



Årsredovisning  
&  
Koncernredovisning

**T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)**

Org.nr 556723-0130

Räkenskapsår 2021/01/01 – 2021/12/31



**Årsredovisning  
&  
Koncernredovisning**  
**T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)**  
Org.nr 556723-0130  
Räkenskapsår 2021/01/01 – 2021/12/31

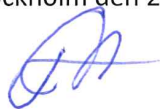
### **Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2022.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 april 2022



Thomas Andreasson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) (556723-0130) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Beloppen anges i tusentals kronor (Tkr) om inte annat anges.

### Information om verksamheten

#### T. Andréasson Fastighetsaktiebolag ("TAFAB")

Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsförädling samt att bedriva entreprenadprojekt.

#### Bakgrund

TAFAB är specialister på fastighetsförädling i huvudsak i Stockholmsområdet och Uppsala. Företaget grundades år 2007 av Thomas Andréasson och drivs idag tillsammans med sonen Tom Andréasson. Sedan starten har TAFAB varit inblandade och levererat fler än 30 lönsamma projekt, men erfarenheten sträcker sig längre än så:

TAFAB:s ägare Thomas Andréasson har sedan början av 90-talet varit delaktig i över 100 fastighetsprojekt av företrädesvis bostadsrätter, samtliga framgångsrika och avslutade med positivt resultat. 2010 grundade han Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB (FFAB). Sedan 2017 arbetar Thomas även med hyresrätter, kommersiellt och vårdfastigheter där han bland annat varit med i bygget av Nordens största vårdboende i samarbete med Veidekke, Rikshem och Attendo. Våren 2019 valde Thomas att sälja sin andel i FFAB och istället fokusera på verksamheten i TAFAB.

Samtliga projekt har varit lönsamma och givit god avkastning åt alla som har varit inblandade. Banker och riskkapital som arbetat med oss har uppskattat att vi är snabba och enkla att jobba med, att vi tänker långsiktigt, att vi står för vad vi säger och så klart att vi levererar bra vinster till förhållandevis låga risker.

TAFAB bygger företrädesvis bostadshus med 25 till 300 enheter i områden som är på väg upp och TAFABs fastigheter bidrar därmed till en positiv utveckling. Affärsidén är att bygga yteffektiva och miljövänliga hyresrätter som är miljö- och klimatanpassade enligt Boverkets byggregler nära spårbunden trafik; bostäder anpassade för vanliga människors önskemål och plånböcker.

#### Fastighetsförädling

Inom verksamheten avseende fastighetsförädling är verksamheten indelad i olika affärsområden. Dessa affärsområden är:

- Hyresrättsfastigheter
- Vårdboenden
- Kontor och kommersiella fastigheter
- Studentbostäder
- Äganderätter

Under 2021 har fastighetsförädlingen i princip uteslutande varit inriktad på utvecklingen av hyresrättsfastigheter och då avseende främst utvecklingen av hyresfastigheter i området Knivsta Nydal.

#### Knivsta Nydal - Ängby 1:17 och 1:21

Knivsta Nydal är ett fastighetsprojekt under utveckling. I det nya planområdet Nydal i Knivsta planeras det att byggas ut en helt ny stadsdel om 9000 bostäder. Utöver bostäder ska planområdet även innefatta skolor, kontor och vårdboenden vilket ger möjlighet till att utveckla fastigheterna till något unikt och väl marknadsanpassat. Knivsta är en av Sveriges snabbast växande kommuner. TAFAB har en av de mest attraktiva fastigheterna för att utveckla bostäder, kommersiella ytor och eventuellt som samhällsfastighet.

I det nya planområdet Västra Knivsta planeras det att byggas en helt ny stadsdel om 9 000 bostäder enligt fyrsparavtalet som kommunen ingått. Totalt innebär avtalet 15 000 nya bostäder i tätorterna Knivsta samt Alsike. Avtalet innebär att järnvägarna ska byggas ut och att Alsike ska få en ny tågstation. TAFABs innehav av planområdet är 10 000 kvm mark med en uppskattad byggrätt om ca. 25 000 kvm ljus BTA. TAFAB har fått positivt besked på ansökan om planbesked från kommunen i september 2020, för detaljplan för fastigheterna Ängby 1:17 och 1:21.

Fastigheterna ligger ca 150 meter till pendeltågsstation, Knivsta. Från Knivsta är det en station till Uppsala C och en station till Arlanda med pendeltåg. Det tar ca 20 minuter till Stockholm C med regionaltåg alternativt 40 minuter med pendeltåg. Ca 300 meter från fastigheterna ligger Knivsta centrum, med utbud av butiker, bibliotek, service, restauranger och bank.

#### Knivsta Nydal - Markanvisning

Utöver fastigheterna Ängby 1:17 och Ängby 1:21 innehar TAFAB även en markanvisning för i centrala Knivsta för ett bostadsprojekt om 25 000 kvm ljus BTA. Antagande av detaljplan beräknas ske under Q2-2024. Markanvisningens användningsområde är brett för t.ex. bostäder, skola, samhällsfastighet samt kommersiellt. TAFAB diskuterar placeringen av markanvisningen med kommunen, idag är det bestämt att byggrätten ska placeras inom planprogrammet Västra Knivsta Nydal.

#### Resultat, ställning och kassaflöde i fastighetsförvaltningen

I och med att fastighetsprojekten inom fastighetsförädlingen är i ett tidigt skede är de löpande hyresintäkterna begränsade och avser enbart hyror i fastigheter som kommer att rivras och ersättas av bostadshyreshus. Totalt uppgår hyresintäkterna till 665 Tkr (718 Tkr). Kassaflödet från fastighetsförädlingen har under året varit negativt till följd av investeringar och administrationskostnader. De stora insatserna avseende fastigheterna har dock medfört att värdeförändringen av koncernens förvaltningsfastigheter visat ett mycket positivt resultat med en positiv effekt om 80 690 Tkr (125 813 Tkr). Till följd av fortsatt låga fastighetskostnader landar den aktiva fastighetsförvaltningen på ett resultat om 384 Tkr (384 Tkr).



Sjöutsikten i Trosa, 5 Huskroppar, Inflyttning våren 2023.



Sjöutsikten i Trosa, Badrum. Inflyttning våren 2023.



Sjöutsikten i Trosa, Vardagsrum. Inflyttning våren 2023.

## Övriga intäkter

Koncernens kapitalförvaltning inom affärsområdet värdepapperhandel avvecklades i början av året och har därför bara genererat intäkter på 394 Tkr (660 109). Avvecklingen av värdepappershandeln har också inneburit att inköpskostnaderna för inköpta värdepapper minskat i samma utsträckning och uppgår till -387 Tkr (-660 251 Tkr). Totalt landar resultatet från denna del av verksamheten på 7 Tkr (-142 Tkr).

Under 2021 har TAFAB påbörjat en entreprenadverksamhet som arbetar med större entreprenader i byggprojekt. Detta har under året genererat intäkter på 7 982 Tkr och entreprenadkostnader på 7 607 Tkr vilket innebär att denna verksamhet bidragit med ett överskott på 375 Tkr.

## Ägarförhållanden

TAFAB ägdes per 2021-12-31 till 100% av T.Andréasson Förvaltningsaktiebolag (559249-6912) som är helägt av Thomas Andréasson privat.

## Väsentliga händelser under året

Under året har arbetet fortsatt med de fastighetsprojekt som TAFAB bedriver. Därutöver har som beskrivs ovan även entreprenadverksamhet påbörjats vilket också inneburit att TAFAB gått in som intressent i en nybyggnation i Trosa där ett Brf-projekt pågår.

## Framtida utveckling

Efterfrågan på hyresrätter bedöms även i framtiden komma att vara mycket stor, inte minst i attraktiva områden på pendlingsavstånd från större städer. Koncernen förfogar över byggrätter och förvaltningsfastigheter under uppförande som bedöms komma att ge god avkastning under många år, och potentialen är mycket stor för koncernens fastigheter. Planen för framtiden är att fortsätta att förvärva och utveckla hyresfastigheter i bra lägen med en miljövänlig profil. Koncernen har inte sett någon effekt på verksamheten till följd av COVID-19. Styrelsens bedömning är att det kommer att ha mycket begränsad påverkan då efterfrågan på hyresrätter i bra lägen inte bedöms komma att påverkas av pandemin. Inte heller det pågående kriget i Ukraina bedöms komma att ha någon större negativ påverkan på koncernens verksamhet.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Risker kopplade till fastighetsutveckling

TAFAB arbetar aktivt med fastighetsutveckling och nybyggnadsprojekt i Storstockholmsområdet och närliggande områden. Riskerna vid fastighetsutveckling finns i den lokala hyresmarknadens utveckling, men även i utformningen av hyresrätterna och projektets genomförande, inklusive kostnadskontroll. Koncernen fokuserar på fastigheter i attraktiva lägen där TAFAB kan bygga bostäder på egen mark, vilket minskar risken avsevärt. Stor erfarenhet inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt projektgenomförande samt att fastigheterna håller hög kvalitet och är väl lämpade för långsiktig förvaltning. Långvariga samarbeten och väl genomförda upphandlingar är ett prioriterat område.

### Risker avseende fastigheternas värde

I enlighet med IFRS redovisar TAFAB sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, i perioder kan bli förhållandevis volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas marknadsvärde beror främst på lönsamhet, vakanser och avkastningskrav. Driftnetto och avkastningskrav har stor påverkan på fastighetsvärdet.

### Fastighetsvärdering

Extern värdering av koncernens samtliga fastigheter sker åtminstone årligen. Värderingarna görs av välrenommerade värderingsinstitut som Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

### Finansieringsrisk

Koncernens finansiella ställning skall struktureras på ett sådant sätt att behovet av kort- och långfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt. TAFAB genomförde under 2020 en obligationsemission om totalt SEK 300m, vara ca SEK 123m är redovisat som nyttjat per 2021-12-31. Obligationen löper med en fast ränta om 11% på nyttjat belopp.

Obligationsemissionen mottog stort intresse och övertecknades efter hög efterfrågan från family offices, privata och institutionella investerare.

Medlen från obligationsemissionen har under året använts till detaljplanearbete och fortsatt utveckling av projektportföljen som förväntas öka betydligt i värde och ge koncernen möjlighet att välja om de ska vidareutveckla projekten eller sälja byggrätterna.

JOOL Corporate Finance AB agerade Corporate Finance-rådgivare, Roschier Advokatbyrå och Advokatbyrån Törngren Magnell agerade legal Corporate Finance-rådgivare och Intertrust (Sweden) AB som agent.

### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör finansiering, ekonomi, strategi, kommunikation och affärsutveckling. Under året har en större realisationsvinst redovisats hänförligt till en koncernintern omstrukturering för att förbereda för framtida eventuella avyttringar av projektbolag.

## Flerårsöversikt

Koncernen Tkr	2021	2020	2019
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>			
Fastighetsvärde vid periodens utgång	304 800	188 215	56 997
<b>Finansiella nyckeltal</b>			
Hysesintäkter	665	718	841
Övriga intäkter	8 376	660 109	95 074
Resultat före skatt	45 181	88 717	54 108
Årets resultat	24 767	64 333	47 756
Eget kapital	141 658	121 866	57 533
Balansomslutning	391 143	300 053	134 585
Soliditet (%)	36%	41%	43%
Antal anställda	1	1	1
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>			
Genomsnittligt antal aktier	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Antal aktier vid periodens utgång	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Årets resultat, kr/aktie	1,73	5,24	0,00
Eget kapital, kr/aktie	14,17	12,19	5,75
<b>Moderbolaget</b>			
Nettoomsättning	16 993	10 338	0
Eget kapital	56 597	16 306	19 725
Balansomslutning	241 755	137 192	21 512
Soliditet, %	23%	12%	92%
Antal anställda	1	1	1

Den finansiella informationen för samtliga perioder redovisade i denna flerårsöversikt har räknats om till IFRS.

## Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i kronor:

Balanserat resultat	1 330 818
Årets resultat	45 265 921
	<hr/>
	46 596 739
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	46 596 739
	<hr/>
	46 596 739



## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		- 2021-12-31	- 2020-12-31
Hysesintäkter	4	665	718
Fastighetskostnader	5	-281	-334
Driftöverskott från fastighetsförvaltning		384	384
Övriga intäkter	4	8 376	660 109
Övriga kostnader		-8 001	-660 251
Nettoresultat från övriga verksamheter		375	-142
Administrationskostnader	5,6,7	-16 664	-20 317
Resultat från andelar i intresseföretag		8 989	703
Övriga rörelseintäkter		60	0
Övriga rörelsekostnader		-407	7
Finansiella intäkter		0	2 632
Finansiella kostnader	8	-28 246	-20 363
Resultat före värdeförändringar		-35 509	-37 096
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	80 690	125 813
Resultat före skatt		45 181	88 717
Skatt	9	-20 414	-24 384
Årets resultat		24 767	64 333
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		17 337	52 373
Innehav utan bestämmande inflytande		7 430	11 960
Årets resultat		24 767	64 333

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		- 2021-12-31	- 2020-12-31
Årets resultat		24 767	64 333
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		24 767	64 333

PH KH  
A

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	304 800	188 215
Maskiner och inventarier	10	6 512	7 716
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	13	9 027	177
Fordringar hos intresseföretag	13	5 288	-
Andra långfristiga fordringar	12	-	8 828
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>325 627</b>	<b>204 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och kundfordringar		10	12
Fordringar hos moderföretag		4 085	5 000
Fordringar hos intresseföretag		-	23
Övriga fordringar	12	45 204	69 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 008	2 117
Likvida medel		9 209	18 892
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>65 516</b>	<b>95 117</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>391 143</b>	<b>300 053</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	10 000	10 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		102 626	90 264
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare</b>		<b>112 626</b>	<b>100 264</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		29 032	21 602
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 658</b>	<b>121 866</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16,17	4 815	5 872
Övriga långfristiga skulder	16,17	164 985	129 584
Uppskjuten skatteskuld	9	51 150	30 736
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>220 950</b>	<b>166 192</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16,17	583	815
Skatteskulder		-	-
Leverantörsskulder	12,17	2 459	1 223
Övriga kortfristiga skulder		15 401	2 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 092	7 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 535</b>	<b>11 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>391 143</b>	<b>300 053</b>

24 KH  


## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets ägare			Innehav utan bestämmande inflytande		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Tkr						
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	1 000	0	46 890	47 890	9 642	57 532
Årets resultat			52 373	52 373	11 960	64 333
Årets övrigt totalresultat			0			0
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	52 373	52 373	11 960	64 333
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>						
Fondemission	9 000		-9 000	0	0	0
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	9 000	0	-9 000	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	10 000	0	90 263	100 263	21 602	121 865
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	10 000	0	90 263	100 263	21 602	121 865
Årets resultat			17 337	17 337	7 430	24 767
Årets övrigt totalresultat			0			0
<b>Årets totalresultat</b>	0	0	17 337	17 337	7 430	24 767
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>						
Värdeöverföring till ägare i samband med koncernintern omstrukturering			-4 975	-4 975	0	-4 975
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	0	0	-4 975	-4 975	0	-4 975
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	10 000	0	102 625	112 625	29 032	141 658

24 KH  


## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		45 181	88 717
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	18		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-80 690	-125 813
Resultatandel i andelar i intresseföretag		-8 989	0
Justering av ej kassaflödespåverkande räntekostnader		10 273	
Avskrivningar och utrangeringar		2 055	800
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		0	0
Betald inkomstskatt	9	0	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-32 170</b>	<b>-36 300</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		23 458	-4 144
Förändringar av rörelseskulder		40 611	11 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 899</b>	<b>-29 245</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag, tillgångsförvärv	18	0	0
Investeringar i inventarier		0	-831
Direktinvesteringar i förvaltningsfastigheter m.m.		-35 895	-22 268
Försäljning av dotterföretag innehållande förvaltningsfastigheter	18	0	-49
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar		-712	6 590
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-36 607</b>	<b>-16 558</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	129 586
Amortering av lån		0	-66 548
Transaktioner med koncernens ägare		-4 975	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 975</b>	<b>63 038</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 683</b>	<b>17 235</b>
Likvida medel vid årets början		18 892	1 657
Likvida medel vid årets slut		9 209	18 892

## KONCERNENS NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning består av det svenska moderföretaget T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ), organisationsnummer 556723-0130 och dess dotterföretag. Koncernens verksamhet är att bedriva fastighetsförädlning, fastighetsentreprenader och handel med värdepapper. Verksamheten är uppdelad i verksamheterna "Fastighetsförädlning", "Fastighetsentreprenader" och "Värdepappershandel" där affärsområdet för värdepappershandel avvecklades under 2021. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsområdet och består huvudsakligen av bostadsfastigheter under uppförande.

Moderföretaget är ett publikt aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Biblioteksgatan 3, Stockholm.

Styrelsen har den 28 april 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämman den 28 april 2022.

#### Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

De angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

#### Redovisningsvaluta och funktionell valuta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag över vilka TAFAB har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att TAFAB exponeras för rörlig avkastning från dotterföretaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### Tillgångs- respektive rörelseförvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga TAFABs förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet. Villkorade tilläggsköpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar då det bedöms sannolikt att det kommer att ske ett utflöde av medel för att reglera tilläggsköpeskillningen.

#### Intäkter

##### Hyresintäkter

Koncernens hyresavtal klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodiseras av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter i det fall det förekommer. Sådana hyresrabatter periodiseras linjärt över den aktuella kontraktperioden. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår. Detta sker normalt vid avflyttning.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt extratjänster som värme, el, vatten, sopor mm. TAFAB har analyserat dessa förhållanden för att fastställa om koncernen agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman. Slutsatsen är också att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

##### Intäker från fastighetsförädlning

Intäker från fastighetsförädlning redovisas normalt på tillrädesdagen om inte bedömningen görs att kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Vi denna bedömning beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll och vilken part som är engagerad i den löpande förvaltningen.

##### Intäker från värdepappershandel

I dotterbolag bedrivs värdepappersrörelse. För denna del av koncernens verksamhet sker bruttoredovisning av intäkter och kostnader. Intäkterna ingår i posten Nettoomsättning och inkluderar främst försäljningspriset för under året sålda värdepapper och erhållen utdelning. Kostnader för sålda värdepapper utgörs främst av anskaffningsvärdet för de sålda värdepapperna.

##### Intäker från entreprenadverksamhet

För entreprenadavtal redovisas intäkten baserat på hur stor andel av den totala överenskomna tjänsten som levererats under räkenskapsåret då kunden erhåller och utnyttjar tjänsterna vid samma tidpunkt. Detta avgörs baserat på den faktiska nedlagda arbetstiden jämfört med den totala förväntade arbetstiden för uppdraget.

## Leasingavtal

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorslokaler och bilar. I de avtal där koncernen är leasetagare har dessa redovisats som nyttjanderättsförlängningar med tillhörande Leasingskulld. Nyttjanderättsförlängningen representerar en rätt att använda den underliggande tillgången och leasingskulden representerar en skyldighet att betala framtida leasingavgifter. Undantag görs för korttidsleasingavtal och leasing av tillgångar av lågt värde. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderättsförlängningar och inkluderas i materiella anläggningstillgångar och en motsvarande skuld som inkluderas i räntebärande skulder. Redovisningen påbörjas den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Leasingskuldemå inkluderas nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på index

Inga garanterade restvärde, köpoptioner om bedöms rimligt säkra att de kommer att utnyttjas eller viten för att avsluta leasingavtalen föreligger. Leasingbetalningarna diskonteras med den implicita räntan om den kan fastställas. Annars diskonteras den med den marginella låneräntan för det bolag som ingått leasingavtalet. Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde som motsvaras av det belopp leasingkulden ursprungligen värderats till. Inga initiala direkta utgifter, eller utgifter för att återställa tillgången föreligger. Betalningar för korta kontrakt och leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingtid på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde inkluderar IT-utrustning och mindre kontorsmöbler.

### Optioner att förlänga avtal

Optioner att förlänga och säga upp avtal finns inkluderade i ett antal av koncernens leasingavtal gällande byggnader och utrustning. När leasingavtalets längd fastställs, beaktas all tillgänglig information som ger ett ekonomiskt incitament att utnyttja en förlängningsoption, eller att inte utnyttja en option för att säga upp ett avtal. Möjligheter att förlänga ett avtal inkluderar endast i leasingavtalets längd om det är rimligt att anta att avtalet förlängs (eller inte avslutas). Bedömningen omprövas om det uppstår någon väsentlig händelse eller förändring i omständigheter som påverkar denna bedömning och förändringen är inom leasetagarens kontroll.

### Administrationskostnader

Till administrationskostnader klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till förvaltning av koncernens fastighetsbestånd, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

### Fastighetskostnader

I fastighetskostnaderna ingår direkta fastighetskostnader samt kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, och indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

För pensionsplaner betalar företaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullfört sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som koncernens förpliktelse uppkommit genom att den anställda erhållit rätt till pensionen.

### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

### Skatter

Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde. För mer information av värdering av förvaltningsfastigheter, se Not 11 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i koncernens resultaträkning på raden "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvat under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

För förvaltningsfastigheter under uppförande klassificeras dessa som en förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen om avsikten är att den kommer att användas som förvaltningsfastighet i koncernen. Under uppförandefasen av en hyresfastighet bedöms verkligt värde som det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering. I förvaltningsfastigheter redovisas även verkligt värde på byggrätter.

I vissa avtal om tilläggsförvärv förkommer tilläggsköpeskillningar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillningar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultatet med tillämpning av effektivräntemetoden. Då koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med reglerna i IAS 40 aktiveras inte räntekostnader på koncernens fastigheter i enlighet med undantagsreglerna i IAS 23.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller efter avyttring eller utrangering av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är Maskiner och inventarier

3-5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

#### Redovisning av intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i

#### Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

#### Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir part i ett finansiellt instrument i enlighet med instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkningen redovisas i resultatet.

#### Klassificering och värdering

##### Finansiella tillgångar

**Skuldinstrument:** klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens instrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen in i kassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De finansiella tillgångarnas kassaflöden är endast ränta och utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

##### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskeponeringar. Metoden för kundfordringar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

## Not 2 Upplysning om kommande standarder

Nya och förändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

## Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

#### Förvaltningsfastigheter

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens föräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 11 Förvaltningsfastigheter.

#### Tilläggsköpeskillningar

Det finns en fordran avseende den tilläggsköpeskillning som kommer erhållas från moderbolagets avyttring av intressebolagsandelarna i Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Denna ligger redovisad i årsredovisningen under raden "Övriga fordringar". Värderingen av denna grundar sig i redovisad projektvinst beräknad enligt aktieöverfåtelseavtalet.

#### Tillgångs- respektive rörelseförvärv

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

#### Not 4 Verksamhetens intäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Värdepappershandel	394	660 109
Hysesintäkter	665	718
Intäkter hänförliga till byggverksamhet	7 982	0
Övriga intäkter	0	0
<b>Verksamhetens intäkter</b>	<b>9 041</b>	<b>660 827</b>

Samtliga hyresintäkter hänför sig till hyreskontrakt som klassificeras som operationella leasingavtal.

#### Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftkostnader	-59	-136
Fastighetsskötsel	-64	-131
Avskrivningar	-58	-65
Övrigt	-100	-2
<b>Summa</b>	<b>-281</b>	<b>-334</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Personalkostnader	-890	-1 279
Avskrivning	-652	-736
Rådgivning	-14 810	-15 565
Övriga kostnader	-312	-2 737
<b>Summa</b>	<b>-16 664</b>	<b>-20 317</b>

#### Not 6 Arvode till revisor

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdraget	220	150
Annan revisionsverksamhet	0	25
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
<b>Summa</b>	<b>220</b>	<b>175</b>
<b>MT Revision AB</b>		
Revisionsuppdraget	240	0
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
<b>Summa</b>	<b>240</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31		2020-01-01 - 2020-12-31	
	Medeltal anställda	Varav män, procent %	Medeltal anställda	Varav män, procent %
<b>Medeltantalet anställda</b>				
Moderföretaget	1	100%	1	100%
Dotterföretagen	-	-	-	-
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>
	2021-01-01 - 2021-12-31		2020-01-01 - 2020-12-31	
	Antal på balans- dagen	Varav män, procent %	Antal på balans- dagen	Varav män, procent %
<b>Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare</b>				
Styrelseledamöter	3	33%	3	67%
Verkställande direktör	1	100%	1	100%
Övriga ledande befattningshavare	2	100%	2	100%
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>6</b>	<b>78%</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>



	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<i>Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar ( <i>varav rörlig ersättning</i> )	883 (-)	995 (-)
Sociala avgifter ( <i>varav pensionskostnader</i> )	278 0	284 0
<b>Summa</b>	<b>1 161</b>	<b>1 279</b>
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar ( <i>varav rörlig ersättning</i> )	0 (-)	29 (-)
Sociala avgifter ( <i>varav pensionskostnader</i> )	0 0	9 0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>1 161</b>	<b>1 317</b>

Samtliga anställda löner, ersättningar och sociala avgifter avser moderföretaget.

2021-01-01 - 2021-12-31	Grundlön,				Summa
	styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	
<i>Styrelseordförande</i>					
Kimberly Hero	-	-	-	-	0
<i>Styrelseledamot</i>					
Monika Andréasson	-	-	-	-	0
<i>Verkställande direktör samt styrelseledamot</i>					
Thomas Andréasson	317	-	-	566	883
<i>Övriga ledande befattningshavare (2 st)</i>					
<b>Summa</b>	<b>317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>566</b>	<b>883</b>

2020-01-01 - 2020-12-31	Grundlön,				Summa
	styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	
<i>Styrelseordförande</i>					
Christian Hahne	0	0	0	0	0
<i>Verkställande direktör samt styrelseledamot</i>					
Thomas Andréasson	514	0	0	481	995
<i>Övriga ledande befattningshavare (2 st)</i>					
<b>Summa</b>	<b>514</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>481</b>	<b>995</b>

#### Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön samt övriga förmåner som bilförmån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Not 8 Finansiella kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader för skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-25 696	-15 790
Övriga finansiella kostnader	-2 550	-4 573
<b>Summa</b>	<b>-28 246</b>	<b>-20 363</b>

Not 9 Skatt

Skatt i Resultaträkning	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Aktuell skatt</b>	<b>-20 414</b>	<b>-24 384</b>
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>-20 414</b>	<b>-24 384</b>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-20 414	-24 384
Redovisad skatt i resultaträkningen	-20 414	-24 384
Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital och koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat		
<b>Effektiv skatt</b>	<b>2021-01-01 - 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 - 2020-12-31</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>-20 414</b>	<b>-24 384</b>
Resultat före skatt	45 181	88 717
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6 %;21,4%)	-9 307	-18 985
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga int�ker	0	150
Ej avdragsgilla kostnader	0	-2 215
Ej avdragsgilla räntekostnader	-6 849	-2 691
Ej aktiverade underskottsavdrag	-4 226	-139
Omvärdering av skattesats för uppskjuten skatt till 20,6%	0	1 193
Skatt h�nf�rigt till tidigare perioder	0	0
Nyttjande av tidigare års ej aktiverade underskottsavdrag	0	0
Övrigt	-32	-1 697
Redovisad skatt	-20 414	-24 384
Effektiv skattesats	-45,2%	-27,5%

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2021 eller senare gäller den beslutade skattesatsen om 20,6% varför samtliga uppskjutna skatter värderats enligt denna skattesats.

Ej aktiverade underskottsavdrag uppgår vid årets utgång till 15 852 Tkr (649 Tkr).

Bruttof�r�ndringar	Temporära skillnader på förvaltnings- fastigheter	Underskotts- avdrag	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	-34 423	3 687	-30 736
Redovisat: I resultatet	-20 414	0	-20 414
Utgående redovisat värde 2021-12-31	-54 837	3 687	-51 150
Ingående redovisat värde 2020-01-01	-6 352	0	-6 352
Redovisat: I resultatet	-28 071	3 687	-24 384
Utgående redovisat värde 2020-12-31	-34 423	3 687	-30 736

OH KH  
AA

## Not 10 Materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 498	223
Inköp under året	0	8 507
F�rs�llningar och utrangeringar	-1 291	-232
Utgående anskaffningsvärde	7 207	8 498
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-782	-25
F�rs�llningar och utrangeringar	-716	-800
Utgående ackumulerade avskrivningar	603	43
Utgående redovisat värde	6 512	7 716

Redovisade nyttjanderättstillgångar  r hänförliga till följande typer av tillgångar:

	2021-12-31	2020-12-31
Materiella anläggningstillgångar	5 931	6 787
Summa nyttjanderättstillgångar		

	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	493	700

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Leasingskulder</b>		
Lång skuld	4 814	5 872
Kort skuld	583	815
	5 397	6 687

Den kortfristiga delen avser amorteringar inom de närmaste 12 månaderna. Ingen del av koncernens leasingskulder förfaller mer än 5 år efter räkenskapsårets utgång.

	2021	2020
<b>Belopp redovisade i resultatet</b>		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	493	700
Ränta på leasingskulder	98	133
Kostnader för korttidsleasing, leasing av lågt värde och variabla leasingavgifter	47	47
	638	880

	2021	2020
<b>Belopp redovisade i rapport över kassaflöden</b>		
Amortering på leasingskulder	681	801
Betalda räntor hänförliga till Leasing	98	133

Nyttjander ttstillg ngarna avser hyra av kontorslokaler och billeasing.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Detta innebär att ett bedömt marknadsvärde fastställs. Samtliga fastigheter värderas av externa värderare med erkända kvalifikationer minst en gång per år. I samband med årsbokslutet har samtliga koncernens fastigheter externvärderats.

En kassaflödesvärdering baseras på uppskattningar av en fastighets framtida avkastningsförmåga. Metoden innebär att en analys görs av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassafl deskalkylen nuvärdesberäknas de betalstr mmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande respektive fastighet samt marknadsinformation från de externa värderarna.

Värderingarna baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning f r varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav.

Kalkylen bygger på projektkalkyl från uppdragsgivaren där produktionskostnadsniv er och antaganden om areor och l genhetsf rdelningar har använts i kalkylen. Värdebedömningen  r en f rhandsv rdering och avser projektet som färdigbyggt. Markvärdet försätter lagakraftvunnen detaljplan.

F r förvaltningsfastigheter under uppförande klassificeras dessa som en förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen om avsikten är att den kommer att användas som förvaltningsfastighet i koncernen. Under uppförandefasen av en hyresfastighet bedöms verkligt värde det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering och värdeförändringar på projektet.

De värderingar som görs av förvaltningsfastigheter görs utifrån värderingsnivå 3 enligt IFRS 13.

	2021	2020
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående redovisat värde	188 214	56 997
F�r�rv av förvaltningsfastigheter i samband med bolagsf�r�rv	0	0
Investeringar och direkta f�r�rv av fastigheter	35 896	22 268
F�rs�llningar	0	-15 266
Realiserade värdeförändringar	0	-1 598
Realiserade värdeförändringar	80 690	125 813
Övrigt	0	0
Utgående redovisat värde	304 800	188 214

Den ackumulerade realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2021 till 233 Mkr (152). Årets förändringar avseende detta redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Fastigheterna avser i sin helhet hyresfastigheter.

### Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningar utg r ifrån verkliga, avtalade hyresnivåer i de fall fastigheterna har hyresgäster i enlighet med avsett nyttjande. Värderingen utg r ifrån bedömda bruksv rdeshyror och marknadshyror i de fall förvaltningsfastigheterna  r under uppförande.

### Drifts- och underh llsutbetalningar

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaden för det periodiska underhållet  r reducerad under de första 8 åren i kalkylen i det fall byggnader  r under uppförande eller nyproducerade. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen.

### Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. TAFAB informerar de externa värderarna om pågående och planerade projekt. I de fall fastigheterna  r under uppförande bedöms investeringarna efter uppförandet vara begränsade och långt fram i tiden varför dessa inte bedöms få någon påverkan på kalkylema. En av koncernens fastigheter  r t rst lld inför att byggnation av en helt ny hyresfastighet ska påbörjas på den fastigheten.

Värderingsantaganden, vägt genomsnitt	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylperiod, antal år	10 år	10 år
Hysesnivåer	1 800 kr/kvm	1 800 kr/kvm
Årlig inflation, %	2%	2%
Hysesutveckling, % per år	0	0
Kalkylränta, %	5,8%	5,8%
Direktavkastningskrav restvärde, %	3,75%	3,75%
Långsiktig vakansgrad, %	1%	1%
Drifts- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	325	325
Investeringar år 1, kr/kvm	0	0

Utöver dessa antaganden finns byggrättsvärden som påverkas av hur långt framskridna respektive projekt och vilka osäkerhetsfaktorer som är förknippade med dessa

#### Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

#### Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde MSEK	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylränta + 1 %	-53	-33
Kalkylränta - 1 %	94	58
Inflation +/- 1 %	28	17
Hysesvärde, +/- 1 %	8	5
Drift- och underhållskostnader, +/- 10 %	6	4
Långsiktig vakansgrad, +/- 1 %	3	2

Det finns ingen begränsning i TAFABs rätt att sälja någon förvällningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. Enligt obligationsavtalet finns dock vissa projekt där godkännande behövs innan avyttring.

Se not 19 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

#### Not 12 Finansiella instrument

##### Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

Hyresfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

För långfristiga räntebärande skulder löper dessa i huvudsak med förhållandevis kort räntebindning inte avviker nämnvärt från nominella värden. För obligationslånet som är redovisat till upplupet anskaffningsvärde men som löper med fast ränta över 3 år bedöms ha ett verkligt värde på 130 Mkr jämfört med redovisat värde på 121 Mkr

I övrigt stämmer redovisat upplupet anskaffningsvärde väl överens med verkligt värde.

#### Not 13 Koncernföretag och intresseföretag

##### Koncernföretag

Moderföretagets, T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Huvudsaklig aktivitet	2021-12-31		2020-12-31	
		Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ)	Koncernens moderföretag				
T. Andreasson Fastighetsutveckling AB		100%	100%		
T. Andréasson Fastigheter Nydal AE	Holdingbolag	Indirekt helägt	100%		
Dalny Fastigheter AB	Fastighetsförvaltning	Indirekt helägt	Indirekt helägt		
Holding 1 i Uppsala AB	Fastighetsförvaltning	Indirekt helägt	Indirekt helägt		
T. Andréasson Nydal Knivsta Ekonomisk förening	Fastighetsförvaltning	Indirekt helägt	Indirekt helägt		
EXT Startinvest 8 AB	Fastighetsutveckling	Indirekt helägt	Indirekt helägt		
T. Andreasson Fastigheter Huddinge Holding AB	Holdingbolag	100%	100%		
T. Andreasson Fastigheter Huddinge AE	Fastighetsutveckling	Indirekt helägt	Indirekt helägt		
T. Andreasson Fastigheter Huddinge 2 Holding AE	Holdingbolag	Indirekt helägt	100%		
T. Andreasson Fastigheter Huddinge 2 AE	Fastighetsutveckling	Indirekt helägt	Indirekt helägt		
T. Andreasson Fastighetsutveckling Holding AB	Holdingbolag	100%	100%		
T. Andreasson Entreprenad och Bygg AE	Byggnadsentreprenader	Indirekt helägt	Indirekt helägt		
T. Andréasson i Trosa AB	Holdingbolag	100%	-		

I de helägda dotterbolagen finns vinstdelningsavtal innebärande att 30% (20%) av projektvinsten tillfaller samarbetspartners. Detta avtal redovisas enligt IFRS inte som en skuld utan som ett innehav utan bestämmande inflytande.

##### Intresseföretag

Koncernens, T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ), innehav i direkta och indirekta intresseföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	177	567
Förvärv	0	-
Aktieägarlångskott	-	127
Resultatandel	9 027	-
Försäljningar	-177	-517
Redovisat värde	9 027	177

Företag	Org. Nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Koncernens andel	Redovisad kapitalandel	
					2021-12-31	2020-12-31
Lernius Fastigheter Holding AB	556705-7434	Stockholm	Holdingbolag	50%	0	177
Trosa Störkan 5 ekonomisk förening	769639-5362	Stockholm	Holdingbolag	37,5%	9 027	-

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KH" and "PH".

## Not 14 Resultat per aktie

Resultat per aktie före och efter utsp�dnin	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare tillika årets totalresultat	17 337	52 373
Genomsnittligt utestående antal aktier	10 000 000	10 000 000
Resultat per aktie före och efter utsp�dnin (kr)	1,73	5,24

Beloppen ovan avser moderbolagets aktieägare. Inga utsp dninseffekter föreligger.

Bolaget har under 2020 gjort en fondemission och ökat antalet aktier till 10 000 000 aktier. Föregående års siffror  r omräknade utifrån detta.

## Not 15 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 10 000 000 stamaktier (10 000 000). Innehavare av stamaktier  r berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rättigheter. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 1 kr per aktie (100 kr; 100 kr).

	2021	2020
Antal utestående aktier vid årets början	10 000 000	10 000 000
Nyemission	0	0
Aktiesplit	0	0
Antal utestående aktier vid årets slut	10 000 000	10 000 000

Vid extra bolagsst ma den 20 april 2020 beslutades om en fondemission med utgivande av 9 990 000 aktier. I samband med detta ökades bolagets aktiekapital med 9 000 000 kr.

## Not 16 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristig</b>		
Obligationslån	120 716	111 137
Skulder till övriga långgivare	24 200	18 448
Leasingskulder	4 815	5 872
Redovisat värde	149 731	135 457
<b>Kortfristig</b>		
Leasingskulder	583	815
Redovisat värde	583	815
Summa upplåning	150 314	136 272

Se not 19 för information om tillgångar som ställts som säkerhet f r de redovisade l nen.

## Not 17 Finansiella risker

TAFAB strävar efter att han en låg finansiell risk i verksamheten. Koncernens resultat och kassaflöde påverkas dock av förändringar både i den nationella och internationella ekonomiska utvecklingen, lagstiftning och av företagets eget agerande. Arbetet avseende riskhantering syftar till att analysera de risker som bolaget m ter samt, så långt som möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen uts ts genom sin verksamhet f r olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på förutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy. Koncernens övergripande m ls tning för finansiella risker är att hantera dessa inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa koncernens betalningsförmåga över tid. Ansvaret för att finanspolicyn efterlevs har av styrelsen delegerats till moderbolagets VD.

### Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom f rs rka koncernen en finansiell förlust. Koncernen likvida medel  r placerade hos svensk bank med hög kreditvärdighet varför några förväntade förluster på likvida medel inte redovisas.

### Reservering f r förväntade kreditförluster

Koncernen använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Koncernens skriver bort fordringar när det inte längre bedöms möjligt att erl lla några medel från eventuella indrivningsf rs k.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar Koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering f r förväntade kreditförluster även f r dessa finansiella instrument.

### För hyres- och kundfordringar

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden. Koncernen använder förfallotid för att bedöma om kreditrisken i hyres- och kundfordringar har ökat betydligt sedan första redovisningsl ffv let. Fordringar som är mer än 90 dagar sena till betalning anses kreditförsämrade, och reservering f r förväntade kreditförluster sker genom individuell bedömning. F r  vriga fordringar baseras förväntade kreditförluster på historisk kreditförlustnivå kombinerat med fram blickande faktorer.

Koncernen har historiskt inte haft några förluster kopplat till hyresfordringar och har därför inte heller gjort någon reservering f r osäkra hyresfordringar. Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0 Tkr (0 Tkr).

### Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländska valuta.

### Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken  r räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens obligationslån. Obligationslånet har en fast ränta på 11% och en löptid på 36 månader från emissionsdatumet. Då koncernen finansiering i allt väsentligt avser l n till fast ränta skulle en förändring i räntenivån på kort sikt inte få någon effekt på koncernens resultat och ställning

**Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken för att koncernen f r svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom att ha en tillräckligt stor likviditet i form av banktillg dohavanden.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2021-12-31					Totalt
	<6 m�n	6-12 m�n	1-3 �r	3-5 �r	>5 �r	
Leverantörsskulder	2 459					2 459
Räntebärande skulder	7 454	7 454	172 439			187 347
Övriga kortfristiga skulder	15 401					15 401
Upplupna kostnader	10 092					10 092
<b>Summa</b>	<b>35 406</b>	<b>7 454</b>	<b>172 439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215 299</b>

Löptidsanalys	2020-12-31					Totalt
	<6 m�n	6-12 m�n	1-3 �r	3-5 �r	>5 �r	
Leverantörsskulder	1 223					1 223
Räntebärande skulder	7 357	7 357	159 516	0	1 150	175 380
Övriga kortfristiga skulder	2 589					2 589
Upplupna kostnader	6 031					6 031
<b>Summa</b>	<b>17 180</b>	<b>7 357</b>	<b>159 516</b>	<b>0</b>	<b>1 150</b>	<b>185 203</b>

I tabellerna avseende löptidsanalys inkluderas framtida räntebetalningar varför totalbelopp enligt denna överstiger balansräkningens belopp.

**Finansieringsrisk**

Finansieringsrisk innebär de svårigheter som kan uppstå med att h rta finansiering med rimliga villkor vid en given tidpunkt. Koncernens ledande befattningshavare har sedan länge ett stort kontaktnät och åtnjuter ett stort förtroende hos banker och kreditgivare vilket g r att bedömningen är att möjligheterna till upplåning är goda vilket även det upplagda obligationslånet under 2020 bekräftar. Obligationsvillkoren innebär dock vissa begränsningar i koncernens möjlighet till ytterligare upplåning av medel vid behov vilket skulle kunna begränsa koncernens möjligheter att uppta ytterligare l n vid behov.

**Not 18 Kassaflödesanalys**

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Resultat från intresseföretag	-8 989	0
Avskrivningar	2 055	800
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-80 690	-125 813
Ej kassaflödespåverkande obligationskostnader	10 273	0
Värdeförändring - Tilläggsköpeskilling	0	-703
Övrigt	0	-210
<b>Redovisat värde</b>	<b>-77 351</b>	<b>-125 926</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>		
Erhållen ränta	0	1 306
Ertagd ränta	-14 796	-14 945

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2020-12-31	Kassaflödes-	Ej kassaflödespåverkande		2021-12-31
		påverkande förändringar	förändringar		
		Periodens kassaflöde	Förvärv	Övrigt	
Leasingskulder	6 686	-583		-706	5 397
Räntebärande skulder	129 586	5 669		9 730	144 985
	136 272	5 086	0	9 024	150 382

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2020-01-01	Periodens		2020-12-31
		kassaflöde	Förvärv	
Kortfristiga räntebärande skulder	27 000	-27 000	0	0
Leasingskulder		-801		6 686
Långfristiga räntebärande skulder	38 747	90 839	0	129 586
	65 747	63 038	0	136 272

#### Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	129 803
Andelar i intresseföretag	9 027	0
Pantsatta fordringar	14 937	29 475
Pantsatta bankkonton	7 853	16 048
Summa	161 420	155 126

Eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Eventalförpliktelser	0
Summa	0	0

Bolaget har under 2019 och 2020 förvärvat ett antal projekt. Ännu ej betald köpeskilling avseende detta kommer att utgå med 76 227 Tkr när vissa i avtalet fastställda kriterier är uppfyllda vilket förväntas ske under 2022.

## Not 20 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar moderbolaget, samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 Anställda och personalkostnader.

Utöver det som framgår av not 7 har även vissa konsulttjänster köpts in samt en del lån upptagits från närstående eller bolag där närstående har ett bestämmande inflytande. Dessa transaktioner framgår av tabellerna nedan:

	Försäljning av tjänster	Inköp av tjänster	Övrigt	Fordran på balans-dagen	Skuld på balans- dagen
<b>Moderbolag</b>					
2021	-	-	-	4085	-
2020	-	-	-	5000	-
2019	-	-	-	-	-
<b>Styrelseledamöter och Verkställande Direktör samt dessa personers bolag</b>					
2021	-	3 890	-	2 372	-
2020	-	1 234	-	-	12 730
2019	-	-	-	-	-
<b>Andra ledande befattningshavare samt dessa personers bolag</b>					
2021	-	-	-	-	-
2020	-	1 603	-	-	-
2019	-	-	-	-	-

Samtliga inköp av tjänster samt fordran på Moderbolag avser TAFAB. Skuld till styrelseledamöters närstående bolag uppgår till 820 (1 850 Tkr) i moderbolaget

## Not 21 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning		16 993	10 338
Övriga rörelseintäkter		60	0
Administrationskostnader	7	-20 548	-14 230
Övriga rörelsekostnader		-260	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 755</b>	<b>-3 892</b>
Resultat från andelar i intresseföretag		-38	703
Resultat från andelar i koncernföretag		76 457	16 500
Finansiella intäkter		937	2 783
Finansiella kostnader		-28 335	-18 971
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45 266</b>	<b>-2 877</b>
Bokslutsdispositioner		0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>45 266</b>	<b>-2 877</b>
Skatt	10	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>45 266</b>	<b>-2 877</b>

## MODEBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Tkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		45 266	-2 877
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>45 266</b>	<b>-2 877</b>

OH KH  
PA

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	6	581	929
<b>Finansiella Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	13 386	1 496
Andelar i intresseföretag	4	0	177
Fordringar hos koncernföretag		69 953	0
Fordringar hos intresseföretag		5 288	0
Andra långfristiga fordringar	5	0	380
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 208</b>	<b>2 982</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos moderföretag		4 086	5 000
Fordringar hos koncernföretag		114 685	59 166
Fordringar hos intresseföretag		0	23
Övriga fordringar	8	17 650	49 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7 518	2 095
Likvida medel	8	8 608	18 607
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>152 547</b>	<b>134 210</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>241 755</b>	<b>137 192</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	11		
Aktiekapital		10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 331	9 183
Årets resultat		45 266	-2 877
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 597</b>	<b>16 306</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	13	32 990	0
Övriga långfristiga skulder	8	123 388	111 137
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>156 378</b>	<b>111 137</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	8	1 132	935
Skulder till koncernföretag	13	5 120	215
Övriga kortfristiga skulder	8	14 749	2 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7 779	6 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 780</b>	<b>9 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>241 755</b>	<b>137 192</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	1 000	0	8 775	9 408	19 183
Omföring resultat föregående år			9 408	-9 408	
Årets resultat				-2 877	-2 877
Årets övrigt totalresultat				0	0
<b>Årets totalresultat</b>	1 000	0	18 183	-2 877	-2 877
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Fondemission	9 000		-9 000	0	0
<b>Summa</b>	9 000	0	-9 000	0	0
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	10 000	0	9 183	-2 877	16 306
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	10 000	0	9 183	-2 877	16 306
Omföring resultat föregående år			-2 877	2 877	0
Årets resultat				45 266	45 266
Årets övrigt totalresultat				0	0
<b>Årets totalresultat</b>	0			45 266	45 266
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Värdeöverföring till ägare i samband med koncernintern omstrukturering			-4 975		-4 975
<b>Summa</b>	0	0	-4 975	0	-4 975
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	10 000	0	1 331	45 266	56 597

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KH" and "AH".

<b>MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Belopp i Tkr</b>	<b>Not - 2021-12-31</b>	<b>- 2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	45 266	-2 877
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och utrangeringar	160	36
Resultat internförsäljning av aktier i dotterföretag samt nedskrivningar	-74 060	0
Upplösning av transaktionskostnader - obligation	9 754	0
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-18 880</b>	<b>-2 841</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändringar av rörelsefordringar	-27 460	-56 764
Förändringar av rörelseskulder	21 352	7 159
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-24 988</b>	<b>-52 446</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Övertagen kassa vid fusion	0	0
Nettoinvesteringar i inventarier	150	-787
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar	-13 003	6 203
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 853</b>	<b>5 416</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	32 817	111 137
Amortering av lån	0	-47 002
Transaktioner med koncernens ägare	-4 975	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>27 842</b>	<b>64 135</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 999</b>	<b>17 105</b>
Likvida medel vid årets början	18 607	1 502
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 608</b>	<b>18 607</b>
<b>Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen</b>		
Erhållen ränta	0	1 306
Erlagd ränta	-14 796	-14 945

## MODERBOLAGETS NOTER

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdeметод. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot företagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagets återvinningsvärde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

#### Intäkter

Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninternas tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs och betalning sker enligt marknadsmissiga villkor med normala, affärsmissiga förfallotider. Den tilläggsköpeskillning som redovisas avseende försäljning av tidigare intressebolag intäktsförs vid avyttringen. Betalning av detta sker efter avslutade projekt i de avyttrade företagen. Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

#### Leasing

Moderföretaget har valt att utnyttja de lätttnadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdeметод. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

#### Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

### Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på den tilläggsköpeskillning som kommer erhållas från moderbolagets avyttring av intressebolagsandelarna i Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Denna ligger redovisad i Årsredovisningen under raden "Övriga fordringar". Värderingen av denna grundar sig i redovisad projektvinst beräknad enligt aktieöverlåtelseavtalet.

### Not 3 Andelar i koncernföretag

					2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde					1 654	1 488
Förvärv					50	0
Aktieägartillskott					12 992	12 098
Försäljningar					-1 151	-11 923
Utgående anskaffningsvärde					13 545	1 654
Ingående nedskrivningar						
Nedskrivningar					-159	0
Bokfört värde					13 386	1 654
<b>Företag</b>	<b>Org. Nr.</b>	<b>Säte</b>	<b>Huvudsaklig aktivitet</b>	<b>Koncernens andel</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
T. Andréasson Fastighetsutveckling AB	559227-9946	Stockholm	Holdingbolag	100%	4 359	145
T. Andréasson Fastigheter Nydal AB	559217-9583	Stockholm	Holdingbolag	100%	Indirekt ägt	1 150
Dalny Fastigheter AB	559000-6655	Stockholm	Fastighetsförvaltning	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt
Holding 1 i Uppsala AB	556906-4776	Stockholm	Fastighetsförvaltning	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt
T. Andréasson Nydal Knivsta Ekonomisk förening	769631-0080	Stockholm	Fastighetsförvaltning	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt
EXT Startinvest 8 AB	559220-3649	Stockholm	Fastighetsutveckling	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt
T. Andréasson Fastigheter Huddinge Holding AB	559223-7647	Stockholm	Holdingbolag	100%	8 550	50
T. Andréasson Fastigheter Huddinge AB	559215-4552	Stockholm	Fastighetsutveckling	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt
T. Andréasson Fastigheter Huddinge 2 Holding AB	559247-2533	Stockholm	Holdingbolag	100%	Indirekt ägt	50
T. Andréasson Fastigheter Huddinge 2 AB	559247-7856	Stockholm	Fastighetsutveckling	100%	Indirekt ägt	Indirekt ägt
T. Andréasson Fastighetsutveckling Holding AB	559226-1746	Stockholm	Holdingbolag	100%	177	100
T. Andréasson Entreprenad och Bygg AB	559201-6380	Stockholm	Byggnadsentreprenader	100%	Indirekt ägt	-
T. Andréasson i Trosa AB	559247-7649	Stockholm	Holdingbolag		300	-
					13 386	1 495

24 KH  


Not 4 Andelar i intresseföretag

					2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde					177	567
Förvärv					0	-
Aktieägartillskott					0	127
Försäljningar					-177	-517
Utgående anskaffningsvärde					0	177
Företag	Org. Nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Koncernens andel	2021-12-31	2020-12-31
Lemnius Fastigheter Holding AB	558705-7434	Stockholm	Holdingbolag	50%	-	177
T. Andréasson Fastighetsaktiebolag Knivsta 1 AB	559201-2438	Stockholm	Fastighetsutveckling	50%	-	-
					0	177

Not 5 Andra långfristiga fordringar

		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde		380	8 100
Omklassificeringar		0	-1 900
Tillkommande fordringar		0	380
Årets lämnade lån		0	0
Årets amorteringar		-380	-6 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		0	380
Utgående redovisat värde		0	380

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde		969	182
Förvärv			787
Ultrangeringar/Försäljningar		-228	0
Utgående anskaffningsvärde		741	969
Ingående ackumulerade avskrivningar		-40	-4
Periodens avskrivningar		-149	-36
Ultrangeringar		29	0
Utgående anskaffningsvärde		-160	-40
Redovisat värde		581	929

Not 7 Administrationskostnader

		2021-12-31	2020-12-31
Personalkostnader		886	955
Avskrivning		160	36
Rådgivning		14 810	9 809
Övriga kostnader		4 692	3 430
Redovisat värde		20 548	14 230

OK KH  
AA

## Not 8 Finansiella instrument

För finansiella risker, se koncernens Not 17.

### Beräkning av verkligt värde

#### Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte görs en beräkning av ett bedömt verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder. Detta görs genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

#### Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, vilka förväntas regleras inom tolv månader anses det redovisade värdet vara en approximation av det verkligt värdet.

#### Värdering till verkligt värde

Den tillgång som moderbolaget värderar till verkligt värde är avseende den fordran hänförlig till tilläggsköpeskillning avseende avyttringen av andelar i FFAB. För dessa utförs en intern värdering men grunden i denna värdering är befintliga fastighetsvärderingar i intresseföretagen vilka ligger till grund för beräkningen av tilläggsköpeskillningen.

#### Reservering för förväntade kreditförluster

Moderföretaget använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definerar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna reglera koncernens fordran. Fordringarna består till största del av fordringar på koncernföretag där inga förväntade kreditförluster har identifierats. Företaget bevakar eventuellt reserveringsbehov för samtliga finansiella instrument, inklusive banktillgodohavanden. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument.

## Not 9 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se Koncernens Not 7.

QH XH  
BH

## Not 10 Skatt

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Redovisad skatt	0	0
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2021-01-01 - 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 - 2020-12-31</b>
Resultat före skatt	45 266	-2 877
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6% (21,4%))	-9 325	616
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	15 750	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-4 807	-2 555
Ej aktiverade underskottsavdrag	-1 618	1 922
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Övrigt	0	17
Redovisad skatt	0	0

Ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 20 869 Tkr (17 897 Tkr)

## Not 11 Eget kapital

Per den 2021-12-31 består aktiekapitalet av 10 000 000 st. aktier med ett kvotvärde om 1 kr. Se även upplysningar i Koncernens Not 15 Eget kapital.

## Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckningar	Inga	Inga
Pantsatta aktier i dotterföretag	13 085	1 496
Pantsatta fordringar	14 937	29 474
Pantsatta bankkonton	7 853	16 048
Summa	35 875	47 018

## Not 13 Eventualförpliktelser

Moderbolaget har ingått borgensåtaganden om totalt 91 227 Tkr (76 227 Tkr) till förmån för övriga koncernföretag.

## Not 14 Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i not 13.

Transaktioner från moderföretaget till dotterkoncernföretag ulgörs endast av management fees vilket innebär ett koncerngemensamma kostnader (exempelvis hyra och administration) fördelas ut från moderföretaget till respektive dotterföretag. Dessa fördelas ut på marknadsmässiga villkor. Några andra närståendetransaktioner än management fee förekommer inte.

Koncernföretag	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Övrigt	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
2021-01-01 – 2021-12-31	16 993	0	0	184 638	38 110
2020-01-01 – 2020-12-31	10 338	0	0	64 166	215

Inköp av konsulttjänster från närstående personer och juridiska personer som närstående har bestämmande inflytande över framgår av koncernen not 20.



#### Not 15 Arvode till revisor

	2021-12-31	2020-12-31
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdraget	220	150
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
<b>Summa</b>	<b>220</b>	<b>150</b>
<b>MT Revision</b>		
Revisionsuppdraget	240	0
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
<b>Summa</b>	<b>240</b>	<b>0</b>

#### Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

#### Not 17 Förslag till vinstdisposition

##### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 330 818
Årets resultat	45 265 921
	<b>46 596 739</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
I ny räkning överföres	46 596 739
	<b>46 596 739</b>

PH KH  
AA

Stockholm den 28 april 2022

  
Kimberly Hero  
Styrelseordförande




Thomas Andréasson  
Verkställande direktör



Monica Andréasson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2022

  
Resul Hamurcu  
Auktoriserad Revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i T. Andréasson Fastighetsaktieföretag (publ)

Org.nr 556723-0130

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för T. Andréasson Fastighetsaktieföretag (publ) för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen*.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för T. Andréasson Fastighetsaktiebolag (publ) för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. 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**

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 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.

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 28 april 2022

  
Resul Hamurcu  
Auktoriserad revisor