

# Årsredovisning

## Torbjörn Sundström Fastigheter AB

Org.nr 556746-2360

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Torbjörn Sundström Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örnsköldsvik den 5 juni 2024



Torbjörn Sundström

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Torbjörn Sundström Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
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).

*h*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar hyresfastigheter i centrala Örnsköldsvik.

Bolaget har sitt säte i Örnsköldsvik.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 542	6 255	6 053	5 875
Resultat efter finansiella poster	348	271	68	265
Balansomslutning	25 641	26 426	26 550	26 398
Soliditet (%)	23	22	21	21

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	500 000	4 839 110	142 492	<b>5 481 602</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		142 492	-142 492	<b>0</b>
Årets resultat			246 927	<b>246 927</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>4 981 602</b>	<b>246 927</b>	<b>5 728 529</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 981 602
årets vinst	246 927
	<b>5 228 529</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 228 529
	<b>5 228 529</b>

h

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		6 541 778	6 255 308
Övriga rörelseintäkter		297 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 838 778</b>	<b>6 255 308</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-3 938 415	-3 768 418
Övriga externa kostnader		-617 703	-542 343
Personalkostnader	2	-935 813	-803 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 421	-556 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 086 352</b>	<b>-5 670 570</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>752 426</b>	<b>584 738</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 555	11 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 012	-325 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-404 457</b>	<b>-313 836</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>347 969</b>	<b>270 902</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivningar		-35 427	-84 936
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-35 427</b>	<b>-84 936</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>312 542</b>	<b>185 966</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-65 615	-43 474
<b>Årets resultat</b>		<b>246 927</b>	<b>142 492</b>

*h*

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	31 174	40 074
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>31 174</b>	<b>40 074</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 139 481	21 591 247
Inventarier, verktyg och installationer	5	589 356	723 111
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 728 837</b>	<b>22 314 358</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>23 760 011</b>	<b>24 354 432</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 294	82 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 626	20 988
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>305 920</b>	<b>103 502</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 575 058	1 968 150
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 575 058</b>	<b>1 968 150</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 880 978</b>	<b>2 071 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 640 989</b>	<b>26 426 084</b>

lh

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	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		4 981 602	4 839 110
Årets resultat		246 927	142 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 228 529</b>	<b>4 981 602</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 728 529</b>	<b>5 481 602</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	7	356 671	321 244
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>356 671</b>	<b>321 244</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	16 853 850	17 283 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 853 850</b>	<b>17 283 505</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	393 060	393 060
Leverantörsskulder		404 100	666 604
Övriga skulder		914 321	1 462 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		990 458	817 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 701 939</b>	<b>3 339 733</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 640 989</b>	<b>26 426 084</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

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1
		/k

**Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	44 500	0
Inköp	0	44 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 500</b>	<b>44 500</b>
Ingående avskrivningar	-4 426	0
Årets avskrivningar	-8 900	-4 426
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 326</b>	<b>-4 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 174</b>	<b>40 074</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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	-5 425 718	-4 973 952
Årets avskrivningar	-451 766	-451 766
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 877 484</b>	<b>-5 425 718</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 139 481</b>	<b>21 591 247</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 637 505	1 094 438
Inköp	0	543 067
Försäljningar/utrangeringar	-193 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 443 755</b>	<b>1 637 505</b>
Ingående avskrivningar	-914 394	-814 353
Försäljningar/utrangeringar	193 750	0
Årets avskrivningar	-133 755	-100 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-854 399</b>	<b>-914 394</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>589 356</b>	<b>723 111</b>

*h*

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	356 671	321 244
	<b>356 671</b>	<b>321 244</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	15 281 610	15 711 265
	<b>15 281 610</b>	<b>15 711 265</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 17 246 910 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 853 850	17 283 505
	<b>16 853 850</b>	<b>17 283 505</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>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 444 950	22 444 950
	<b>22 444 950</b>	<b>22 444 950</b>

h


2024061310753

Örnsköldsvik den 5 juni 2024



Torbjörn Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2024



Rikard Grundin  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024061310754

## 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 räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

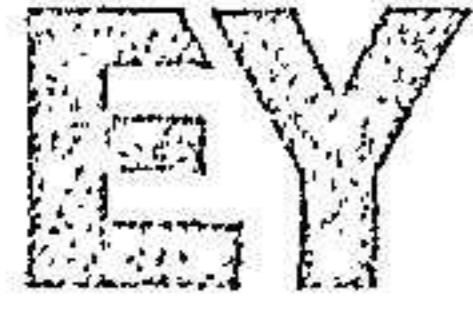
#### Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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. Risker 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.



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 räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Torbjörn Sundström Fastigheter AB 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 5 juni 2024

Rikard Grundin  
Auktoriserad revisor

2024061310755