

# Årsredovisning

## Torbjörn Sundström Fastigheter AB

Org.nr 556746-2360

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Torbjörn Sundström Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örnsköldsvik den 9 juni 2025



Torbjörn Sundström

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Torbjörn Sundström Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Örnsköldsvik

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

4

ank=20250623;2025062403882

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar hyresfastigheter i centrala Örnsköldsvik.

Bolaget har sitt säte i Örnsköldsvik.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 086	6 542	6 255	6 053
Resultat efter finansiella poster	930	348	271	68
Balansomslutning	25 715	25 641	26 426	26 550
Soliditet (%)	26	23	22	21

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	4 981 603	246 927	5 728 530
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		246 927	-246 927	0
Årets resultat			771 417	771 417
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>5 228 530</b>	<b>771 417</b>	<b>6 499 947</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 228 530
årets vinst	771 417
	<b>5 999 947</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 999 947
	<b>5 999 947</b>

h

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	1	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		7 086 337	6 541 778
Övriga rörelseintäkter		67 169	297 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 153 506</b>	<b>6 838 778</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-3 758 273	-3 938 415
Övriga externa kostnader		-547 732	-617 703
Personalkostnader	2	-934 017	-935 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 770	-594 421
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 815 792</b>	<b>-6 086 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 337 714</b>	<b>752 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 516	14 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 102	-419 012
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 586</b>	<b>-404 457</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>930 128</b>	<b>347 969</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		44 847	-35 427
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>44 847</b>	<b>-35 427</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>974 975</b>	<b>312 542</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-203 558	-65 615
<b>Årets resultat</b>		<b>771 417</b>	<b>246 927</b>

h

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	22 274	31 174
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>22 274</b>	<b>31 174</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 687 715	21 139 481
Inventarier, verktyg och installationer	5	474 252	589 356
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 161 967</b>	<b>21 728 837</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 000 000	2 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 184 241</b>	<b>23 760 011</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		143 563	0
Övriga fordringar		2 626	46 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 100	259 626
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>189 289</b>	<b>305 920</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 341 868	1 575 058
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 341 868</b>	<b>1 575 058</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 531 157</b>	<b>1 880 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 715 398</b>	<b>25 640 989</b>

4

ank=20250623;2025062403885

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 228 530	4 981 602
Årets resultat		771 417	246 927
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 999 947</b>	<b>5 228 529</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 499 947</b>	<b>5 728 529</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	7	311 824	356 671
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>311 824</b>	<b>356 671</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 460 790	16 853 850
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 460 790</b>	<b>16 853 850</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	393 060	393 060
Leverantörsskulder		285 577	404 100
Skatteskulder		96 919	0
Övriga skulder		845 581	914 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		821 700	990 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 442 837</b>	<b>2 701 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 715 398</b>	<b>25 640 989</b>

h

## 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

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

h

**Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	44 500	44 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 500</b>	<b>44 500</b>
Ingående avskrivningar	-13 326	-4 426
Årets avskrivningar	-8 900	-8 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 226</b>	<b>-13 326</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 274</b>	<b>31 174</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 016 965	27 016 965
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 016 965</b>	<b>27 016 965</b>
Ingående avskrivningar	-5 877 484	-5 425 718
Årets avskrivningar	-451 766	-451 766
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 329 250</b>	<b>-5 877 484</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 687 715</b>	<b>21 139 481</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 443 755	1 637 505
Försäljningar/utrangeringar	0	-193 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 443 755</b>	<b>1 443 755</b>
Ingående avskrivningar	-854 399	-914 394
Försäljningar/utrangeringar	0	193 750
Årets avskrivningar	-115 104	-133 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-969 503</b>	<b>-854 399</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>474 252</b>	<b>589 356</b>

h

ank=20250623-2025052405888

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 7 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	311 824	356 671
	<b>311 824</b>	<b>356 671</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas in senare än fem år efter balansdagen	14 888 550	15 281 610
	<b>14 888 550</b>	<b>15 281 610</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 16 853 850 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 460 790	16 853 850
	<b>16 460 790</b>	<b>16 853 850</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	393 060	393 060
	<b>393 060</b>	<b>393 060</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 444 950	22 444 950
	<b>22 444 950</b>	<b>22 444 950</b>

h

ank=20250623;2025062403889

Örnsköldsvik den 9 juni 2025



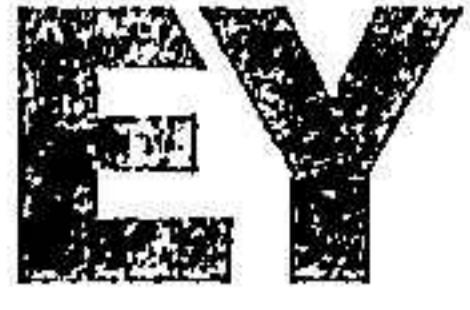
Torbjörn Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2025



Rikard Grundin  
Auktoriserad revisor

ank=20250625;2025062403890



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Torbjörn Sundström Fastigheter AB, org.nr 556746-2360

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Torbjörn Sundström Fastigheter AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Torbjörn Sundström Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Torbjörn Sundström Fastigheter AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

ank=20250623;2025062403891



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Torbjörn Sundström Fastigheter AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Torbjörn Sundström Fastigheter AB 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 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.

### 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 styrelseledamoten 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.

Örnsköldsvik den 9 juni 2025

Rikard Grundin  
Auktoriserad revisor

enk=20250623;2025062403892