

# Årsredovisning

för

## Tyresö F. 4 AB

556980-1177

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-27.

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:

Mikael Nicander, Styrelseledamot

2024-05-28

Styrelsen för Tyresö F. 4 AB 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Fotografen 4.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stenhus Fastigheter 1 AB, org.nr 559269-6388 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen och ledande befattningshavare följer löpande det rådande inflation- och ränteläget för att säkerställa att det inte påverkar utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (13 mån)	<b>2020</b> (11 mån)	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 774	2 762	1 969	1 799	2 079
Resultat efter finansiella poster	2 124	900	1 340	1 392	1 275
Soliditet (%)	14,8	50,1	11,7	1,0	74,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	20 000	6 066 953	651 281	<b>6 788 234</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			651 281	-651 281	<b>0</b>
Årets resultat				1 541 100	<b>1 541 100</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>20 000</b>	<b>6 718 234</b>	<b>1 541 100</b>	<b>8 329 334</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 5 000 000 kr.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 718 234
årets vinst	1 541 100
	<b>8 259 334</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 259 334
	<b>8 259 334</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 774 446	2 762 370
Övriga intäkter		82 426	79 926
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 856 872</b>	<b>2 842 296</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-466 334	-271 297
Övriga externa kostnader		-357 182	-453 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 622	-273 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 517 138</b>	<b>-998 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 339 734</b>	<b>1 843 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	243
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 216 250	-943 924
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 215 710</b>	<b>-943 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 124 024</b>	<b>900 270</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 124 024</b>	<b>900 270</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-582 924	-248 989
<b>Årets resultat</b>		<b>1 541 100</b>	<b>651 281</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	8 282 326	3 856 030
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 415 605	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	6 314 523
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 697 931</b>	<b>10 170 553</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 697 931</b>	<b>10 170 553</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		51 499	0
Fordringar hos koncernföretag		42 699 131	0
Övriga fordringar		594 144	339 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		782 621	1 201 239
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 127 395</b>	<b>1 540 720</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 332 621	1 830 128
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 332 621</b>	<b>1 830 128</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 460 016</b>	<b>3 370 848</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

56 157 947

13 541 401

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	50 000	50 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 718 234	6 066 953
Årets resultat	1 541 100	651 281
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>8 259 334</b>	<b>6 718 234</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 329 334</b>	<b>6 788 234</b>

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag	44 325 000	3 325 869
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>44 325 000</b>	<b>3 325 869</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	0	343 570
Skulder till koncernföretag	0	558 868
Skatteskulder	836 775	335 009
Övriga skulder	345 087	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 321 751	2 189 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 503 613</b>	<b>3 427 298</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 157 947

13 541 401

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Bolaget har ingen anställd personal och inga löner har utbetalats.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

#### 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncern	2 216 250	-558 616
Räntekostnader, övrigt	0	-385 308
	<b>2 216 250</b>	<b>-943 924</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 941 692	9 871 200
Årets anskaffningar	0	70 492
Omklassificeringar	4 870 105	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 811 797</b>	<b>9 941 692</b>
Ingående avskrivningar	-6 085 662	-5 812 062
Årets avskrivningar	-443 809	-273 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 529 471</b>	<b>-6 085 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 282 326</b>	<b>3 856 030</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	1 665 418	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 665 418</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-249 813	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-249 813</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 415 605</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 314 523	389 626
Investeringar	221 000	5 924 897
Aktivering	-6 535 523	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>6 314 523</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 314 523</b>

#### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	35 720 000
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	-35 720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kr.

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2024-05-23

*Ilias Georgiadis*  
Ilias Georgiadis  
Ordförande

*Mikael Nicander*  
Mikael Nicander

*Tomas Georgiadis*  
Tomas Georgiadis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Sebastian Månsson*  
Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tyresö F. 4 AB, org.nr 556980-1177

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tyresö F. 4 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tyresö F. 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Tyresö F. 4 AB.

### 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 Tyresö F. 4 AB 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tyresö F. 4 AB för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tyresö F. 4 AB 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 27 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sebastian Månsson  
Auktoriserad revisor