

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Koppartornet

556417-6278

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-13.

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:

Daniel Höök, Styrelseledamot  
2024-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Koppartornet avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter och värdepapper jämte därmed förenlig verksamhet. Bolaget bedriver även garageverksamhet. Bolaget hyr garageplatser från dotterbolaget Bygg och Fastighets AB Järntornet och hyr sedan i sin tur ut platserna via en extern förmedlare.

Bolaget har under året ej haft någon anställd personal. Inga ersättningar har utgått till bolagets styrelse eller verkställande direktör.

#### Koncernen

Moderbolaget Fastighets AB Koppartornet äger dotterbolagen:

Bygg och Fastighets AB Järntornet Org. nr 556191-1412

Kommendörsgatan 15 i Stockholm AB Org. nr 556064-1671

Tornö Aktiebolag Org. nr 556032-6281

Bränneriet AB Org. nr 556549-4308

Utöver ovan nämnda koncernbolag innehar bolaget delägarskap till 50% i följande intressebolag:

Fastighets AB Malmarna Org. nr. 559270-2764

Fastighets AB Holmarna Org. nr. 559297-2953

Fastighets AB Rosengren & Johnzon Org. nr. 559098-2004

Bolagets långsiktiga målsättning, vid sidan av att underhålla och utveckla koncernens befintliga fastighetsbestånd, är att aktivt söka nya utvecklingsfastigheter inom Storstockholmsområdet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 579	7 869	4 331	2 969
Resultat efter finansiella poster	13 282	12 669	4 016	1 989
Soliditet (%)	4	4	4	6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### 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	21 114 277	0	<b>21 234 277</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			0	0	<b>0</b>
Årets resultat				3 282 421	<b>3 282 421</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>21 114 277</b>	<b>3 282 421</b>	<b>24 516 698</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 114 276
årets vinst	3 282 421
	<b>24 396 697</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	24 396 697
	<b>24 396 697</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 579 334	7 869 258
Övriga rörelseintäkter		1 538 041	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 117 374</b>	<b>7 869 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-3 480 177	-4 221 550
Övriga externa kostnader	3	-196 283	-160 670
Övriga rörelsekostnader		0	1 842 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 676 460</b>	<b>-2 539 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 440 914</b>	<b>5 329 850</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	12 069
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 843 612	7 332 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 105	-5 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>6 841 507</b>	<b>7 338 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 282 421</b>	<b>12 668 798</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-10 000 000	-12 668 798
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-10 000 000</b>	<b>-12 668 798</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 282 421</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 282 421</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 000 000	1 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	168 622 120	168 622 120
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	198 331 595	191 831 595
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 150 000	1 150 000
Andra långfristiga fordringar	10	7 500 000	7 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>375 603 716</b>	<b>369 103 716</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>376 603 716</b>	<b>370 103 716</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		354 928	331 999
Fordringar hos koncernföretag		226 650 458	223 192 714
Övriga fordringar		28 410 135	6 348 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 006 250	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>256 421 771</b>	<b>229 873 411</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		852 581	1 209 332
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>852 581</b>	<b>1 209 332</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>257 274 352</b>	<b>231 082 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>633 878 067</b>	<b>601 186 459</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	21 114 276	21 114 277
Årets resultat	3 282 421	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>24 396 698</b>	<b>21 114 276</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 516 698</b>	<b>21 234 276</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 192 052	1 063 278
Skulder till koncernföretag	579 649 483	558 651 483
Övriga skulder	27 960 210	19 746 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 624	490 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>609 361 369</b>	<b>579 952 182</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

633 878 067

601 186 459

## 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.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om ej annat anges.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	-1 033 671	-854 772
Övriga kostnader	-2 440	-17 149
Arvoden	-719 066	-474 629
Lokalhyra	-1 725 000	-2 875 000
	<b>-3 480 177</b>	<b>-4 221 550</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Bankkostnader	-13 233	-14 632
Revisionsarvoden	-79 834	-16 850
Övriga kostnader	-103 216	-129 188
	<b>-196 283</b>	<b>-160 670</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkt koncernföretag	6 830 744	5 992 179
Övriga ränteintäkter	12 868	1 340 024
	<b>6 843 612</b>	<b>7 332 203</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 550 000	1 550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 550 000</b>	<b>1 550 000</b>
Ingående avskrivningar	-550 000	-550 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-550 000</b>	<b>-550 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 622 120	113 632 120
Omklassificeringar	0	-10 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 622 120</b>	<b>113 622 120</b>
Ingående uppskrivningar	55 000 000	55 000 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 622 120</b>	<b>168 622 120</b>

### Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Bygg och Fastighets AB Järntorget	100%	100%	35 514	90 000 000
Kommendörsgatan 15 i Stockholm AB	100%	100%	250	25 898 764
Tornö Aktiebolag	100%	100%	1 200	29 151 308
Bränneriet AB	100%	100%	500	23 572 048
				<b>168 622 120</b>

	Org.nr	Säte
Bygg och Fastighets AB Järntorget	556191-1412	Stockholm
Kommendörsgatan 15 i Stockholm AB	556064-1671	Stockholm
Tornö Aktiebolag	556032-6281	Stockholm
Bränneriet AB	556549-4308	Stockholm

### Not 8 Specifikation över andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
FAB Rosengren & Johnzon	50%	50%	250	20 869 687
Fastighets AB Gruyere 18	46,66%	46,66%	23 333	126 908
Fastighets AB Malmarna	50%	50%	125	26 722 500
Fastighets AB Holmarna	50%	50%	125	150 612 500
				<b>198 331 595</b>

	Org.nr	Säte
FAB Rosengren & Johnzon	556191-1412	Stockholm
Fastighets AB Gruyere 18	556064-1671	Stockholm
Fastighets AB Malmarna	556032-6281	Stockholm
Fastighets AB Holmarna	556549-4308	Stockholm

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 314 616	6 992 716
Försäljningar	0	-658 100
Omklassificeringar	0	-20 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 314 616</b>	<b>6 314 616</b>
Ingående nedskrivningar	-5 164 616	-5 164 616
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 164 616</b>	<b>-5 164 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 150 000</b>	<b>1 150 000</b>

### Not 10 Andelar i bostadsrättsföreningarna Söders Tak 1 & 2

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 500 000	7 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

Avser upplåtelse av garageplatser.

## **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

*Daniel Höök*  
Daniel Höök  
Verkställande direktör  
2024-06-13

*Peter Johnzon*  
Peter Johnzon  
2024-06-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-13

Ernst & Young AB

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Fastighets AB Koppartorget

Org.nr 556417-6278

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Koppartorget för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Koppartornets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Koppartorget 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 Fastighets AB Koppartornet för räkenskapsåret 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Koppartornet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2024-06-13

*Fredrik Enblom*  
Fredrik Enblom  
Auktoriserad revisor