

Årsredovisning för
Tetron Fastigheter AB

556309-2286

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. 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.



Anders Wikstén
Styrelseledamot

Eksjö, 2023-06-30

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Tetron Fastigheter AB, 556309-2286, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets säte är i Stockholms län, Danderyd kommun och är ett helägt dotterföretag till Tetron Group AB. Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning i egen regi eller genom dotterföretag samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	12 951 094	12 656 056	3 347 869	3 438 168
Resultat efter finansiella poster	304 886	10 004 934	860 999	115 196
Soliditet %	42	35	18	8

Kommentar till flerårsöversikt

2021-års ökning i omsättningen härrör till en genomförd fusion med det tidigare dotterföretaget Tetron Fastigheter AB (559207-3950)

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Reservfond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	500 000	7 519 173	30 000	6 130 925
Balanseras i ny räkning				9 251 746
Återföring uppskrivningsfond		-423 095		423 095
Förändring av uppskrivningsfond		9 047 000		
Belopp vid årets utgång	500 000	16 143 078	30 000	15 805 766
				Årets resultat
Belopp vid årets ingång				9 251 746
Balanseras i ny räkning				-9 251 746
Årets resultat				34 599
Belopp vid årets utgång				34 599

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2022-12-31
Balanserat resultat	15 805 766
Årets resultat	34 599
Summa	15 840 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanseras i ny räkning	15 840 365
Summa	15 840 365

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		12 951 094	12 656 056
Övriga rörelseintäkter		475 429	67 688
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 426 523	12 723 744
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-7 818 852	-6 794 900
Övriga externa kostnader		-1 309 800	-846 925
Personalkostnader	2	-1 650 290	-1 730 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 454 836	-1 181 708
Summa rörelsekostnader		-12 233 778	-10 554 128
Rörelseresultat		1 192 745	2 169 616
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	8 951 756
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 270	31 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-944 129	-1 148 266
Summa finansiella poster		-887 859	7 835 318
Resultat efter finansiella poster		304 886	10 004 934
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-150 000	-400 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	-218 287
Summa bokslutsdispositioner		-150 000	-618 287
Resultat före skatt		154 886	9 386 647
Skatter			
Skatt på årets resultat		-120 287	-134 901
Årets resultat		34 599	9 251 746

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	74 340 354	64 417 513
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	45 091	59 731
Inventarier, verktyg och installationer	5	195 248	294 776
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 657 994	449 134
Summa materiella anläggningstillgångar		76 238 687	65 221 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	131 225	166 225
Summa finansiella anläggningstillgångar		131 225	166 225
Summa anläggningstillgångar		76 369 912	65 387 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 427 929	550 588
Fordringar hos koncernföretag		565 123	1 426 140
Övriga fordringar		87 814	90 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 617	138 904
Summa kortfristiga fordringar		3 205 483	2 205 913
Kassa och bank			
Kassa och bank		748 814	1 732 285
Summa kassa och bank		748 814	1 732 285
Summa omsättningstillgångar		3 954 297	3 938 198
SUMMA TILLGÅNGAR		80 324 209	69 325 577

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond	9	16 143 078	7 519 173
Reservfond		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		16 673 078	8 049 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 805 766	6 130 924
Årets resultat		34 599	9 251 746
Summa fritt eget kapital		15 840 365	15 382 670
Summa eget kapital		32 513 443	23 431 843
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		966 890	966 890
Summa obeskattade reserver		966 890	966 890
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 642 775	40 474 475
Övriga skulder		1 930 000	0
Summa långfristiga skulder		39 572 775	40 474 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		821 700	821 700
Leverantörsskulder		1 438 783	709 943
Skulder till koncernföretag		916 045	0
Skatteskulder		466 973	755 799
Övriga skulder		304 766	261 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 322 834	1 903 533
Summa kortfristiga skulder		7 271 101	4 452 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 324 209	69 325 577

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Medelantalet anställda

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Medelantalet anställda	3	4

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 103 894	16 100 532
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp, fusionseffekter, standardförbättringar	2 216 509	34 003 362
Utgående anskaffningsvärden	52 320 403	50 103 894
Ingående avskrivningar	-5 832 302	-4 205 236
Förändringar av avskrivningar		
Fusionseffekter	0	-753 463
Årets avskrivningar (skattemässiga)	-917 573	-873 603
Utgående avskrivningar	-6 749 875	-5 832 302
Ingående uppskrivningar	20 145 921	0
Förändringar av uppskrivningar		
Årets uppskrivningar och fusionseffekter	9 047 000	20 343 725
Årets avskrivningar på uppskrivna belopp	-423 095	-197 804
Utgående uppskrivningar	28 769 826	20 145 921
Redovisat värde	74 340 354	64 417 513

Uppskrivningar

Företagets förvaltningsfastigheter har skrivits upp med 9 047 000 (varav mark 2 839 000). Motsvarande taxeringsvärdet. Fastigheternas redovisade värde, exklusive årets standardförbättringar, överstiger inte fastställda taxeringsvärden år 2022.

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Det verkliga värdet vid bokslutsdatumet för fastigheterna uppgår till 104,0 mkr (106,0 mkr). Intern värdering sker årsvis.

Värderingen har baserats på en analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge inom kommun, hyresnivåer, drift och underhållskostnader, förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar.

Kalkylperioden utgörs av 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till att avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 4,85% till 7,00% med ett medelvärde om 6,90%.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externa värderingsinstituts erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen. Fastighetsavgift och skatt bedöms utifrån senaste (2022) taxeringsvärden. Långsiktig vakans har bedömts till ett ekonomiskt bortfall motsvarande 8,08% årligen i snitt med ett intervall mellan 0,25% och 15%.

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 240	36 245
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	36 995
Utgående anskaffningsvärden	73 240	73 240
Ingående avskrivningar	-13 509	-1 953
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-14 640	-11 556
Utgående avskrivningar	-28 149	-13 509
Redovisat värde	45 091	59 731

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	497 824	486 176
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	11 648
Utgående anskaffningsvärden	497 824	497 824
Ingående avskrivningar	-203 048	-104 303
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-99 528	-98 745
Utgående avskrivningar	-302 576	-203 048
Redovisat värde	195 248	294 776

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 134	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter (standardförbättringsarbeten i byggnader)	3 425 369	449 134
Omklassificeringar m.m.	-2 216 509	
Utgående anskaffningsvärden	1 657 994	449 134
Redovisat värde	1 657 994	449 134

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	18 522 977
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar	0	-18 522 977
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 225	166 525
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets amorteringar	-35 000	-300
Utgående anskaffningsvärden	131 225	166 225
Redovisat värde	131 225	166 225

Not 9 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	7 519 173	0
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	9 047 000	7 613 033
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-423 095	-93 860
Belopp vid årets utgång	16 143 078	7 519 173

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	34 275 975	35 177 675

Not 11 Ställda säkerheter

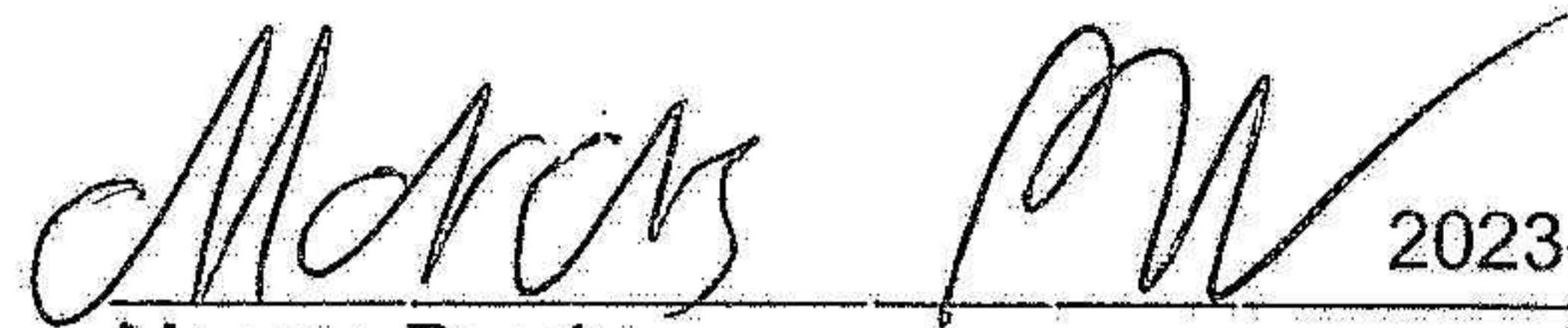
	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	250 000	250 000
Fastighetsinteckningar	63 172 600	63 172 600
Summa ställda säkerheter	63 422 600	63 422 600

Underskrifter

Eksjö

2023070530394


2023-06-30
Datum
Anders Wikstén
Styrelseordförande


2023-06-30
Datum
Marcus Pereira
Wikstén
Styrelseledamot


2023-06-30
Datum
Magnus Wikstén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30.

RSM Stockholm AB


Jeanette Fransson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tetron Fastigheter AB, org.nr. 556309-2286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tetron Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tetron Fastigheter AB:s 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tetron Fastigheter AB enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 Tetron Fastigheter AB för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tetron Fastigheter AB enligt god revisionsssed 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.

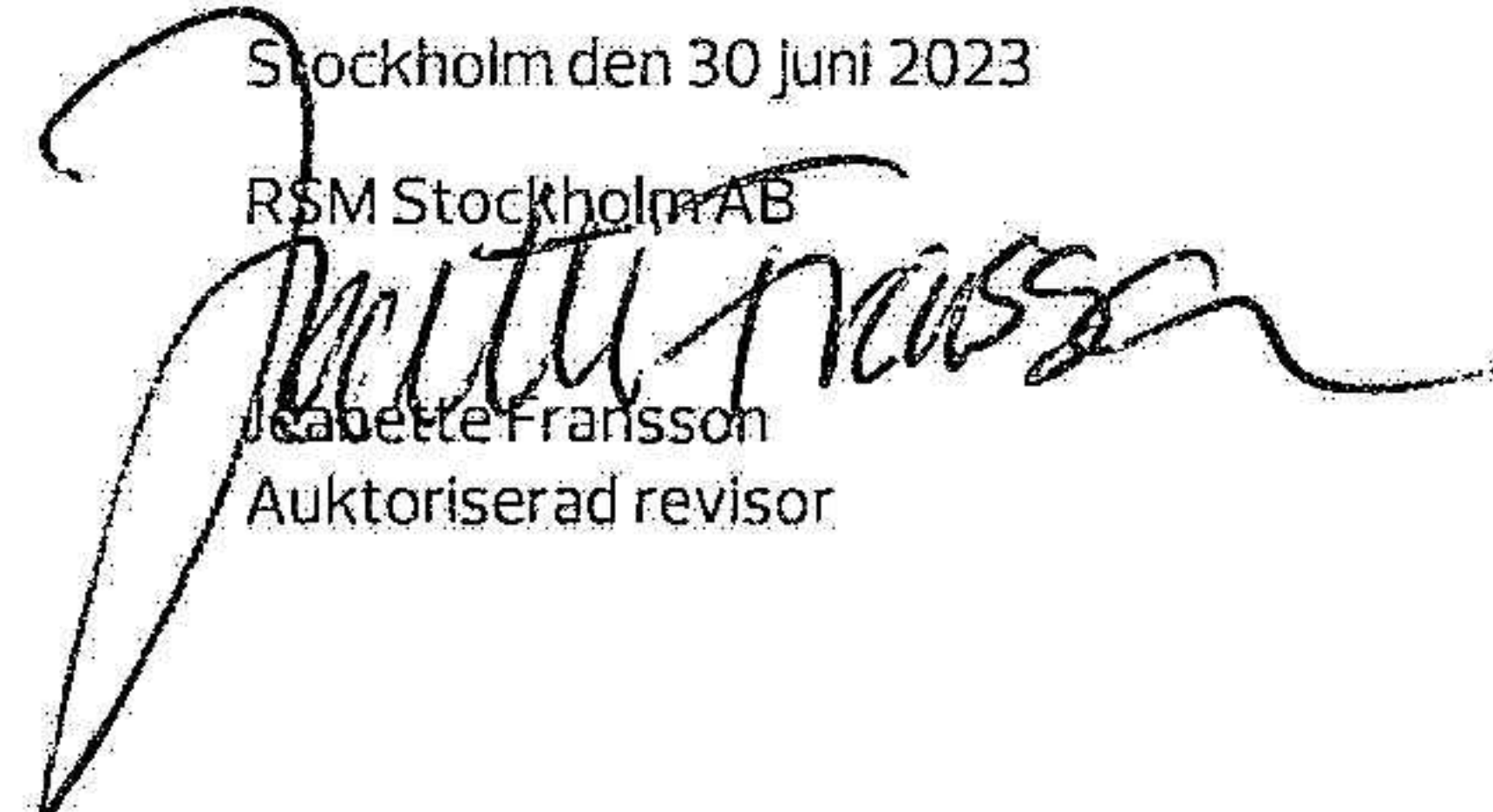
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 juni 2023

RSM Stockholm AB


Isabelle Franesson
Auktoriserad revisor