styrelsen för XL Fastigheter i Tyresö 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning med säte i Tyresö.

O Palm Holding AB, 556912-4232, är moderbolag till XL Fastigheter i Tyresö AB och har sitt säte i Tyresö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 273	2 575	2 017	1 298
Resultat efter finansiella poster	2 467	1 351	1 002	462
Soliditet (%)	35	22	17	12

Ökningen av omsättningen beror till stor del på omförhandlade hyreskontrakt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 649 823	761 539	<b>2 511 362</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		761 539	-761 539	<b>0</b>
Årets resultat			1 439 906	<b>1 439 906</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 411 362</b>	<b>1 439 906</b>	<b>3 951 268</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 411 362
årets vinst	1 439 906
	<b>3 851 268</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 851 268
	<b>3 851 268</b>

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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	4 272 512	2 574 920
Övriga rörelseintäkter	0	50 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 272 512</b>	<b>2 624 920</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-1 123 989	-769 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-467 639	-319 161
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 591 628</b>	<b>-1 089 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 680 884</b>	<b>1 535 905</b>

### Finansiella poster

Ränteintäkter	7 411	0
Räntekostnader	-221 072	-184 855
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-213 661</b>	<b>-184 855</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 467 223</b>	<b>1 351 050</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-45 000	-70 000
Förändringar av periodiseringsfonder	-607 000	-321 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-652 000</b>	<b>-391 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 815 223</b>	<b>960 050</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-375 317	-198 511
<b>Årets resultat</b>	<b>1 439 906</b>	<b>761 539</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	7 659 826	7 367 613
Inventarier, verktyg och installationer	3	419 777	477 474
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 079 603</b>	<b>7 845 087</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**8 079 603**      **7 845 087**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		140 530	53 124
Fordringar hos koncernföretag		2 196 707	1 869 524
Övriga fordringar		281	24 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 167	73 715
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 427 685</b>	<b>2 021 030</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och Bank		2 927 484	1 459 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 927 484</b>	<b>1 459 426</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 355 169</b>	<b>3 480 456</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**13 434 772**      **11 325 543**

<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		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 411 362	1 649 823
Årets resultat		1 439 906	761 539
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 851 268</b>	<b>2 411 362</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 951 268</b>	<b>2 511 362</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		967 000	360 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>967 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 889 000	7 069 000
Övriga skulder		136 128	414 422
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 025 128</b>	<b>7 483 422</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		144 000	0
Leverantörsskulder		64 630	15 932
Skulder till koncernföretag		397 656	352 656
Skatteskulder		315 502	281 989
Övriga skulder		417 867	201 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 721	118 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 491 376</b>	<b>970 759</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 434 772</b>	<b>11 325 543</b>

## 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	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 763 739	8 043 971
Inköp	653 555	2 719 768
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 417 294</b>	<b>10 763 739</b>
Ingående avskrivningar	-3 396 126	-3 104 980
Årets avskrivningar	-361 342	-291 146
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 757 468</b>	<b>-3 396 126</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 659 826</b>	<b>7 367 613</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	505 489	0
Inköp	48 600	505 489
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>554 089</b>	<b>505 489</b>
Ingående avskrivningar	-28 015	0
Årets avskrivningar	-106 297	-28 015
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-134 312</b>	<b>-28 015</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>419 777</b>	<b>477 474</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 313 000	7 069 000
	<b>6 313 000</b>	<b>7 069 000</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7.033.000 kr (7.069.000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 889 000	7 069 000
	<b>6 889 000</b>	<b>7 069 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	144 000	0
	<b>144 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 275 000	15 275 000
	<b>15 275 000</b>	<b>15 275 000</b>

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

Tyresö 2023-05-23

*Olof Palm*  
Olof Palm

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23

*Magnus Wallenius*  
Magnus Wallenius  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i XL Fastigheter i Tyresö AB  
Org.nr 556760-2239

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för XL Fastigheter i Tyresö AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av XL Fastigheter i Tyresö ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 XL Fastigheter i Tyresö AB 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 huruvida 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 revisionsmed 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 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 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för XL Fastigheter i Tyresö AB för räkenskapsåret 2022 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 XL Fastigheter i Tyresö AB 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 förtlöpa 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 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.

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 2023-05-23

*Magnus Wallenius*

---

Magnus Wallenius  
Auktoriserad revisor