

Fastighets AB Tenräj
Org nr 556852-9530

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot/VD i Fastighets AB Tenräj intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-~~06~~-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm den 2023-~~06~~-30

Namnförtydligande:

Erik Dansbo

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget är fastighetsförvaltande och äger fastigheten Grytan 18.

Bolaget äger och förvaltar även aktier och andelar.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 4 000 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 200 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hysesintäkter	tkr	2 320	3 222	2 298	2 448	2 229
Resultat efter finansiella poster	tkr	-5 122	-4 867	-7 875	-49 104	-6 800
Balansomslutning	tkr	458 799	417 286	294 218	311 547	359 600

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Slättö Sveaviken Holding 2 AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	4 000 903
Årets resultat	-3 758 118
	<hr/>
kronor	<u>242 785</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	242 785
	<hr/>
kronor	<u>242 785</u>

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

ark=20230710;2023071108417

Resultaträkning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	3, 4	2 320	3 222
Övriga rörelseintäkter		6	479
		<u>2 326</u>	<u>3 701</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-2 601	-2 103
Administrationskostnader	6	-1 452	-1 035
Övriga rörelsekostnader		0	-510
		<u>-4 053</u>	<u>-3 648</u>
Summa rörelsens kostnader			
Rörelseresultat	7	-1 727	53
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-162	-1 830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 026	1 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 259	-4 878
		<u>-3 395</u>	<u>-4 920</u>
Summa resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-5 122	-4 867
Bokslutsdispositioner	11	3 645	3 372
Skatt på årets resultat	12	-2 281	-505
		<u>-3 758</u>	<u>-2 000</u>
Årets resultat			

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	9 877	9 877
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	280 213	233 366
		<u>290 090</u>	<u>243 243</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	15	469	431
Summa anläggningstillgångar		<u>290 559</u>	<u>243 674</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		29	0
Fordringar hos koncernföretag		165 794	89 256
Aktuella skattefordringar		66	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 143	70 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	29	48
		<u>168 061</u>	<u>159 614</u>
<u>Kassa och bank</u>		179	13 998
Summa omsättningstillgångar		<u>168 240</u>	<u>173 612</u>
Summa tillgångar		<u>458 799</u>	<u>417 286</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		4 001	2 001
Årets förlust		-3 758	-2 000
		—	—
		243	1
		—	—
Summa eget kapital		293	51
		—	—
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	4 034	1 753
		—	—
Summa avsättningar		4 034	1 753
		—	—
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18 19	0	93 885
		—	—
Summa långfristiga skulder		0	93 885
		—	—
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	141 735	0
Leverantörsskulder		3 754	0
Skulder till koncernföretag		302 616	320 850
Aktuella skatteskulder		0	84
Övriga skulder		73	118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 294	545
		—	—
Summa kortfristiga skulder		454 472	321 597
		—	—
Summa eget kapital och skulder		458 799	417 286
		—	—

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2020-12-31	50	1	51
Erhållet aktieägartillskott	-	2 000	2 000
Årets resultat	-	<u>-2 000</u>	<u>-2 000</u>
Eget kapital 2021-12-31	50	1	51
Erhållet aktieägartillskott	-	4 000	4 000
Årets resultat	-	<u>-3 758</u>	<u>-3 758</u>
Eget kapital 2022-12-31	50	243	293

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 727	53
Erhållen ränta	3 026	1 788
Erlagd ränta	-2	-4 878
Betald inkomstskatt	-150	-403
	<hr/>	<hr/>
	1 147	-3 440
Ökning/minskning rörelsefordringar	-8 381	-47 236
Ökning/minskning rörelseskulder	-11 388	107 508
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 622	56 832
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 847	-62 521
Lämnade aktieägartillskott	-200	-2 734
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 047	-65 255
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	4 000	7 003
Lämnade koncernbidrag	0	1 166
Förändring skulder till kreditinstitut	47 850	18 981
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag	0	-5 435
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	51 850	21 715
Årets kassaflöde	-13 819	13 292
Likvida medel vid årets början	13 998	706
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	<u>179</u>	<u>13 998</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Råder för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehasen innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:		
Handel/retail	2 320	3 222
Summa	<u>2 320</u>	<u>3 222</u>
Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:		
Stockholm	2 320	3 222
Summa	<u>2 320</u>	<u>3 222</u>

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	2 375	181
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 389	0
Summa	<u>3 764</u>	<u>181</u>

Not 5 Fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Drift- och underhållskostnader	-2 530	-2 143
Fastighetsskatt	-71	40
Summa	<u>-2 601</u>	<u>-2 103</u>

Not 6 Ersättning till revisorerna

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>EY</u>		
Revisionsuppdraget	-37	-69
Summa	<u>-37</u>	<u>-69</u>

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 7 Transaktioner med närstående

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (tkr)	-	-
Försäljning (tkr)	-	-

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nedskrivningar	-162	-1 830
Summa	<u>-162</u>	<u>-1 830</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	3 026	1 788
Summa	<u>3 026</u>	<u>1 788</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader, koncernföretag	0	-4 868
Räntekostnader, övriga	-6 259	-10
Summa	<u>-6 259</u>	<u>-4 878</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållna koncernbidrag	3 645	3 372
Summa	<u>3 645</u>	<u>3 372</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skatt	-2 281	-505
Skatt på årets resultat	<u>-2 281</u>	<u>-505</u>
Redovisat resultat före skatt	-1 477	-1 495
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	304	308
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-41	-110
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	443
Skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning	-2 049	0
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	0	-837
Skatteeffekt underskottsavdrag	-495	-309
Redovisad skattekostnad	<u>-2 281</u>	<u>-505</u>

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 877	9 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 877	9 877
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 877</u>	<u>9 877</u>
Bokfört värde mark i Sverige	9 877	9 877

Not 14 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Redovisat värde vid årets början	233 366	170 845
Investeringar	46 847	62 521
Utgående redovisat värde	<u>280 213</u>	<u>233 366</u>

ank=20230710;2023071108431

Not 15 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 632	37 784
Lämnade aktieägartillskott	200	1 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 832	39 632
Ingående nedskrivningar	-39 201	-37 371
Årets nedskrivningar	-162	-1 830
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 363	-39 201
Utgående redovisat värde	<u>469</u>	<u>431</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
Tenrāj Project Development AB	559017-8306	Stockholm
Nykvarn Hyresrätter Holding AB	559077-5804	Stockholm
Nykvarn Omsorg Holding AB	559077-5986	Stockholm
Nykvarn Parkering Holding AB	559077-5770	Stockholm
Nykvarn Retail Holding AB	559077-5788	Stockholm
Nykvarn Hyresrätter 2 Holding AB	559189-7709	Stockholm

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>	<u>Bokfört värde 21-12-31</u>
Tenrāj Project Development AB	100	50 000	100	100
Nykvarn Hyresrätter Holding AB	100	50 000	105	51
Nykvarn Omsorg Holding AB	100	50 000	50	50
Nykvarn Parkering Holding AB	100	50 000	80	50
Nykvarn Retail Holding AB	100	50 000	84	130
Nykvarn Hyresrätter 2 Holding AB	100	50 000	50	50
Summa			<u>469</u>	<u>431</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga poster	29	48
	—	—
Summa	<u>29</u>	<u>48</u>

Not 17 Uppskjuten skatt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av		
uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan skattemässiga och redovisade värden på förvaltningsfastigheter och pågående projekt	4 034	1 753
	—	—
Summa	<u>4 034</u>	<u>1 753</u>

Not 18 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 19 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Företagets skulder redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	93 885
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	141 735	0
Summa	<u>141 735</u>	<u>93 885</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	6 257	0
Förutbetalda hyresintäkter	0	110
Övriga poster	37	435
Summa	<u>6 294</u>	<u>545</u>

Not 21 Uppgift om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Slättö Sveaviken Holding 2 AB, org nr 559261-6360, som har sitt säte i Stockholm.

Koncernens moderbolag Slättö Sveaviken Holding 2 AB, org nr 559261-6360, upprättar ingen koncernredovisning enligt ÅRL 7 kap 3§.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Fastighets AB Tenräj är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Slättö IV AB, org nr 559008-4058, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 3§ omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 22 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	240 000	120 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>240 000</u>	<u>120 000</u>

Not 23 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Erik Dansbo

Staffan Unge

Pär Thomaeus

Erik Thomaeus

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ernst & Young Aktiebolag

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

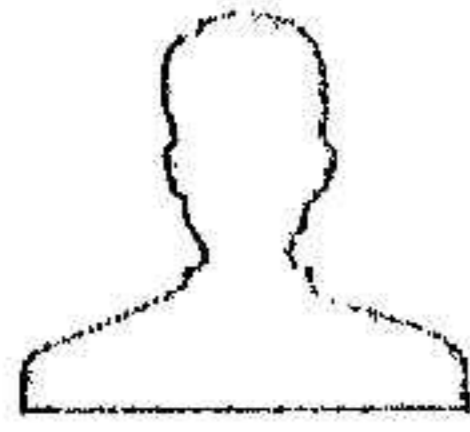
Följande handlingar har undertecknats den 30 juni 2023



**D51072 Fastighets AB Tenräj ÅR
2022-12-31 - Ver 2.pdf**
(334960 byte)
SHA-512: 8d970239003cc48a1f258e88fa203af2ea0e3
e11f62d8b70511662c71a2119c5cd3a115bdf990944315
57ac0b0e70ce3312f5e79a55b25bcfdc3ecdd20c29dde

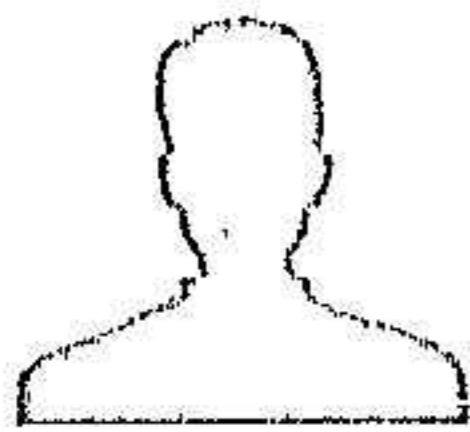
Underskrifter

2023-06-29 17:20:28 (CET)



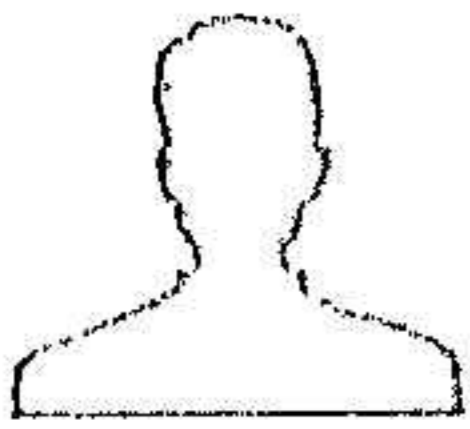
Erik Nils Johannes Dansbo
enk.dansbo@slatto.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-29 11:21:06 (CET)



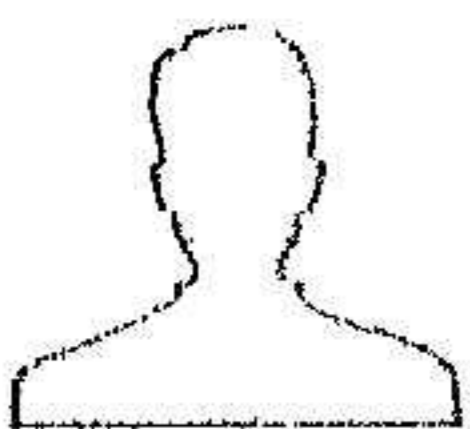
Erik Ragnar Thomaeus
et@sibs.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-30 17:41:01 (CET)



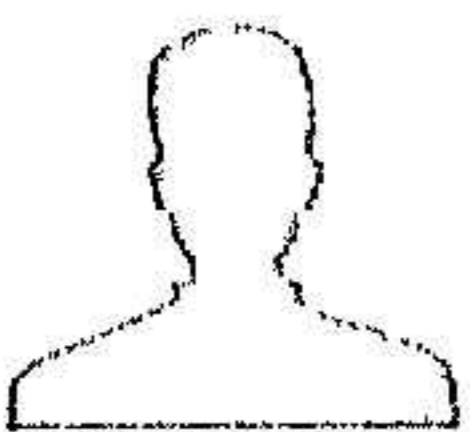
Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-29 10:15:06 (CET)



Pär Ragnar Thomaeus
pt@sveavikenbostad.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-29 11:29:41 (CET)



Staffan Erik Unge
staffanunge@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



D51072 Fastighets AB Tenräj ÅR 2022 12 31 Ver 2

Verifiera aktiheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512
12293f598a5d51256f63bf-b55fb71533aef70d9b08d76dc365c714b4169758a3f-6695f9f386ad28815933109e08465bcf4888c d5dc2e065add9fe4f249a5309



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form, eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Tenräj, org.nr 556852-9530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tenräj 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 Fastighets AB Tenräjs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Tenräj 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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, förfälskning, 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.



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 och verkställande direktören förvaltning av Fastighets AB Tenräj 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tenräj 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. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

snk=20230710;2023071108440

Penneo dokumentnyckel: 4HT8C-7J8QO-ZG7LM-WMTZ5-6C3JL-DOQOL

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."

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-30 17:05:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är last 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>

anK=20230710:2023071108441

Penneo dokumentnyckel: 4HT8C-7J8QO-ZG7LM-WMTZ5-6C3JL-DOQOL