

# Årsredovisning

för

## Tornet Bostad LP11 AB

559041-8462

Räkenskapsåret

2022

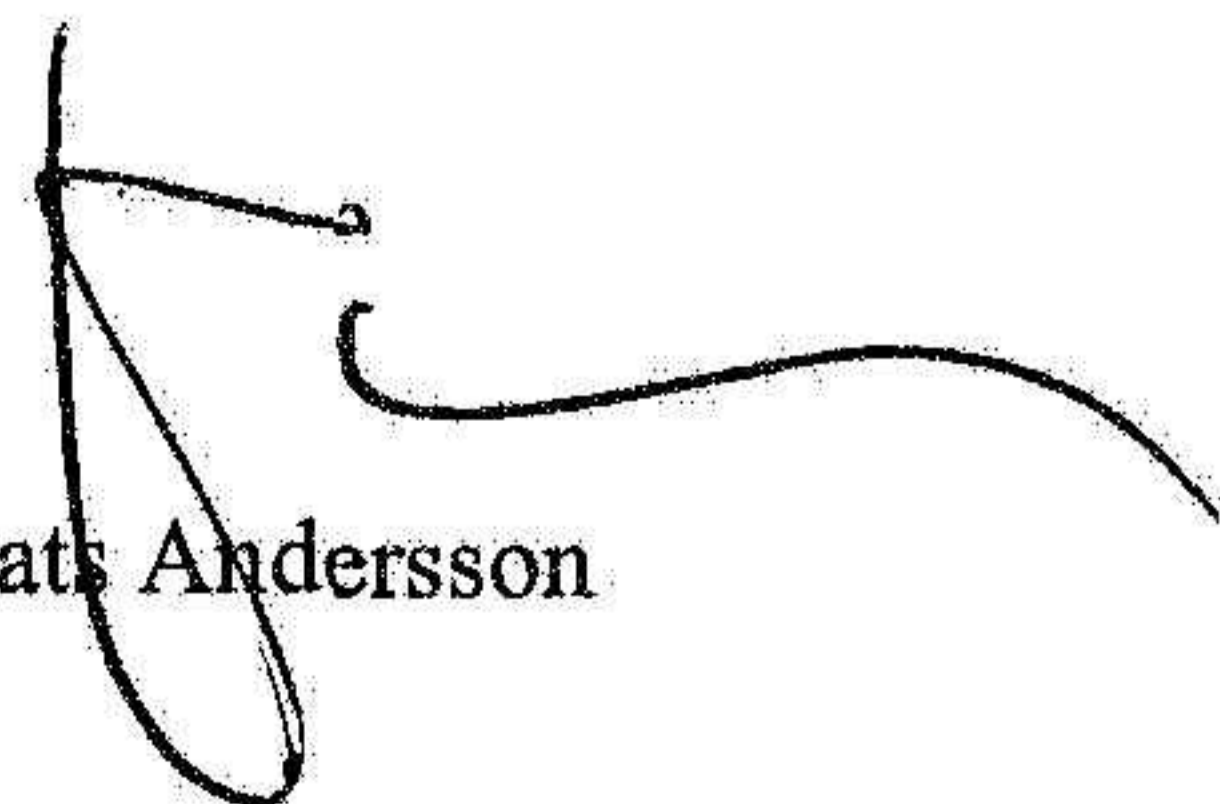
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tornet Bostad LP11 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-15

Mats Andersson



# Årsredovisning

för

## Tornet Bostad LP11 AB

559041-8462

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

4

Balansräkning

5

Noter

7 *n*

Styrelsen för Tornet Bostad LP11 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga, utveckla och förvalta fastigheten Göteborg Skogome 7:10 i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsökningar och de makroekonomiska försättningarna för bolaget har under året påtagligt förändrats. Kostnader som framför allt energipriser har fortsatt stiga och påverkar bolagets driftnetto.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet förväntas fortgå i närmast oförändrad omfattning.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tornet Bostadsproduktion AB, org.nr. 556796-2682 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 247	13 035	13 072	13 038	12 373
Resultat efter finansiella poster	5 622	6 710	7 052	7 129	6 543
Balansomslutning	183 357	192 473	190 738	175 467	175 602
Soliditet (%)	7,9	5,3	3,8	2,4	0,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	7 143 223	2 932 066	10 125 289
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 932 066	-2 932 066	0
Årets resultat			4 401 885	4 401 885
Belopp vid årets utgång	50 000	10 075 289	4 401 885	14 527 174

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 075 289
årets vinst	4 401 885
	<b>14 477 174</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 477 174
	<b>14 477 174</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*/r*

Tornet Bostad LP11 AB  
Org.nr 559041-8462

4 (12)

## Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

13 247

13 035

Övriga rörelseintäkter

284

182

**Summa rörelsens intäkter**

**13 531**

**13 217**

### Rörelsens kostnader

Drift- och underhållskostnader

-2 061

-2 032

Övriga externa kostnader

-616

-574

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 754

-1 752

**Summa rörelsens kostnader**

**-4 431**

**-4 358**

**Rörelseresultat**

**9 100**

**8 859**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

2

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-3 481

-2 151

**Summa resultat från finansiella poster**

**-3 478**

**-2 149**

**Resultat efter finansiella poster**

**5 622**

**6 710**

Bokslutsdispositioner

3

0

-3 000

**Resultat före skatt**

**5 622**

**3 710**

Skatt på årets resultat

-1 220

-778

**Årets resultat**

**4 402**

**2 932** h

2023040500779

Tornet Bostad LP11 AB  
Org.nr 559041-8462

5 (12)

2023040500780

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

181 764

183 393

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

0

13

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**181 764**

**183 406**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6

200

50

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**200**

**50**

**Summa anläggningstillgångar**

**181 964**

**183 456**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

19

28

Fordringar hos koncernföretag

0

7 752

Övriga fordringar

29

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

35

**Summa kortfristiga fordringar**

**48**

**7 815**

*Kassa och bank*

1 346

1 202

**Summa omsättningstillgångar**

**1 393**

**9 017**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**183 357**

**192 473**

*n*

Tornet Bostad LP11 AB  
Org.nr 559041-8462

6 (12)

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

10 075

7 143

Årets resultat

4 402

2 932

**Summa fritt eget kapital**

**14 477**

**10 075**

**Summa eget kapital**

**14 527**

**10 125**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7

3 852

2 632

**Summa avsättningar**

**3 852**

**2 632**

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

158 812

160 462

**Summa långfristiga skulder**

**158 813**

**160 463**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 650

1 650

Leverantörsskulder

0

44

Skulder till koncernföretag

3 458

16 400

Övriga skulder

7

2

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 051

1 157

**Summa kortfristiga skulder**

**6 166**

**19 253**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**183 357**

**192 473** *ft*

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser. Vid förtidsinlösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknat, då inlösenbeloppet resultatförs i sin helhet.

Ränteintäkter intäktsförs i den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. I anskaffningsvärdet ingår även aktiverade räntor.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggning

40-200 år

*h*

### **Finansiella anläggningstillgångar**

#### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar och kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. *fl*

### Personal

Bolaget har inte haft några anställda under året.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

### Koncernkonto

I bolaget finns det ett koncernkonto och likvida medel klassificeras därför som fordringar eller skulder gentemot koncernbolag.

### Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-7	0
Övriga räntekostnader	-3 151	-2 150
Övriga finansiella kostnader	-323	0
	<b>-3 481</b>	<b>-2 151</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-3 000
	<b>0</b>	<b>-3 000</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 400	190 200
Inköp	125	200
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>190 525</b>	<b>190 400</b>
Ingående avskrivningar	-7 007	-5 255
Årets avskrivningar	-1 754	-1 752
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 761</b>	<b>-7 007</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>181 764</b>	<b>183 393</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13	13
Kostnadsfört	-13	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Lämnade aktieägartillskott	150	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200</b>	<b>50</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200</b>	<b>50</b>

### Not 7 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	838		838
Skattepliktiga temporära skillnader		-4 689	-4 689
	<b>838</b>	<b>-4 689</b>	<b>-3 852</b>

#### 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	973		973
Skattepliktiga temporära skillnader		-3 605	-3 605
	<b>973</b>	<b>-3 605</b>	<b>-2 632</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	973	-136	838
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 605	-1 084	-4 689
	<b>-2 632</b>	<b>-1 220</b>	<b>-3 852</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Bolaget har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

### Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tornet Bostadsproduktion AB med organisationsnummer 556796-2682 med säte i Stockholm.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	165 000	165 000
	<b>165 000</b>	<b>165 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Styrelsen bedömer att bolaget inte har några eventualförpliktelser.

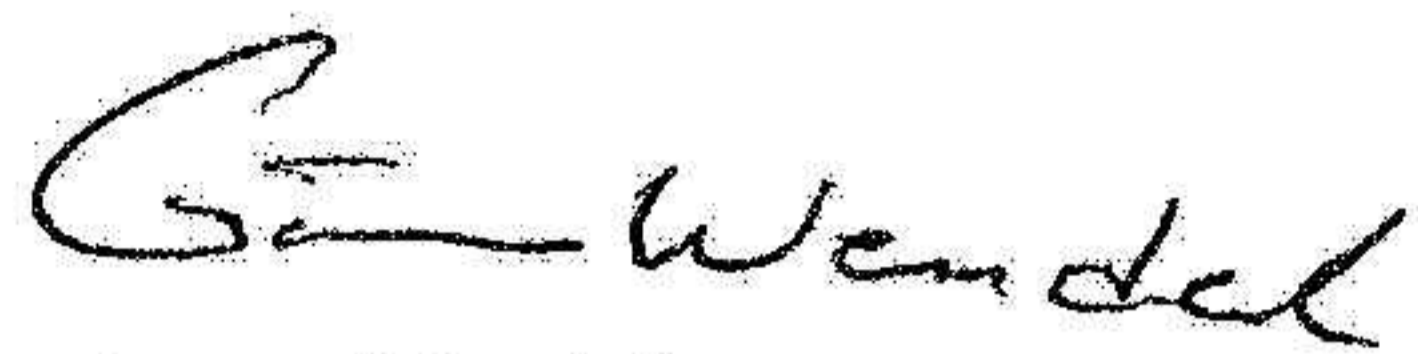
W

Tornet Bostad LP11 AB  
Org.nr 559041-8462

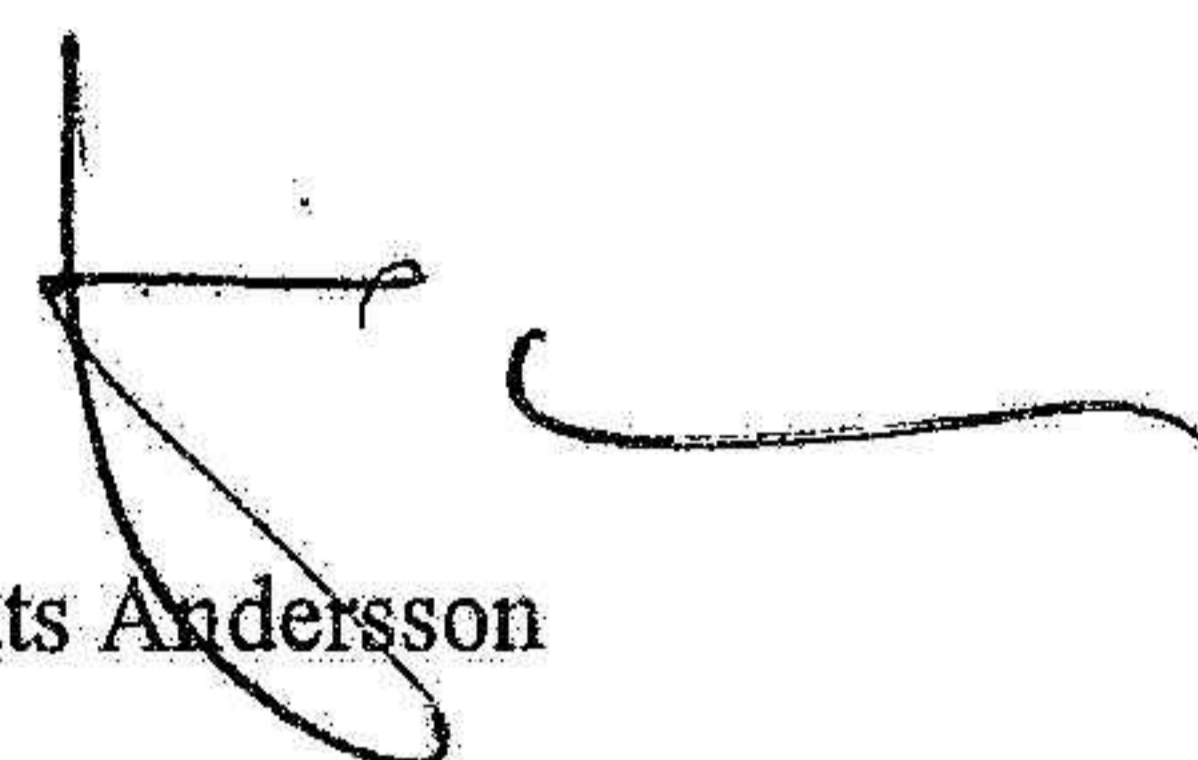
12 (12)

2023040500787

Stockholm 2023-03-15



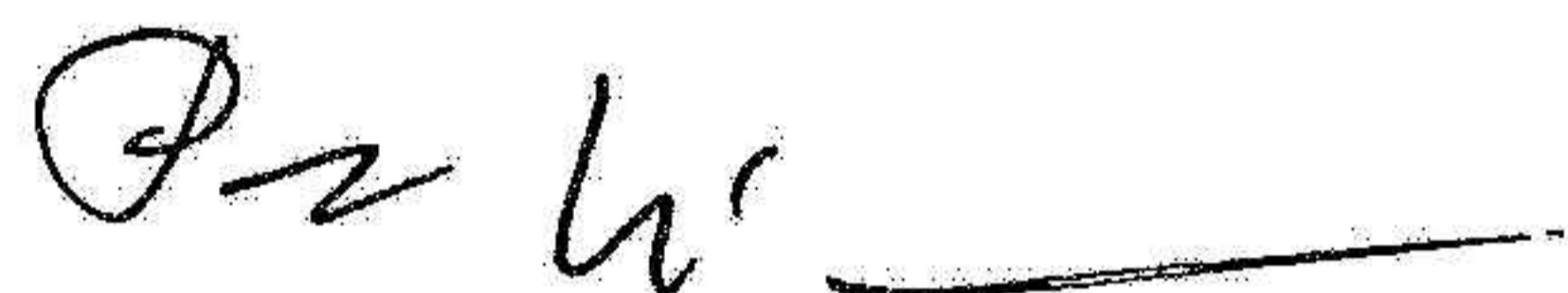
Göran Wendel  
Ordförande



Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15

Grant Thornton Sweden AB



Per Kjellander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tornet Bostad LP11 AB

Org.nr. 559041 - 8462

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tornet Bostad LP11 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornet Bostad LP11 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tornet Bostad LP11 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tornet Bostad LP11 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Tornet Bostad LP11 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg 2023 - 03-15  
Grant Thornton Sweden AB



Per Kjellander  
Auktoriserad revisor

---

# Års- och koncernredovisning 2022

---

Styrelsen och verkställande direktören för Tornet Bostadsproduktion AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Års- och koncernredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- rapport över resultat och totalresultat	5
- balansräkning	6
- förändring egetkapital	8
- kassaflödesanalys	10
- redovisningsprinciper	11
- noter	17
- underskrifter	28

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusen kr (tkr).

## Tornet Bostadsproduktion

Org. nr: 556796-2682

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

Bolaget förvaltar fast och lös egendom. Bolagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Moderbolaget ägs till en tredjedel av Stockholms Kommersiella Fastighets AB 556105-6499, en tredjedel av Balder Storstad AB 556676-4378 samt en tredjedel av Folksam, där Folksam ömsesidig livförsäkring 502006-1585 äger 50 % och Folksam Tjänstepension AB 559337-6741 äger 50 %.

Koncernen skapar värde genom att utveckla och förädla projekt, samt förvalta bostadsfastigheter i Stockholm-, Mälardalen-, Göteborg- samt Öresundsregionen på den svenska sidan.

#### Väsentliga händelser under året

Tornet Bostadsproduktion har under året färdigställt två hyresfastigheter, Jakobsberg 18:32 i Järfälla samt Skogome 7:22 i Göteborg samt en bostadsrättsfastighet i Järfälla. Ett projekt har byggstartats under 2022, Tamarinden i Örebro.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Tornet färdigställt en hyresfastighet, Skogome 7:27 i Göteborg.

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Tornets affärsidé är att bygga, förvalta och förvärva attraktiva och miljövänliga hyresrätter i större städer i Sverige. Tornet kommer att fortsätta bygga samt utveckla hyresfastigheter för att långsiktigt behålla och förvalta dessa.

#### Fastighetsbestånd

Tornet (koncernen) ägde den 31 december 2022 27 fastigheter (25) med en total uthyrningsbar yta om 124 621 kvm (115 774) till ett redovisat värde om 4 875,6 Mkr (4 746,0). Under året färdigställdes två hyresfastigheter, Skogome 7:22 och Jakobsberg 18:32, med en total uthyrningsbar yta om 8 847 kvm.

#### Intäkter

Tornets hyresintäkter uppgick till 232 Mkr (220). Resultatet före skatt per 31 december uppgick till -131 Mkr (254). Årets resultat uppgick till -107 Mkr (202).

#### Likviditet

Vid räkenskapsårets slut uppgick Tornets likvida medel till 138 Mkr (199). Kassaflödet från förvaltningen uppgick till 103 Mkr (108).

#### Finansiering

Tornets räntebärande lån och kreditiv uppgick vid årets slut till 3 495 Mkr (3 310) motsvarande en belåningsgrad om 62,6 % (60,4) av fastigheternas marknadsvärde.

#### Investeringar och försäljningar

Under räkenskapsåret har investeringar gjorts i pågående projekt. Inga försäljningar har gjorts under perioden. Inga förvärv av färdigställda fastigheter har gjorts.

#### Kontraktstrukturen

Hyresintäkterna består av 93 % (94) från bostäder, 5 % (4) från lokaler samt 2 % (2) från parkeringar.

#### Marknad och uthyrning

Tornets prioriterade orter är Stockholm, Mälardalen, Göteborg samt den svenska delen av Öresundsregionen. Alla fastigheter som Tornet äger idag är nybyggda fastigheter som byggts i egen regi. De regioner som Tornet finns på har en fortsatt efterfrågan på hyresrätter, vilket möjliggör en fortsatt expansion på dessa marknader. Det finns låga vakanser på dessa orter. När en lägenhet blir ledig hyrs den ut oftast direkt.

## Personal och organisation

Varken moderbolaget eller koncernen har någon anställd personal utan köper in samtliga tjänster av externa bolag.

## Risker

### Operationella risker

Den operationella risken är hänförlig till negativa konsekvenser vid bristande interna rutiner och bristande system. Detta kan reduceras genom upparbetade rutiner avseende tillförlitliga och bra affärssystem. Genom regelbundna kontroller av den interna organisationen och dess system kan detta erhållas.

### Finansiella risker

Tornets finansierings- och ränterisk avser den externa bankfinansieringen. Avseende finansieringsrisken kan denna begränsas genom att moderbolaget kontinuerligt arbetar med att optimera kapitalbindningen. Ränterisken uppstår då marknadsräntan förändras. Ränterisken har delvis hanterats genom upptagande av ränteswappar. Vid förändring av marknadsräntan motverkas detta av ränteswappen. Detta påverkar dock inte likviditeten så länge ränteswappen inte realiserar. För ytterligare information gällande bolagets finansiella instrument se not 28.

### Miljörisk

Den påtagliga risken avseende miljö är att marken kan vara förorenad. Detta hanteras genom att säljaren av marken tar ansvar för sanering såväl före som efter byggnation. I samband med exploatering av tomten görs oftast en fullständig sanering.

### Marknadsrisker

Tornets intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, regionala och lokala parametrar som sysselsättningsutveckling, nyproduktion av bostäder, befolkningsutveckling och befolkningsstruktur. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas koncernen och moderbolagets resultat negativt. Risken för stora förändringar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar om koncernen och moderbolaget har många enskilt stora hyresgäster. Då Tornets aktuella fastighetsbestånd huvudsakligen består av bostadsfastigheter är beroende av enskilda hyresgäster relativt lågt. Utvecklingen på hyresmarknaderna är på lång sikt beroende av utbud och efterfrågan på bostäder och lokaler. Till skillnad från kommersiella fastigheter, omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Detta innebär att hyresnivån i allmännyttans fastighetsbestånd på varje ort är styrande även för hyrorna i de privatägda fastigheterna. Avseende hyresnivåer i nybyggda bostadsfastigheter trädde dock den 1 juli 2006 en lagändring i kraft, som möjliggör att hyresnivån ska kunna förhandlas fram mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen eller hyresgästorganisation, och baseras på kostnaderna för nyproduktion.

## Flerårsjämförelse Koncernen

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hyresintäkter	tkr	232 477	219 986	187 736	150 719	130 025
Resultat efter finansiella poster	tkr	-131 449	254 181	357 079	192 859	127 690
Balansomslutning	tkr	6 070 360	5 856 826	5 163 839	4 487 366	3 489 345
Soliditet	%	36	36	37	33	30
Avkastning på totalt kapital	%	-1	5	8	5	5
Avkastning på eget kapital	%	-6	12	19	13	12
Vakansgrad	%	0,5	0,4	1,1	0,8	0,4

## Flerårsjämförelse Moderbolag

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Röresleintäkter	tkr	107	0	0	1 243	1 072
Rörelseresultat	tkr	-7 254	-8 872	-7 924	-6 652	-6 796
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 793	-4 125	4 051	4 297	-3 533
Balansomslutning	st	2 886 807	2 733 033	2 483 215	2 385 877	1 935 520
Soliditet	%	39	36	39	34	26
Avkastning på totalt kapital	%	neg	neg	0	0	0
Avkastning på eget kapital	%	neg	neg	0	1	neg

**Resultatdisposition**

Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinstmedel från föregående år	972 899 960
Ovillkorade aktieägartillskott	150 000 000
Årets resultat	3 256 422
	<hr/>
	1 126 156 382

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	<hr/>
	1 126 156 382

Vad beträffar moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp redovisas i tkr om inget annat anges.

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

KONCERNENS TOTALRESULTAT OCH MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Hysesintäkter/Nettoomsättning	2	232 477	219 986	107	–
Övriga intäkter		1 223	–	–	–
Summa rörelsens intäkter		233 700	219 986	107	0
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-58 757	-49 368	–	–
Projektkostnader		-867	-4 917	-867	-2 946
Central administration	5	-6 456	-5 958	-6 494	-5 926
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	10, 12	-257 358	135 084	–	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-79	-45	–	–
Summa rörelsens kostnader		-323 517	74 796	-7 361	-8 872
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-89 817</b>	<b>294 782</b>	<b>-7 254</b>	<b>-8 872</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		2 500	–	–	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 704	70	5 016	6 731
Förändring i verkligt värde på derivat	29	22 518	11 345	–	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-71 354	-52 016	-1 555	-1 984
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-131 449</b>	<b>254 181</b>	<b>-3 793</b>	<b>-4 125</b>
Bokslutsdispositioner	8	–	–	7 000	12 025
Skatt på årets resultat	9	24 260	-52 638	49	-650
<b>Årets resultat och totalresultat</b>		<b>-107 189</b>	<b>201 543</b>	<b>3 256</b>	<b>7 250</b>
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-107 232	201 521		
Innehav utan bestämmande inflytande/Minoritetsintresse		43	22		

2025052410072

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	10	4 875 591	4 746 000	–	–
Inventarier och lägenheter	11	28 578	632	–	–
Pågående projekt	12	843 655	902 056	1 023	1 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 747 824</b>	<b>5 648 688</b>	<b>1 023</b>	<b>1 899</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernbolag	13, 14	2 705	2 705	20 045	20 045
Fordringar hos koncernbolag	15	–	–	1 754 840	1 754 840
Uppskjuten skattefordran	16	–	–	59	10
Andra långfristiga fordringar	17	123 052	–	–	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 757</b>	<b>2 705</b>	<b>1 774 944</b>	<b>1 774 895</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 873 581</b>	<b>5 651 393</b>	<b>1 775 967</b>	<b>1 776 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hysesfordringar	18	707	433	–	–
Fordringar hos koncernbolag	15	–	–	1 002 755	913 987
Derivatinstrument		9 613	–	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	19	45 793	4 916	826	723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 693	1 428	–	27
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 806</b>	<b>6 777</b>	<b>1 003 581</b>	<b>914 737</b>
Likvida medel/Kassa och bank	20	137 973	198 656	107 259	41 472
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>196 779</b>	<b>205 433</b>	<b>1 110 840</b>	<b>956 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 070 360</b>	<b>5 856 826</b>	<b>2 886 807</b>	<b>2 733 003</b>

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING/BALANSRÄKNINGAR

Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	21				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		5 003	5 003	5 003	5 003
<b>Summa bundet eget kapital</b>				5 003	5 003
<i>Fritt eget kapital</i>	30				
Övrigt tillskjutet kapital		1 095 000	945 000	–	–
Balanserat resultat		1 175 377	973 834	1 122 899	965 649
Årets resultat		-107 189	201 543	3 256	7 250
<b>Summa fritt eget kapital</b>		2 163 188	2 120 377	1 126 155	972 899
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		2 168 191	2 125 380		
Minoritetsintresse		31 237	31 280	–	–
<b>Summa eget kapital</b>		2 199 428	2 156 660	1 131 158	977 902
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	22	3 486 151	3 310 166	1 754 840	1 754 840
Uppskjutna skatteskulder	16	266 798	294 988	–	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		3 752 949	3 605 154	1 754 840	1 754 840
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder och liknande skulder		20 902	20 548	169	261
Aktuella skatteskulder		3 541	5 485	–	–
Derivatinstrument		–	12 904	–	–
Övriga skulder		40 720	19 622	–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	52 820	36 453	640	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		117 983	95 012	809	261
<b>Totala skulder</b>		3 870 932	3 700 166	1 755 649	1 755 101
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		6 070 360	5 856 826	2 886 807	2 733 003

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

**KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

Tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans</b>							
2021-01-01		5 003	945 000	973 835	1 923 838	31 302	1 955 140
Förvärv av minoritetsintresse		–	–	–	–	–	–
Aktieägartillskott		–	–	–	0	–	–
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>5 003</b>	<b>945 000</b>	<b>973 835</b>	<b>1 923 838</b>	<b>31 302</b>	<b>1 955 140</b>
Årets resultat				201 542	201 542	-22	201 520
Årets totalresultat				201 542	201 542	-22	201 520
<b>Utgående balans</b>							
2021-12-31	21	5 003	945 000	1 175 377	2 125 380	31 280	2 156 660
Aktieägarillskott			150 000		150 000		150 000
<b>Transaktioner med ägarna</b>		<b>–</b>	<b>150 000</b>	<b>–</b>	<b>150 000</b>	<b>–</b>	<b>150 000</b>
Årets resultat				-107 189	-107 189	-43	-107 232
Årets totalresultat				-107 189	-107 189	-43	-107 232
<b>Utgående balans</b>							
2022-12-31	21	5 003	1 095 000	1 068 188	2 168 191	31 237	2 199 428

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

**MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Not	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans</b>					
<b>2021-01-01</b>		5 003	952 745	12 904	970 652
Omföring av föregående års resultat			12 904	-12 904	—
Aktieägartillskott			—		—
Årets resultat				7 250	7 250
<b>Utgående balans</b>					
<b>2021-12-31</b>	21	5 003	965 649	7 250	977 902
Omföring av föregående års resultat			7 250	-7 250	—
Aktieägartillskott			150 000		150 000
Årets resultat				3 256	3 256
<b>Utgående balans</b>					
<b>2022-12-31</b>	21	5 003	1 122 899	3 256	1 131 158

2023052410076

## Torner Bostadsproduktion AB

Org. nr 556796-2682

## KASSAFLÖDESANALYSER

Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseresultat		-89 817	294 782	-7 254	-8 872
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	27	257 394	-135 061	–	–
Erhållen ränta		4 704	70	5 016	6 731
Betald ränta		-71 354	-52 016	-1 555	-1 984
Betald inkomstskatt		-5 873	-12 559	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		95 054	95 216	-3 793	-4 125
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-165 468	77 748	-76	629
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		28 606	1 593	548	-462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-41 808</b>	<b>174 557</b>	<b>-3 321</b>	<b>-3 958</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av koncernbolag	13	–	–	–	-300
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10, 11, 12	-361 067	-499 542	-2 934	-1 036
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	12	4 494	5 684	3 810	10 015
Årets lämnade aktieägartillskott		–	-200	–	–
Försäljning av koncernbolag		2 500	–	–	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-354 073</b>	<b>-494 058</b>	<b>876</b>	<b>8 679</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Erhållna aktieägartillskott		150 000	–	150 000	–
Upptagna lån		211 064	479 033	–	243 000
Amortering av lån		-25 866	-17 895	–	–
Koncernfordringar	15	–	–	-81 768	-226 912
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>335 198</b>	<b>461 138</b>	<b>68 232</b>	<b>16 088</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-60 683</b>	<b>141 637</b>	<b>65 787</b>	<b>20 809</b>
Likvida medel vid årets början	20	198 656	57 019	41 472	20 663
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>137 973</b>	<b>198 656</b>	<b>107 259</b>	<b>41 472</b>

## NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänt om verksamheten

Tornet Bostadsproduktion AB med organisationsnummer 556796-2682, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Arenagatan 14 B, Malmö. Koncernen för Tornet Bostadsproduktion AB utgörs av moderbolaget med dotterbolag enligt not 12, Andelar i koncernföretag. Moderbolaget ägs till en tredjedel av Stockholms Kommersiella Fastighets AB 556105-6499, en tredjedel av Balder Storstad AB 556676-4378 samt en tredjedel av Folksam, där Folksam ömsesidig livförsäkring 502006-1585 äger 50 % och Folksam Tjänstepension AB 559337-6741 äger 50 %.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 31 mars 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 10 maj 2023 för fastställande.

#### Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Boards (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Koncernredovisningen är upprättad baserat på anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som redovisas till verkligt värde. Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Moderbolaget tillämpar ÅRL och RFR 2 Redovisning i juridisk person. I de fall moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper avviker från koncernens principer anges detta under Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget nedan. Koncernredovisningen har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Koncernredovisningen presenteras i SEK vilket är moderbolagets redovisningsvaluta och koncernens funktionella valuta.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar 2022

Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2022 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Per dagen för godkännandet av dessa konsoliderade finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen.

Styrelsen och verkställande direktören utgår ifrån att alla relevanta uttalanden kommer att införas i koncernens redovisningsprinciper när uttalandet träder i kraft. Nya standarder, ändringar och förtydliganden som inte tillämpas förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

#### Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS krävs att koncernledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar baserade på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda antaganden och bedömningar. Det område där antaganden och bedömningar skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värde avseende tillgångar och skulder under framtida redovisningsperioder utgörs främst av värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter och pågående projekt. Vid värdering av fastigheterna använder bolagets sig av externa värderare för att säkerställa att det verkliga värdet är rimligt. Ändrade marknadsförutsättningar kan ge en väsentlig påverkan av koncernens resultat och finansiella ställning. Värdet av en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när en försäljningslikvid erhållits. Vid rapporteringstillfället görs en uppskattning av marknadsvärdet som redovisningsmässigt benämns verkligt värde. Verkligt värde bestäms utifrån antaganden om framtida kassaflöde och avkastningskrav. De antaganden och bedömningar som gjorts i detta sammanhang framgår av not 10.

## Tornet Bostadsproduktion

Org.nr: 556796-2682

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Tornet Bostadsproduktion AB och de bolag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna. Alla dotterbolag i koncernen är helägda svenska aktiebolag med SEK som redovisningsvaluta.

Ett dotterbolags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderbolaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterbolaget. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterbolag, anses samtliga andelar avyttrade och den vinst eller förlust som uppstår vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

### Intäkter

Hysesintäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och intäktsredovisas linjärt över hyrestiden baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Rabatter belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas i koncernen som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde.

Ränteintäkter i både moderbolag och koncernen intäktsförs i den period de avser enligt effektivräntemetoden.

Vidarefakturerings utgifter för el, värme etc. intäktsredovisas inte eftersom koncernen här endast agerar mellanman.

### Låneutgifter

Med låneutgifter avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Låneutgifterna belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Låneutgifter avseende finansiering av nybyggnation aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för byggnaden fram till och med färdigställandet och efter detta belastar räntorna resultaträkningen. De låneutgifter som aktiveras avser faktiskt debiterad ränta på upplåning.

## Tornet Bostadsproduktion

Org.nr: 556796-2682

### Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 % Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad framtida skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde.

Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänförs till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänförs till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/ skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser huvudsakligen skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde på fastigheter. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### Leasingavtal

I koncernen finns enbart leasingavtal där den underliggande tillgången är av mindre värde. Dessa kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde inklusive direkt hänförbara utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna löpande till verkligt värde med värdet förändringen redovisad i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på en värdering av varje enskild fastighet. För mer detaljer kring värderingsmodellen se not 10. Redovisat värde är en rimlig approximation av verkligt värde. I noten finns även beskrivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

### Pågående projekt

Pågående projekt är upparbetade kostnader i fastighetsprojekt. Investeringar ackumuleras löpande och när projektet är färdigställt omklassificeras projektet till förvaltningsfastighet. Projekten värderas per balansdagen enligt samma värderingsmodell som förvaltningsfastigheterna, se not 10, men med avdrag för återstående investering.

### Inventarier

Inventarier värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod. Nedskrivningar av anläggningstillgångar sker när det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Individuell prövning sker för varje tillgång vid indikation av nedskrivningsbehov.

### Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Varje balansdag utvärderar koncernen om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiella ställningar för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

#### *Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället*

Kundfordringar värderas initialt till verkligt värde justerat för eventuella transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar klassificeras i följande kategorier:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via resultatet
- Verkligt värde via övrigt totalresultat

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har koncernen inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Klassificeringen bestäms både av:

- företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och
- egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultatet klassificeras Räntekostnader och liknande resultatposter eller Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.

## Tornet Bostadsproduktion

Org.nr: 556796-2682

### *Efterföljande värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet:

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och

- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas eftersom effekten av diskontering här är oväsentlig.

Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar som innehas inom en annan affärsmodell än "innehav för att inkassera" eller "innehav för att inkassera eller sälja", kategoriseras till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar vars kassaflöde inte enbart består av betalningar av kapital och ränta redovisas till verkligt värde via resultatet. Alla finansiella derivatinstrument faller inom denna sistnämnda kategori.

### *Nedskrivning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar*

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalsstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Dessa kreditförluster är de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden med beaktande av risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

### *Klassificering och värdering av finansiella skulder*

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder samt derivatinstrument. Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultatet.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument och finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Räntekostnader och liknande resultatposter eller Ränteintäkter och liknande resultatposter.

### *Derivatinstrument*

Tornet Bostadsproduktion använder sig av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar under befintliga krediters löptid. Derivatinstrumenten redovisas till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

### **Likvida medel**

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden.

### **Eventualförpliktelse**

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens och moderbolagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

### **Eget kapital**

Aktiekapital representerar det nominella värdet (kvotvärdet) för emitterade aktier. Övrigt tillskjutet kapital innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital samt aktieägartillskott. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från det tillskjutna kapitalet, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster för innevarande och tidigare räkenskapsår. Koncernens kapitalhanteirng avser endast eget kapital.

*Tornet Bostadsproduktion**Org.nr: 556796-2682***Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras jämfört med redovisning enligt IFRS. Följande skillnader finns mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper:

**Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkningarna följer uppställningsformerna i årsredovisningslagen (ÅRL). Här finns skillnader i benämningar framför allt vad gäller finansiella poster i resultaträkningen och eget kapital. Rapporten över förändring i eget kapital har anpassats till de poster som ska finnas i balansräkningen enligt ÅRL.

**Aktieägartillskott**

Moderbolaget redovisar aktieägartillskott i enlighet med RFR2, dvs de redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras.

**Andelar i dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR2.

### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Hyresintäkter (redovisas som nettoomsättning)

Hyresintäkterna består av 93 % (94) bostäder, 5 % (4) lokaler samt 2 % (2) parkering. I dagsläget har bolaget 27 st (24) lokalkontrakt med en kontraktstid om 3-5 år och är normalt indexreglerade. Hyresavtal avseende bostäder och parkering ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om 3 månader. Upplysning kan därför inte lämnas om kommande hyresintäkter.

#### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	Koncernen	
	2022	2021
Värme, vatten och elektricitet	12 058	10 116
Reparation och underhåll	19 525	19 905
Fastighetsskatt	1 003	797
Övrigt	26 171	18 550
<b>Summa</b>	<b>58 757</b>	<b>49 368</b>

#### Not 4 Tomträttsavgäld

	Koncernen	
	2022	2021
<b>Avtalade framtida tomträttsavgälder</b>		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	1 482	1 680
Avtalade tomträttsavgälder mellan 2-5 år	6 002	6 002
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	7 502	7 502
<b>Summa</b>	<b>14 986</b>	<b>15 184</b>

Tomträttsavgäld för 2022 uppgår till 1 482 tkr (1 680). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2022 års utgång hade koncernen fyra (sju) fastigheter upplåtna med tomträtt. Under kvartal 1 2022 friköptes tre av tomträtterna.

#### Not 5 Ersättningar till revisor

Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
-revisionsuppdrag	689	609	689	609
-skatterådgivning	—	—	—	—
-övriga tjänster	188	173	188	173
<b>Summa</b>	<b>877</b>	<b>782</b>	<b>877</b>	<b>782</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, likvida medel	4 704	70	5 016	6 731
<b>Summa</b>	<b>4 704</b>	<b>70</b>	<b>5 016</b>	<b>6 731</b>
Varav ränteintäkter från koncernföretag			4 909	6 731

**Not 7 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen	
	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-71 354	-52 016
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-71 354</b>	<b>-52 016</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	7 000	12 025
Lämnade koncernbidrag	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>	<b>12 025</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-3 929	-4 861	-	-
Uppskjuten skatteinäkt	28 189	-	-	-
Uppskuten skattekostnad	-	-47 777	49	-650
<b>Summa</b>	<b>24 260</b>	<b>-52 638</b>	<b>49</b>	<b>-650</b>
Redovisat resultat före skatt	-131 449	254 181	-3 793	-4 125
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	27 078	-52 361	-661	-1 628
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 839	-345	-3	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	21	68	713	978
<b>Summa</b>	<b>24 260</b>	<b>-52 638</b>	<b>49</b>	<b>-650</b>
Årets redovisade skattekostnad	24 260	-52 638	49	-650

**Not 10 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	4 746 000	4 442 600
Investeringar i befintliga fastigheter	78 390	6 041
Klassificering från pågående projekt	308 559	162 275
Värdeförändring	-257 358	135 084
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>4 875 591</b>	<b>4 746 000</b>

*Tornet Bostadsproduktion AB*  
Org. nr 556796-2682

Koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av nyproducerade bostadsfastigheter i tillväxtorter i Sverige. Samtliga fastigheter har per balansdagen externvärderats av auktoriserade värderare för att säkerställa och bekräfta koncernens redovisade värden. Definitionen av verkligt värde är det bedömda belopp som en fastighet skulle realiserats för vid en transaktion en specifik värdetidpunkt. Transaktionen innebär att två parter som oberoende av varandra och utan tvång agerar på en fri och öppen marknad. Detta innefattar också ett ömsesidigt intresse parterna emellan att transaktionen ska genomföras och fastigheterna ska ha bjudits ut på marknaden. Fastighetsvärderingarna har utförts av Croisette Valuation & Analysis Stockholm AB. Värderingsföretaget är auktoriserade genom Samhällsbyggarna. Fastigheterna har värderats genom diskonterat beräknat nuvärde där beräknat framtida driftsnetto under en 5-10 års period med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Om det på grund av kontraktslängd varit befogat att förlänga kalkylperioden har detta genomförts. Kalkylperioden har även anpassats till återstående period gällande avgiftsbefrielse från fastighetsavgift vid nyproduktion. För samtliga värderingskalkyler har underlaget utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Avseende drift och underhållskostnaderna har de baserats på en sammanvägning av historiska utfall, budgeterade kostnader och beräknade normaliserade kostnader. Faktiska framtida kostnader avseende fastighetsskatt och tomträttsavgälder har använts. Ekonomisk vakanssituation per 31 december har beaktats. Värderingsmännen har gjort marknadsantaganden utifrån deras expertis vad bland annat avser framtida hyresutveckling, långsiktig ekonomisk vakansgrad, kostnadsutveckling, direktavkastningskrav. I värderingarna varierar långsiktig hyresutveckling mellan 1,50 - 2,00 %. Kostnadsutvecklingen har av värderarna långsiktigt antagit vara 1,5 - 2,5 %. Den genomsnittliga direktavkastningen är 4,2 procent.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	885	755
Inköp via rörelseförvärv	-	-
Inköp	28 025	369
Försäljningar/utrangeringar	-	-239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 910	885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-253	-447
Förvärv av dotterföretag	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	239
Årets avskrivningar	-79	-45
Utgående ackumulerade avskrivningar	-332	-253
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 578</b>	<b>632</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	902 056	576 888	1 899	10 878
Inköp	254 651	493 097	2 934	1 036
Försäljningar/utrangeringar	-4 494	-5 654	-1 084	-3 683
Omklassificeringar	-308 559	-162 275	-2 726	-6 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	843 654	902 056	1 023	1 899
<b>Redovisat värde</b>	<b>843 654</b>	<b>902 056</b>	<b>1 023</b>	<b>1 899</b>

Pågående projekt som är tillräckligt nära färdigställande har värderats till verkligt värde. De projekt som har åsatts ett marknadsvärde har värderats internt dock enligt samma princip som förvaltningsfastigheter se not 10, men med avdrag för återstående investering. 2022-12-31 finns inga projekt som är tillräckligt nära färdigställande för att kunna värderas till verkligt värde, i likhet med per 2021-12-31.

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

**Not 13 Andelar i koncernbolag**

**Koncernens**

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterbolag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapital- andelar	Bokfört värde, tkr
Tornet Bostad Amhult AB	556830-9925	Göteborg	1 000	100%	5 594
Tornet Bostad Bettorp AB	559073-6715	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Björnbäret AB	559311-3102	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Blåbäret AB	559312-7920	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Boulevard AB	556889-5626	Stockholm	100	100%	750
Tornet Bostad Brunnshög AB	559063-2245	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Drottninghög AB	559063-2252	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Franstorp 5 AB	556950-8764	Stockholm	50 000	100%	4 983
Tornet Bostad Helsingborg AB	556817-3578	Malmö	100	100%	250
Tornet Bostad Jägersro AB	559195-9068	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Järfälla AB	556914-0766	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Kajsa AB	556776-4500	Malmö	100	100%	5 457
Tornet Bostad Koggen AB	556817-3560	Malmö	100	100%	150
Tornet Bostad Krusbäret AB	559311-0553	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Kuggören AB	556759-8056	Stockholm	100	100%	765
Tornet Bostad Kungsängen AB	556992-0894	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Körsbäret AB	559210-4177	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Lagerplatsen AB	559058-0964	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Lampan AB	556996-8166	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Lidköping AB	556854-2863	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Lillhamra AB	556925-9475	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Linköping AB	559250-2131	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad LP Höjden AB	556997-8751	Stockholm	100	100%	50
Tornet Bostad LP Parken AB	559122-5825	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad LP Plattan AB	559122-5817	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad LP Slänten AB	559262-1238	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad LP11 AB	559041-8462	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Maria station AB	559176-2090	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Mesanseglet AB	559063-2260	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Munkebäck AB	556992-0845	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Natur AB	559244-8889	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Norrhöjden AB	559244-5802	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Notudden AB	556888-7581	Stockholm	100	100%	50
Tornet Bostad Rydebäck AB	556889-5634	Stockholm	100	100%	50
Tornet Bostad Skog AB	559244-5794	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Skytten AB	559122-5791	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Spårvagnen AB	556996-8190	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Stageglet3 AB	556908-2125	Stockholm	100	100%	50
Tornet Bostad Sälgen 5 AB	556908-2133	Stockholm	100	100%	50
Tornet Bostad Söderhöjden AB	559244-8897	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Södertälje AB	559311-3128	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Tallbohov AB	559122-5833	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Tamarinden AB	559231-1772	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Tegnerlunden AB	556944-2220	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Titteridamm AB	559303-6808	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Vidar AB	556866-4311	Stockholm	500	100%	46
Tornet Bostad Väx AB	559311-3151	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Åsen AB	559262-1253	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bygg och Projekt AB	559209-0442	Malmö	50 000	100%	50

Torner Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

2025052410088

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Förändring under året:		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 045	19 745
Förvärv	0	300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 045	20 045
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 045</b>	<b>20 045</b>

**Not 14 Andelar i koncernbolag**

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapital- andelar	Bokfört värde, tkr
SMT Malmö Partner Holding AB	559194-9010	Malmö	510	10%	2 705

Rösträttsandel i bolaget är 10 %.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Förändring under året:		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 705	2 505
Aktieägartillskott	0	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 705	2 705
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 705</b>	<b>2 705</b>

**Not 15 Fordringar hos koncernbolag**

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 754 840	1 511 840
Nya fordringar	-	243 000
Betalningar/amorteringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 754 840	1 754 840
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 754 840</b>	<b>1 754 840</b>

**Not 16 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:</b>				
Underskottsavdrag	8 381	6 717	59	10
Derivat	-	2 658	-	-
<b>Total uppskjuten skattefordran</b>	<b>8 381</b>	<b>9 375</b>	<b>59</b>	<b>10</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till förvaltningsfastigheter	-273 199	-304 363	-	-
Derivat	-1 980	-	-	-
<b>Total uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-275 179</b>	<b>-304 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa uppskjuten skatteskuld netto</b>	<b>-266 798</b>	<b>-294 988</b>	<b>59</b>	<b>10</b>

*Tornet Bostadsproduktion AB*  
Org. nr 556796-2682

2025052410089

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på 32 835 Tkr (25 492). Moderbolaget har ounyttjade underskottsavdrag uppgående till 287 Tkr (49). Underskotten har ingen förfallotidpunkt.

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6 %. Koncernen redovisar inte uppskjuten skatt på innehav i dotterföretag eftersom dessa är undantagna från beskattning. Moderbolagets redovisade värde på dotterbolagen framgår av not 13.

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Reversfordringar	123 052	-
Betalningar/amorteringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 052	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>123 052</b>	<b>0</b>

**Not 18 Hyresfordringar**

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samliga hyresfordringar om 707 tkr (433) är förfallna. Bruttovärdet är 1 320 tkr (900) och reserv för osäkra hyresfordringar uppgår till 613 tkr (467).

**Not 19 Övriga kortfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordran samfällighet	37 614	-	-	-
Övrigt	8 179	4 916	826	723
<b>Summa</b>	<b>45 793</b>	<b>4 916</b>	<b>826</b>	<b>723</b>

**Not 20 Likvida medel**

Moderbolaget har en outnyttjad checkräkningskredit om 50 Mkr (50 Mkr).

**Not 21 Aktiekapital**

	Datum	Antal aktier	Kvotvärde
<b>Aktiekapitalets utveckling</b>			
Bildande A-aktier	2009-12-07	5 000 000	1
Bildande A-aktier	2019-01-13	2 500	1
Bildande A-aktier	2019-05-06	300	1
		5 002 800	1

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

- att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten,
- att ge en lämplig avkastning till aktieägarna genom att prissätta motsvarande risknivån.

Koncernen har uppfyllt sina avtalade åtagande (kovenanter) med målet att soliditeten ej understiger 23 % samt att räntetäckningsgraden uppgår till minst 1,7.

**Not 22 Långfristiga skulder**

**Räntebärande skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	3 486 151	3 310 166	1 754 840	1 754 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 486 151</b>	<b>3 310 166</b>	<b>1 754 840</b>	<b>1 754 840</b>

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Övriga skulder	9 213	–	–	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>	3 133 558	3 206 270	1 754 840	1 754 840
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>	361 806	103 896	–	–

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	20 254	18 494	–	–
Ej fakturerade kostnader avseende färdigställd fastigheter	24 278	15 087	–	–
Övriga poster	8 288	2 872	640	–
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 820</b>	<b>36 453</b>	<b>640</b>	<b>0</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna avsättningar och skulder:</i>				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
<i>Fastighetsinteckningar</i>	3 900 126	3 698 652	–	–
	<b>3 900 126</b>	<b>3 698 652</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag			3 900 126	3 698 652
			<b>3 900 126</b>	<b>3 698 652</b>

**Not 25 Transaktioner med närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Försäljning av tjänster till bolag inom koncernen	–	–	107	–
Inköp av tjänster för ägare	213 434	233 018	–	–
Inköp av tjänster från bolag inom samma intressesfär	19 375	13 915	2 150	2 240
<b>Redovisat värde</b>	<b>232 809</b>	<b>246 933</b>	<b>2 257</b>	<b>2 240</b>

Alla inköp av tjänster från ägare och bolag inom samma intressesfär har skett på marknadsmässiga villkor.

**Ersättning till ledande befattningshavare**

Koncernen har inga anställda. Styrelsen och VD erhåller ersättning från andra bolag inom samma intressesfär, varpå inga ersättningar till ledande befattningshavare har utbetalats i Tornet Bostadsproduktion AB.

Det finns inga fordringar och skulder till närstående vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster.

**Not 26 Händelser efter balansdagen**

Efter räkenskapsårets utgång har Tornet färdigställt en hyresfastighet, Skogome 7:27 i Göteborg.

**Not 27 Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital**

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Aterläggning av avskrivningar	79	45
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	257 358	-135 084
Försäljningar	-	-
Resultatandelar minoritetsbolag	-43	-22
<b>Summa justeringar</b>	<b>257 394</b>	<b>-135 061</b>

All förändring av koncernens skulder är hänförliga till finansieringsverksamheten.

**Not 28 Definiton av nyckeltal**

**Soliditet, %**

Eget kapital med tillägg av ägarlån i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

**Avkastning på totalt kapital, %**

Rörelseresultat med tillägg av finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

**Avkastning på eget kapital, %**

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital med tillägg av ägarlån.

**Vakansgrad, %**

Antal outhyrda objekt i procent av antal uthyrningsbara objekt vid årets slut.

**Not 29 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsrisken består i huvudsak av ränterisk. Det är moderbolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. Tornet Bostadsproduktion arbetar löpande med att balansera sin kapital- och finansieringsrisk genom att i god tid etablera tillräckliga kreditfaciliteter för de behov som kan förutses, övervaka kassaflöden, uppfylla nyckeltal enligt finansieringsavtal samt arbeta med att optimera rörelsekapitalet. Det övergripande målet är att säkra en kapitalstruktur som stöttar en långsiktigt lönsam tillväxt. Mot bakgrund av att koncernens verksamhet bedrivs med god lönsamhet är koncernens finansiella ställning betryggande. Styrelsens uppfattning är att koncernens finansierings- och kapitalstruktur inte hindrar koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

**Marknadsrisker**

**Valutarisker**

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Koncernen är inte utsatt för någon valutarisk.

*Tornet Bostadsproduktion AB*  
*Org. nr 556796-2682*

*Ränterisker*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilken normalt är en tre-månaders ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor. Per balansdagen uppgick koncernens räntebärande skulder till 3 495 364 tkr (3 310 166) med en snittränta om 2,4 % (1,7). I syfte att minska ränterisken innehar koncernen Swap-avtal där rörlig ränta har swappats mot en fast ränta. Utav de totala banklån har koncernen genom derivat säkrat 11 % (17 %). Säkringsredovisning tillämpas inte för dessa derivatinstrument, kupongräntan redovisas i räntenettet och verkligt värdeförändringen redovisas i resultatet.

Under "Känslighetsanalys för ränterisker" nedan presenteras effekter av ändrade marknadsräntor.

*Känslighetsanalys för ränterisker*

<u>2022-12-31</u>	<u>Resultat</u>
Ränta + 1%-enhet	-35 000

<u>2021-12-31</u>	<u>Resultat</u>
Ränta + 1%-enhet	-29 000

**Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Till koncernens låneavtal finns villkor kopplade, så kallade finansiella covenant, vilka måste vara uppfyllda under hela lånets löptid. De nyckeltal som mäts är soliditet samt räntetäckningsgrad, vilka mäts kvartalsvis som ett rullande 12-månaders värde. Per balansdagen uppfyllde koncernen, med god marginal, samtliga åtaganden som var uppfugna i låneavtalen.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder exkl. derivat presenteras i tabellerna nedan. Beloppen i dessa tabeller är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att dessa belopp inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningarna. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Koncernens riskhantering samordnas på dess huvudkontor i nära samarbete med styrelsen och fokuserar aktivt på att säkra koncernens korta till medellånga kassaflöden genom att minimera exponeringen för de volatila finansiella marknaderna. Långfristiga finansiella investeringar förvaltas i syfte att generera bestående avkastning.

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

2023052410093

**Koncernen 2022-12-31**

	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	755 645	546 030	2 168 668	373 615	3 843 958
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	20 902	–	–	–	20 902
Övriga kortfristiga skulder	84 327	–	–	–	84 327
<b>Summa</b>	<b>860 874</b>	<b>546 030</b>	<b>2 168 668</b>	<b>373 615</b>	<b>3 949 187</b>

**Koncernen 2021-12-31**

	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	14 764	1 233 554	2 363 926	113 766	3 726 010
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	20 548	–	–	–	20 548
Övriga kortfristiga skulder	56 075	–	–	–	56 075
<b>Summa</b>	<b>91 387</b>	<b>1 233 554</b>	<b>2 363 926</b>	<b>113 766</b>	<b>3 802 633</b>

**Moderbolag 2022-12-31**

	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	18 426	188 277	1 775 104	–	1 981 807
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	0
Leverantörsskulder	169	–	–	–	169
Övriga kortfristiga skulder	640	–	–	–	640
<b>Summa</b>	<b>19 235</b>	<b>188 277</b>	<b>1 775 104</b>	<b>0</b>	<b>1 982 616</b>

**Moderbolag 2021-12-31**

	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	9 652	28 955	1 841 705	–	1 880 312
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	0
Leverantörsskulder	261	–	–	–	261
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–	–	0
<b>Summa</b>	<b>9 913</b>	<b>28 955</b>	<b>1 841 705</b>	<b>0</b>	<b>1 880 573</b>

**Kredit- och motpartsrisk**

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är begränsad till hyresfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny hyresgäst. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Hyresfordringarna är spridda på ett stort antal kunder och ingen kund står för en väsentlig del av de totala hyresfordringarna. Hyresfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är begränsade.

Koncernens och moderföretagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar/kundfordringar	707	433	–	–
Fordringar hos koncernföretag	–	–	2 757 595	2 668 827
Övriga fordringar	168 845	4 916	826	723
Likvida medel	137 973	198 656	107 259	41 472
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>307 525</b>	<b>204 005</b>	<b>2 865 680</b>	<b>2 711 022</b>

*Tornet Bostadsproduktion AB*  
Org. nr 556796-2682

**Kategorisering av finansiella instrument**

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt deras verkliga värden framgår nedan.

	2022-12-31				
	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Verkligt värde
Hyresfordringar/Kundfordringar	-	707	-	707	707
Derivat	9 613	-	-	9 613	9 613
Andra långfristiga fordringar	-	123 052	-	123 052	123 052
Övriga kortfristiga fordringar	-	45 793	-	45 793	45 793
Likvida medel	-	137 973	-	137 973	137 973
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>9 613</b>	<b>307 525</b>	<b>-</b>	<b>317 138</b>	<b>317 138</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	-	-	3 495 364	3 495 364	3 495 364
Leverantörsskulder	-	-	20 902	20 902	20 902
Övriga kortfristiga skulder	-	-	31 507	31 507	31 507
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 547 773</b>	<b>3 547 773</b>	<b>3 547 773</b>

	2021-12-31				
	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Verkligt värde
Hyresfordringar/Kundfordringar	-	433	-	433	433
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 916	-	4 916	4 916
Likvida medel	-	198 656	-	198 656	198 656
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>204 005</b>	<b>-</b>	<b>204 005</b>	<b>204 005</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	-	-	3 310 166	3 310 166	3 310 166
Leverantörsskulder	-	-	20 548	20 548	20 548
Derivat	12 904	-	-	12 904	12 904
Övriga kortfristiga skulder	-	-	19 622	19 622	19 622
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>12 904</b>	<b>-</b>	<b>3 350 336</b>	<b>3 363 240</b>	<b>3 363 240</b>

Derivat om 9 613 tkr (12 904), under kolumnen Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde enligt resultaträkningen, avser ränteswappar. Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under perioderna.

Tillgångar till upplupet anskaffningsvärde framgår av tabellen nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde via resultaträkningen	22 518	11 345
Lånefordringar och kundfordringar	-134	16
	<b>22 384</b>	<b>11 361</b>

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

**Värdering av finansiella instrument till verkligt värde**

Finansiella skulder/tillgångar som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av ränteswap. Dessa förfaller den 2023-06-30 samt 2025-06-30 och redovisas som övrig kortfristig fordran i balansräkningen. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena till följd av att löptiden och/eller räntebindningen understiger tre månader vilket innebär att en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte bedöms leda till någon väsentlig effekt.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Koncernens räntesäkringsinstrument värderas till verkligt värde i enlighet med Nivå 2 nedan.

Nivå 1 - Noterade priser på en aktiv marknadsplats. Koncernen innehar inga finansiella instrument värderade till verkligt värde i Nivå 1.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar). Koncernens ränteswap är värderad i nivå 2. Dessa värderas till verkligt värde via resultaträkningen och redovisas som en övrig kortfristig fordran om 10 (-13) Mkr i koncernens balansräkning.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbara data. Koncernen har inga finansiella instrument värderade till verkligt värde i Nivå 3.

**Not 30 Förslag till disposition av moderbolagets vinst eller förlust**

Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/behandlas av årsstämman (kr):

Balanserad vinstmedel från föregående år	972 899 960
Ovillkorade aktieägarillskott	150 000 000
Årets resultat	3 256 422
	<u>1 126 156 382</u>
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras	<u>1 126 156 382</u>

**Not 31 Godkännande av finansiella rapporter**

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2023-03-31

Underskrifter

Erik Selin

Styrelseordförande

Anders Hylén

Styrelseledamot

Birgitta Stenmark

Styrelseledamot

Göran Wendel

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023- 05 - 04

Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*A Finnström*

Anna Finnström

Tornet Bostadsproduktion AB  
Org. nr 556796-2682

Års- och koncernredovisning 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Tornet Bostadsproduktion AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-10.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande årets resultat.

Stockholm den 2023- 05-10



Göran Wendel

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tornet Bostadsproduktion AB  
Org.nr. 556796 - 2682

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Tornet Bostadsproduktion AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

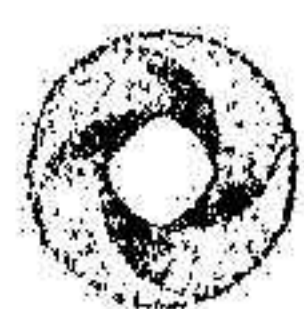
dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 tvevel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar



2023052410099

är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tornet Bostadsproduktion AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens 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 moderbolagets 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 2023-05-04

Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Anna Finnström