

Årsredovisning
för
Fastighets AB Tegelslagaren 11
556791-7173
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Tegelslagaren 11 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 maj 2024


Caspar Settergren

Årsredovisning
för
Fastighets AB Tegelslagaren 11
556791-7173
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Fastighets AB Tegelslagaren 11 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

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

Under 2023 har lokalerna i fastigheten fått egna elmätare och fiber. En lokal om ca 200kvm har renoverats.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 932	13 374	11 979	11 508
Resultat efter finansiella poster	8 911	8 275	6 933	6 407
Soliditet (%)	23	22	20	15

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	11 492 641	2 365 604	13 958 245
Disposition enligt beslut på årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		2 365 604	-2 365 604	0
Årets resultat			-76 950	-76 950
Belopp vid årets utgång	100 000	13 858 245	-76 950	13 881 295

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 858 245
årets förlust	-76 950
	13 781 295
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 781 295
	13 781 295

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning		13 931 985	13 373 586
Övriga rörelseintäkter		225 277	61 545
		14 157 262	13 435 131
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 517 682	-3 729 084
Övriga externa kostnader		-360 326	-115 387
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 124 568	-893 946
		-5 002 576	-4 738 417
Rörelseresultat		9 154 686	8 696 714
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	200 435	11 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-444 518	-433 142
		-244 083	-421 240
Resultat efter finansiella poster		8 910 603	8 275 474
Lämnade koncernbidrag		-10 500 000	-5 000 000
Förändring periodiseringsfond		1 500 000	-300 000
Resultat före skatt		-89 397	2 975 474
Skatt på årets resultat	5	12 447	-609 870
Årets resultat		-76 950	2 365 604 <i>K</i>

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

51 847 180

51 737 611

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

7

263 548

0

52 110 728

51 737 611

Summa anläggningstillgångar

52 110 728

51 737 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

240 961

112 871

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda
företag

490 016

0

Aktuella skattefordringar

342 637

78 701

Övriga fordringar

407 431

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 467

6 762

1 482 512

198 334

Kassa och bank

8

8 000 271

16 210 768

Summa omsättningstillgångar

9 482 783

16 409 102

SUMMA TILLGÅNGAR

61 593 511

68 146 713 *N*

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 858 245	11 492 641
Årets resultat		-76 950	2 365 604
		13 781 295	13 858 245
Summa eget kapital		13 881 295	13 958 245
Obeskattade reserver		0	1 500 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	8 086 676	8 103 166
Summa avsättningar		8 086 676	8 103 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13 10	28 000 000	34 807 500
Övriga skulder		966 667	633 333
Summa långfristiga skulder		28 966 667	35 440 833
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	6 737 500	0
Leverantörsskulder		538 652	374 218
Skulder till koncernföretag		317 750	5 037 272
Aktuella skatteskulder		0	1 149 662
Övriga skulder		36 135	154 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 028 836	2 429 177
Summa kortfristiga skulder		10 658 873	9 144 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 593 511	68 146 713

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, utträngs 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	-

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.

Not 2 Driftkostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	-49 855	-40 060
Fjärrvärme	-410 723	-368 058
Fastighetsel	-437 794	-783 372
Renhållning (sopor)	-109 230	-58 384
Snöröjning	-23 086	-2 744
Trappstädning	-46 620	-41 559
Förvaltningsarvoden	-226 118	-186 556
Reparation och underhåll	-462 623	-440 946
Övriga kostnader	-118 752	-59 525
Fastighetsskatt	-1 039 547	-1 039 547
Hyra garage	-566 667	-708 333
Evakueringskostnader	-26 667	0
	-3 517 682	-3 729 084

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	198 767	0
Ej skattepliktiga räntor	1 668	205
Övriga ränteintäkter	0	11 697
	200 435	11 902

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	-425 373	-395 870
Räntekostnader koncernföretag	0	-37 272
Övriga räntekostnader	-19 145	0
	-444 518	-433 142

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4 043	-190 756
Förändring av uppskjuten skatt byggnad och mark	16 490	-419 114
Totalt redovisad skatt	12 447	-609 870

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-89 397		2 975 474
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	18 416	20,60	-612 948
Ej avdragsgilla kostnader		-4 326		-1 545
Ej skattepliktiga intäkter		4 352		4 622
Schablonintäkt periodiseringsfond		-5 995		0
Redovisad effektiv skatt	13,92	12 447	20,50	-609 871

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 582 780	63 009 874
Inköp	1 234 137	2 572 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 816 917	65 582 780
Ingående avskrivningar	-13 845 169	-12 951 223
Årets avskrivningar	-1 124 568	-893 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 969 737	-13 845 169
Utgående redovisat värde	51 847 180	51 737 611
Bokfört värde byggnader	37 964 874	37 855 305
Bokfört värde mark	13 882 306	13 882 306
	51 847 180	51 737 611

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 332 800
Inköp	263 548	0
Omklassificeringar	0	-2 332 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 548	0
Utgående redovisat värde	263 548	0

Not 8 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	666 667	666 667
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Förändring uppskjuten skatt		
Belopp vid årets ingång	8 103 166	7 684 052
Årets förändring	-16 490	419 114
	8 086 676	8 103 166

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld avseende temporära skillnader

Uppskjuten skatteskuld temporär skillnad byggnad och mark	-8 086 676	-8 103 166
	-8 086 676	-8 103 166

of

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,97	28 000 000	28 000 000
Handelsbanken	4,817	6 737 500	6 807 500
		34 737 500	34 807 500
Kortfristig del		6 737 500	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	260 637	226 275
Upplupna utgiftsräntor	99 358	74 948
Förutbetalda hyresinkomster	2 668 841	2 127 954
	3 028 836	2 429 177

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån kreditinstitut	28 000 000	34 807 500
Depositioner	966 667	633 333
	28 966 667	35 440 833

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	34 737 500	34 807 500
	34 737 500	34 807 500
För andras avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000
Ej utnyttjade säkerheter		
Fastighetsinteckningar	8 762 500	8 692 500
	8 762 500	8 692 500

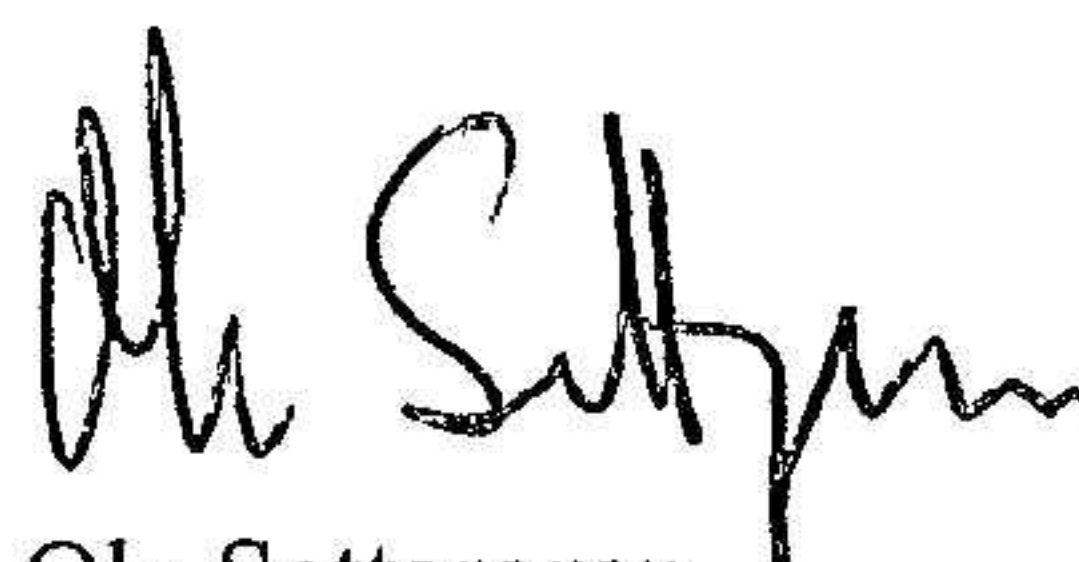
Avser samtliga pantbrev i fastigheten Tegelslagaren 11, vilket bolaget äger 2/3 av.
Bolagets fastighet är även pantsatt för övriga delägares skulder.

⌘

Stockholm *den 30/5-2024*



Caspar Settergren
Ordförande



Ole Settergren



Simon Settergren



Truls Settergren

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 30 mej 2024*
Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

2024062614422

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisors sed 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. 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.



Crowe Osborne AB

2024062614423

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tegelslagaren 11 enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 30 maj 2024

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor