

# Årsredovisning

## Fastighets AB Tellusborgsvägen 67

Org.nr 556891-2447

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

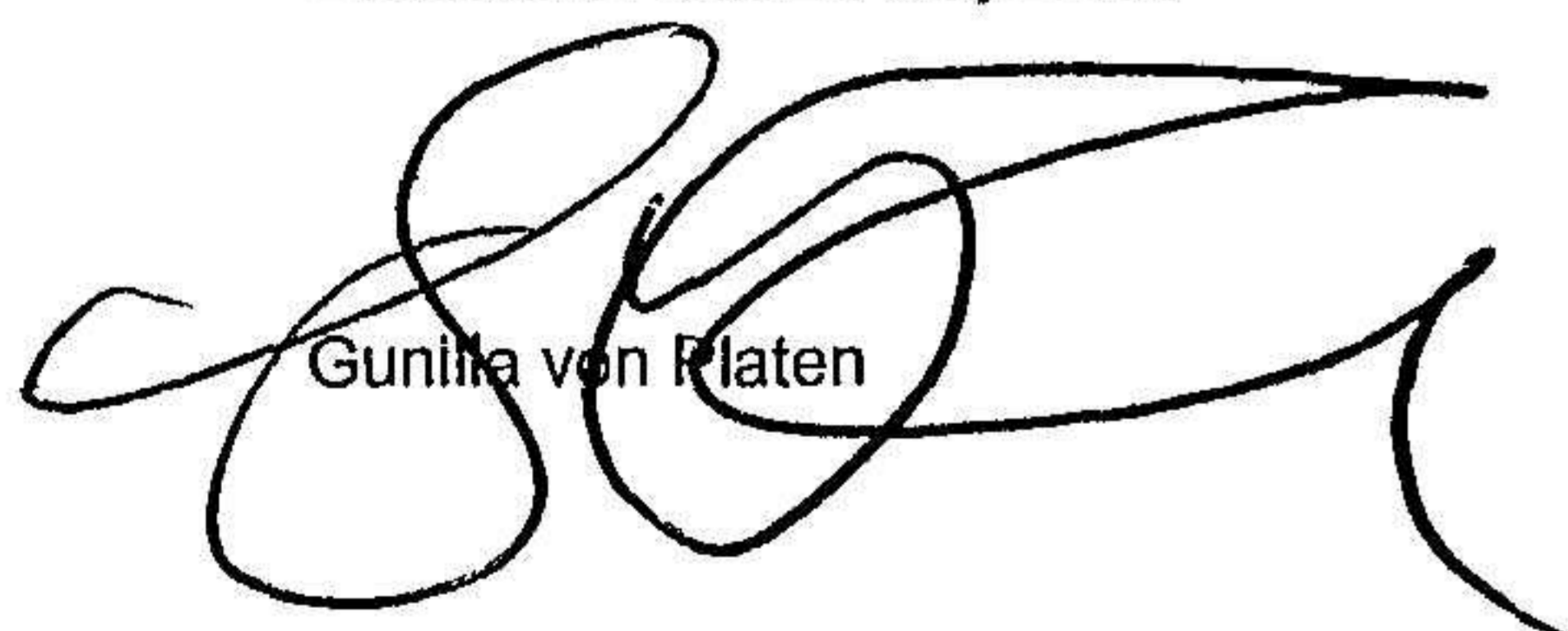
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2022.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 24 maj 2022



Gunilla von Platen

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Tellusborgsvägen 67 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget ägs till 100% av GSS Fastigheter AB (556831-3802) med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	19 099	17 734	17 573	17 450
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 312	2 126	5 067	7 839
Soliditet (%)	5%	4%	3%	4%

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	50 000	4 693 031	434 923
Omföring av föregående års resultat		434 923	-434 923
Lämnad utdelning		-5 000 000	
Årets resultat			6 685 866
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>127 954</b>	<b>6 685 866</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	127 953
Årets vinst	6 685 867
	<b>6 813 820</b>
disponeras så att	
Till aktieägarna utdelas 13 200 kr per aktie	6 600 000
I ny räkning överföres	213 820
	<b>6 813 820</b>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		19 099 434	17 734 091
Övriga rörelseintäkter		39 241	1 637 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>19 138 675</b>	<b>19 371 291</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-8 259 820	-12 927 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 211 028	-1 211 028
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 470 848</b>	<b>-14 138 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 667 827</b>	<b>5 232 674</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	19 843	156 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 376 033	-3 263 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 356 190</b>	<b>-3 106 998</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 311 637</b>	<b>2 125 676</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-1 690 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-1 690 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 311 637</b>	<b>435 676</b>
Skatt på årets resultat		-1 625 770	-753
<b>Årets resultat</b>		<b>6 685 867</b>	<b>434 923</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	123 186 479	124 397 507
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 186 479</b>	<b>124 397 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		228 876	232 881
Fordringar hos koncernföretag	4	2 910 000	2 910 000
Övriga fordringar		35 371	2 377 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 941	128 439
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 303 188</b>	<b>5 648 937</b>
<i>Kassa och bank</i>		16 500 528	11 527 904
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 803 715</b>	<b>17 176 841</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 990 194</b>	<b>141 574 348</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		127 953	4 693 030
Årets resultat		6 685 867	434 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 813 820</b>	<b>5 127 953</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 863 820</b>	<b>5 177 953</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		130 837 732	130 837 732
Leverantörsskulder		192 835	1 320 490
Övriga skulder		2 256 227	1 205 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 839 580	3 032 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>136 126 374</b>	<b>136 396 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 990 194</b>	<b>141 574 348</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

#### *Fordringar, skulder och avsättningar*

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### *Anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

**Not 2. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Ränteintäkter koncernbolag	0	151 380
Övriga ränteintäkter	19 843	5 132
	<b>19 843</b>	<b>156 512</b>

**Not 3. Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 787 768	134 787 768
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 787 768</b>	<b>134 787 768</b>
Ingående avskrivningar	-10 390 261	-9 179 233
Årets avskrivningar	-1 211 028	-1 211 028
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 601 289</b>	<b>-10 390 261</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 186 479</b>	<b>124 397 507</b>

**Not 4. Fordringar koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran G.S.S Fastigheter AB	2 910 000	2 910 000
	<b>2 910 000</b>	<b>2 910 000</b>

**Not 5. Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</i>		
Fastighetsinteckningar	146 975 000	146 975 000
Summa ställda säkerheter	<b>146 975 000</b>	<b>146 975 000</b>

**Not 6. Väsentliga händelser efter balansdagen**

Vid tidpunkten för avlämnandet av årsredovisningen har kriget i Ukraina väsentligt påverkat de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk. För närvarande är det osäkert när samhället återgår till det normala, men redan nu står det klart att effekterna på världsekonomin blir påtagliga. Ännu är det för tidigt att se exakt vilka effekterna blir på bolagets verksamhet, men i nuläget har vi inte noterat några vikande trender i försäljning och vi bedömer att det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som kan komma att uppstå.

Fastighets AB Tellusborgsvägen 67  
556891-2447

2022071106090

Stockholm den 2022

Silvia Samuelsson Waak  
Verkställande direktör

Gunilla von Platen  
Styrelseledamot

Samuel Samuelsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022  
Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
Auktoriserad Revisor

Penneo dokumentnyckel: 2D2U5-1VJNO-4SMCJ-KS6EX-10FUQ-VE80A

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2022071106091

## SILVIA SAMUELSSON WAAK

Verkställande direktör

Serienummer: 19740315xxxx

IP: 90.142.xxx.xxx

2022-04-26 10:22:05 UTC



## GUNILLA VON PLATEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19720103xxxx

IP: 193.14.xxx.xxx

2022-04-26 12:06:07 UTC



## SAMUEL SAMUELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19701220xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 08:19:57 UTC



## GUNILLA ANDERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19620903xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 08:26:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2D2US-1VJNO-45MCI-KS6EX-IQFUQ-VE80A

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Tellusborgsvägen 67; org.nr 556891-2447

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tellusborgsvägen 67 för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tellusborgsvägen 67s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Tellusborgsvägen 67 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Tellusborgsvägen 67 för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Tellusborgsvägen 67 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 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

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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås den 2022

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**GUNILLA ANDERSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19620903xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-04-28 08:26:39 UTC



2022071106094

Penneo dokumentnyckel: Y78HV-74T13-F162Q-BAD0D-EHJZB-L0G8F

Delta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Delta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>