

# ÅRSREDOVISNING

för

## TB-GRUPPEN Bostad AB

Org.nr. 556657-1948

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	5
-balansräkning	6
-kassaflödesanalys	8
-noter	9
-underskrifter	17

Undertecknad styrelseledamot i TB-GRUPPEN Bostad AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 februari 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

ALINGSÅS 2023-02-22

  
Sven Lerander

# ÅRSREDOVISNING

för

## TB-GRUPPEN Bostad AB

Org.nr. 556657-1948

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	5
-balansräkning	6
-kassaflödesanalys	8
-noter	9
-underskrifter	17

R

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företaget bedriver verksamhet inom områden för markexploatering och bygg.

Företagets säte är Alingsås.

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	34 043 428	40 101 154	51 781 263	70 786 912	95 779 949
Res. efter finansiella poster	22 668 352	35 880 906	17 994 812	17 916 213	16 137 698
Res. i % av nettoomsättningen	66,58	89,47	34,75	25,31	16,84
Balansomslutning	75 852 080	81 070 710	56 939 890	68 273 921	64 249 212
Soliditet (%)	86,96	90,79	83,77	63,47	64,00

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 91 % av TB-GRUPPEN AB, Org. nr 556613-3897 med säte i Alingsås. 9 % ägs av Knivsta Industrihus AB org nr. 556945-7186 med säte i Knivsta.

### VD har ordet

Under 2022 har vi färdigställt två projekt med sammanlagt 42 bostäder. Vi byggstartade 247 bostäder i två projekt med hyresrätter. Under 2022 startade vi försäljning av i tre olika projekt. Ett projekt har pausats och ska återstarta försäljningen vid rätt marknadsläge, två projekt har stoppats och ritats om för att bättre motsvara det nya marknadsläget med högre ränteläge och högre energipriser.

Under 2022 har priser på äganderätter och bostadsrätter sjunkit med c:a 15 % sedan toppen i början av året, enligt Valueguard HOX index Sverige. Priserna har därmed tappat c:a 2 år, till samma nivå som under hösten 2020, dock finns lokala variationer. Under 2022 har successionsmarknaden bromsat in rejält och nyproduktionsförsäljning står i princip helt stilla i slutet av året.

Samtidigt som bostadspriser har sjunkit, har byggkostnaderna ökat kraftigt under året. Dessutom har vi fått en historiskt hög inflation som pressar ner kundernas disponibla inkomst. Sammantaget blir marginalerna i projektkalkylerna mycket små eller obefintliga. Detta har gjort att vi har tagit beslut att pausa försäljning och även rita om några projekt. Fokus för kommande säljstarter ligger på prisvärda och energisnåla bostäder, som köpare kommer ha råd med.

I produktionen har vi sett att värmepumpar har fortsatt mycket längre leveranstid än normalt (över 1 år). Vi har även haft fortsatt onormala prisökningar inom många materialgrupper. Vi har reglerat kostnaderna för onormala prisökningar på material i alla avslutade entreprenader, vilket har påverkat årets resultat negativt.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Under 2022 har vi haft många parallella projekt i produktionsfas, samtidigt som vi jobbat med olika kommande projekt för framtiden. Vi har köpt till mark i anslutning till vår planlagda industrimark i AR, där vi nu har två byggbara industritomter. Vi startar nu markarbeten och projektutveckling för lokaler. Vi har signerat köpeavtal för byggrätter i Idre / Himmelfjäll där vi inom kort säljstartar ett projekt med fritidsbostäder "ski-in-ski-out". Projektering av systemhandling etapp 2+3 inom kvarteret Landshövdingen har färdigställts och en ny prisvärd variant av husmodell FyrBo® har tagits fram och kalkyleras just nu.

Organisatoriskt har inga förändringar gjorts. Vi är sex personer varav två utgår från lokalkontor i Västerås. Övriga fyra utgår från kontoret i Knivsta.

Det ekonomiska resultatet för 2022 är bra, dock har det påverkats negativt av kostnader för onormala materialpriser i flera projekt. Marknaden för nyproduktion av bostadsrätter 2023 ser mycket oviss ut. Vi utvärderar möjligheterna till alternativa upplåtelseformer (hyresrätt) i pågående projekt. Samtidigt letar vi aktivt efter mark och byggrätter för kommande projekt.

Till sist är vi som alltid mycket stolta över våra färdigställda bostäder som under året har lämnats över till våra kunder.

Knivsta 2022-02-22  
Lars Kylin, VD

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 100 000	-	34 277 071	35 894 179	70 171 250
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			35 894 179	-35 894 179	
Utdelning till aktieägare			-30 000 000		-30 000 000
Årets vinst				22 008 705	22 008 705
Belopp vid årets utgång	1 100 000 -		40 171 250	22 008 705	62 179 955
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2022-12-31 22 700 000		2021-12-31 22 700 000

SK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	40 171 250
årets vinst	<u>22 008 705</u>
	62 179 955
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>62 179 955</u>
	62 179 955

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

57

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	34 043 428	40 101 154
Övriga rörelseintäkter		27 825	5 078 353
		<u>34 071 253</u>	<u>45 179 507</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-21 927 393	-38 289 219
Övriga externa kostnader	4, 5	-3 376 188	-2 670 514
Personalkostnader	6	-7 244 783	-6 720 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-26 838	-47 622
		<u>-32 575 202</u>	<u>-47 727 369</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 496 051	-2 547 862
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		21 172 000	38 696 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		351	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50	-2 285
Räntekostnader till koncernföretag		-	-264 947
		<u>21 172 301</u>	<u>38 428 768</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		22 668 352	35 880 906
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-367 000	-
Återföring från periodiseringsfond		-	46 000
Förändring av avskrivningar utöver plan		-65 594	-32 729
		<u>-432 594</u>	<u>13 271</u>
<b>Resultat före skatt</b>		22 235 758	35 894 177
Skatt på årets resultat	7	-227 053	2
<b>Årets resultat</b>		<u>22 008 705</u>	<u>35 894 179</u>

Sid

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	<u>115 084</u>	<u>141 922</u>
		115 084	141 922
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	9	1 595 000	1 475 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	<u>5 272 500</u>	<u>-</u>
		6 867 500	1 475 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 982 584	1 616 922
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Mark och andelsrätt		<u>-</u>	<u>2 932 100</u>
		-	2 932 100
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13 130 354	27 975 046
Fordringar hos koncernföretag	10	25 898 594	16 858 272
Aktuell skattefordran		523 571	-
Övriga fordringar		56 392	746 075
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		28 960 525	30 645 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>300 060</u>	<u>296 575</u>
		68 869 496	76 521 688
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		68 869 496	79 453 788
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 852 080</b>	<b>81 070 710</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	13	<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>
		1 100 000	1 100 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		40 171 250	34 277 071
Årets resultat		<u>22 008 705</u>	<u>35 894 179</u>
		62 179 955	70 171 250
<b>Summa eget kapital</b>		63 279 955	71 271 250
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	14	3 280 000	2 913 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		<u>98 323</u>	<u>32 729</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>3 378 323</u>	<u>2 945 729</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 249 834	2 705 478
Aktuell skatteskuld		-	242 846
Övriga skulder		497 765	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		2 106 146	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>3 340 057</u>	<u>3 905 407</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>9 193 802</u>	<u>6 853 731</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 852 080</b>	<b>81 070 710</b>

JR

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 496 051	-2 547 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		26 838	47 622
Erhållen ränta m.m.		351	-
Erlagd ränta		-50	-267 232
Betald inkomstskatt		-993 469	-96 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>529 721</u>	<u>-2 863 624</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		2 932 100	-732 100
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		14 844 692	-27 917 726
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 668 929	4 674 320
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		544 355	-1 867 401
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 038 561	213 467
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>14 220 500</u>	<u>-28 493 064</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-27 936
Aktieägartillskott		-20 000	-
Förvärv av koncernföretag	9	-100 000	-175 000
Utdelning från koncernföretag		21 172 000	38 696 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>15 779 500</u>	<u>38 493 064</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-30 000 000	-10 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-30 000 000</u>	<u>-10 000 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>-</u>	<u>-</u>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

För utförda entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Ny princip från och med 2011: Vid beräkning av intäkt och kostnad för bostadsprojekt som uppförs i egen-regi beaktas såväl färdigställandegrad som försäljningsgrad.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-7

Skillnaden mellan avskrivningar utöver plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

#### *Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

OR

## **NOTER**

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage. Räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till anskaffningsvärde. Tillägg görs av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

### *Leasing*

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

### *Leasetagare*

Samtliga leasingavtal, oavsett om det är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella).

Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### *Varulager*

Varulagret är värderat enligt lägsta värdets princip, d v s till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde utgörs av beräknat försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Verklig inkurans har beaktats.

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

J

## NOTER

### *Ersättningar till anställda*

Pensioner

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Uppskattningar och bedömningar har gjorts vid upprättande av de finansiella rapporterna.

Uppskattningar om framtiden har baserats sig på historisk erfarenhet och andra faktorer såsom förväntningar beträffande framtida händelser och utfall.

### **UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

#### **Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen** **2022** **2021**

Andel av försäljningen som avser koncernföretag	-	-
Andel av inköpen som avser koncernföretag	4,54%	2,67%

#### **Not 4 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare** **2022** **2021**

Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	821 449	463 414
--	---------	---------

Framtida minileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

Inom 1 år	795 938	693 236
Mellan 2 till 5 år	1 217 597	1 238 773
	<u>2 013 535</u>	<u>1 932 009</u>

#### **Not 5 Ersättning till revisorer** **2022** **2021**

<b>BDO i Göteborg KB</b>		
Revisionsuppdrag	155 000	194 000
	<u>155 000</u>	<u>194 000</u>

R

**NOTER**

<b>Not 6 Personal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	6	5
varav kvinnor	3	2
varav män	3	3
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 211 807	1 241 174
Pensionskostnader	390 417	259 170
	1 602 224	1 500 344
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	3 384 136	3 073 223
Pensionskostnader	294 361	284 866
	3 678 497	3 358 089
Sociala kostnader	1 777 599	1 602 037
Summa styrelse och övriga	7 058 320	6 460 470
<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>		
Antal styrelseledamöter	1	1
varav män	1	1
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	1	1
varav män	1	1
<b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt	-227 053	2
	-227 053	2
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	22 235 758	35 894 177
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-4 580 566	-7 394 200

**TB-GRUPPEN Bostad AB**

556657-1948

**NOTER**

Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-4 991	113 445
Ej skattepliktiga intäkter	4 361 504	7 971 376
Schablonintäkt periodiseringsfond	-3 000	-3 048
Tillägg på återförd periodiseringsfond	-	-569
Skatt hänförlig till tidigare år	-	2
I år uppkomna underskottsavdrag	-	-687 004
Summa	<u>-227 053</u>	<u>2</u>

<b>Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	464 969	720 441
Inköp	-	27 936
Försäljningar/utrangeringar	<u>-212 256</u>	<u>-283 408</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 713	464 969
Ingående avskrivningar	-323 047	-558 833
Försäljningar/utrangeringar	212 256	283 408
Årets avskrivningar	<u>-26 838</u>	<u>-47 622</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-137 629</u>	<u>-323 047</u>
Utgående redovisat värde	115 084	141 922

<b>Not 9 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>	
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>	
<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>		
Ekgläntan i Öst AB	500	750 000	600 000
556897-6996	Alingsås	100%	
Ekgläntan i Öst 12 AB	500	50 000	50 000
556976-3898	Alingsås	100%	
Ekgläntan i Öst 14 AB	-	-	50 000
556997-4941	Alingsås		
Ekgläntan i Öst 15 AB	-	-	50 000
556997-5047	Alingsås		
Ekgläntan i Öst 16 AB	-	-	50 000
556997-5104	Alingsås		
Ekgläntan i Öst 17 AB	500	50 000	50 000
559191-1515	Alingsås	100%	
Ekgläntan i Öst 18 AB	500	50 000	50 000
559191-1507	Alingsås	100%	
Ekgläntan i Öst 19 AB	500	50 000	50 000
559191-1499	Alingsås	100%	
Ekgläntan i Öst 20 AB	500	50 000	50 000
559238-0553	Alingsås	100%	
Ekgläntan i Öst 21 AB	500	50 000	50 000
559238-0579	Alingsås	100%	

**TB-GRUPPEN Bostad AB**

556657-1948

**NOTER**

Ekgläntan i Öst 22 AB 559238-0587	Alingsås	500 100%	50 000	50 000
Ekgläntan i Öst 23 AB 559238-0603	Alingsås	500 100%	50 000	50 000
Ekgläntan i Öst 24 AB 559238-0611	Alingsås	500 100%	50 000	50 000
Ekgläntan Vrå i Öst AB 556981-6324	Alingsås	500 100%	70 000	50 000
Ekgläntan i Öst 25 AB 559238-0629	Alingsås	500 100%	50 000	50 000
Ekgläntan i Öst 26 AB 559338-4638	Alingsås	500 100%	25 000	25 000
Ekgläntan i Öst 27 AB 559338-4844	Alingsås	250 100%	25 000	25 000
Ekgläntan i Öst 28 AB 559338-4745	Alingsås	250 100%	25 000	25 000
Ekgläntan i Öst 29 AB 559338-4612	Alingsås	250 100%	25 000	25 000
Ekgläntan i Öst 30 AB 559338-4760	Alingsås	250 100%	25 000	25 000
Ekgläntan i Öst 31 AB 559361-3580	Alingsås	250 100%	25 000	-
Ekgläntan i Öst 32 AB 559361-3473	Alingsås	250 100%	25 000	-
Ekgläntan i Öst 33 AB 559361-3507	Alingsås	250 100%	25 000	-
Ekgläntan Ängbymarken 1 AB 559306-7563	Alingsås	250 100%	25 000	25 000
Ekgläntan Ängbymarken 1 AB 559306-3901	Alingsås	250 100%	25 000	25 000
Ekgläntan Idre AB 559403-2897	Alingsås	250 100%	25 000	-
			<u>1 595 000</u>	<u>1 475 000</u>

## NOTER

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Ekgläntan i Öst AB	351 362	-259
Ekgläntan i Öst 12 AB	1 127 038	1 076 589
Ekgläntan i Öst 17 AB	47 708	-392
Ekgläntan i Öst 18 AB	1 831 708	1 781 608
Ekgläntan i Öst 19 AB	3 022 709	2 969 608
Ekgläntan i Öst 20 AB	3 019 679	2 969 578
Ekgläntan i Öst 21 AB	5 494 685	5 444 585
Ekgläntan i Öst 22 AB	6 979 681	6 929 580
Ekgläntan i Öst 23 AB	47 683	-417
Ekgläntan i Öst 24 AB	47 683	-417
Ekgläntan Vrå i Öst AB	33 749	-32 701
Ekgläntan i Öst 25 AB	47 683	-417
Ekgläntan i Öst 26 AB	23 001	-99
Ekgläntan i Öst 27 AB	23 001	-99
Ekgläntan i Öst 28 AB	23 001	-99
Ekgläntan i Öst 29 AB	22 999	-100
Ekgläntan i Öst 30 AB	23 001	-98
Ekgläntan i Öst 31 AB	23 100	-1 900
Ekgläntan i Öst 32 AB	23 100	-1 900
Ekgläntan i Öst 33 AB	23 100	-1 900
Ekgläntan Idre AB	23 100	-1 900
Ekgläntan Ängbymarken 1 AB	23 043	-57
Ekgläntan Ängbymarken 2 AB	22 963	-136
Ingående anskaffningsvärde	1 475 000	1 300 000
Inköp	100 000	175 000
Aktieägartillskott	20 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 595 000</u>	<u>1 475 000</u>
Utgående redovisat värde	1 595 000	1 475 000

## Not 10 Fordringar hos koncernföretag

Av beloppet 25,899 (16,858) tkr avser 0,517 (0,213) tkr koncernkonto.

JK

**NOTER**

<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Värdepapper</b>		
Andel i BRF Äppelhagen	2 400 000	-
Andel i BRF Granebergstorpet	2 872 500	-
	<u>5 272 500</u>	<u>-</u>
Inköp	2 872 500	-
Omklassificeringar	2 400 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 272 500</u>	<u>-</u>
Utgående redovisat värde	5 272 500	-
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förskottsbetald hyra	101 372	99 770
Övriga poster	198 688	196 805
	<u>300 060</u>	<u>296 575</u>
<b>Not 13 Upplysningar om aktiekapital</b>		
	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Antal/värde vid årets ingång	11 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	11 000	100,00
<b>Not 14 Periodiseringsfond</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Periodiseringsfond 2017	304 000	304 000
Periodiseringsfond 2018	612 000	612 000
Periodiseringsfond 2019	738 000	738 000
Periodiseringsfond 2020	1 259 000	1 259 000
Periodiseringsfond 2022	367 000	-
	<u>3 280 000</u>	<u>2 913 000</u>
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	674 856	600 078
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Personalrelaterade kostnader	916 741	803 114
Övriga poster	2 423 316	3 102 293
	<u>3 340 057</u>	<u>3 905 407</u>

## NOTER

### Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

40 171 250

årets vinst

22 008 705

62 179 955

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

62 179 955

62 179 955

### Not 17 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till TB-GRUPPEN AB, Org.nr. 556613-3897, med säte i Alingsås.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Mamadis AB, org.nr 559026-1904, med säte i Alingsås.

### Not 18 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Alingsås



Sven Lerander

2023-02-22

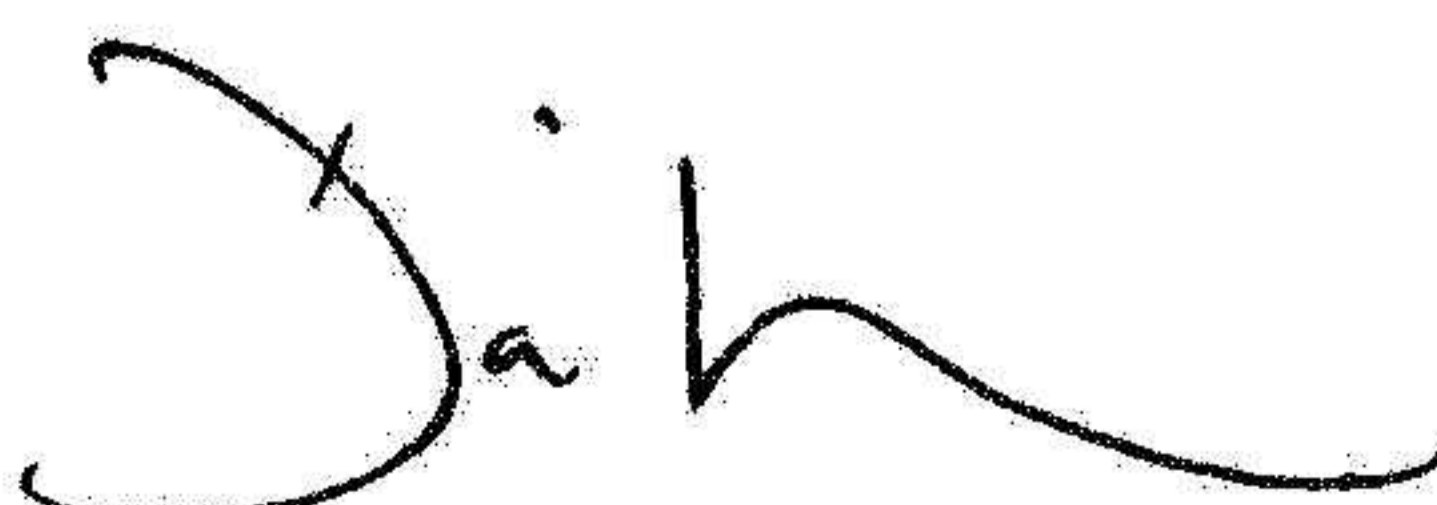


Lars Kylin

Verkställande direktör

2023-02-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 februari 2023.



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i TB Gruppen Bostad AB  
Org.nr. 556657-1948

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för TB Gruppen Bostad AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TB Gruppen Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 TB Gruppen Bostad 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för TB Gruppen Bostad AB för år 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 och verkställande direktören 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 TB Gruppen Bostad 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Göteborg den 22 februari 2023



Daniel Johansson

Auktoriserad revisor