

**Årsredovisning**  
för  
**Topflat Aktiebolag**  
556690-8454

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-27. 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:**

Annika Lindén, Styrelseledamot  
2023-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för Topflat Aktiebolag 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 bedriver verksamhet med att äga, förvalta och uthyrning av fastigheter samt administrativa konsulttjänster. Idag äger bolaget sju fastigheter, fyra st i Örebro Kommun, två st i Kumla Kommun samt en i Nässjö kommun.

Bolaget äger också två andelar i Bostadsrättsföreningar, en i Malung-Sälen kommun och en i Sotenäs kommun.

Företaget har sitt säte i Örebro.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har bolaget gjort stora underhållsinsatser på fastigheterna, underhåll som kostnadsförts i sin helhet uppgår till 668 675 kr.

En bostadsrätt i Malung-Sälen kommun har avyttras med ett resultat om 1 775 000 kr samt har bolaget även förvärvat 2 fastigheter under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 009,6	2 125,1	1 740,8	1 758,1
Resultat efter finansiella poster	1 018,1	424,7	-419,6	-346,9
Balansomslutning	33 657,2	31 964,2	30 757,3	22 669,9
Eget kapital	6 796,5	6 098,5	5 673,9	6 093,5
Soliditet (%)	21,0	19,1	18,4	26,9
Kassalikviditet (%)	346,1	308,6	460,7	281,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### 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	5 573 852	424 676	<b>6 098 528</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		424 676	-424 676	<b>0</b>
Årets resultat			697 979	<b>697 979</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 998 528</b>	<b>697 979</b>	<b>6 796 507</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 326 500 kr (4 326 500 kr).

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 998 528
årets vinst	697 979
	<b>6 696 507</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 696 507
	<b>6 696 507</b>

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		2 009 564	2 125 117
Övriga rörelseintäkter		38 789	450
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 048 353</b>	<b>2 125 567</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 947 404	-1 090 115
Personalkostnader		-3 651	-5 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-359 140	-303 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 310 195</b>	<b>-1 399 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-261 842</b>	<b>726 197</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 781 507	116 833
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-93 745	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 995	-418 354
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 279 892</b>	<b>-301 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 018 050</b>	<b>424 676</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		-327 272	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-327 272</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>690 778</b>	<b>424 676</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		7 201	0
<b>Årets resultat</b>		<b>697 979</b>	<b>424 676</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	4	22 120 120	19 224 416
Inventarier, verktyg och installationer	5	753 065	884 943
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 873 185</b>	<b>20 109 359</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	125 000	125 000
Fordringar hos koncernföretag	8	1 031 685	995 140
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	8 416 290	9 291 290
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 572 975</b>	<b>10 411 430</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 446 160</b>	<b>30 520 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		435 939	432 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 248	45 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>481 187</b>	<b>477 900</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		269 497	207 352
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>269 497</b>	<b>207 352</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		460 313	758 109
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>460 313</b>	<b>758 109</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 210 997</b>	<b>1 443 361</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 657 157</b>	<b>31 964 150</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
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 998 528	5 573 852
Årets resultat		697 979	424 676
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 696 507</b>	<b>5 998 528</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 796 507</b>	<b>6 098 528</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		327 272	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>327 272</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		25 433 521	25 397 847
Övriga skulder		750 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 183 521</b>	<b>25 397 847</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	247 212
Leverantörsskulder		118 199	25 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 658	195 073
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>349 857</b>	<b>467 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 657 157</b>	<b>31 964 150</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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

#### 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.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	3 054 827	3 085 763
	<b>3 054 827</b>	<b>3 085 763</b>

Eventualförpliktelser utgörs av ställda säkerheter för dotterbolaget Sollinden AB, 559093-1803.

### Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 654 000	19 587 000
Andra ställda säkerheter	8 416 290	5 286 111
	<b>30 070 290</b>	<b>24 873 111</b>

Andra ställda säkerheter utgörs av pant i 2 andelar i Bostadsrättsföreningen Västra Hällö 1, Sotenäs kommun samt i Bostadsrättsföreningen Fjällgläntan Sälen, Malung-Sälens kommun.

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 573 168	21 946 905
Inköp	3 085 975	626 263
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 659 143</b>	<b>22 573 168</b>
Ingående avskrivningar	-3 348 752	-3 174 958
Årets avskrivningar	-190 271	-173 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 539 023</b>	<b>-3 348 752</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 120 120</b>	<b>19 224 416</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 388 235	1 203 605
Inköp	36 991	184 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 425 226</b>	<b>1 388 235</b>
Ingående avskrivningar	-503 292	-373 342
Årets avskrivningar	-168 869	-129 950
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-672 161</b>	<b>-503 292</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>753 065</b>	<b>884 943</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 000	0
Inköp	0	25 000
Lämnade aktieägartillskott	0	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>

### Not 7 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sollinden AB	100%	1000%	250	125 000
				<b>125 000</b>

	Org.nr	Säte
Sollinden AB	559309-1803	Örebro

### Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	995 140	0
Tillkommande fordringar	36 545	1 095 140
Lämnat aktieägartillskott	0	-100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 031 685</b>	<b>995 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 031 685</b>	<b>995 140</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 291 290	9 045 000
Inköp	0	246 290
Försäljningar	-875 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 416 290</b>	<b>9 291 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 416 290</b>	<b>9 291 290</b>

Andra långfristiga värdepappersinnehav utgörs av två andelar i bostadsrättsföreningar, en Sälen-Malung Kommun samt en andel i en bostadsrättsförening i Sotenäs Kommun..

### Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 125 831	24 408 999
	<b>25 125 831</b>	<b>24 408 999</b>

### Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26 183 521 kronor (föreg.år 25 645 059 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 971 983	25 397 847
	<b>25 971 983</b>	<b>25 397 847</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	211 538	247 212
	<b>211 538</b>	<b>247 212</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2023-06-27

*Annika Lindén*  
Annika Lindén  
Verkställande direktör

*Felicia Lindén*  
Felicia Lindén