

# Årsredovisning

för

## Torsvik Center Fastighets AB

556371-6348

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20.

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:

Ewa Glennow, Styrelseledamot

2024-06-24

Styrelsen och verkställande direktören för Torsvik Center Fastighets AB avger följande årsredovisning 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Torsvik Center Fastighets AB hyr huvudsakligen ut lokaler till verksamheter inom vårdsektorn, samt i övrigt till privata företag och ambassader.

Bolagets VD är anställd i Marginalen Fastigheter AB och erhåller lön därifrån.

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *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	18 133	16 958	14 727	13 940
Resultat efter finansiella poster	5 270	6 333	5 169	5 066
Soliditet (%)	17,28	16,54	14,83	14,29

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	27 817	3 833	31 770
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			3 833	-3 833	0
Årets resultat				1 638	1 638
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>31 650</b>	<b>1 638</b>	<b>33 408</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 650 269
årets vinst	1 637 942
	<b>33 288 211</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	33 288 211
	<b>33 288 211</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		18 133	16 958
Övriga rörelseintäkter		250	124
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 383</b>	<b>17 082</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 901	-4 025
Övriga externa kostnader		-1 973	-2 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 838	-2 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 712</b>	<b>-8 769</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 671</b>	<b>8 313</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 199	1 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 600	-3 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 401</b>	<b>-1 980</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 270</b>	<b>6 333</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-3 600	-2 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 600</b>	<b>-2 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 670</b>	<b>3 833</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 638</b>	<b>3 833</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	122 365	120 091
Inventarier, verktyg och installationer	5	11 065	12 749
Pågående nyanläggningar	6	0	3 220
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 429</b>	<b>136 060</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	50 713	51 222
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 713</b>	<b>51 222</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**184 142**                      **187 282**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		395	118
Fordringar hos koncernföretag		4 300	0
Övriga fordringar		77	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82	114
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 854</b>	<b>237</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		4 311	4 620
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 311</b>	<b>4 620</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 165</b>	<b>4 857</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**193 307**                      **192 139**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

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

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		31 650	27 817
Årets resultat		1 638	3 833
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>33 288</b>	<b>31 650</b>

#### **Summa eget kapital**

**33 408**                      **31 770**

#### Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut		149 066	151 367
Depositioner		517	509
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>149 583</b>	<b>151 876</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		2 100	2 100
Förskott från kunder		3 953	3 943
Leverantörsskulder		405	918
Skulder till koncernföretag		2 503	0
Skatteskulder		32	0
Övriga skulder		748	617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		575	914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 316</b>	<b>8 492</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**193 307**                      **192 139**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Hysesgästanpassningar	nyttjandeperiod

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	3 090	1 420
Övriga ränteintäkter	109	0
	<b>3 199</b>	<b>1 420</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	7 599	3 402
	<b>7 599</b>	<b>3 402</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 339	139 339
Inköp	3 428	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 766</b>	<b>139 339</b>
Ingående avskrivningar	-19 248	-18 120
Årets avskrivningar	-1 154	-1 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 402</b>	<b>-19 248</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 365</b>	<b>120 091</b>
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnader	88 385	86 023
Bokfört värde mark och markanläggningar	33 980	34 068
	<b>122 365</b>	<b>120 091</b>

Fastighetsbeteckning: Lidingö Härjedalen 16 Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 34 768 tkr (32 644 tkr).

#### Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 411	11 771
Inköp		3 640
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 411</b>	<b>15 411</b>
Ingående avskrivningar	-2 662	-1 172
Årets avskrivningar	-1 684	-1 490
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 347</b>	<b>-2 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 065</b>	<b>12 749</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	0	3 220
	<b>0</b>	<b>3 220</b>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 222	47 342
Tillkommande fordringar	0	3 880
Avgående fordringar	-510	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 713</b>	<b>51 222</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 713</b>	<b>51 222</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Kreditinstitut	149 066	151 367
	<b>149 066</b>	<b>151 367</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	157 944	157 944
	<b>157 944</b>	<b>157 944</b>

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Marginalen Fastigheter AB, org nr 556434-0163, med säte i Stockholm, som ingår i den koncern där Zoster AB, 556587-0242, Stockholm, är moderbolag. Koncernredovisning upprättas av Zoster AB.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-06-19

*Bo Lindholm*  
Bo Lindholm  
Verkställande direktör

*Ewa Glennow*  
Ewa Glennow

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

Deloitte AB

*Johan Telander*  
Johan Telander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Torsvik Center Fastighets AB

Org.nr 556371-6348

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Torsvik Center Fastighets AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Torsvik Center Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Torsvik Center Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra

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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Torsvik Center Fastighets AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Torsvik Center Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-19

Deloitte AB

*Johan Telander*  
Johan Telander  
Auktoriserad revisor