

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Tornstaden

556509-0163

Räkenskapsåret

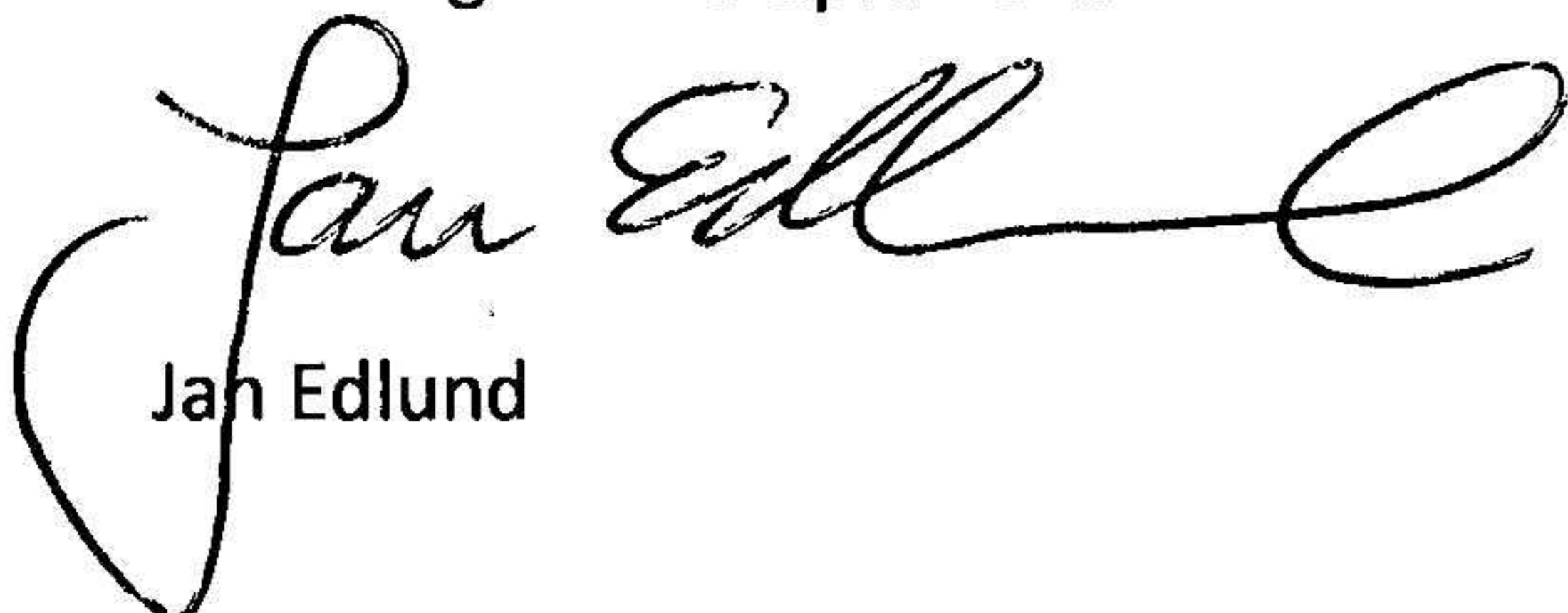
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Tornstaden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 20 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 20 april 2023


Jan Edlund

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tornstaden avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvaltning av kapital och fastigheter, ekonomisk konsultation samt därmed förenlig verksamhet.

Koncernen bedriver utveckling, byggnation samt ägande och förvaltning av fastigheter.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tornstaden Holding AB med org. nr 559009-4024 med säte i Göteborg.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har inflationen stigit kraftigt och vid slutet av året låg inflationstakten för konsumentprisindex på ca 11,5-procent i Sverige. För att få ner inflationen började Riksbanken höja styrräntan, från 0 procent vid årets början till 2,5 procent vid årets slut. Ökade räntekostnader får stor negativ effekt på bygg- och fastighetsmarknaden. Ökade avkastningskrav, dyrare refinansiering tillsammans med ökad vakansgrad för kommersiella fastigheter förväntas medföra lägre fastighetsvärden. På bostadsmarknaden har priserna vänt ned med cirka 15 procent det senaste året men förväntas stabiliseras under andra halvåret 2023.

De försämrade förutsättningarna för bostadsmarknaden har inneburit en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. Enligt Boverkets prognos så minskar antalet påbörjade bostäder från ca 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023. Även om de flesta byggbolagen inledde 2022 med välfyllda orderböcker så har det under året inte fyllts på med nya projekt i samma takt vilket innebär att orderstockarna minskat. Det kommer att visa sig på omsättningen 2023 men sannolikt ännu mer under 2024. Den kraftiga inbromsningen av bostadsbyggandet innebär att det underliggande underskottet på bostäder succesivt ökar och i framtiden, på lite längre sikt när marknadsförutsättningarna stabiliserats, kommer volymerna sannolikt att återhämta sig igen.

Den stigande inflationen har inte undgått byggbranschen som under året upplevt dramatiska kostnadsökningar på flertalet insatsvaror och underentreprenader. Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med cirka 15 procent i november jämfört med motsvarande månad föregående år. Under året har det varit utmaningar kring onormala kostnadsökningar, försenade leveranser och brist på varor men den negativa utvecklingen börjar vända både vad gäller prisutveckling och leveranser som en följd av den avmattande konjunkturen.

Handwritten signatures and initials:
A.E. J
K.L.

Projektutveckling har under året färdigställt två projekt som levererats till slutkund. Det är dels ett bostadsrättsprojekt i Alingsås med 67 lägenheter och ett bostadsrättsprojekt i Gråbo med 39 radhus. Inflyttning skedde i etapper under årets sista tertial.

Fokus för affärsområdet är nu att färdigställa pågående detaljplaner för att kunna starta nya projekt när marknadsförutsättningarna stabiliserats. Det pågår flertalet aktiva detaljplaneprocesser och arbetet med att öka byggrättsportföljen fortskrider.

Bygg inledde året med en välfylld orderstock på över tre miljarder vilket har avspeglats i den goda omsättningstillväxten. Omsättningen uppgick till drygt 2,2 miljarder vilket innebär en tillväxt på 17 procent och därmed den högsta noterade omsättningen för byggverksamheten. Osäkerheten kring byggnadskostnader, energi och räntor tillsammans med fallande bostadspriser har gjort att beställare skjuter sina projekt på framtiden vilket syns på orderstocken. Orderstocken vid årets slut uppgick till cirka 2,5 miljarder

Byggverksamheten är tydligt påverkad av marknadsläget, där materialpriser pressar projekten, ökade räntenivåer och sjunkande bostadspriser pressar beställarna vilket skapat en allmänt svår situation i branschen. Med den kraftiga inbromsningen som sker är Tornstadens mantra "välskötta projekt" högst aktuellt och våra engagerade medarbetare arbetar nära våra kunder för att på ett kreativt sätt komma fram till ekonomiskt och kvalitetsmässigt hållbara lösningar som även genererar framtida goda ekonomiska resultat.

Fastighet fortsätter att växa sin affär och under året tillträdde några fastigheter på Rindö och i november driftsattes en hyresfastighet i Alingsås med 56 lägenheter. Vakansnivån håller sig nära noll och de fåtal uppsägningar av hyreskontrakt som varit under året har ersatts med nya hyresgäster. Det totala antalet hyresrätter i beståndet uppgick vid utgången av året till 421 lägenheter (365) och de kommersiella ytorna i förvaltning har ökat till drygt 41 500 kvadratmeter (41 000).

Väsentliga riskfaktorer

Verksamheterna är projekt- och fastighetsrelaterade och de operationella riskerna i den dagliga verksamheten ligger främst i anbudsförfarande, pris-, valuta-, hyres-, ränte- och konjunktur och omvärldsrisker. En effektiv riskhantering är grunden för ett stabilt och lönsamt bolag. Denna riskhantering är en stor del av bolagets löpande arbete.

SL A. E. 

2023042704617

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 259 606	1 927 661	1 734 550	1 698 669	1 531 103
Resultat efter finansiella poster	247 441	368 976	258 979	406 641	248 669
Balansomslutning	2 482 747	2 246 027	2 122 547	2 036 100	1 804 672
Soliditet %	49	54	53	49	42
Avkastning på eget kap. %	17	28	20	41	31
Avkastning på totalt kap. %	11	18	13	22	15
Medelantal anställda	149	152	143	134	127
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 103	18 888	16 417	16 760	13 525
Resultat efter finansiella poster	202 297	213 358	107 772	242 859	111 010
Balansomslutning	853 765	815 803	758 573	706 585	710 209
Soliditet (%)	99	98	99	98	74
Avkastning på eget kap. (%)	28	32	19	44	30
Avkastning på totalt kap. (%)	24	28	16	35	19
Medelantal anställda	10	9	8	7	7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000	16 648	1 104 671	92 283	1 215 602
Utdelning			-185 000	-25 066	-210 066
Förändring min. intresse			59	6 755	6 814
Årets resultat			189 694	22 810	212 504
Belopp vid årets utgång	2 000	16 648	1 109 424	96 782	1 224 854

Handwritten signatures and initials:
 KL
 A.E
 [Signature]

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000	16 648	531 769	247 736	798 153
Disposition enligt beslut av årsstämman:			247 736	-247 736	0
Utdelning			-185 000		-185 000
Årets resultat				230 679	230 679
Belopp vid årets utgång	2 000	16 648	594 505	230 679	843 832

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	594 504 842
årets vinst	230 679 036
	825 183 878

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	50 000 000
	775 183 878
	825 183 878

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Handwritten notes and signatures:
A.E.
KLFE
AMW

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	2 259 606	1 927 661
Rörelsens kostnader			
Råvaror och byggtjänster		-1 906 415	-1 552 966
Övriga externa kostnader	3, 4	-36 874	-31 351
Personalkostnader	5	-130 263	-132 969
Avskrivningar		-19 296	-19 314
		-2 092 848	-1 736 600
Rörelseresultat		166 758	191 061
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	3 000	8 551
Resultat från andelar i intresseföretag	7	77 140	181 563
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		82	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 397	2 766
Räntekostnader	9	-9 936	-14 965
		80 683	177 915
Resultat efter finansiella poster		247 441	368 976
Resultat före skatt		247 441	368 976
Skatt på årets resultat	11	-34 937	-37 006
Årets resultat		212 504	331 970
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		189 694	297 232
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		22 810	34 738

[Handwritten signatures and initials]

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	865 307	792 233
Inventarier	13	404	558
Pågående nyanläggningar	14	1 359	61 516
		867 070	854 307

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	17, 18	23 603	23 280
Uppskjuten skattefordran		3 330	2 916
		26 933	26 196
Summa anläggningstillgångar		894 003	880 503

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Pågående arbete	19	6 511	4 231
-----------------	----	-------	-------

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		256 227	215 248
Fordringar hos intresseföretag		66 239	52 164
Övriga fordringar		149 651	172 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 212	3 896
		479 329	443 514

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		10 184	10 184
---------------------------------	--	--------	--------

Kassa och bank

		1 092 720	907 595
Summa omsättningstillgångar		1 588 744	1 365 524

SUMMA TILLGÅNGAR

2 482 747 **2 246 027**

Handwritten signatures and initials:
A.E. JH

2025042704620

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

21

Eget kapital

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Aktiekapital		2 000	2 000
Övrigt tillskjutet kapital		16 648	16 648
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 109 424	1 104 671

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

1 128 072 1 123 319

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		96 782	92 283
-------------------------------------	--	--------	--------

Summa eget kapital

1 224 854 1 215 602

Avsättningar

Avsättning till garantireserv		17 135	13 175
-------------------------------	--	--------	--------

Långfristiga skulder

24

Skulder till kreditinstitut	25, 26	571 550	493 850
Övriga skulder		0	12 000

571 550 505 850

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25	2 300	2 300
Leverantörsskulder		274 065	254 806
Fakturerad ej upparbetad intäkt		229 979	125 579
Aktuella skatteskulder		12 927	19 658
Övriga skulder		62 219	34 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	87 718	74 184

669 208 511 400

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 482 747 2 246 027

Handwritten signatures and initials:
SR
D.E
KL
ju

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		166 758	191 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	10 667	11 689
Erhållen ränta		10 397	2 466
Erlagd ränta		-9 936	-14 965
Betald inkomstskatt		-42 082	-56 381
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital		135 804	133 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av pågående arbete		-2 280	-1 865
Förändring kundfordringar		-40 979	21 107
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-70 836	117 259
Förändring leverantörsskulder		19 259	55 466
Förändring övriga kortfristiga skulder		145 283	2 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 251	328 487
Investeringsverksamheten			
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-32 061	-90 804
Förändring köp/försäljning dotterbolagsandelar		0	12 740
Förändring köp/försäljning intressebolagsandelar		168 487	160 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten		136 426	82 019
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristig skuld		65 700	6 200
Förändring kortfristig finansiell skuld		0	-2 150
Försäljning till/förvärv från minoritet		6 814	-25 735
Utdelning till minoritet		-25 066	-26 839
Utbetald utdelning		-185 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-137 552	-248 524
Årets kassaflöde		185 125	161 982
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		917 779	755 797
Likvida medel vid årets slut	29	1 102 904	917 779

SR
D.E
K. J. M.

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	20 103	18 888
		20 103	18 888
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-12 439	-12 632
Personalkostnader	5	-11 741	-10 366
Avskrivningar		-178	-173
		-24 358	-23 171
Rörelseresultat	2	-4 255	-4 283
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	204 406	226 429
Ränteintäkter	8	3 002	232
Räntekostnader	9	-856	-9 020
		206 552	217 641
Resultat efter finansiella poster		202 297	213 358
Bokslutsdispositioner	10	35 357	39 930
Resultat före skatt		237 654	253 288
Skatt på årets resultat	11	-6 975	-5 552
Årets resultat		230 679	247 736

Handwritten signatures and initials:
A.E.
K. E.
J. E.

2023042704623

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Eget kapital	22, 23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		16 648	16 648
		18 648	18 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		594 505	531 769
Årets resultat		230 679	247 736
		825 184	779 505
Summa eget kapital		843 832	798 153
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		937	1 190
Skulder till koncernföretag		3 037	2 361
Aktuella skatteskulder		1 683	261
Övriga skulder		1 828	11 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	2 448	2 687
Summa kortfristiga skulder		9 933	17 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		853 765	815 802

SR
D.E
JKd
M
JH

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 255	-4 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	178	173
Erhållen ränta		3 002	232
Erlagd ränta		-856	-9 020
Betald inkomstskatt		-5 553	-7 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-7 484	-20 194
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		30	-9
Förändring av kortfristiga fordringar		86 911	77 058
Förändring av leverantörsskulder		-253	-408
Förändring av kortfristiga skulder		-11 037	9 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 167	66 243
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23	-198
Förändringar i finansiella anläggningstillgångar		6 809	-25 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten		6 786	-26 094
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		93 366	82 516
Utbetald utdelning		-185 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 634	-117 484
Årets kassaflöde		-16 681	-77 335
Likvida medel vid årets början		194 431	271 766
Likvida medel vid årets slut	29	177 750	194 431

[Handwritten signature]

2023042704626

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Entreprenaduppdrag

Utförda entreprenaduppdrag redovisas med tillämpning av succesiv vinstavräkning. Beräkning sker på basis av nedlagd kostnad vid balansdagen i förhållande till den beräknade nedlagda kostnaden för hela uppdraget. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen som fakturerad ej upparbetad intäkt bland kortfristiga skulder. En befarad förlust redovisas omgående som en kostnad.

Tjänsteuppdrag

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort. I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete. En befarad förlust redovisas omgående som en kostnad.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Hysesintäkterna redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företagsförvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag. Som intresseföretag redovisas även innehav överstigande 50 % där innehavet inte är långsiktigt.

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Den ökning respektive minskning av intressebolagets värde som uppkommer enligt

kapitalandelsmetoden ökar koncernens bundna reserver respektive minskar koncernens fria reserver.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Handwritten signatures and initials:
SR
A. E. J.
KC
JK

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-5%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier	20%

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Derivatinstrument värderas till anskaffningsvärden och det innebär att derivat som används i en säkringsrelation inte omvärderas även om verkliga värdet på derivatet ändras baserat på att det finns en motsvarande värdeförändring i den säkrade positionen.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos uthyraren, klassificeras som operationell leasing.

Leasegivare

Koncernens hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäktsredovisning.

Leasetagare

Koncernens samtliga leasingavtal avser fordon och klassas som operationell leasing. Betalningar enligt dessa avtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger förpliktelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att infrias samt att beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt men tidpunkten för infriandet är okänd eller osäker. Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten avser framtida garantikrav de närmaste fem åren och sker med 0,8 procent av årets nettoomsättning.

[Handwritten signatures]

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Nettoresultat efter skatt i procent av genomsnittligt justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Medelantal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

MM
KH
DE
JK

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltningsverksamhet	101 280	95 201
Byggverksamhet	2 158 326	1 832 460
	2 259 606	1 927 661

Moderbolaget

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltningsverksamhet	20 103	18 888
	20 103	18 888

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	17,69 %	17,30 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	99,32 %	98,81 %

**Not 3 Leasingavtal
Koncernen**

Årets kostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 3 079 tkr (2 605 tkr).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	2 871	2 795
Senare än ett år men inom fem år	4 103	4 106
	6 974	6 902

Moderbolaget

Årets kostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 4 154 tkr (4 012 tkr).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	321	503
Senare än ett år men inom fem år	138	388
	459	890

[Handwritten signatures and initials]

**Not 4 Arvode till revisorer
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Moore KLN AB		
Revisionsuppdrag	850	870
Övriga tjänster	35	10
	885	880

Moderbolaget

	2022	2021
Moore KLN AB		
Revisionsuppdrag	545	583
Övriga tjänster	35	10
	580	593

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	29	24
Män	120	128
	149	152

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	4 080	3 866
Övriga anställda	77 054	76 787
	81 134	80 653

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 196	1 167
Pensionskostnader för övriga anställda	8 074	8 003
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28 271	28 003
	37 541	37 173

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och
pensionskostnader**

118 675 **117 826**

SR
AE
KL
JK

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	6	5
	10	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 442	1 394
Övriga anställda	5 468	4 539
	6 910	5 933
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	487	470
Pensionskostnader för övriga anställda	685	708
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 435	2 140
	3 607	3 318
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 517	9 251

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	3 000	8 551
	3 000	8 551

Moderbolaget

	2022	2021
Erhållna utdelningar	198 366	217 516
Resultat vid avyttringar	6 040	8 913
	204 406	226 429

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag
Koncernen

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	77 140	181 563
	77 140	181 563

Handwritten signatures and initials:
SR
A.E.
K.E. JH

2023042704633

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	10 197	2 466
Kursdifferenser	200	0
Resultat vid försäljningar	0	300
	10 397	2 766

Moderbolaget

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	3 002	232
	3 002	232

**Not 9 Räntekostnader
Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	9 936	14 965
	9 936	14 965

Moderbolaget

	2022	2021
Övriga räntekostnader	856	9 020
	856	9 020

**Not 10 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	37 507	41 780
Lämnade koncernbidrag	-2 150	-1 850
	35 357	39 930

Handwritten signatures and initials:
SK
D.E
KK
JK

2023042704634

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-35 351	-36 648
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	414	-357
Totalt redovisad skatt	-34 937	-37 006

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	247 441	368 976
Skatt enligt gällande skattesats	-50 973	-76 009
Ej avdragsgilla kostnader	-1 667	-589
Ej skattepliktiga intäkter	17 289	39 133
Övrigt	414	460
Redovisad effektiv skatt	-34 937	-37 006

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 975	-5 552
Totalt redovisad skatt	-6 975	-5 552

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	237 654	253 288
Skatt enligt gällande skattesats	-48 957	-52 177
Ej avdragsgilla kostnader	-126	-19
Ej skattepliktiga intäkter	42 108	46 644
Redovisad effektiv skatt	-6 975	-5 552

Handwritten signatures and initials:
P.A.E.
K.L.
J.H.

2023042704635

**Not 12 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	951 187	921 048
Inköp	7 602	43 595
Försäljningar/utrangeringar	0	-13 386
Omklassificeringar	84 590	-70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 379	951 187
Ingående avskrivningar	-158 954	-139 814
Årets avskrivningar	-19 118	-19 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 072	-158 954
Utgående redovisat värde	865 307	792 233
Bokfört värde mark	192 300	179 620
	192 300	179 620

Offentliga bidrag

Erhållet investeringsbidrag för hyreshus uppgår till 24 629 tkr (0 tkr)

**Not 13 Inventarier
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 579	13 381
Inköp	23	198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 602	13 579
Ingående avskrivningar	-13 021	-12 848
Årets avskrivningar	-177	-173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 198	-13 021
Utgående redovisat värde	404	558

Handwritten notes and signatures:
P. S. R.
J. D. E.
K. K. J.

2023042704636

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 614	6 416
Inköp	23	197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 637	6 614
Ingående avskrivningar	-6 056	-5 883
Årets avskrivningar	-178	-173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 234	-6 056
Utgående redovisat värde	404	558

**Not 14 Pågående nyanläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 516	36 731
Inköp	24 433	47 081
Försäljningar/utrangeringar	0	-22 296
Omklassificeringar	-84 590	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359	61 516
Utgående redovisat värde	1 359	61 516

**Not 15 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 366	19 220
Inköp	311	36 192
Försäljningar	-1 418	-1 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 259	54 366
Utgående redovisat värde	53 259	54 366

Handwritten signature and initials
K. K. J.

**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

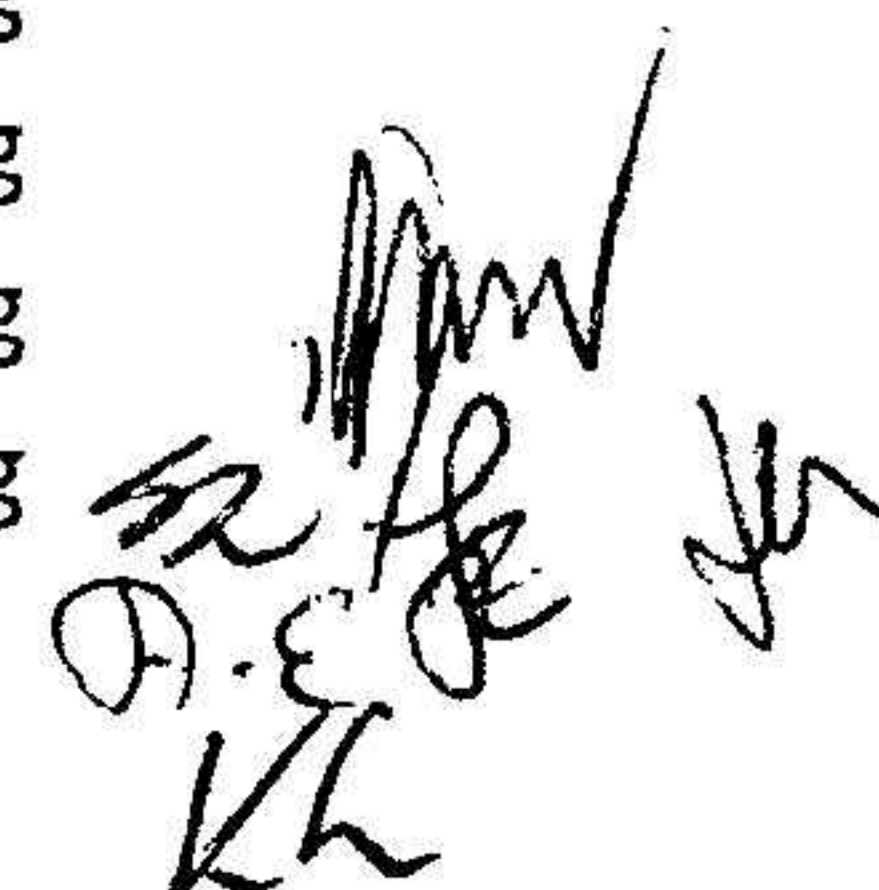
Namn	Andel %	Andelar st
Tornstaden Invest AB	100	500
Tornstaden Projektutveckling AB	100	1 000
Tornstaden Projektutveckling Holding AB	100	1 000
Tornstaden PU Projekt 1 AB	100	1 000
Tornstaden PU Projekt 2 AB	100	1 000
Tornstaden PU Projekt 3 AB	100	1 000
Byggnads AB Tornstaden	79,52	1 749 500
Byggnads AB Tornstaden Öst	74,99	7 499
Byggnads AB Tornstaden Syd	76,42	7 642
Tornstaden Bygg Holding AB	74,99	750
Fastighets AB Tornstaden	100	1 000
Kilenstam Fastighetsförvaltning AB	100	100
Tornstaden Landvetter AB	100	1 000
Tornstaden Änggården AB	100	1 000
Tornstaden Skansgränd AB	100	1 000
Tornstaden Tunnlandsgatan AB	100	1 000
Tornstaden Lindholmen AB	100	1 000
Tornstaden Hovås AB	100	1 000
Tornstaden Storås AB	100	1 000
Tornstaden Gråbo AB	100	1 000
Tornstaden Äspered AB	100	1 000
Tornstaden Stenbröttet AB	100	1 000
Tornstaden Parkering AB	100	1 000
Tornstaden Skärhamnsås AB	100	1 000
Tornstaden Sörredsberget AB	100	1 000
Tornstaden Källeberget AB	100	1 000
Tornstaden Hjällsnäs AB	100	1 000
Tornstaden Oxdjupet AB	100	1 000
Tornstaden Prästlyckan AB	100	1 000
Tornstaden Tolered AB	100	500
Tornstaden Rindö Batteriet AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Bryggeriet AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Exersisen AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Kastellet AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Bataljen AB	100	1 000
Markförvaltnings AB Tornstaden	100	10 000
KB Bastiljen nr 1	100	1
KB Bastiljen nr 4	100	1
KB Bastiljen nr 6	100	1
KB Kilenstam Äspered	100	1
KB Sköldbaggen	100	1
KB Nord 22	100	1
Tornstaden Nordtag AB	100	1 000
Tornstaden Solbacken AB	100	1 000
Tornstaden Sörgården AB	100	1 000

[Handwritten signatures and initials]
P.E.

2023042704637

2023042704638

	Org.nr	Säte
Tornstaden Invest AB	556517-6475	Göteborg
Tornstaden Projektutveckling AB	556658-6565	Göteborg
Tornstaden Projektutveckling Holding AB	556796-1734	Göteborg
Tornstaden PU Projekt 1 AB	559311-5271	Göteborg
Tornstaden PU Projekt 2 AB	559311-5289	Göteborg
Tornstaden PU Projekt 3 AB	559311-5297	Göteborg
Byggnads AB Tornstaden	556658-6573	Göteborg
Byggnads AB Tornstaden Öst	559006-2096	Göteborg
Byggnads AB Tornstaden Syd	559142-4444	Göteborg
Tornstaden Bygg Holding AB	556870-3044	Göteborg
Fastighets AB Tornstaden	556658-6557	Göteborg
Kilenstam Fastighetsförvaltning AB	556309-3425	Göteborg
Tornstaden Landvetter AB	556795-2782	Göteborg
Tornstaden Änggården AB	556866-6365	Göteborg
Tornstaden Skansgränd AB	556866-6589	Göteborg
Tornstaden Tunnlansgatan AB	556889-7036	Göteborg
Tornstaden Lindholmen AB	556881-5251	Göteborg
Tornstaden Hovås AB	556901-3856	Göteborg
Tornstaden Storås AB	556708-5377	Göteborg
Tornstaden Gråbo AB	559006-2047	Göteborg
Tornstaden Äspered AB	559020-8616	Göteborg
Tornstaden Stenbrottet AB	559043-4071	Göteborg
Tornstaden Parkering AB	559068-6019	Göteborg
Tornstaden Skärhamnsås AB	559091-4577	Göteborg
Tornstaden Sörredsberget AB	559052-7502	Göteborg
Tornstaden Källeberget AB	559190-8537	Göteborg
Tornstaden Hjällsnäs AB	559190-8495	Göteborg
Tornstaden Oxdjupet AB	559091-4619	Göteborg
Tornstaden Prästlyckan AB	559225-5151	Göteborg
Tornstaden Tolered AB	556971-3273	Göteborg
Tornstaden Rindö Batteriet AB	559241-2927	Göteborg
Tornstaden Rindö Bryggeriet AB	559241-1754	Göteborg
Tornstaden Rindö Exersisen AB	559240-9253	Göteborg
Tornstaden Rindö Kastellet AB	559241-2778	Göteborg
Tornstaden Rindö Bataljen AB	559241-1911	Göteborg
Markförvaltnings AB Tornstaden	556631-8084	Göteborg
KB Bastiljen nr 1	969684-2617	Göteborg
KB Bastiljen nr 4	969691-2766	Göteborg
KB Bastiljen nr 6	969691-5264	Göteborg
KB Kilenstam Äspered	916837-9742	Göteborg
KB Sköldbaggan	969721-5169	Göteborg
KB Nord 22	916849-3204	Göteborg
Tornstaden Nordtag AB	559059-2274	Göteborg
Tornstaden Solbacken AB	559388-6566	Göteborg
Tornstaden Sörgården AB	559388-6525	Göteborg


A.E.O.
KH

Moderbolaget

Namn	Andel %	Andelar st	Bokfört värde
Tornstaden Invest AB	100	1 000	50
Byggnads AB Tornstaden	79,52	1 749 500	51 675
Fastighets AB Tornstaden	100	1 000	1 434
Tornstaden Projektutveckling AB	100	1 000	100
			53 259

	Org.nr	Säte
Tornstaden Invest AB	556517-6475	Göteborg
Byggnads AB Tornstaden	556658-6573	Göteborg
Fastighets AB Tornstaden	556658-6557	Göteborg
Tornstaden Projektutveckling AB	556658-6565	Göteborg

**Not 17 Andelar i intresseföretag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 280	78 596
Inköp	425	1 076
Försäljningar	-102	-56 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 603	23 280
Utgående redovisat värde	23 603	23 280

**Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag
Koncernen**

Namn	Andel %	Andelar st	Bokfört värde
Tornstaden Bråta AB	100	1 000	100
Tornstaden Rindö 2 AB	100	1 000	100
Tornstaden Rindö Villastad AB	100	1 000	100
Tornstaden Öckerö Centrum AB	100	1 000	16 030
JärnSpiran Holding AB	50	250	1 946
Tegelbrukstället AB	50	250	4 503
Tornstaden Växthuset AB	100	1 000	100
Tornstaden Perennen AB	100	25 000	546
Hovåsängen Bostad AB	50	500	172
Snittblomman Ek förening	100	1 000	1
Krukväxten Ek förening	100	1 000	1
Känningsbåken Ek förening	100	1 000	1
Spirbåken Ek förening	100	1 000	1
Rånocken Ek förening	100	1 000	1
Ljusbojen Öckerö Ek förening	100	1 000	1

23 603

Handwritten signatures and initials:

2023042704640

	Org.nr	Säte
Tornstaden Bråta AB	556999-1283	Göteborg
Tornstaden Rindö 2 AB	559091-4627	Göteborg
Tornstaden Rindö Villastad AB	559091-4676	Göteborg
Tornstaden Öckerö Centrum AB	556973-9013	Göteborg
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås
Tegelbrukstället AB	559033-6433	Borås
Tornstaden Växthuset AB	559291-7768	Göteborg
Tornstaden Perennen AB	559280-7332	Göteborg
Hovåsängen Bostad AB	559388-6434	Göteborg
Snittblomman Ek förening	769637-8491	Göteborg
Krukväxten Ek förening	769637-8616	Göteborg
Känningsbåken Ek förening	769641-3678	Göteborg
Spirbåken Ek förening	769641-3751	Göteborg
Rånocken Ek förening	769641-3702	Göteborg
Ljusbojen Öckerö Ek förening	769641-3694	Göteborg

**Not 19 Pågående arbete
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	11 297	8 707
Fakturerade belopp	-4 786	-4 477
	6 511	4 231

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 741	1 374
Upplupna ränteintäkter	2 723	647
Övriga poster	2 748	1 875
	7 212	3 896

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	968	900
Upplupna ränteintäkter	1 499	0
Övriga poster	869	48
	3 336	948

Handwritten signatures and initials:
A.E.
K.K.
J.K.

2025042704641

**Not 21 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	466 276	500 738
	466 276	500 738

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	586 306	602 618
	586 306	602 618

Ansvarsförbindelser för koncernbolag

Moderbolaget har ställt säkerhet i form av borgensåtaganden om totalt 586 306 tkr (602 618 tkr) till förmån för övriga koncernbolag. Moderbolaget har inte ställt annan säkerhet till förmån för övriga koncernbolag.

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	20 000	100
	20 000	

**Not 23 Disposition av vinst
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	594 505
årets vinst	230 679
	825 184
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	50 000
	775 184
	825 184

52
A.E
K.L
J.L

2023042704642

**Not 24 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	562 350	484 650
	562 350	484 650

**Not 25 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	571 550	493 850
	571 550	493 850

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	2 300	2 300
	2 300	2 300

**Not 26 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	641 000	561 000
	641 000	561 000

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	1 186	1 393
Upplupna semesterlöner	10 505	10 294
Upplupna sociala avgifter	3 673	3 673
Upplupna räntekostnader	2 203	544
Förutbetalda intäkter	27 080	24 926
Övriga poster	43 071	33 354
	87 718	74 184

Handwritten signatures and initials:
A.E.
KL
sh

2023042704643

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	50	99
Upplupna semesterlöner	951	634
Upplupna sociala avgifter	315	230
Upplupna räntekostnader	123	156
Övriga poster	1 009	1 567
	2 448	2 687

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	19 296	19 314
Garantiavsättningar	3 960	1 375
Förändring ej kassaflödespåverkande poster	-12 589	-9 000
	10 667	11 689

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	178	173
	178	173

**Not 29 Likvida medel i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 092 720	907 595
Kortfristiga placeringar	10 184	10 184
	1 102 904	917 779

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	177 750	194 431
	177 750	194 431

Handwritten signatures and initials:
SK
D.E.J.
KH
JK

**Not 30 Hållbarhetsrapport
Moderbolaget**

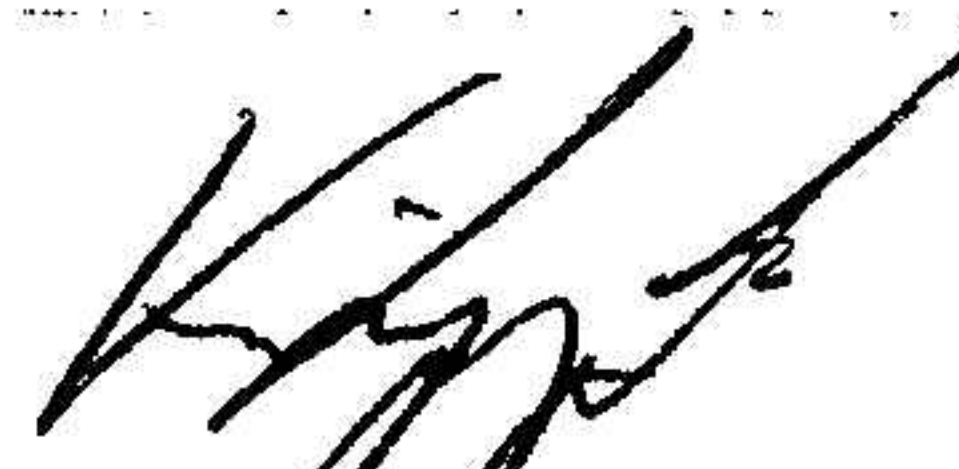
AB Tornstaden uppfyller kravet på att upprätta hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen. Koncernens hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Tornstaden Holding AB, org.nr. 559009-4024, med säte i Göteborg.

Göteborg den *5 april 2023*


Hans Ljungkvist
Ordförande


Staffan Liljequist


Andreas Edlund


Karl Liljequist


Jan Edlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats *den 6/4 2023*


Ludvig Kolberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Tornstaden
Org.nr. 556509-0163

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Tornstaden för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för 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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 i 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 AB Tornstaden för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 bolagets 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 förlöpande 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:

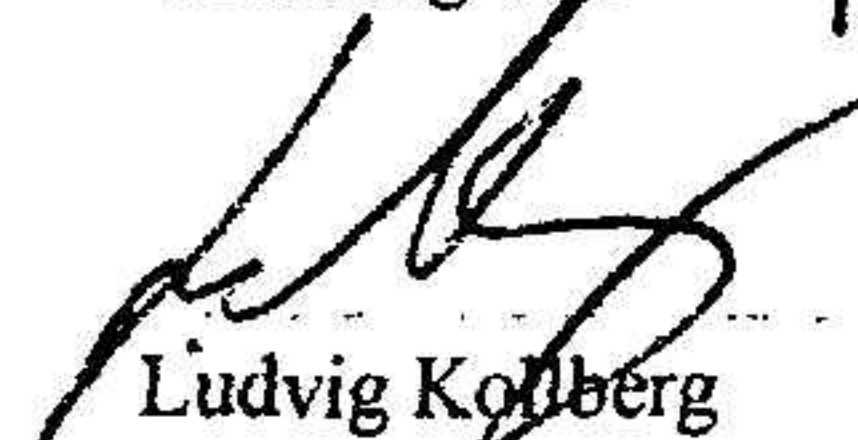
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 6/4 2023


Ludvig Kollberg
Auktoriserad revisor