

**Årsredovisning**  
för  
**Tornita Fastighetsaktiebolag**  
556399-7948

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-23. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Michael Danielsson, Verkställande direktör  
2023-05-24

Styrelsen och verkställande direktören för Tornita Fastighetsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar industrifastigheter i Piteå Kommun.

Företaget har sitt säte i Piteå.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Företaget har under året köpt dotterbolaget Industrifastigheter i Öjebyn AB. Företaget har sedan fusionerats in i moderbolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 711	4 591	4 607	4 904
Resultat efter finansiella poster	156	19 213	1 236	1 750
Soliditet (%)	26,0	92,6	18,5	16,3

Omsättningen har minskat till följd av att man 2021 sålde flertalet fastigheter varpå dessa inte genererat några intäkter under 2022.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	5 922 214	18 516 642	<b>24 558 856</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-17 000 000		<b>-17 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			18 516 642	-18 516 642	<b>0</b>
Årets resultat				188 047	<b>188 047</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>7 438 856</b>	<b>188 047</b>	<b>7 746 903</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

7 438 856

årets vinst

188 047

**7 626 903**

disponeras så att

i ny räkning överföres

7 626 903

**7 626 903**

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

## Resultaträkning

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	2 711 040	4 591 349
Övriga rörelseintäkter	8 174	23 360
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 719 214</b>	<b>4 614 709</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 181 173	-1 675 029
Personalkostnader	-36 070	-23 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-814 491	-941 816
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 031 734</b>	<b>-2 640 721</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>687 480</b>	<b>1 973 988</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	24 150	17 818 831
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	775	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-556 808	-579 791
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-531 883</b>	<b>17 239 040</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>155 597</b>	<b>19 213 028</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	142 000	-370 000
Förändring av överavskrivningar	0	-95 421
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>142 000</b>	<b>-465 421</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>297 597</b>	<b>18 747 607</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-109 550	-230 965
<b>Årets resultat</b>	<b>188 047</b>	<b>18 516 642</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	34 903 058	10 201 473
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 029 485	1 160 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 932 543</b>	<b>11 362 394</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		43 000	43 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 000</b>	<b>43 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 975 543</b>	<b>11 405 394</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	63 477
Övriga fordringar		250 902	22 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 518	35 945
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>277 420</b>	<b>122 146</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		368 017	17 018 622
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>368 017</b>	<b>17 018 622</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>645 437</b>	<b>17 140 768</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

36 620 980

28 546 162

<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
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 438 856	5 922 214
Årets resultat		188 047	18 516 642
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 626 903</b>	<b>24 438 856</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 746 903</b>	<b>24 558 856</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 580 000	1 722 000
Akkumulerade överavskrivningar		624 204	624 204
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 204 204</b>	<b>2 346 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 994 694	361 896
Övriga skulder		421 146	507 192
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 415 840</b>	<b>869 088</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 023 976	114 288
Leverantörsskulder		46 886	177 420
Övriga skulder		788 493	172 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 678	307 402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 254 033</b>	<b>772 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 620 980</b>	<b>28 546 162</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 530 527	44 986 498
Inköp	24 300 000	0
Försäljningar/utrangeringar		-33 455 971
Omklassificeringar	1 084 640	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 915 167</b>	<b>11 530 527</b>
Ingående avskrivningar	-1 329 054	-5 113 410
Försäljningar/utrangeringar		4 591 571
Årets avskrivningar	-683 055	-807 215
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 012 109</b>	<b>-1 329 054</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 903 058</b>	<b>10 201 473</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 620 007	1 620 007
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 620 007</b>	<b>1 620 007</b>
Ingående avskrivningar	-459 086	-324 485
Årets avskrivningar	-131 436	-134 601
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-590 522</b>	<b>-459 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 029 485</b>	<b>1 160 921</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 084 640	133 139
Försäljningar/utrangeringar		-133 139
Omklassificeringar	-1 084 640	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas senare än fem år efter balansdagen	20 108 334	0
	<b>20 108 334</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 325 000	7 750 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	928 918	1 028 434
	<b>26 253 918</b>	<b>8 778 434</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Piteå 2023-05-23

*Michael Danielsson*  
Michael Danielsson  
Verkställande direktör

*Hans Danielsson*  
Hans Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23

*Carola Lundgren*  
Carola Lundgren  
Godkänd revisor, medlem i FAR

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Tornita Fastighetsaktiebolag

Org.nr 556399-7948

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tornita Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornita Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Tornita Fastighetsaktiebolag 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 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 lämpligt, 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 Tornita Fastighetsaktiebolag 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tornita Fastighetsaktiebolag 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.

Piteå 2023-05-23

*Carola Lundgren*  
Carola Lundgren  
Godkänd revisor, medlem i FAR