

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Torolof**  
556712-7922  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Torolof intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Simrishamn den 9 maj 2023

  
Tor Ekström

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Torolof**

556712-7922

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Torolof får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget, som registrerades 2006-10-13, bedriver förvaltning av hyresfastigheter som innehar såväl lokaler som bostäder, jämte därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Skåne län, Simrishamns kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget avser i befintligt fastighetsbestånd utöka antal bostadslägenheter och har med hänsyn till detta nedlagt betydande kapital som redovisats under pågående ombyggnader när lägenheterna ännu ej är färdigställda. I redovisat belopp ingår också pågående arbete med värdehöjande åtgärder på fastigheten.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 024	1 028	988	981	951
Resultat efter finansiella poster	289	254	361	168	304
Soliditet (%)	14	14	13	10	8
Kassalikviditet (%)	210	416	171	167	121

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	685 017	150 906	935 923
Disposition enligt beslut av årsstämman:		150 906	-150 906	0
Årets resultat			105 988	105 988
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>835 923</b>	<b>105 988</b>	<b>1 041 911</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	835 924
årets vinst	105 988
	<b>941 912</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	941 912
	<b>941 912</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 024 453	1 027 896
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 024 453</b>	<b>1 027 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-390 814	-494 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 868	-159 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-550 682</b>	<b>-654 537</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>473 771</b>	<b>373 359</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 720	-119 813
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 712</b>	<b>-119 813</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>289 059</b>	<b>253 546</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-110 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-45 000	-63 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-155 000</b>	<b>-63 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>134 059</b>	<b>190 546</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-28 071	-39 640
<b>Årets resultat</b>		<b>105 988</b>	<b>150 906</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	6 567 422	6 727 290
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2 245 886	665 793
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 813 308</b>	<b>7 393 083</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 813 308</b>	<b>7 393 083</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 369	10 651
Övriga fordringar		89 200	47 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 398	2 237
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 967</b>	<b>59 988</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		769 214	1 232 649
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>866 181</b>	<b>1 292 637</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 679 489</b>	<b>8 685 720</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		835 924	685 018
Årets resultat		105 988	150 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>941 912</b>	<b>835 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 041 912</b>	<b>935 924</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		386 000	341 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	2, 3	7 840 000	7 098 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	160 000	145 600
Leverantörsskulder		0	33 800
Skulder till koncernföretag		110 000	0
Skatteskulder		45 698	43 848
Övriga skulder		13	12 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 866	75 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>411 577</b>	<b>310 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 679 489</b>	<b>8 685 720</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Butikbyggnadsdel	33 år

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

#### Not 1 Byggnader och mark, samt pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 416 598	9 129 642
Inköp	1 580 092	286 956
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 996 690</b>	<b>9 416 598</b>
Ingående avskrivningar	-2 023 515	-1 863 647
Årets avskrivningar	-159 868	-159 868
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 183 383</b>	<b>-2 023 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 813 307</b>	<b>7 393 083</b>

## Not 2 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 200 000	6 515 600
	<b>7 200 000</b>	<b>6 515 600</b>

## Not 3 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

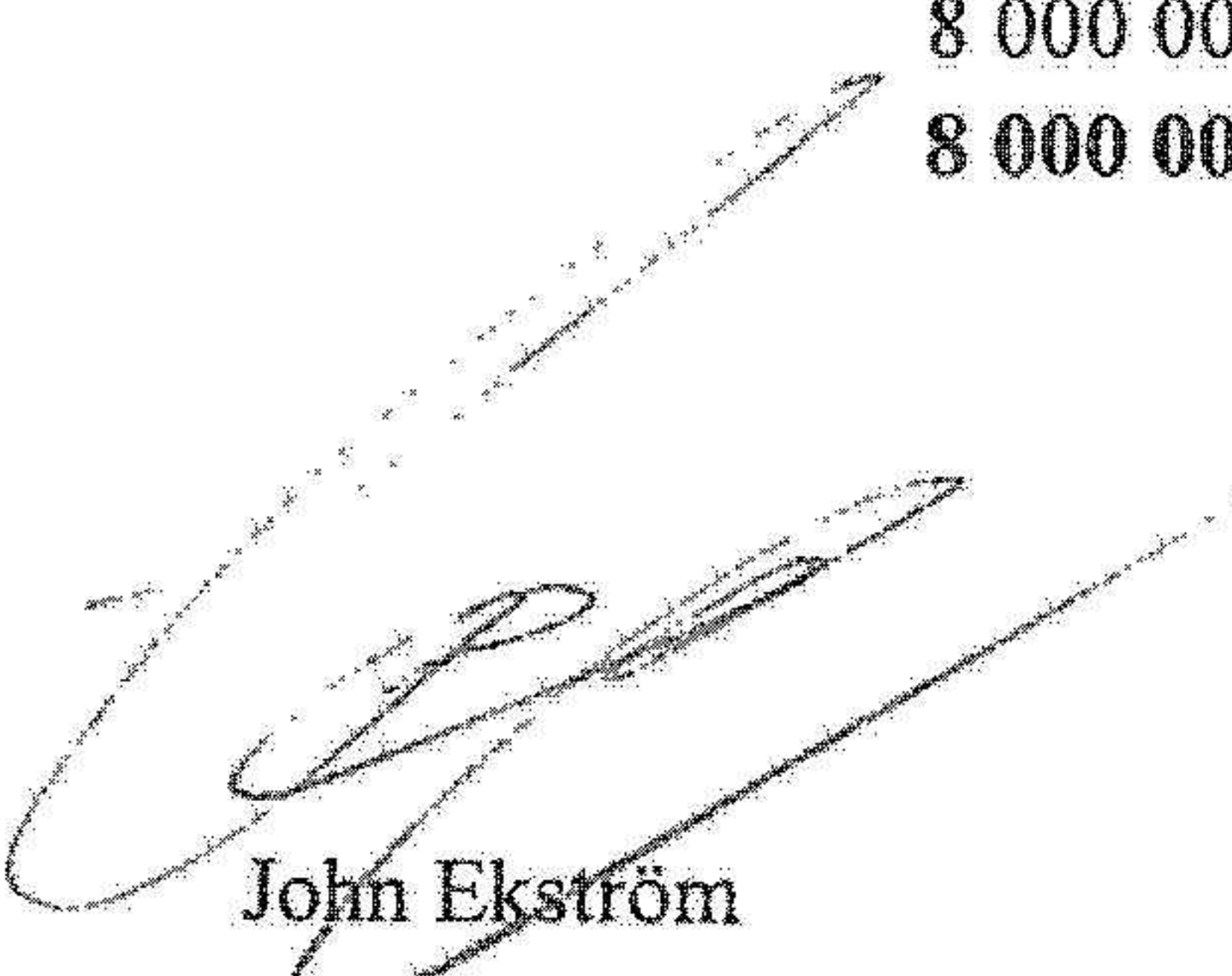
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 840 000	7 098 000
	<b>7 840 000</b>	<b>7 098 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	145 600
	<b>160 000</b>	<b>145 600</b>

## Not 4 Ställda säkerheter

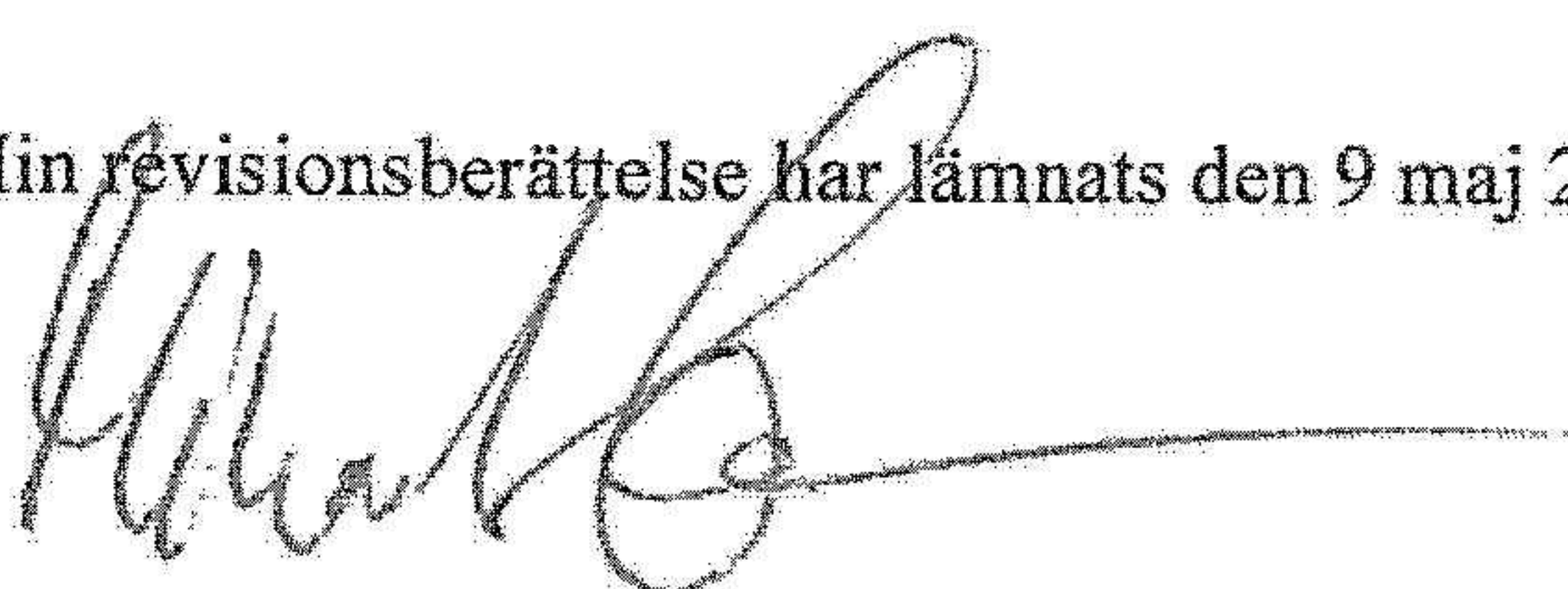
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	7 280 000
	<b>8 000 000</b>	<b>7 280 000</b>

Simrishamn den 5 maj 2023

  
Tor Ekström  
Verkställande direktör

  
John Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2023

  
Mikael Jacobsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Torolof  
Org.nr 556712-7922

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Torolof för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Torolofs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Fastighets AB Torolof 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-03-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Torolof för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Torolof 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga



för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

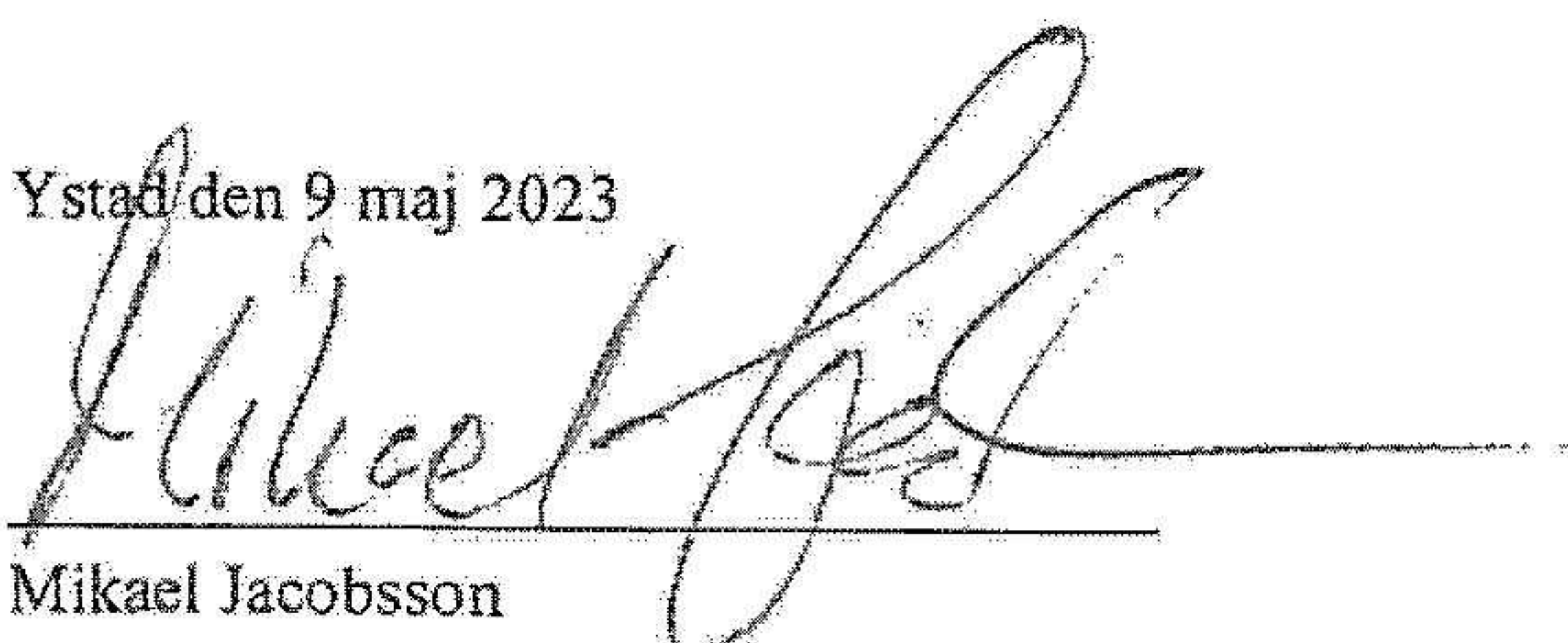
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ystad den 9 maj 2023

  
Mikael Jacobsson  
Auktoriserad revisor