

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Tornstaden
556509-0163
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Tornstaden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 23 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 23 april 2024


Jan Edlund

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB Tornstaden
556509-0163

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6-7
Kassaflödesanalys koncern	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-28

Styrelsen och verkställande direktören för AB Tornstaden avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Vi kan återigen summera ett mycket händelserikt år på bygg, fastighet och finansmarknaderna. Riksbanken inledde sina räntehöjningar under 2022 och fortsatte fram till september 2023 då de höjde styrräntan till 4,0 procent. Sannolikt har Riksbanken avslutat sina räntehöjningar för den här gången då inflationen fortsätter att bromsa in. De snabbt förändrade marknadsförutsättningarna har fått stor effekt på ekonomin och i synnerhet för räntekänsliga branscher såsom bygg- och fastighet. På bostadsmarknaden skedde den stora prisnedgången redan 2022 och under 2023 har priserna stabiliserat sig. Även om det inte kommer några fler räntehöjningar och marknaden prissätter flertalet sänkningar under 2024 antas prisbilden på bostäder ligga kvar på dagens nivåer under en längre period framöver.

Dyrare finansiering, en avvaktande bostadsmarknad och ökade kostnader för produktion har tillsammans inneburit en dramatisk minskning av bostadsbyggandet. Enligt Boverkets prognos har antalet nystartade bostäder under 2023 uppgått till ca 25 000 vilket är en minskning med ca 55 procent jämfört med året innan. De kraftigt minskade volymerna innebär att konkurrensen om byggprojekten ökar vilket har märkts tydligt under året. Samtidigt innebär nedgången att det ackumulerade underskottet på bostäder ökar successivt och på lite längre sikt, när marknadsförutsättningarna förbättras, kommer volymerna sannolikt återhämta sig i snabb takt.

Projektutveckling har under året färdigställt två projekt som levererats till slutkund. Det är ett Brf projekt i Stockholmsregionen och ett Brf projekt i Göteborgsregionen. Inflyttning i de båda projekten skedde under våren 2023. Under verksamhetsåret har det inte startats några nya produktioner utan fokus har varit att färdigställa pågående detaljplaner för att kunna starta projekt när marknadsförutsättningarna är de rätta. Det pågår flertalet aktiva detaljplaneprocesser och arbetet med att öka byggrättsportföljen fortskrider.

Handwritten signature and initials:
32
AE

Bygg

Den kraftiga inbromsningen gällande nyproduktion av bostäder har inneburit tuff konkurrens om nya projekt. Trots det har byggverksamheten levererat en orderingång om 1 684 mkr vilket är en ökning med 1 procent mot föregående år. I den vikande byggkonjunkturen innebär det att bygg har tagit relativa marknadsandelar. Orderstocken vid årets utgång uppgick till 2 448 mkr, en minskning med 3 procent. Omsättning uppgick till 1 750 mkr vilket innebar en negativ tillväxt om 21 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

För att kunna möta den vikande bostadsmarknaden, vilket bedöms innebära lägre volymer de kommande åren, har stor vikt lagts på organisationen för att säkerställa att vi är rätt organiserad till den rådande marknaden. Med den allt tuffare konkurrensen om nya projekt blir det än viktigare att utveckla relationerna med våra kunder och komma in i samarbeten i ett tidigare skede där vi tillsammans med vår kund kan utveckla projekten och skapa effektiva och ekonomiskt hållbara projekt.

Fastighet fortsätter att utveckla sin verksamhet och fokuserar på att bevaka sina intressen i de kommuner vi är verksamma. Den egna förvaltningen löper på väl och ett par större hyresavtal har omförhandlats under året. 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 och de kommersiella ytorna i förvaltning till 41 500 kvadratmeter. Produktion av 113 lägenheter i Kungälv påbörjades under 2023 och beräknas vara klara för inflyttning sista kvartalet 2024.

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.

SR KR
A.E. J. H.

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 788 696	2 259 606	1 927 661	1 734 550	1 698 669
Resultat efter finansiella poster	174 163	247 441	368 976	258 979	406 641
Balansomslutning	2 250 176	2 482 747	2 246 027	2 122 547	2 036 100
Soliditet %	56	49	54	53	49
Avkastning på eget kap. %	12	17	28	20	41
Avkastning på totalt kap. %	8	11	18	13	22
Medelantal anställda	127	149	152	143	134
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 351	20 103	18 888	16 417	16 760
Resultat efter finansiella poster	118 347	202 297	213 358	107 772	242 859
Balansomslutning	944 935	853 765	815 803	758 573	706 585
Soliditet (%)	99	99	98	99	98
Avkastning på eget kap. (%)	16	28	32	19	44
Avkastning på totalt kap. (%)	13	24	28	16	35
Medelantal anställda	9	10	9	8	7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (tkr)

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Kapital- andelsfond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000	16 648		1 109 424	96 782	1 224 854
Förändring av kapitalandelsfond			19 597	-19 597		0
Utdelning				-50 000	-12 075	-62 075
Förändring min. intresse				-21 427	-27 659	-49 086
Årets resultat				139 712	8 074	147 786
Belopp vid årets utgång	2 000	16 648	19 597	1 158 112	65 122	1 261 479

SR
K2
SR
SR

2024051001210

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000	16 648	594 505	230 679	843 832
Disposition enligt beslut av årsstämman:			230 679	-230 679	0
Utdelning			-50 000		-50 000
Årets resultat				138 202	138 202
Belopp vid årets utgång	2 000	16 648	775 184	138 202	932 034

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	775 183 878
årets vinst	138 202 204
	913 386 082

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	50 000 000
i ny räkning överföres	863 386 082
	913 386 082

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

Handwritten signatures and initials:
SR KL
J.E.
J.E.

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		-2023-12-31	-2022-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 788 696	2 259 606
Övriga rörelseintäkter		3 909	0
Summa rörelsens intäkter		1 792 605	2 259 606
Rörelsens kostnader			
Råvaror och byggtjänster		-1 514 790	-1 906 415
Övriga externa kostnader	3, 4	-38 429	-36 874
Personalkostnader	5	-115 935	-130 263
Avskrivningar		-20 775	-19 296
Nedskrivning av omsättningstillgångar		-400	0
Övriga rörelsekostnader		-290	0
Summa rörelsens kostnader		-1 690 619	-2 092 848
Rörelseresultat		101 986	166 758
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	3 000
Resultat från andelar i intresseföretag	7	47 766	77 140
Resultat från företag med ett ägarintresse i		13	82
Resultat från övriga värdepapper		145	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	51 015	10 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-26 762	-9 936
Summa resultat från finansiella poster		72 177	80 683
Resultat efter finansiella poster		174 163	247 441
Resultat före skatt		174 163	247 441
Skatt på årets resultat	11	-35 006	-34 937
Uppskjuten skatt	11	8 630	0
Årets resultat		147 786	212 504
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		139 712	189 694
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		8 074	22 810

[Handwritten signatures and initials]

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	869 169	865 307
Inventarier	13	376	404
Pågående nyanläggningar	14	79 544	1 359
Summa materiella anläggningstillgångar		949 089	867 070

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	17, 18	42 911	23 603
Fordringar hos intresseföretag		5 152	0
Uppskjuten skattefordran		11 960	3 330
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 023	26 933

Summa anläggningstillgångar		1 009 112	894 003
------------------------------------	--	------------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Övriga lagertillgångar		8 780	0
Pågående arbete för annans räkning	19	9 325	6 511
Summa varulager m m		18 105	6 511

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		165 492	256 227
Fordringar hos intresseföretag		66 726	66 239
Övriga fordringar		98 081	149 651
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		47 998	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	18 562	7 212
Summa kortfristiga fordringar		396 859	479 329

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		170 444	10 184
Summa kortfristiga placeringar		170 444	10 184

Kassa och bank

Kassa och bank		655 656	1 092 720
Summa kassa och bank		655 656	1 092 720

Summa omsättningstillgångar		1 241 064	1 588 744
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		2 250 176	2 482 747
-------------------------	--	------------------	------------------

Handwritten signatures and initials, including "KL" and "D.E."

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Eget kapital			
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Övrigt tillskjutet kapital		16 648	16 648
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 177 709	1 109 424
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 196 357	1 128 072
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		65 122	96 782
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		65 122	96 782
Summa eget kapital		1 261 479	1 224 854
Avsättningar			
Avsättning till garantireserv		17 534	17 135
Summa avsättningar		17 534	17 135
Långfristiga skulder	24, 25, 26		
Skulder till kreditinstitut		517 600	571 550
Summa långfristiga skulder		517 600	571 550
Kortfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		2 300	2 300
Leverantörsskulder		230 972	274 065
Skulder till intresseföretag		15 000	0
Aktuella skatteskulder		25 735	12 927
Övriga skulder		29 355	62 219
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		74 478	229 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	75 723	87 718
Summa kortfristiga skulder		453 563	669 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 250 176	2 482 747

Handwritten signatures and initials, including "KH" and "SK".

Koncernens	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kassaflödesanalys			
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		101 986	166 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	65 805	10 667
Erhållen ränta		51 015	10 397
Erlagd ränta		-26 762	-9 936
Betald inkomstskatt		-22 198	-42 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		169 846	135 804
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändring av pågående arbete		-11 594	-2 280
Förändring av kundfordringar		90 735	-40 979
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		-22 265	-70 836
Förändring av leverantörsskulder		-43 093	19 259
Förändring av övriga kortfristiga skulder		-185 360	145 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 731	186 251
Investeringsverksamheten			
Förändringar i materiella anläggningstillgångar		-102 795	-32 061
Förändringar köp/försäljning intressebolagsandelar		-2 015	168 487
Förändring av långfristiga fordringar		-5 152	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 962	136 426
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-53 950	65 700
Försäljningar till/förvärv från minoritet		-49 086	6 814
Utdelning till minoritet		-12 075	-25 066
Utbetald utdelning		-50 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-165 111	-137 552
Årets kassaflöde		-276 804	185 125
Likvida medel vid årets början		1 102 904	917 779
Likvida medel vid årets slut	29	826 100	1 102 904

Handwritten signatures and initials:
12/12
D.E.

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	19 351	20 103
Summa rörelsens intäkter		19 351	20 103
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-11 480	-12 439
Personalkostnader	5	-10 922	-11 741
Avskrivningar		-164	-178
Summa rörelsens kostnader		-22 566	-24 358
Rörelseresultat	2	-3 215	-4 255
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	95 962	204 406
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 279	3 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 679	-856
Summa resultat från finansiella poster		121 562	206 552
Resultat efter finansiella poster		118 347	202 297
Bokslutsdispositioner	10	28 490	35 357
Resultat före skatt		146 837	237 654
Skatt på årets resultat	11	-8 635	-6 975
Årets resultat		138 202	230 679

[Handwritten signatures and initials]

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	13	239	404
Summa materiella anläggningstillgångar		239	404

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	15, 16	100 862	53 259
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 862	53 259

Summa anläggningstillgångar		101 101	53 663
------------------------------------	--	----------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		495 655	579 784
Övriga fordringar		41 710	39 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9 579	3 336
Summa kortfristiga fordringar		546 944	622 352

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		60 200	0
---------------------------------	--	--------	---

Kassa och bank

Kassa och bank		236 690	177 750
Summa kassa och bank		236 690	177 750

Summa omsättningstillgångar		843 834	800 102
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR 944 935

853 765

52
K.K.
D.E.
W

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	21		
Eget kapital	22, 23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		16 648	16 648
Summa bundet eget kapital		18 648	18 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		775 184	594 505
Årets resultat		138 202	230 679
Summa fritt eget kapital		913 386	825 184
Summa eget kapital		932 034	843 832
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		932	937
Skulder till koncernföretag		3 092	3 037
Aktuella skatteskulder		4 475	1 683
Övriga skulder		1 899	1 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	2 503	2 448
Summa kortfristiga skulder		12 901	9 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		944 935	853 765

42
D. E. V.

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 215	-4 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	164	178
Erhållen ränta		27 279	3 002
Erlagd ränta		-1 679	-856
Betald inkomstskatt		-5 843	-5 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 706	-7 484
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	30
Förändring av kortfristiga fordringar		134 947	86 911
Förändring av leverantörsskulder		-6	-253
Förändring av kortfristiga skulder		134	-11 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten		151 781	68 167
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-23
Förändringar i finansiella anläggningstillgångar		-46 323	6 809
Erhållen utdelning		63 682	93 366
Kassaflöde från investeringsverksamheten		17 359	100 152
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-50 000	-185 000
Årets kassaflöde		119 140	-16 681
Likvida medel vid årets början		177 750	194 431
Likvida medel vid årets slut	29	296 890	177 750

KL
KL
KL

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.

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.

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.

[Handwritten signature and initials]

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 hänför sig till.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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 klassas som operationell leasing. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad 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 utifrån 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 1 procent av årets nettoomsättning.

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.

[Handwritten signature]
D.E.

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltningsverksamhet	111 022	101 280
Byggverksamhet	1 677 674	2 158 326
	<u>1 788 696</u>	<u>2 259 606</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltningsverksamhet	19 351	20 103
	<u>19 351</u>	<u>20 103</u>

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

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	19,50 %	17,69 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	99,80 %	99,32 %

**Not 3 Leasingavtal
Koncernen**

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 522 tkr (3 079 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	2 779	2 871
Senare än ett år men inom fem år	2 019	4 103
	<u>4 798</u>	<u>6 974</u>

Moderbolaget

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 392 tkr (4 154 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	160	321
Senare än ett år men inom fem år	0	138
	<u>160</u>	<u>459</u>

KL
A.E.

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Moore KLN AB		
Revisionsuppdrag	1 060	850
Övriga tjänster	23	35
	1 083	885

Moderbolaget

	2023	2022
Moore KLN AB		
Revisionsuppdrag	755	545
Övriga tjänster	23	35
	778	580

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	28	29
Män	99	120
	127	149

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	3 983	4 080
Övriga anställda	71 265	77 054
	75 248	81 134

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 260	1 196
Pensionskostnader för övriga anställda	7 353	8 074
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	26 287	28 271
	34 901	37 541

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

110 148

118 675

SR P
KL/E
A-E

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	5	6
	9	10
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 514	1 442
Övriga anställda	5 164	5 468
	6 678	6 910
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	512	487
Pensionskostnader för övriga anställda	650	685
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 369	2 435
	3 532	3 607
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 210	10 517

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	3 000
	0	3 000

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna utdelningar	94 682	198 366
Resultat vid avyttringar	1 280	6 040
	95 962	204 406

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag
Koncernen

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	28 169	77 140
Resultatandel från intressebolag	19 597	0
	47 766	77 140

Handwritten signatures and initials, including "KL" and "D.E."

2024051001225

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	51 149	10 197
Kursdifferenser	6	200
Resultat vid försäljningar	-140	0
	<u>51 015</u>	<u>10 397</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	27 279	3 002
	<u>27 279</u>	<u>3 002</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	26 762	9 936
	<u>26 762</u>	<u>9 936</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Övriga räntekostnader	1 679	856
	<u>1 679</u>	<u>856</u>

**Not 10 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	33 180	37 507
Lämnade koncernbidrag	-4 690	-2 150
	<u>28 490</u>	<u>35 357</u>

Handwritten notes and signatures:
32
KZ
JL
2

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-35 006	-35 351
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9 580	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-950	414
Totalt redovisad skatt	-26 376	-34 937

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	174 163	247 441
Skatt enligt gällande skattesats	-35 878	-50 973
Ej avdragsgilla kostnader	-545	-1 667
Ej skattepliktiga intäkter	10 991	17 289
Justering avseende skatter för föregående år	6	0
Övrigt	-950	414
Redovisad effektiv skatt	-26 376	-34 937

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8 641	-6 975
Justering avseende tidigare år	6	0
Totalt redovisad skatt	-8 635	-6 975

Avstämning av effektiv skatt

	2023	2022
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	146 837	237 654
Skatt enligt gällande skattesats	-30 249	-48 957
Ej avdragsgilla kostnader	-21	-126
Ej skattepliktiga intäkter	19 768	42 108
Justering avseende skatter för föregående år	6	0
Övrigt	1 860	0
Redovisad effektiv skatt	-8 635	-6 975

Handwritten signatures and initials:
 KL
 D.E
 J.M

2024051001227

**Not 12 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 379	951 187
Inköp	23 211	7 602
Försäljningar/utrangeringar	-25	0
Omklassificeringar	1 253	84 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 067 818	1 043 379
Ingående avskrivningar	-178 072	-158 954
Årets avskrivningar	-20 577	-19 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 649	-178 072
Utgående redovisat värde	869 169	865 307
Bokfört värde mark	212 934	192 300
	212 934	192 300

Offentliga bidrag

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

**Not 13 Inventarier
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 602	13 579
Inköp	171	23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 773	13 602
Ingående avskrivningar	-13 198	-13 021
Årets avskrivningar	-199	-177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 397	-13 198
Utgående redovisat värde	376	404

404/32
K.L. Le Jø
D.E

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 637	6 614
Inköp	0	23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 637	6 637
Ingående avskrivningar	-6 234	-6 056
Årets avskrivningar	-164	-178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 398	-6 234
Utgående redovisat värde	239	404

**Not 14 Pågående nyanläggningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 359	61 516
Inköp	78 185	24 433
Omklassificeringar	0	-84 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 544	1 359
Utgående redovisat värde	79 544	1 359

**Not 15 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 259	54 366
Inköp	48 179	311
Försäljningar	-576	-1 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 862	53 259
Utgående redovisat värde	100 862	53 259

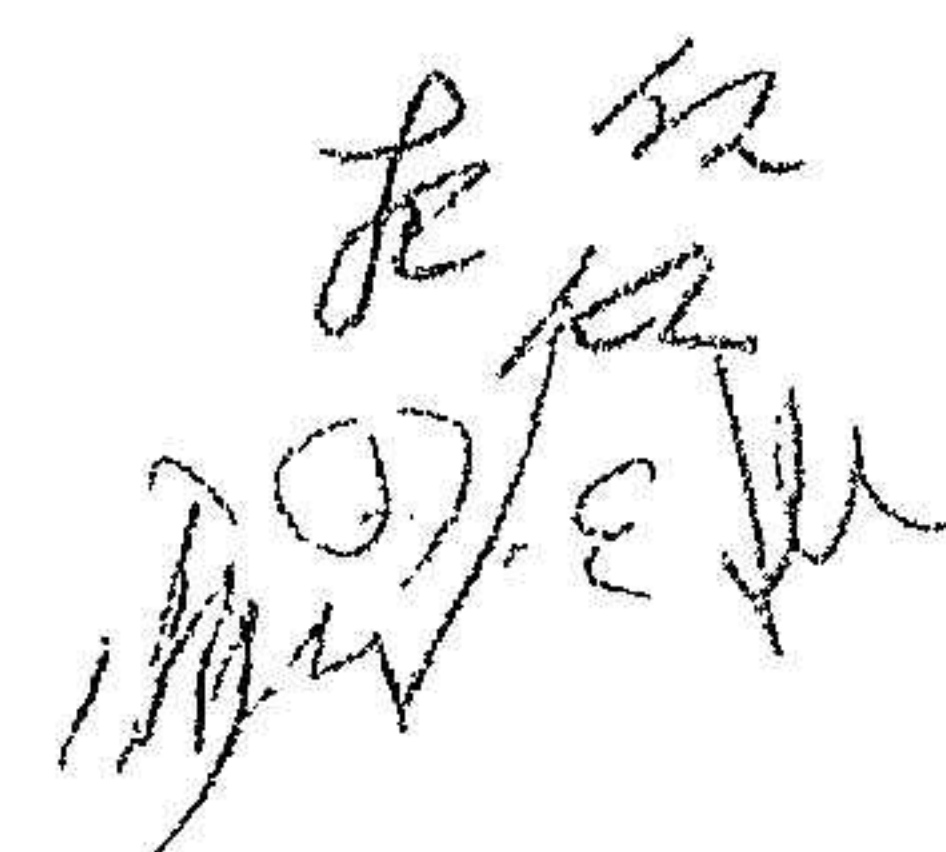
**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital- andel %
Tornstaden Invest AB	556517-6475	Göteborg	100
Tornstaden Projektutveckling AB	556658-6565	Göteborg	100
Tornstaden Projektutveckling Holding AB	556796-1734	Göteborg	100
Tornstaden PU Projekt 1 AB	559311-5271	Göteborg	100
Tornstaden PU Projekt 2 AB	559311-5289	Göteborg	100
Tornstaden PU Projekt 3 AB	559311-5297	Göteborg	100
Byggnadsaktiebolaget Tornstaden	556658-6573	Göteborg	85

Handwritten signatures and initials:

Byggnadsaktiebolaget Tornstaden Öst*	559006-2096	Göteborg	83
Byggnadsaktiebolaget Tornstaden Syd*	559142-4444	Göteborg	82
Tornstaden Bygg Holding AB*	556870-3044	Göteborg	83
Fastighetsaktiebolaget Tornstaden	556658-6557	Göteborg	100
Tornstaden Bulycke AB	556309-3425	Göteborg	100
Tornstaden Landvetter AB	556795-2782	Göteborg	100
Tornstaden Änggården AB	556866-6365	Göteborg	100
Tornstaden Skansgränd AB	556866-6589	Göteborg	100
Tornstaden Tunnlandsgatan AB	556889-7036	Göteborg	100
Tornstaden Lindholmen AB	556881-5251	Göteborg	100
Tornstaden Hovås AB	556901-3856	Göteborg	100
Tornstaden Storås AB	556708-5377	Göteborg	100
Tornstaden Gråbo AB	559006-2047	Göteborg	100
Tornstaden Äspered AB	559020-8616	Göteborg	100
Tornstaden Stenbrottet AB	559043-4071	Göteborg	100
Tornstaden Parkering AB	559068-6019	Göteborg	100
Tornstaden Skärhamnsås AB	559091-4577	Göteborg	100
Tornstaden Sörredsberget AB	559052-7502	Göteborg	100
Tornstaden Källeberget AB	559190-8537	Göteborg	100
Tornstaden Hjällsnäs AB	559190-8495	Göteborg	100
Tornstaden Oxdjupet AB	559091-4619	Göteborg	100
Tornstaden Prästlyckan AB	559225-5151	Göteborg	100
Tornstaden Tolered AB	556971-3273	Göteborg	100
Tornstaden Rindö Batteriet AB	559241-2927	Göteborg	100
Tornstaden Rindö Bryggeriet AB	559241-1754	Göteborg	100
Tornstaden Rindö Exersisen AB	559240-9253	Göteborg	100
Tornstaden Rindö Kastellet AB	559241-2778	Göteborg	100
Tornstaden Rindö Bataljen AB	559241-1911	Göteborg	100
Markförvaltnings AB Tornstaden	556631-8084	Göteborg	100
KB Bastiljen nr 1	969684-2617	Göteborg	100
KB Bastiljen nr 4	969691-2766	Göteborg	100
KB Bastiljen nr 6	969691-5264	Göteborg	100
KB Tornstaden Maden	916837-9742	Göteborg	100
KB Sköldbaggen	969721-5169	Göteborg	100
KB Nord 22	916849-3204	Göteborg	100
Tornstaden Nordtag AB	559059-2274	Göteborg	100
Tornstaden Solbacken AB	559388-6566	Göteborg	100
Tornstaden Sörgården AB	559388-6525	Göteborg	100
Tornstaden Haga AB	559443-4101	Göteborg	100

*Kapitalandel avser det indirekta ägandet i bolaget.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'J. W. E. W.' with some additional scribbles and initials above it.

**Not 19 Pågående arbete
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	14 173	11 297
Fakturerade belopp	-4 848	-4 786
	9 325	6 511

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 785	1 741
Upplupna ränteintäkter	13 808	2 723
Övriga poster	2 969	2 748
	18 562	7 212

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	1 005	968
Upplupna ränteintäkter	8 406	1 499
Övriga poster	169	869
	9 579	3 336

**Not 21 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	479 387	466 276
	479 387	466 276

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	597 072	586 306
	597 072	586 306

Ansvarsförbindelser för koncernbolag

Moderbolaget har ställt säkerhet i form av borgensåtaganden om totalt 597 072 tkr (586 306 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
	<u>20 000</u>	

Not 23 Disposition av vinst
Moderbolaget

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	775 184	
årets vinst	138 202	
	<u>913 386</u>	
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	50 000	
i ny räkning överföres	863 386	
	<u>913 386</u>	

Not 24 Långfristiga skulder
Koncernen

2023-12-31 2022-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	508 400	562 350
	<u>508 400</u>	<u>562 350</u>

Not 25 Skulder som avser flera poster
Koncernen

2023-12-31 2022-12-31

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	517 600	571 550
	<u>517 600</u>	<u>571 550</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	2 300	2 300
	<u>2 300</u>	<u>2 300</u>

Handwritten signature and initials

**Not 26 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	575 000	641 000
	575 000	641 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	1 164	1 186
Upplupna semesterlöner	10 476	10 505
Upplupna sociala avgifter	3 657	3 673
Upplupna räntekostnader	3 248	2 203
Förutbetalda intäkter	30 719	27 080
Övriga poster	26 459	43 071
	75 723	87 718

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	63	50
Upplupna semesterlöner	986	951
Upplupna sociala avgifter	330	315
Upplupna räntekostnader	393	123
Övriga poster	731	1 009
	2 503	2 448

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	20 775	19 296
Garantiavsättningar	399	3 960
Förändring ej kassaflödespåverkande skulder	44 631	-12 589
	65 805	10 667

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	164	178
	164	178

[Handwritten signatures and initials]

Not 29 Likvida medel i kassaflödet
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	655 656	1 092 720
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	170 444	10 184
	826 100	1 102 904

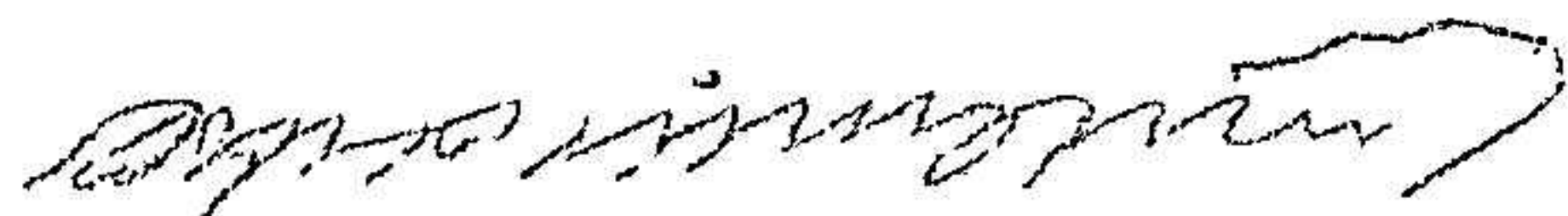
Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	236 690	177 750
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	60 200	0
	296 890	177 750

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 12 april 2024



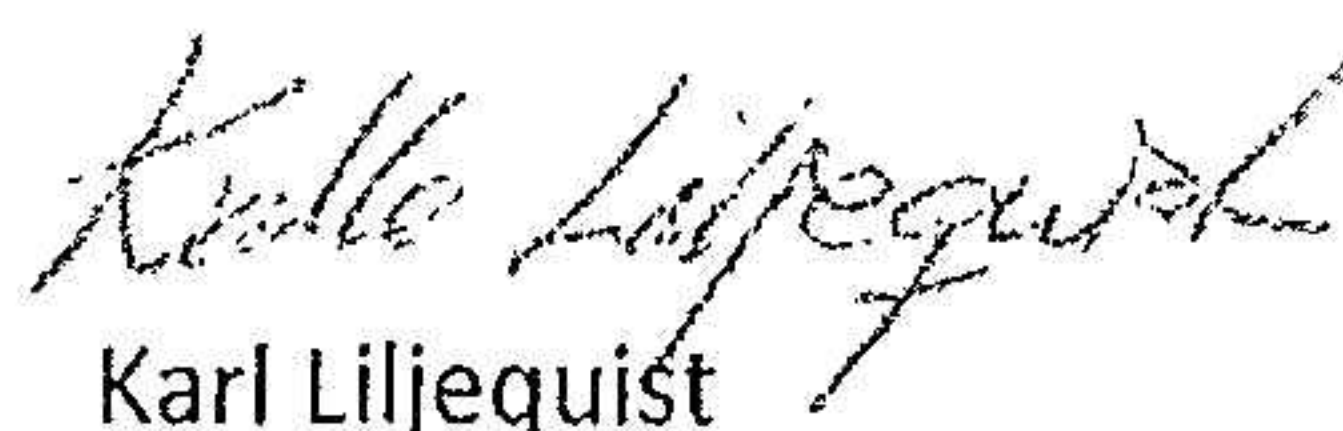
Hans Ljungkvist
Ordförande



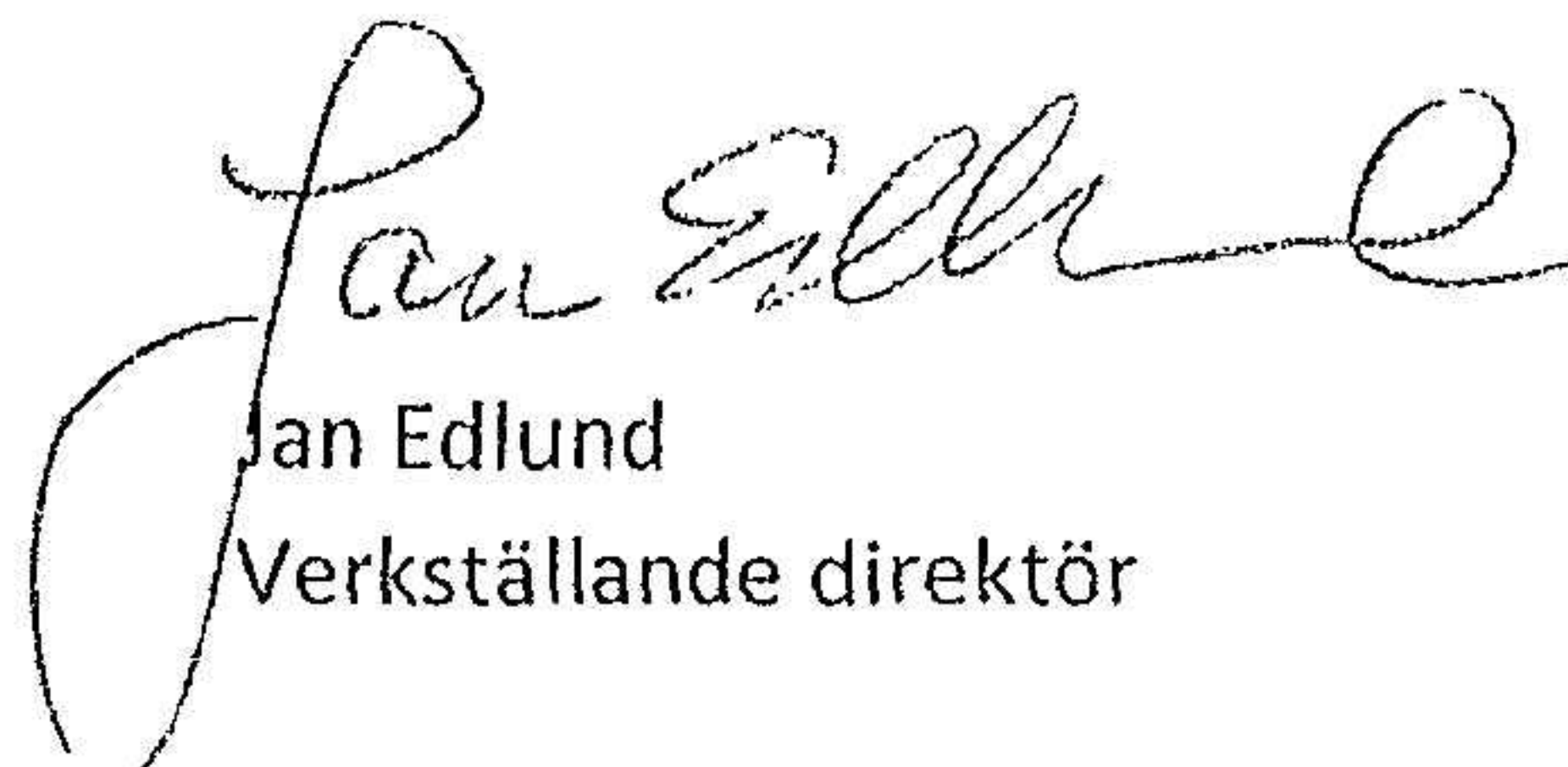
Staffan Liljequist



Andreas Edlund

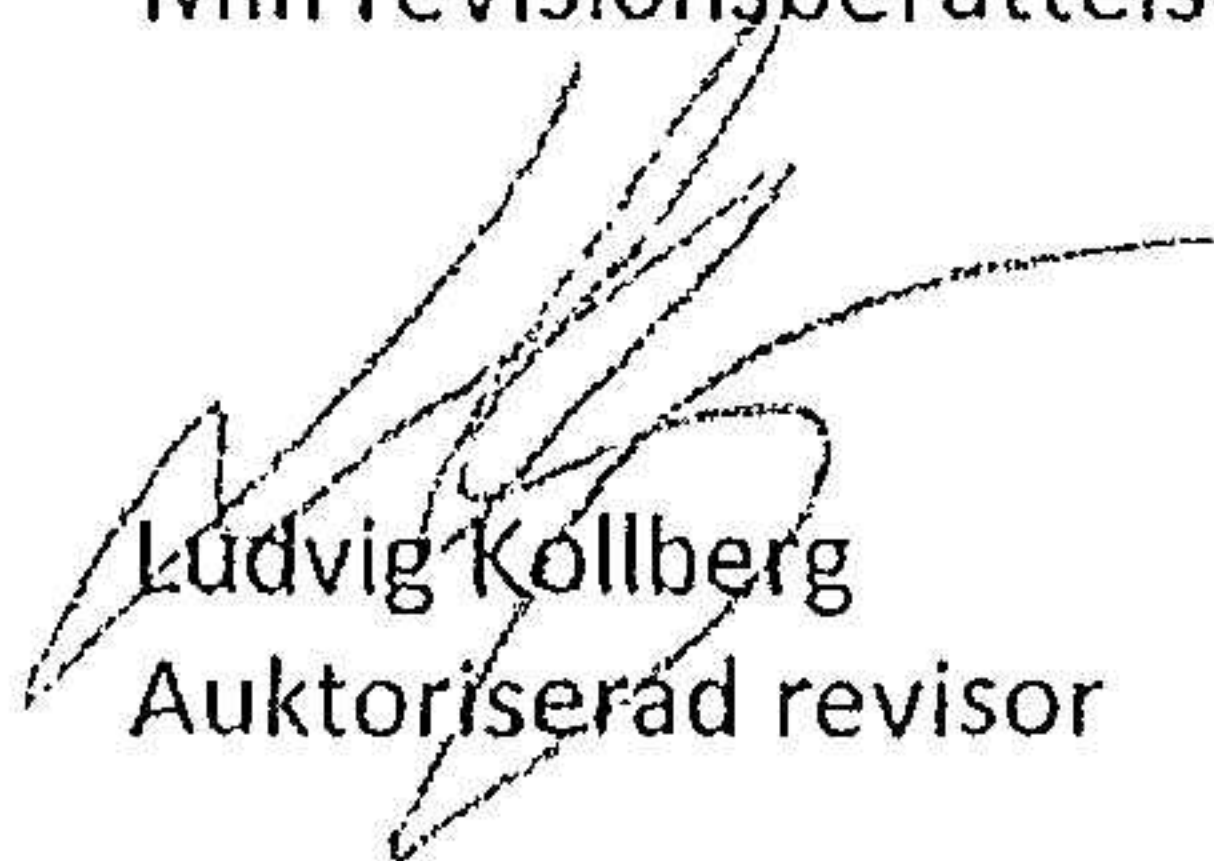


Karl Liljequist



Jan Edlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2024



Ludvig Kollberg
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 2023.

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 2023 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 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.

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, utförar 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 "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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 17/4 2024


Ludvig Kollberg
Auktoriserad revisor