

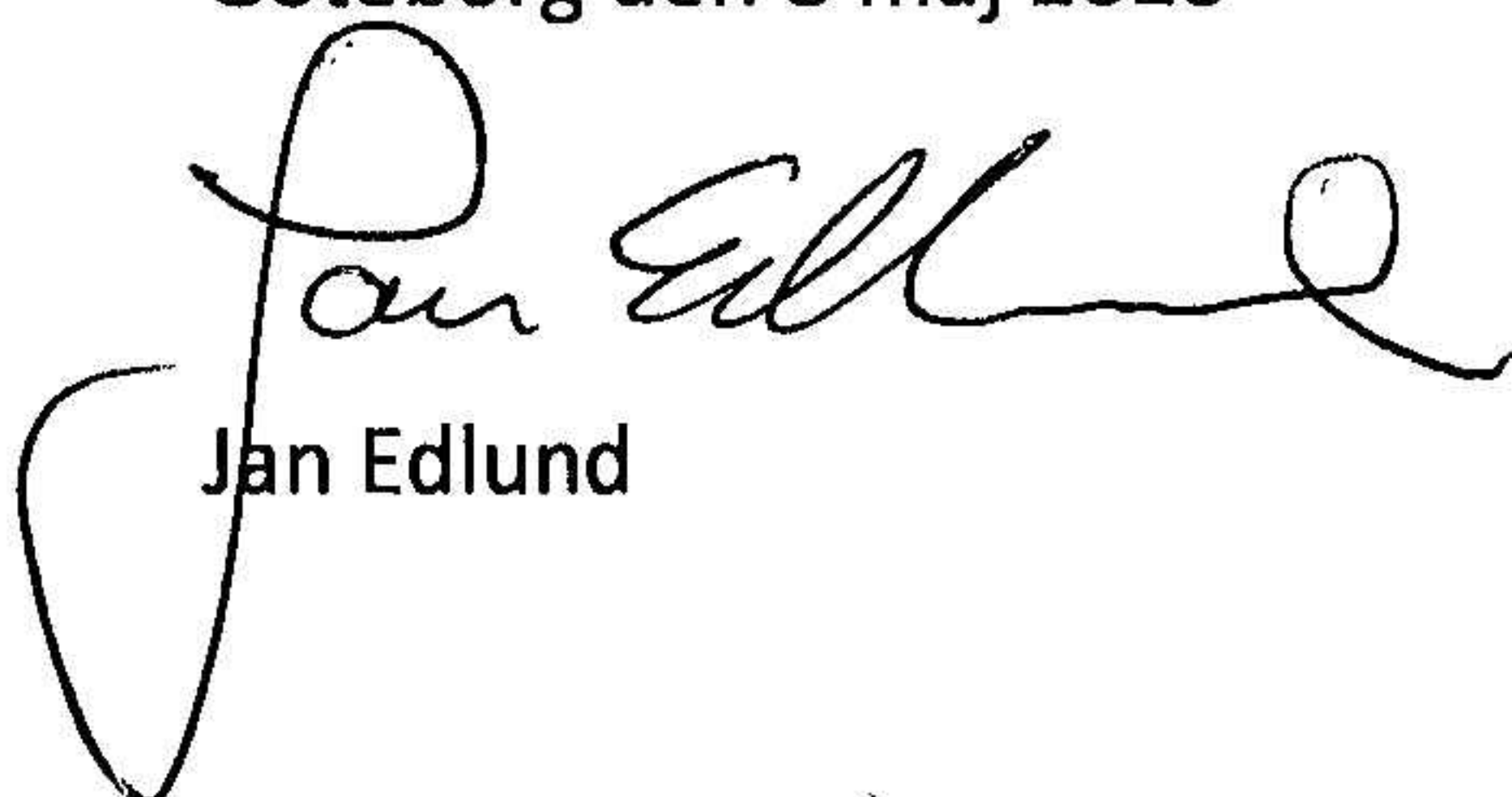
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Tornstaden Holding AB
559009-4024
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tornstaden Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 8 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 8 maj 2023


Jan Edlund

Styrelsen för Tornstaden Holding AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvaltning av kapital och fastigheter, ekonomisk konsultation samt därmed förenlig verksamhet.

Koncernen bedriver utveckling, byggnation samt ägande och förvaltning av fastigheter. Bolaget äger samtliga aktier i AB Tornstaden, org.nr. 556509-0163.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har inflationen stigit kraftigt och vid slutet av året låg inflationstakten för konsumentprisindex på ca 11,5 procent i Sverige. För att få ner inflationen började Riksbanken höja styrräntan, från 0 procent vid årets början till 2,5 procent vid årets slut. Ökade räntekostnader får stor negativ effekt på bygg- och fastighetsmarknaden. Ökade avkastningskrav, dyrare refinansiering tillsammans med ökad vakansgrad för kommersiella fastigheter förväntas medföra lägre fastighetsvärden. På bostadsmarknaden har priserna vänt ned med cirka 15 procent det senaste året men förväntas stabiliseras under andra halvåret 2023.

De försämrade förutsättningarna för bostadsmarknaden har inneburit en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet. Enligt Boverkets prognos så minskar antalet påbörjade bostäder från ca 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023. Även om de flesta byggbolagen inledde 2022 med välfyllda orderböcker så har det under året inte fyllts på med nya projekt i samma takt vilket innebär att orderstockarna minskat. Det kommer att visa sig på omsättningen 2023 men sannolikt ännu mer under 2024. Den kraftiga inbromsningen av bostadsbyggandet innebär att det underliggande underskottet på bostäder succesivt ökar och i framtiden, på lite längre sikt när marknadsförutsättningarna stabiliserats, kommer volymerna sannolikt att återhämta sig igen.

Den stigande inflationen har inte undgått byggbranschen som under året upplevt dramatiska kostnadsökningar på flertalet insatsvaror och underentreprenader. Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med cirka 15 procent i november jämfört med motsvarande månad föregående år. Under året har det varit utmaningar kring onormala kostnadsökningar, försenade leveranser och brist på varor men den negativa utvecklingen börjar vända både vad gäller prisutveckling och leveranser som en följd av den avmattande konjunkturen.

Projektutveckling har under året färdigställt två projekt som levererats till slutkund. Det är dels ett bostadsrättsprojekt i Alingsås med 67 lägenheter och ett bostadsrättsprojekt i Gråbo med 39 radhus. Inflyttning skedde i etapper under årets sista tertial.



Fokus för affärsområdet är nu att färdigställa pågående detaljplaner för att kunna starta nya projekt när marknadsförutsättningarna stabiliserats. Det pågår flertalet aktiva detaljplaneprocesser och arbetet med att öka byggrättsportföljen fortskrider.

Bygg inledde året med en välfylld orderstock på över tre miljarder vilket har avspeglats i den goda omsättningstillväxten. Omsättningen uppgick till drygt 2,2 miljarder vilket innebär en tillväxt på 17 procent och därmed den högsta noterade omsättningen för byggverksamheten. Osäkerheten kring byggnadskostnader, energi och räntor tillsammans med fallande bostadspriser har gjort att beställare skjuter sina projekt på framtiden vilket syns på orderstocken. Orderstocken vid årets slut uppgick till cirka 2,5 miljarder

Byggverksamheten är tydligt påverkad av marknadsläget, där materialpriser pressar projekten, ökade räntenivåer och sjunkande bostadspriser pressar beställarna vilket skapat en allmänt svår situation i branschen. Med den kraftiga inbromsningen som sker är Tornstadens mantra "välskötta projekt" högst aktuellt och våra engagerade medarbetare arbetar nära våra kunder för att på ett kreativt sätt komma fram till ekonomiskt och kvalitetsmässigt hållbara lösningar som även genererar framtida goda ekonomiska resultat.

Fastighet fortsätter att växa sin affär och under året tillträdde några fastigheter på Rindö och i november driftsattes en hyresfastighet i Alingsås med 56 lägenheter. Vakansnivån håller sig nära noll och de fåtal uppsägningar av hyreskontrakt som varit under året har ersatts med nya hyresgäster. Det totala antalet hyresrätter i beståndet uppgick vid utgången av året till 421 lägenheter (365) och de kommersiella ytorna i förvaltning har ökat till drygt 41 500 kvadratmeter (41 000).

Väsentliga riskfaktorer

Verksamheterna är projekt- och fastighetsrelaterade och de operationella riskerna i den dagliga verksamheten ligger främst i anbudsförfarande, pris-, valuta-, hyres-, ränte- och konjunktur och omvärldsrisker. En effektiv riskhantering är grunden för ett stabilt och lönsamt bolag. Denna riskhantering är en stor del av bolagets löpande arbete.

Hållbarhetsrapport

Tornstaden tror på att ett fokuserat hållbarhetsarbete som bidrar till en mer hållbar utveckling är förenlig med en långsiktig tillväxt och god lönsamhet för koncernen. I egenskap av Byggmästare med fastighetsutveckling, byggnation och fastighetsförvaltning inom koncernen finns det stora möjligheter att på ett ansvarsfullt sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Hållbarhetsmål och strategi

Koncernen har genomfört en väsentlighetsanalys där specifika fokusområden med koppling till Agenda 2030 fastställdes. Agenda 2030 antogs 2015 av FN:s medlemsländer och innehåller de 17 målen för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling vilket verkat som referensram för bolagets hållbarhetsarbete. Väsentlighetsanalysen identifierar tre fokusområden där Tornstaden bedöms mest effektivt kunna påverka och bidra till målen i Agenda 2030 utifrån en tydlig förankring i affärsmodellen.

Tornstadens identifierade fokusområden är:

- I Verka för hållbara arbetsplatser och kompetensutveckling
- II Aktivt bidra till miljöförbättrande åtgärder
- III Energimedvetet samhällsbyggande

Punkt I omfattar primärt den egna organisationen tillsammans med samarbetspartners i verksamheten och punkterna II och III appliceras främst som en del av affären tillsammans med kunder, samarbetspartners och samhällsbyggandets intressenter.

Inom dessa fokusområden har mål formulerats för respektive affärsområde som rapporteras genom en årlig sammanställning till koncernledningen. Utifrån fokusområdena driver Tornstaden verksamheterna på ett ansvarsfullt sätt och skapar hållbara lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv.

Hållbarhetsarbetet är en integrerad del i allt vi gör

Arbetet med att bidra till en hållbar utveckling innebär att de utvalda fokusområdena ska genomsyra samtliga verksamheter och verka som en integrerad del i allt vi gör. För att ge konkreta resultat eftersträvas mätbarhet där utvecklingen kan följas upp och mätas mellan perioder och över tid. Arbetet präglar hela verksamheten såväl utveckling av projektfastigheter, byggprocesser, förvaltning som relationer med kunder, medarbetare och leverantörer. Att verksamheterna bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för koncernens framgång avseende långsiktig tillväxt och god lönsamhet. Tornstaden möter befintlig och kommande lagstiftning inom hållbarhetsområdet för vår bransch, genom att identifiera de olika frågeställningarna för respektive område i vår Hållbarhetsnavigator. Målsättningen är att varje nytt projekt som är egenutvecklat ska starta med ett hållbarhetsprogram där Hållbarhetsnavigatorn är vår guide.

Fokusområde I Verka för hållbara arbetsplatser och kompetensutveckling

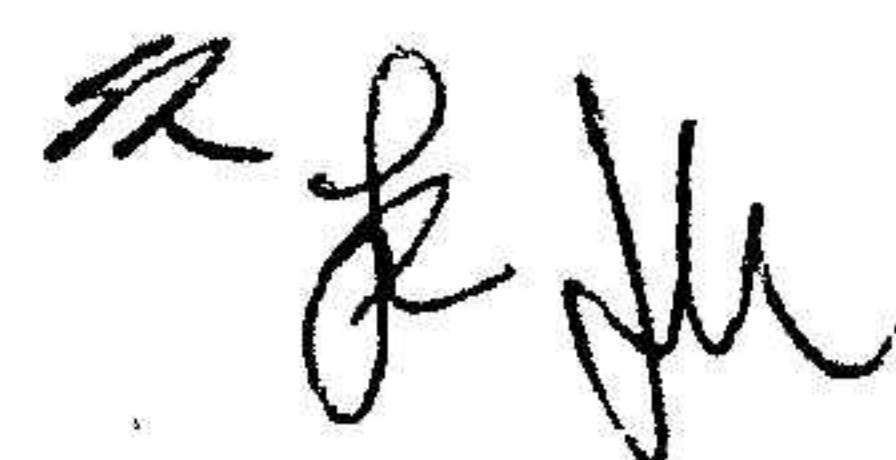
Tornstaden arbetar aktivt med att främja en god fysisk och psykisk hälsa hos samtliga medarbetare. Vi genomför regelbundet hälsoundersökningar med fokus att uppmuntra till god livsstil och sunda vanor. Det resulterar i en hälso- och arbetsmiljöprofil där resultatet arbetas in i handlingsplaner. Vi ska ha en god trivsel och arbeta aktivt med organisatorisk och social arbetsmiljö. Samspelet mellan chef och medarbetare är ytterst viktigt och med individen i fokus. Samtliga tjänstemän inom koncernen har individuella utvecklingsplaner som ska säkerställa individens kontinuerliga utveckling.

Tornstaden arbetar också aktivt med att hjälpa människor att ta sig in på arbetsmarknaden. Det kan exempelvis handla om att erbjuda praktikplatser för studenter, att handleda examensarbeten i ett ömsesidigt utbyte för utveckling och ledarskap och därigenom ge förbättrade förutsättningar för målgruppen att få en anställning.

Varje år rapporterar branschen om arbetsplatsolyckor. Vi arbetar förebyggande och en säker arbetsmiljö är en förutsättning för vår verksamhet. Att aktivt arbeta för en trygg och säker arbetsmiljö handlar om att i tidigt skede identifiera och åtgärda risker, men också att lära av de tillbud som inträffar.

Respekt för mänskliga rättigheter

Vi ser allvarligt på diskriminering och trakasserier av alla slag. Vår rutin och handlingsplan avseende diskriminering och kränkande särbehandling förtydligar medarbetarens och chefens ansvar i dessa frågor. Tillsammans ser vi till att skapa en trivsamt arbetsmiljö. Tornstaden har utvecklat en policy för att förtydliga att all typ av kränkande särbehandling och diskriminering inte tolereras på våra arbetsplatser. Uppkomna ärenden hanteras genom systematiskt arbete och med handlingsplaner.



Motverkande av korruption

Genom vårt medlemskap i Byggföretagen följer vi en code of conduct, som innebär att vi tillämpar de lagar och regler som krävs för ett korrekt uppförande gentemot våra medarbetare, kunder och leverantörer. Vi på Tornstaden deltar aktivt i det arbete som bedrivs i vår branschorganisation för sund konkurrens där man samverkar med myndigheter, arbetstagarorganisation och branschens aktörer.

Fokusområde II Aktivt bidra till miljöförbättrande åtgärder

Att arbeta med hållbarhet och innovativa lösningar skall vara en naturlig del i byggnationsprocessen för Tornstaden-koncernen. Vi arbetar långsiktigt med god affärsmoral, etiskt förhållningssätt samt med social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Koncernens byggbolag innehar certifikat för ISO 14001, ISO 9001 och även ISO 45001.

Grunden i Tornstadens arbetssätt är att använda beprövade, hållbara och driftsäkra byggtekniska metoder och lösningar. Betydande aspekter inom miljö är b.la. avfallshantering och materialval då byggbranschen påverkar dessa områden i stor omfattning. Våra miljömål syftar till att minska den totala avfallsmängden för samtliga projekt i nyproduktion och minska energiåtgången i såväl produktionsskedet som i den efterföljande förvaltningsfasen.

I enlighet med vår miljöpolicy ska vi hjälpa och motivera våra kunder till att göra det bästa valet för miljön. Vi erbjuder kunderna att själva genomföra aktiva val där klimatavtrycket kan minskas och därmed också Co2 ekvivalenterna. Varje projekt är unikt och vårt hållbarhetsarbete ska alltid utgå från de punkter vi kan påverka mest och där det är som mest kostnadseffektivt för vår kund.

Fokusområde III Energimedvetet samhällsbyggande

Att optimera förbrukningen och behovet av energi är en viktig del i en hållbar affär både i produktion och i överlämnad produkt. Tornstaden ska göra medvetna val, vid val av energisystem och energislag. Vi ska även hjälpa kunder i projekt att göra hållbara affärer med hänsyn till energieffektiva installationer. I produktion ska fossila bränslen fasas ut och slöseri av energi minimeras. Att redan vid i anspråkstagande av mark för kommande detaljplaneläggning planera för effektiva energislag i förvaltningskedet och att möjliggöra genom placering av hus för tex energibrunnar, solpaneler, samutnyttjande av återvinning mm.

Genom att ta vara på kunskapen som finns inom koncernen och de erfarenheter som skapas av bolagets verksamhet ska vi utveckla affären och erbjuda kunden förslag på åtgärder för förbättrad energieffektivitet. Målsättningen är att i samtliga projekt hitta attraktiva erbjudanden för kunden för att hitta och presentera energiförbättrande åtgärder.

För att göra målet mätbart har Tornstaden under året arbetat med att ta fram och implementera en metod för att redogöra byggproduktionen och förvaltningens energianvändning för respektive projekt kopplat till klimatpåverkan.

2023051213574

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 259 606	1 927 661	1 734 549	1 698 669
Resultat efter finansiella poster	248 083	369 019	258 934	406 641
Balansomslutning	2 583 733	2 311 251	2 137 752	1 999 350
Soliditet (%)	51	55	54	48
Avkastning på eget kap. (%)	16	27	21	44
Avkastning på totalt kap. (%)	11	17	13	22
Medelantal anställda	149	152	143	134

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	50 641	185 043	279 955	100 000
Balansomslutning	275 278	374 769	339 751	127 796
Soliditet (%)	100	100	100	69
Avkastning på eget kap. (%)	16	52	131	139
Avkastning på totalt kap. (%)	16	52	120	79
Medelantal anställda	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	113	1 188 682	92 283	1 281 078
Utdelning		-150 000	-25 066	-175 066
Förändring min.intresse		60	6 755	6 815
Årets resultat		190 203	22 810	213 013
Belopp vid årets utgång	113	1 228 945	96 782	1 325 840

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	113	189 638	185 018	374 769
Disposition enligt beslut av årsstämman:		185 018	-185 018	0
Utdelning		-150 000		-150 000
Årets resultat			50 509	50 509
Belopp vid årets utgång	113	224 656	50 509	275 278

52
10/11

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	224 656 522
årets vinst	50 508 973
	275 165 495

disponeras så att i ny räkning överföres	275 165 495
---	-------------

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.



2023051213575

2023051213576

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	2 259 606	1 927 661
		2 259 606	1 927 661
Rörelsens kostnader			
Råvaror och byggtjänster		-1 906 415	-1 552 966
Övriga externa kostnader	3, 4	-36 874	-31 351
Personalkostnader	5	-130 263	-132 969
Avskrivningar		-19 296	-19 314
		-2 092 848	-1 736 600
Rörelseresultat		166 758	191 061
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	3 000	8 551
Resultat från andelar i intresseföretag	7	77 140	181 563
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		82	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 039	2 809
Räntekostnader	9	-9 936	-14 965
		81 325	177 958
Resultat efter finansiella poster		248 083	369 019
Resultat före skatt		248 083	369 019
Skatt på årets resultat	10	-35 069	-37 031
Årets resultat		213 013	331 988
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		190 203	297 250
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		22 810	34 738

Handwritten signature

**Koncernens
Balansräkning**

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	865 307	792 233
Inventarier	12	404	558
Pågående nyanläggningar	13	1 359	61 516
		867 070	854 307

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	15		
	16, 17	23 603	23 280
Uppskjuten skattefordran		3 425	2 891
		27 028	26 171

Summa anläggningstillgångar 894 098 880 478

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Pågående arbete	18	6 511	4 231
		6 511	4 231

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		256 227	215 248
Fordringar hos intresseföretag		66 239	52 164
Övriga fordringar		149 651	172 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 312	3 896
		479 429	443 514

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		10 184	10 184
		10 184	10 184

Kassa och bank

		1 193 511	972 844
Summa omsättningstillgångar		1 689 635	1 430 773

SUMMA TILLGÅNGAR

2 583 733 2 311 251

Handwritten signature

2023051213578

Koncernens	Not	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	20		
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		113	113
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 228 945	1 188 682
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 229 058	1 188 795
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		96 782	92 283
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		96 782	92 283
Summa eget kapital		1 325 840	1 281 078
Avsättningar			
Avsättning till garantireserv		17 135	13 175
		17 135	13 175
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut	24, 25	571 550	493 850
Övriga skulder		0	12 000
		571 550	505 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	2 300	2 300
Leverantörsskulder		274 065	254 806
Fakturerad ej upparbetad intäkt		229 979	125 579
Aktuella skatteskulder		12 927	19 405
Övriga skulder		62 219	34 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	87 718	74 185
		669 208	511 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 583 733	2 311 251

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		166 758	191 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	10 667	11 689
Erhållen ränta		11 039	2 509
Erlagd ränta		-9 936	-14 965
Betald inkomstskatt		-42 082	-56 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		136 446	133 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av pågående arbete		-2 280	-1 865
Förändring kundfordringar		-40 979	21 107
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-70 935	117 259
Förändring leverantörsskulder		19 259	55 466
Förändring övriga kortfristiga skulder		145 282	2 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 793	328 531
Investeringsverksamheten			
Förändringar i materiella anläggningstillgångar		-32 061	-90 804
Förändring köp/försäljning dotterbolagsandelar		0	12 740
Förändring köp/försäljning intressebolagsandelar		168 487	160 083
Kassaflöde från investeringsverksamheten		136 426	82 019
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristig skuld		65 700	6 200
Förändring kortfristig finansiell skuld		0	-2 150
Försäljning till/förvärv från minoritet		6 814	-25 735
Utdelning till minoritet		-25 066	-26 839
Utbetald utdelning		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 552	-198 524
Årets kassaflöde		220 667	212 026
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		983 028	771 002
Likvida medel vid årets slut	28	1 203 695	983 028

Handwritten signature

2023051213580

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		0	0
Rörelseresultat	2, 3, 4, 5	0	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	50 000	185 000
Ränteintäkter	8	641	43
		50 641	185 043
Resultat efter finansiella poster		50 641	185 043
Resultat före skatt		50 641	185 043
Skatt på årets resultat	10	-132	-25
Årets resultat		50 509	185 018

*SR
2022*

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	124 293	124 293
Uppskjuten skattefordran		95	227
		124 388	124 520
Summa anläggningstillgångar		124 388	124 520

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		50 000	185 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100	0
		50 100	185 000

<i>Kassa och bank</i>		100 790	65 249
Summa omsättningstillgångar		150 890	250 249

SUMMA TILLGÅNGAR

275 278

374 769

Handwritten signature

2023051213582

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21, 22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

113

113

113

113

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

224 656

189 638

Årets resultat

50 509

185 018

275 165

374 656

Summa eget kapital

275 278

374 769

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

275 278

374 769

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat från andelar i koncernföretag

50 000

185 000

Erhållen ränta

641

44

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

50 641

185 044

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

134 900

15 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

185 541

200 044

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning

-150 000

-150 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-150 000

-150 000

Årets kassaflöde

35 541

50 044

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

65 249

15 205

Likvida medel vid årets slut

28

100 790

65 249

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Entreprenaduppdrag

Utförda entreprenaduppdrag redovisas med tillämpning av succesiv vinstavräkning. Beräkning sker på basis av nedlagd kostnad vid balansdagen i förhållande till den beräknade nedlagda kostnaden för hela uppdraget. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen som fakturerad ej upparbetad intäkt bland kortfristiga skulder. En befarad förlust redovisas omgående som en kostnad.

Tjänsteuppdrag

Intäkter från tjänsteuppdrag redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort. I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete. En befarad förlust redovisas omgående som en kostnad.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Hysesintäkterna redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Vid förvärvsmetoden betraktas ett företagsförvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4. Dotterföretagens resultat ingår från och med förvärvstidpunkten fram till och med då det avyttras.

Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag. Som intresseföretag redovisas även innehav överstigande 50 % där innehavet inte är långsiktigt.

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden.

Den ökning respektive minskning av intressebolagets värde som uppkommer enligt

kapitalandelsmetoden ökar koncernens bundna reserver respektive minskar koncernens fria reserver.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.



Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-5%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier	20%

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Derivatinstrument värderas till anskaffningsvärdet och det innebär att derivat som används i en säkringsrelation inte omvärderas även om verkliga värdet på derivatet ändras baserat på att det finns en motsvarande värdeförändring i den säkrade positionen.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos uthyraren, klassificeras som operationell leasing.

Leasegivare

Koncernens hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäktsredovisning.

Leasetagare

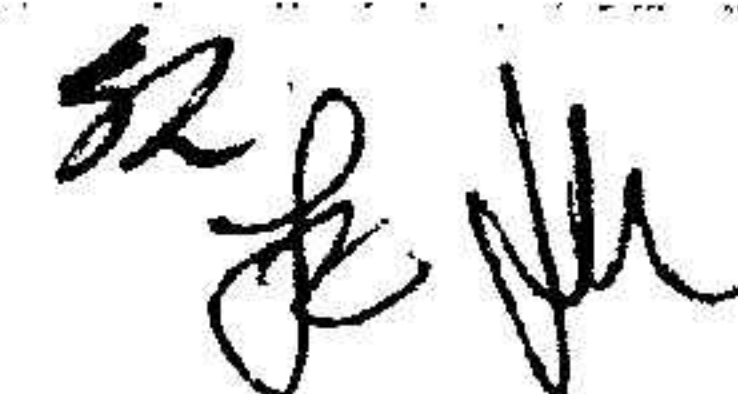
Koncernens samtliga leasingavtal avser fordon och klassas som operationell leasing. Betalningar enligt dessa avtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när det föreligger förpliktelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att infrias samt att beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt men tidpunkten för infriandet är okänd eller osäker. Avsättning till garantireserv för entreprenadarbeten avser framtida garantikrav de närmaste fem åren och sker med 0,8 procent av årets nettoomsättning.



Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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.

Avkastning på eget kap. (%)

Nettoresultat efter skatt i procent av genomsnittligt justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutningen.

Medelantal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 1 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltningsverksamhet	101 280	95 201
Byggverksamhet	2 158 326	1 832 460
	2 259 606	1 927 661

**Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

**Not 3 Leasingavtal
Koncernen**

Årets kostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 3 079 tkr (2 605 tkr).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	2 871	2 795
Senare än ett år men inom fem år	4 103	4 106
	6 974	6 902

Moderbolaget

Moderbolaget har inte erlagt några leasingavgifter under innevarande eller föregående år.

**Not 4 Arvode till revisorer
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Moore KLN AB		
Revisionsuppdrag	850	870
Övriga tjänster	35	10
	885	880

Moderbolaget

Moderbolaget har inte erlagt något revisionsarvode för innevarande eller föregående år.

Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	29	24
Män	120	128
	149	152
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	4 080	3 866
Övriga anställda	77 054	76 787
	81 134	80 653
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 196	1 167
Pensionskostnader för övriga anställda	8 074	8 003
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28 271	28 003
	37 541	37 173
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	118 675	117 826

Moderbolaget

Moderbolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	3 000	8 551
	3 000	8 551
Moderbolaget		
	2022	2021
Erhållna utdelningar	50 000	185 000
	50 000	185 000

2023051213589

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag
Koncernen**

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	77 140	181 563
	77 140	181 563

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	10 839	2 509
Kursdifferenser	200	0
Resultat vid försäljningar	0	300
	11 039	2 809

Moderbolaget

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	641	43
	641	43

**Not 9 Räntekostnader
Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	9 936	14 965
	9 936	14 965

Handwritten signature

2023051213590

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-35 351	-36 649
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	282	-382
Totalt redovisad skatt	-35 069	-37 031

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	248 083	369 019
Skatt enligt gällande skattesats	-51 105	-76 018
Ej avdragsgilla kostnader	-1 667	-589
Ej skattepliktiga intäkter	17 289	39 133
Övrigt	414	443
Redovisad effektiv skatt	-35 069	-37 031

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-132	-25
Totalt redovisad skatt	-132	-25

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	50 641	185 043
Skatt enligt gällande skattesats	-10 432	-38 119
Ej skattepliktiga intäkter	10 300	38 110
Övrigt	0	-16
Redovisad effektiv skatt	-132	-25

2023051213591

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	951 187	921 048
Inköp	7 602	43 595
Försäljningar/utrangeringar	0	-13 386
Omklassificeringar	84 590	-70
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 379	951 187
Ingående avskrivningar	-158 954	-139 814
Årets avskrivningar	-19 118	-19 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 072	-158 954
Utgående redovisat värde	865 307	792 233
Bokfört värde mark	192 300	179 620
	192 300	179 620

Offentliga bidrag

Erhållet investeringsbidrag för hyreshus uppgår till 24 629 tkr (0 tkr)

**Not 12 Inventarier
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 579	13 381
Inköp	23	198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 602	13 579
Ingående avskrivningar	-13 021	-12 848
Årets avskrivningar	-177	-173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 198	-13 021
Utgående redovisat värde	404	558

52
E. J.

2023051213592

**Not 13 Pågående nyanläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 516	36 731
Inköp	24 432	47 081
Försäljningar/utrangeringar	0	-22 296
Omklassificeringar	-84 589	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359	61 516
Utgående redovisat värde	1 359	61 516

**Not 14 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 293	124 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 293	124 293
Utgående redovisat värde	124 293	124 293


**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

Namn	Andel %	Andelar st
AB Tornstaden	100	20 000
Tornstaden Invest AB	100	500
Tornstaden Projektutveckling AB	100	1 000
Tornstaden Projektutveckling Holding AB	100	1 000
Tornstaden PU Projekt 1 AB	100	1 000
Tornstaden PU Projekt 2 AB	100	1 000
Tornstaden PU Projekt 3 AB	100	1 000
Byggnads AB Tornstaden	79,52	1 749 500
Byggnads AB Tornstaden Öst	74,99	7 499
Byggnads AB Tornstaden Syd	76,42	7 642
Tornstaden Bygg Holding AB	74,99	750
Fastighets AB Tornstaden	100	1 000
Kilenstam Fastighetsförvaltning AB	100	100
Tornstaden Landvetter AB	100	1 000
Tornstaden Änggården AB	100	1 000
Tornstaden Skansgränd AB	100	1 000
Tornstaden Tunnlandsgatan AB	100	1 000
Tornstaden Lindholmen AB	100	1 000
Tornstaden Hovås AB	100	1 000
Tornstaden Storås AB	100	1 000
Tornstaden Gråbo AB	100	1 000
Tornstaden Äspered AB	100	1 000
Tornstaden Stenbrottet AB	100	1 000
Tornstaden Parkering AB	100	1 000
Tornstaden Skärhamnsås AB	100	1 000
Tornstaden Sörredsberget AB	100	1 000
Tornstaden Källeberget AB	100	1 000
Tornstaden Hjällsnäs AB	100	1 000
Tornstaden Oxdjupet AB	100	1 000
Tornstaden Prästlyckan AB	100	1 000
Tornstaden Tolered AB	100	500
Tornstaden Rindö Batteriet AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Bryggeriet AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Exersisen AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Kastellet AB	100	1 000
Tornstaden Rindö Bataljen AB	100	1 000
Markförvaltnings AB Tornstaden	100	10 000
KB Bastiljen nr 1	100	1
KB Bastiljen nr 4	100	1
KB Bastiljen nr 6	100	1
KB Kilenstam Äspered	100	1
KB Sköldbaggen	100	1
KB Nord 22	100	1
Tornstaden Nordtag AB	100	1 000
Tornstaden Solbacken AB	100	1 000
Tornstaden Sörgården AB	100	1 000

2023051213593

2023051213594

	Org.nr	Säte
AB Tornstaden	556509-0163	Göteborg
Tornstaden Invest AB	556517-6475	Göteborg
Tornstaden Projektutveckling AB	556658-6565	Göteborg
Tornstaden Projektutveckling Holding AB	556796-1734	Göteborg
Tornstaden PU Projekt 1 AB	559311-5271	Göteborg
Tornstaden PU Projekt 2 AB	559311-5289	Göteborg
Tornstaden PU Projekt 3 AB	559311-5297	Göteborg
Byggnads AB Tornstaden	556658-6573	Göteborg
Byggnads AB Tornstaden Öst	559006-2096	Göteborg
Byggnads AB Tornstaden Syd	559142-4444	Göteborg
Tornstaden Bygg Holding AB	556870-3044	Göteborg
Fastighets AB Tornstaden	556658-6557	Göteborg
Kilenstam Fastighetsförvaltnig AB	556309-3425	Göteborg
Tornstaden Landvetter AB	556795-2782	Göteborg
Tornstaden Änggården AB	556866-6365	Göteborg
Tornstaden Skansgränd AB	556866-6589	Göteborg
Tornstaden Tunnlandsgatan AB	556889-7036	Göteborg
Tornstaden Lindholmen AB	556881-5251	Göteborg
Tornstaden Hovås AB	556901-3856	Göteborg
Tornstaden Storås AB	556708-5377	Göteborg
Tornstaden Gråbo AB	559006-2047	Göteborg
Tornstaden Äspered AB	559020-8616	Göteborg
Tornstaden Stenbrottet AB	559043-4071	Göteborg
Tornstaden Parkering AB	559068-6019	Göteborg
Tornstaden Skärhamnsås AB	559091-4577	Göteborg
Tornstaden Sörredsberget AB	559052-7502	Göteborg
Tornstaden Källeberget AB	559190-8537	Göteborg
Tornstaden Hjällsnäs AB	559190-8495	Göteborg
Tornstaden Oxdjupet AB	559091-4619	Göteborg
Tornstaden Prästlyckan AB	559225-5151	Göteborg
Tornstaden Tolered AB	556971-3273	Göteborg
Tornstaden Rindö Batteriet AB	559241-2927	Göteborg
Tornstaden Rindö Bryggeriet AB	559241-1754	Göteborg
Tornstaden Rindö Exersisen AB	559240-9253	Göteborg
Tornstaden Rindö Kastellet AB	559241-2778	Göteborg
Tornstaden Rindö Bataljen AB	559241-1911	Göteborg
Markförvaltnings AB Tornstaden	556631-8084	Göteborg
KB Bastiljen nr 1	969684-2617	Göteborg
KB Bastiljen nr 4	969691-2766	Göteborg
KB Bastiljen nr 6	969691-5264	Göteborg
KB Kilenstam Äspered	916837-9742	Göteborg
KB Sköldbaggen	969721-5169	Göteborg
KB Nord 22	916849-3204	Göteborg
Tornstaden Nordtag AB	559059-2274	Göteborg
Tornstaden Solbacken AB	559388-6566	Göteborg
Tornstaden Sörgården AB	559388-6525	Göteborg



Moderbolaget

Namn	Andel %	Andelar st	Bokfört värde
AB Tornstaden	100%	20 000	124 293
			124 293

	Org.nr	Säte
AB Tornstaden	556509-0163	Göteborg

**Not 16 Andelar i intresseföretag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 280	78 596
Inköp	425	1 076
Försäljningar/utrangeringar	-102	-56 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 603	23 280
Utgående redovisat värde	23 603	23 280

**Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag
Koncernen**

Namn	Andel %	Andelar st	Bokfört värde
Tornstaden Bråta AB	100	1 000	100
Tornstaden Rindö 2 AB	100	1 000	100
Tornstaden Rindö Villasatad AB	100	1 000	100
Tornstaden Öckerö C AB	100	1 000	16 030
JärnSpiran Holding AB	50	250	1 946
Tegelbrukstället AB	50	250	4 503
Tornstaden Växthuset AB	100	1 000	100
Tornstaden Perennen AB	100	25 000	546
Snittblomman Ek förening	100	1 000	1
Krukväxten Ek förening	100	1 000	1
Hovåsängen Bostad AB	50	500	172
Känningsbåken Ek förening	100	1 000	1
Spirbåken Ek förening	100	1 000	1
Rånocken Ek förening	100	1 000	1
Ljusbojen Öckerö Ek förening	100	1 000	1

23 603

2023051213595

	Org.nr	Säte
Tornstaden Bråta AB	556999-1283	Göteborg
Tornstaden Rindö 2 AB	559091-4627	Göteborg
Tornstaden Rindö Villasatad AB	559091-4676	Göteborg
Tornstaden Öckerö C AB	556973-9013	Göteborg
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås
Tegelbrukstället AB	559033-6433	Borås
Tornstaden Växthuset AB	559291-7768	Göteborg
Tornstaden Perennen AB	559280-7332	Göteborg
Snittblomman Ek förening	769637-8491	Göteborg
Krukväxten Ek förening	769637-8616	Göteborg
Hovåsängen Bostad AB	559388-6434	Göteborg
Känningsbåken Ek förening	769641-3678	Göteborg
Spirbåken Ek förening	769641-3751	Göteborg
Rånocken Ek förening	769641-3702	Göteborg
Ljusbojen Öckerö Ek förening	769641-3694	Göteborg

**Not 18 Pågående arbete
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	11 297	8 707
Fakturerade belopp	-4 786	-4 476
	6 511	4 231

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 741	1 374
Upplupna ränteintäkter	2 823	647
Övriga poster	2 748	1 875
	7 312	3 896

**Not 20 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	466 276	500 738
	466 276	500 738

Handwritten signature

2023051213597

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	10 000	11,32
	10 000	

**Not 22 Disposition av vinst
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	224 657	
årets vinst	50 509	
	275 165	

disponeras så att i ny räkning överföres	275 165	
	275 165	

**Not 23 Långfristiga skulder
Koncernen**

2022-12-31

2021-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	562 350	484 650
	562 350	484 650

**Not 24 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

2022-12-31

2021-12-31

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	571 550	493 850
	571 550	493 850

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	2 300	2 300
	2 300	2 300

2023051213598

**Not 25 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	641 000	561 000
	641 000	561 000

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	1 186	1 393
Upplupna semesterlöner	10 505	10 294
Upplupna sociala avgifter	3 673	3 673
Upplupna räntekostnader	2 203	544
Förutbetalda intäkter	27 080	24 926
Övriga poster	43 071	33 355
	87 718	74 185

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	19 296	19 314
Garantiavsättningar	3 960	1 375
Förändring ej kassaflödespåverkande poster	-12 589	-9 000
	10 667	11 689

2023051213599

**Not 28 Likvida medel i kassaflödet
Koncernen**


	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 193 511	972 844
Kortfristiga placeringar	10 184	10 184
	1 203 695	983 028

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	100 790	65 249
	100 790	65 249

Göteborg den 21 april 2023


Staffan Liljequist
Ordförande


Jan Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2023


Ludvig Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Tornstaden Holding AB
Org.nr. 559009-4024

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tornstaden Holding AB för år 2022 med undantag av hållbarhetsrapporten på sidorna 2-4.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 2-4. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tornstaden Holding AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

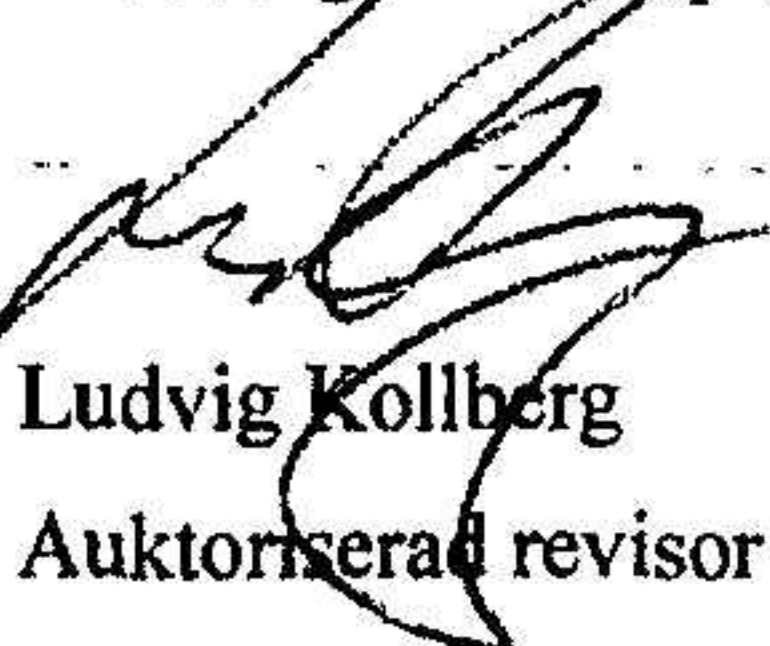
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 2-4 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 28 april 2023



Ludvig Kollberg
Auktoriserad revisor