

Årsredovisning
för
Fastighets AB Tegelslagaren 2
556791-3578
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Tegelslagaren 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 15 april 2025


Caspar Settergren

Årsredovisning
för
Fastighets AB Tegelslagaren 2
556791-3578
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	7

Styrelsen för Fastighets AB Tegelslagaren 2 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tegelslagaren 2.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Julius Westerdahl Fastigheter AB (org nr 559011-7213) med säte i Stockholm.

Bolaget har under året inte haft några anställda.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret. Bolagets omsättning och resultat för 2025 bedöms ligga i nivå med 2024.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 495	4 730	4 396	3 786
Resultat efter finansiella poster	1 586	1 293	1 764	1 365
Soliditet (%)	23	24	25	22

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	9 582 742	1 006 156	10 688 898
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 006 156	-1 006 156	0
Årets resultat			-490 852	-490 852
Belopp vid årets utgång	100 000	10 588 898	-490 852	10 198 046

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 588 898
årets förlust	-490 852
	10 098 046
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 098 046
	10 098 046

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Nettoomsättning		5 495 338	4 730 335
Övriga rörelseintäkter		0	9 732
Summa rörelseintäkter		5 495 338	4 740 067
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 620 396	-1 380 368
Övriga externa kostnader		-441 248	-398 055
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-774 277	-721 116
Summa rörelsekostnader		-2 835 921	-2 499 539
Rörelseresultat		2 659 417	2 240 528
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 856	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 079 009	-947 808
Summa finansiella poster		-1 073 153	-947 808
Resultat efter finansiella poster		1 586 264	1 292 720
Bokslutsdispositioner	4	-2 200 000	-20 000
Resultat före skatt		-613 736	1 272 720
Skatt på årets resultat	5	122 884	-266 564
Årets resultat		-490 852	1 006 156

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	42 901 409	40 988 326
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	29 265
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	2 501 147
		42 901 409	43 518 738

Summa anläggningstillgångar

42 901 409

43 518 738

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		349 025	0
Övriga fordringar		68 899	540 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 677	1 608
		419 601	542 447

Kassa och bank

9

599 852

608 762

Summa omsättningstillgångar

1 019 453

1 151 209

SUMMA TILLGÅNGAR

43 920 862

44 669 947 *N*

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

10 588 898

9 582 742

Årets resultat

-490 852

1 006 156

10 098 046

10 588 898

Summa eget kapital

10 198 046

10 688 898

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

7 338 261

7 461 145

Summa avsättningar

7 338 261

7 461 145

Långfristiga skulder

Övriga skulder

0

254 250

Summa långfristiga skulder

0

254 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 13

14 928 000

14 928 000

Leverantörsskulder

583 988

1 213 558

Skulder till koncernföretag

10 403 286

9 300 525

Aktuella skatteskulder

0

152 903

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

469 281

670 668

Summa kortfristiga skulder

26 384 555

26 265 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 920 862

44 669 947 _{nl}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas som intäkt för den period hyran avser.

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:

Byggnader	15-167 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund	167 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
- Värme, sanitet (VS)	50 år
- El	40 år
- Inre ytskikt / HG-anpassn	15 år
- Fasad	80 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Golvvärme	50 år
- Trapp & gårdshus	50 år
- Ombyggnation cykelrum	50 år
- Mark	-

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	-80 313	-61 740
Fjärrvärme	-305 945	-295 670
Fastighetsel	-24 008	-34 840
Renhållning (sopor)	-50 620	-56 663
Snöröjning	-30 574	-15 053
Trappstädning	-34 374	-29 721
Förvaltningsarvode/fastighetsskötsel	-133 542	-125 269
Reparation och underhåll	-239 636	-136 631
Fastighetsskatt	-134 590	-133 688
Driftskostnad uthyrning Airbnb	-531 930	-418 421
Övriga driftskostnader	-54 864	-72 672
	-1 620 396	-1 380 368

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader från koncernföretag	-327 761	-240 559
Räntekostnader för långfristiga skulder till kreditinstitut	-729 054	-701 450
Övriga räntekostnader	-22 194	-5 799
	-1 079 009	-947 808

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Återföring från periodiseringsfond	0	980 000
Lämnade koncernbidrag	-2 200 000	-1 000 000
	-2 200 000	-20 000

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-1 293
Förändring av uppskjuten skatt byggnad och mark	122 884	-265 271
Totalt redovisad skatt	122 884	-266 564

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-613 736		1 272 720
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	126 430	20,60	-262 180
Ej avdragsgilla kostnader		-3 567		-1 593
Ej skattepliktiga intäkter		2 404		1 125
Schablonintäkt periodiseringsfond		0		-3 916
Skatteeffekt underskott		-2 383		0
Redovisad effektiv skatt	20,02	122 884	20,94	-266 564

2025050602607

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 884 813	44 000 570
Inköp	2 658 095	1 884 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 542 908	45 884 813
Ingående avskrivningar	-4 896 487	-4 204 637
Årets avskrivningar	-745 012	-691 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 641 499	-4 896 487
Utgående redovisat värde	42 901 409	40 988 326

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 329	146 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 329	146 329
Ingående avskrivningar	-117 064	-87 798
Årets avskrivningar	-29 265	-29 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 329	-117 064
Utgående redovisat värde	0	29 265

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 501 147	1 203 265
Inköp	156 948	1 297 882
Omklassificeringar	-2 658 095	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 501 147
Utgående redovisat värde	0	2 501 147

Not 9 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Förändring uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	7 461 145	7 195 874
Årets förändring	-122 884	265 271
	7 338 261	7 461 145
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad byggnad och mark	7 338 261	7 461 145
	7 338 261	7 461 145

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,64	14 928 000	14 928 000
		14 928 000	14 928 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	114 042	165 482
Upplupna utgiftsräntor	26 530	36 980
Förutbetalda hyresinkomster	328 709	468 206
	469 281	670 668

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 928 000	14 928 000
	14 928 000	14 928 000 ✓

Stockholm den 15 april 2025



Caspar Settergren
Ordförande



Ole Settergren



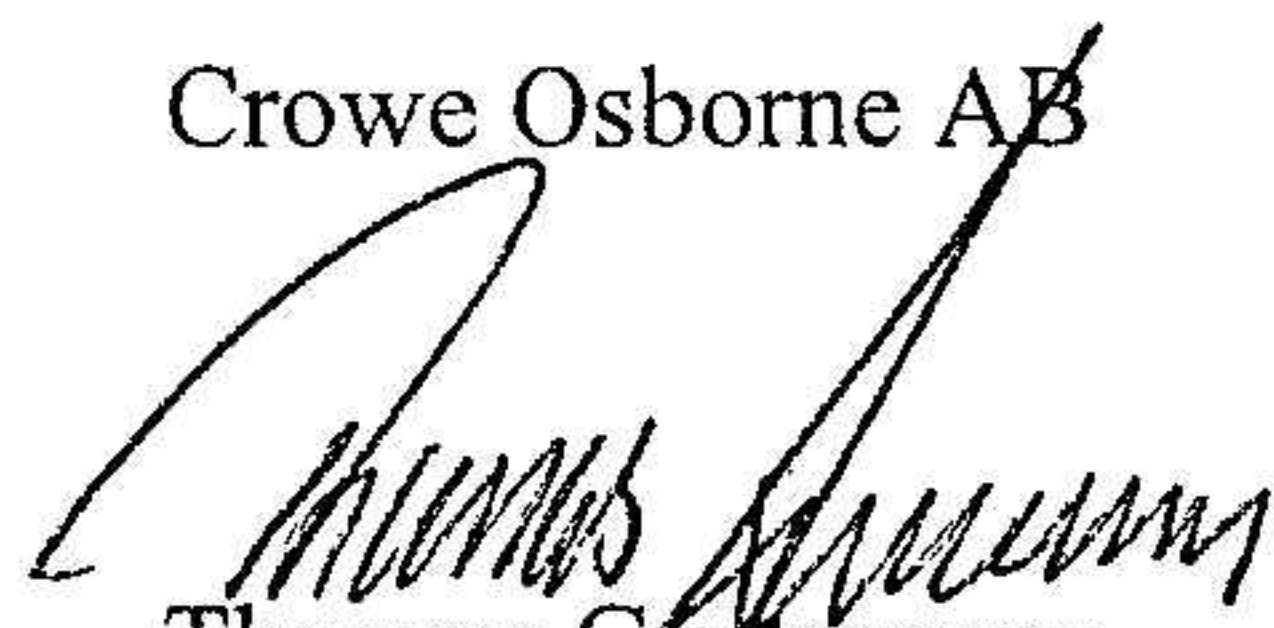
Simon Settergren



Truls Settergren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2025

Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

2025050602610

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB

Tegelslagaren 2

Org.nr 556791-3578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Tegelslagaren 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Tegelslagaren 2s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tegelslagaren 2 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 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

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 revisionsmed 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 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 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.



Crowe Osborne AB

2025050602611

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 Fastighets AB Tegelslagaren 2 för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Tegelslagaren 2 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 15 april 2025

Crowe Osborne AB

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor