

# ÅRSREDOVISNING

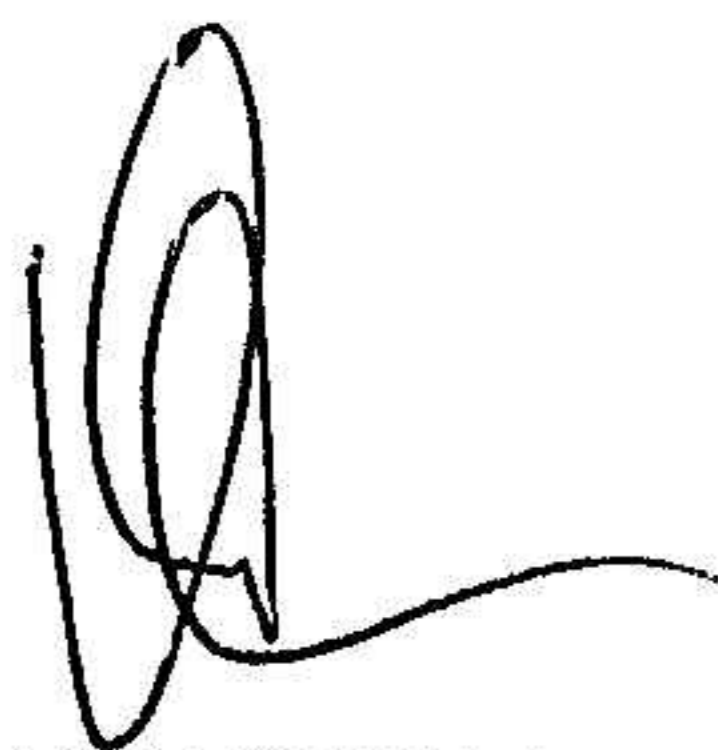
## 2022

### TÄBYFABRIKÖREN 1 AB

Org.nr. 556551-3016

#### Fastställandeintyg

Undertecknad styrelseledamot i Täbyfabrikören 1 AB intygar härmed att en med denna fotokopia likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma den 31 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.



Mats Persson  
Stockholm 17 juni 2023

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Täbyfabrikören 1 AB, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Täby Fabrikören 1.

### Ägare

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Reserven Holding AB, org.nr: 556748-9173.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett någon väsentlig händelse under räkenskapsåret som kräver upplysning.

### Resultat

Resultatet före skatt uppgår till 906 021 kr (föregående år -721 576 kr).

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 483	1 952	2 045	2 113
Rörelseresultat	308	847	632	954
Förvaltningsresultat	-544	128	128	415
Balansomslutning	27 055	26 345	26 487	26 082
Nettomarginal	36,5%	Neg	Neg	Neg
Räntabilitet (R <sub>E</sub> )	83,9%	Neg	Neg	Neg
Soliditet	5,7%	2,4%	5,1%	7,6%

*Se definitioner under noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.*

### Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel på 1 412 313 kr överföres i ny räkning.

### Övrigt

Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar och upplysningar.

### Täbyfabrikören 1 AB

Org.nr. 556551-3016  
c/o HSB Bostad AB  
Box 8160  
104 20 STOCKHOLM  
Tel 010 - 442 02 00

## Resultaträkningar

(kronor)	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning		2 482 509	1 952 451
Kostnader för produktion		-2 174 078	-1 105 327
<b>Bruttoresultat</b>		<b>308 431</b>	<b>847 124</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-	-
Övriga rörelseintäkter		8	-5
Övriga rörelsekostnader		-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>308 439</b>	<b>847 119</b>
Ränteintäkter		801	-
Räntekostnader		-853 219	-718 695
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-543 979</b>	<b>128 424</b>
Koncernbidrag, erhållna		1 450 000	-
Koncernbidrag, lämnade		-	-850 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>906 021</b>	<b>-721 576</b>
Skatter	2	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>906 021</b>	<b>-721 576</b>

## Balansräkningar

## Tillgångar

<i>(kronor)</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Exploateringsfastigheter	3	25 709 523	25 709 523
		<b>25 709 523</b>	<b>25 709 523</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		536 643	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–
Övriga fordringar		809 041	597 190
Förutbetalda kostn. och uppl int.		–	38 044
		<b>1 345 684</b>	<b>635 234</b>
Kassa och bank		–	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 055 207</b>	<b>26 344 757</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 055 207</b>	<b>26 344 757</b>

Balansräkningar  
Eget kapital och skulder

(kronor)	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Bundna reserver		20 000	20 000
		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		506 292	1 227 868
Årets resultat		906 021	-721 576
		<b>1 412 313</b>	<b>506 292</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 532 313</b>	<b>626 292</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		266 177	115 073
Skulder till koncernföretag		24 415 964	25 083 308
Övriga skulder		221 370	202 437
Uppl. kostn och förutbet. intäkter		619 383	317 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 522 894</b>	<b>25 718 465</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 055 207</b>	<b>26 344 757</b>

## Förändringar Eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 227 868	-721 576	626 292
Omföring av fg. års resultat	—	—	-721 576	721 576	0
Årets resultat	—	—	—	906 021	906 021
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>506 292</b>	<b>906 021</b>	<b>1 532 313</b>

## Noter till årsredovisningen

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Redovisningsprinciper för intäkter

Intäkterna består av hyresintäkter som redovisas i den period som de är hänförliga till.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt. Exploateringsfastigheterna redovisas som varulager och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Skatt har beräknats med 20,6 %.

### Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är HSB Bostad AB (org. nr. 556520-6165) med säte i Stockholm.

### Definitioner nyckeltal

- Förvaltningsresultat: driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto
- Nettomarginal: resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättning
- Räntabilitet (RE): årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital
- Soliditet: eget kapital i förhållande till balansomslutningen

**Not 1 - Löner och ersättningar**

Bolaget saknar anställd personal och några löner och ersättningar har inte utbetalats. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

**Not 2 - Skatt**

	2022	2021
Uppskjuten skatt	–	–
Aktuell skatt	–	–
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 3 - Exploateringsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	25 709 523	25 709 523
Nyanskaffningar	–	–
Aktiverade kostnader	–	–
Aktiverad ränta	–	–
<b>Summa</b>	<b>25 709 523</b>	<b>25 709 523</b>

Datum enligt signeringsverifikat

Jonas Erkenborn  
*Ordförande*

Mats Persson

Leif Lindqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits i enlighet med datering i signeringsverifikat  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# Verifikat

Transaktion 09222115557491662327

## Dokument

2022 1068 Täbyfabrikören 1 AB Årsredovisning 221231  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2023-04-26 20:47:56 CEST (+0200) av Martin  
Hansson (MH)  
Färdigställt 2023-04-28 16:20:11 CEST (+0200)

## Initierare

Martin Hansson (MH)  
HSB Bostad  
martin.hansson@hsb.se  
+460766310700

## Signerande parter

Mats Persson (MP)  
Personnummer 640105-7176  
Mats.Persson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS PERSSON"  
Signerade 2023-04-27 21:17:57 CEST (+0200)

Jonas Erkenborn (JE)  
Personnummer 631003-1353  
Jonas.Erkenborn@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Mikael Erkenborn"  
Signerade 2023-04-28 16:02:29 CEST (+0200)

Leif Lindqvist (LL)  
Personnummer 670919-1057  
Leif.Lindqvist@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
LINDQVIST"  
Signerade 2023-04-27 19:09:14 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH)  
Personnummer 711024-0251  
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2023-04-28 16:20:11 CEST (+0200)



2023071022809



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Täbyfabrikören 1 AB, org.nr 556551-3016

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Täbyfabrikören 1 AB för år 2022-01-01 –2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Täbyfabrikören 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Täbyfabrikören 1 AB 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 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. 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 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 revisions sed 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. Risker 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Täbyfabrikören 1 AB för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Täbyfabrikören 1 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
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."

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-28 13:37:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validator>

2023071022812

Penneo dokumentnyckel: 184LK-KE0X7-UDJ8A-HHC14-J55VU-V0YQ7