

# Årsredovisning

---

## *Förvaltix Torshälla 5:43 AB*

559094-9458

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-12. 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:  
Stefan Norrman  
2024-07-01

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Torshälla 5:43 i Eskilstuna.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltix E2 AB, 559411-2053.

Företaget har sitt säte i Eskilstuna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bytt namn från Stenhus Eskilstuna Torshälla 5:43 AB.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 477	2 347	171	0
Resultat efter finansiella poster	276	764	97	0
Soliditet %	1	23	30,4	100

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	50 000	4 558 306	4 367	4 612 673
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Utdelning		-4 562 673		-4 562 673
- Balanseras i ny räkning		4 367	-4 367	0
- Årets resultat			173 976	173 976
- Belopp vid årets utgång	50 000		173 976	223 976

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

<i>Årets resultat</i>	173 976
<i>Summa</i>	173 976

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	173 976
<i>Summa</i>	173 976

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 477 423	2 346 976
Övriga rörelseintäkter	0	37 904
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 477 423</b>	<b>2 384 880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	-839 065	-437 647
Övriga externa kostnader	-115 470	-365 947
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-568 923	-535 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 523 458</b>	<b>-1 338 734</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>953 965</b>	<b>1 046 146</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	554	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	-678 054	-282 148
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-677 500</b>	<b>-282 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>276 465</b>	<b>764 017</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	0	-750 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>-750 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>276 465</b>	<b>14 017</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-102 489	-9 650
<b>Årets resultat</b>	<b>173 976</b>	<b>4 367</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	14 736 938	15 238 795
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	54 141	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		14 791 079	15 238 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	2 661 558	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 661 558	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 452 637</b>	<b>15 238 795</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 124	0
Fordringar hos koncernföretag		0	4 720 777
Övriga fordringar		610 525	43 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 882	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		633 531	4 764 571
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		270 006	39 997
<i>Summa kassa och bank</i>		270 006	39 997
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>903 537</b>	<b>4 804 568</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 356 174</b>	<b>20 043 363</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	0	4 558 306
Årets resultat	173 976	4 367
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>173 976</i>	<i>4 562 673</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>223 976</b>	<b>4 612 673</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	24 000	24 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>24 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 693 758	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 693 758</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	714 800	0
Leverantörsskulder	111 774	10 894
Skulder till koncernföretag	69 762	15 127 000
Skatteskulder	115 711	67 607
Övriga skulder	106 273	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 120	201 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 414 440</b>	<b>15 406 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 356 174</b>	<b>20 043 363</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	4	25

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning = Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster = Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 818 530	14 988 848
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	67 066	829 682
Utgående anskaffningsvärden	15 885 596	15 818 530
Ingående avskrivningar	-579 735	-44 595
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-568 923	-535 140
Utgående avskrivningar	-1 148 658	-579 735
Redovisat värde	14 736 938	15 238 795

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Nedlagda utgifter	54 141	-
Utgående anskaffningsvärden	54 141	-
Redovisat värde	54 141	-

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	2 661 558	-
Utgående anskaffningsvärden	2 661 558	-

### Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Företagsinteckningar	-	14 377 000
	Fastighetsinteckningar	17 731 508	-
	Summa ställda säkerheter	17 731 508	14 377 000

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	13 834 558	0

<b>Not 7 poster</b>	<b>Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
-------------------------	---	-------------------	-------------------

Företagets banklån som uppgår till 17 408 558 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut 16 693 758 -

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut 714 800 -

**UNDERSKRIFTER**

Eskilstuna

*Stefan Norrman*

Stefan Norrman

2024-06-12

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024-06-12

*Lars Fredriksson*

Lars Fredriksson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltix Torshälla 5:43 AB

Org.nr 559094-9458

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltix Torshälla 5:43 AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltix Torshälla 5:43 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Förvaltix Torshälla 5:43 AB enligt god revisorsred 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 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 revisionsred 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 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 förvaltning för Förvaltix Torshälla 5:43 AB 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 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 Förvaltix Torshälla 5:43 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.

**Revisorans 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 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.

Tyresö 2024-06-12

*Lars Fredriksson*

---

Lars Fredriksson  
Auktoriserad revisor