

Årsredovisning
för
Fastighets AB Telegrafén
559186-3435

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-23.
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:

Michael Derk, Styrelseledamot
2025-06-08

Styrelsen för Fastighets AB Telegrafan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Telegrafan 14 och Telefonen 13 i Tranås. Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 728	1 592	969	840
Resultat efter finansiella poster	-342	-403	-117	-134
Balansomslutning	15 560	14 617	13 703	8 938
Soliditet (%)	6,4	4,9	0,9	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	75 466	463 629	589 095
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		463 629	-463 629	0
Årets resultat			279 246	279 246
Belopp vid årets utgång	50 000	539 095	279 246	868 341

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	539 096
årets vinst	279 246
	818 342
disponeras så att i ny räkning överföres	818 342
	818 342

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 728 063 1 728 063	1 592 465 1 592 465
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-645 544	-530 961
Övriga externa kostnader		-586 264	-735 809
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-476 971	-375 238
		-1 708 779	-1 642 008
Rörelseresultat		19 284	-49 543
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-361 380	-353 934
		-361 325	-353 859
Resultat efter finansiella poster		-342 041	-403 402
Bokslutsdispositioner		709 828	971 078
Resultat före skatt		367 787	567 676
Skatt på årets resultat		-88 541	-104 047
Årets resultat		279 246	463 629

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	12 589 194	12 804 925
Inventarier, verktyg och installationer	4	22 800	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	320 434
		12 611 994	13 125 359
Summa anläggningstillgångar		12 611 994	13 125 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		791 916	123 819
Fordringar hos koncernföretag		2 077 913	1 260 085
Övriga fordringar		100	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 868	0
		2 908 797	1 383 922
<i>Kassa och bank</i>		39 577	108 139
Summa omsättningstillgångar		2 948 374	1 492 061
SUMMA TILLGÅNGAR		15 560 368	14 617 420

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		539 096	75 466
Årets resultat		279 246	463 629
		818 342	539 095
Summa eget kapital		868 342	589 095
Obeskattade reserver		162 007	162 007
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	2 765	0
Summa avsättningar		2 765	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	3 735 000	3 915 000
Skulder till koncernföretag		9 063 000	9 140 000
Summa långfristiga skulder		12 798 000	13 055 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	180 000	180 000
Förskott från kunder		3 407	0
Leverantörsskulder		206 613	233 966
Skulder till koncernföretag		824 385	0
Aktuella skatteskulder		160 349	89 956
Övriga skulder		45 262	10 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 238	296 453
Summa kortfristiga skulder		1 729 254	811 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 560 368	14 617 420

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag enligt 3 kap. 5 § 4 st. ÅRL. Övergången till K3 har inte medfört några förändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter, och någon effekt på det egna kapitalet har inte uppkommit till följd av övergången till K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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:

Stomme, grund	100 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	30 år
Ventilation	25 år
Styr och översikt	20 år
Inre UH	20 år
Rest	50 år
Byggnadsinventarie	5 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Koncern-räntekostnader/intäkter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-136 390	-135 788
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Utgående redovisat värde	-136 390	-135 788

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 203 573	14 203 573
Omklassificeringar	260 040	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 463 613	14 203 573
Ingående avskrivningar	-1 398 648	-1 023 410
Årets avskrivningar	-475 771	-375 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 874 419	-1 398 648
Utgående redovisat värde	12 589 194	12 804 925

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	24 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 200	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 200	0
Utgående redovisat värde	22 800	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 435	261 921
Inköp	0	127 554
Omklassificeringar	-320 435	-69 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	320 435
Utgående redovisat värde	0	320 435

Not 6 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avsättningar		
Årets avsättningar	2 765	0
	2 765	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 015 000	3 195 000
	3 015 000	3 195 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 915 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 735 000	3 915 000
	3 735 000	3 915 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	180 000	180 000
	180 000	180 000

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Real Tranåsbolagen AB, Org.nr. 559343-1066, säte Uddevalla. Real Tranåsbolagen AB är i sin tur helägt dotterbolag till Real Fastigheter AB (publ), Org.nr 556865-1680 med Säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas i Real Fastigheter AB (publ)

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	7 151 446	6 566 000
	7 151 446	6 566 000

Uddevalla 2025-05-12

Michael Derk
Michael Derk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Telegrafan, org.nr 559186-3435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Telegrafan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Telegrafans finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighets AB Telegrafan.

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 Telegrafan 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. 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 Fastighets AB Telegrafan för år 2024 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 Fastighets AB Telegrafan 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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att debiterad skatt och mervärdesskatt vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Sundsvall den 12 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor