

**Årsredovisning**  
för  
**Tranvik FSK AB**  
559200-5663

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Tranvik FSK AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 18 juni 2024



Jerald Minas

**Årsredovisning**  
för  
**Tranvik FSK AB**  
559200-5663  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Tranvik FSK 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder. Även konsultverksamhet inom fastighetsskötsel och fastighetsförsäljning, handel med fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Täby.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn till Tranvik FSK AB för att förtydliga varumärket.

Bolaget har låtit uppföra en förskola i Älmsta på fastigheten Älmsta 3:32 som är uthyrd till Norrtälje Kommun. Bolagets dotterbolag Tranvik FSK 2 AB (Älmsta 3:32) har under året avslutat investeringen i en ny förskola i Älmsta. Som är klar och kontrakterad för inflyttning åt Norrtälje kommun

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mina Huus Sverige AB, 556968-9796 med säte i Täby, som upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 001	2 094	1 296	966
Resultat efter finansiella poster	428	377	422	-105
Soliditet (%)	2	2	3	0

Omsättningen i bolaget har ökat då det varit fler hyresobjekt detta år.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	452 368	197 533	699 901
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		197 533	-197 533	0
Årets resultat			13 206	13 206
Belopp vid årets utgång	50 000	649 901	13 206	713 107

*Handwritten signature*

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	649 900
årets vinst	13 206
	<b>663 106</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	663 106
	<b>663 106</b>

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

VÅ *OA*

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 000 752	2 094 361
Övriga rörelseintäkter		60	0
		<b>3 000 812</b>	<b>2 094 361</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-494 584	-362 998
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 987	-615 616
		<b>-1 075 571</b>	<b>-978 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 925 241</b>	<b>1 115 747</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 497 561	-739 404
		<b>-1 497 561</b>	<b>-738 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>427 680</b>	<b>377 284</b>
Bokslutsdispositioner		-200 000	-179 751
<b>Resultat före skatt</b>		<b>227 680</b>	<b>197 533</b>
Skatt på årets resultat		-214 474	0
<b>Årets resultat</b>		<b>13 206</b>	<b>197 533</b>

*OK*

Tranvik FSK AB  
Org.nr 559200-5663

4 (8)

2024062020272

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	36 100 706	36 681 693
		<b>36 100 706</b>	<b>36 681 693</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	4 004 225	4 004 225
		<b>4 004 225</b>	<b>4 004 225</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 104 931</b>	<b>40 685 918</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 892	0
Fordringar hos koncernföretag		99 775	645 775
Övriga fordringar		51	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 810	35 783
		<b>119 528</b>	<b>681 558</b>
<i>Kassa och bank</i>		264 715	405 395
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>384 243</b>	<b>1 086 953</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 489 174</b>	<b>41 772 871</b>

vii 

Tranvik FSK AB  
Org.nr 559200-5663

5 (8)

2024062020273

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		649 900	452 367
Årets resultat		13 206	197 533
		<b>663 106</b>	<b>649 900</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>713 106</b>	<b>699 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	0	25 954 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>25 954 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 954 500	846 000
Leverantörsskulder		5 631	175 120
Skulder till koncernföretag		13 229 751	13 679 751
Aktuella skatteskulder		214 474	0
Övriga skulder		27 041	103 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 671	314 454
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 776 068</b>	<b>15 118 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 489 174</b>	<b>41 772 871</b>

VM OK

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Bolaget har under året bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Då det är en frivillig övergång, har inga jämförelsetal räknats om. Den enda skillnaden mot tidigare är att fastigheterna skrivs av med komponentavskrivning.

#### 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1-3%
-----------	------

#### *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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

MM

OK

### 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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 003 851	19 673 311
Inköp	0	18 330 540
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 003 851</b>	<b>38 003 851</b>
Ingående avskrivningar	-1 322 158	-706 542
Årets avskrivningar	-580 987	-615 616
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 903 145</b>	<b>-1 322 158</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 100 706</b>	<b>36 681 693</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 004 225	0
Inköp	0	4 004 225
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 004 225</b>	<b>4 004 225</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 004 225</b>	<b>4 004 225</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

0  
0  
0  
0

0  
0  
0  
0

Tranvik FSK AB  
Org.nr 559200-5663

8 (8)

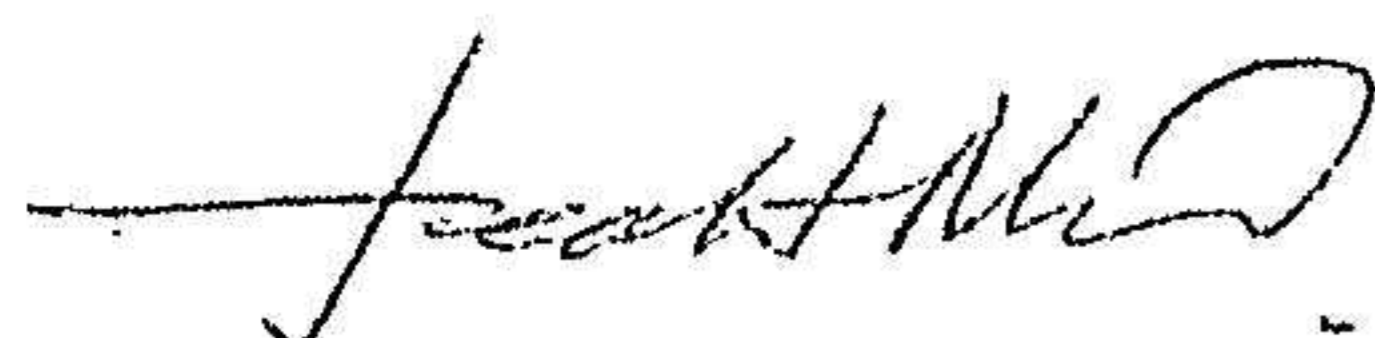
**Not 5 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	23 640 000	4 898 526
	<b>23 640 000</b>	<b>4 898 526</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000
	<b>31 200 000</b>	<b>31 200 000</b>

Stockholm den 18 juni 2024



Jerald Minas  
Ordförande



Olle Huusko

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2024



Daniel Hjälms  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tranvik FSK AB  
Org.nr 559200-5663

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tranvik FSK AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tranvik FSK ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Tranvik FSK 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 ansvar*

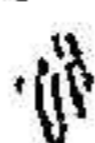
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare 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*

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Tranvik FSK AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tranvik FSK AB enligt god revisorsred 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 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*

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 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.

Stockholm den 18 juni 2024



Daniel Hjälms  
Auktoriserad revisor