

Årsredovisning

för

Torsvik Center Fastighets AB

556371-6348

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-15.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Ewa Glennow, Styrelseledamot
2023-06-15

Styrelsen och verkställande direktören för Torsvik Center Fastighets 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Torsvik Center Fastighets AB hyr huvudsakligen ut lokaler till verksamheter inom vårdsektorn, samt i övrigt till privata företag och ambassader.

Bolagets VD är anställd i Marginalen Fastigheter AB och erhåller lön därifrån.

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	16 958	14 727	13 940	14 425
Resultat efter finansiella poster	6 333	5 169	5 066	5 730
Soliditet (%)	16,54	14,83	14,29	18,31

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	27 148	669	27 937
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			669	-669	0
Årets resultat				3 833	3 833
Belopp vid årets utgång	100	20	27 817	3 833	31 770

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 817 375
årets vinst	3 832 894
	31 650 269
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 650 269
	31 650 269

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

16 958

14 727

Övriga rörelseintäkter

124

65

Summa rörelseintäkter

17 082

14 792

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-4 025

-3 962

Övriga externa kostnader

-2 126

-2 205

Av- och nedskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-2 618

-2 012

Summa rörelsekostnader

-8 769

-8 179

Rörelseresultat

8 313

6 613

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

1 420

1 507

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-3 400

-2 951

Summa finansiella poster

-1 980

-1 444

Resultat efter finansiella poster

6 333

5 169

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-2 500

-4 500

Summa bokslutsdispositioner

-2 500

-4 500

Resultat före skatt

3 833

669

Årets resultat

3 833

669

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	120 091	121 219
Inventarier, verktyg och installationer	5	12 749	10 599
Pågående nyanläggningar	6	3 220	246
Summa materiella anläggningstillgångar		136 060	132 063

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	51 222	47 342
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 222	47 342

Summa anläggningstillgångar

187 282 **179 406**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		118	0
Övriga fordringar		5	533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114	48
Summa kortfristiga fordringar		237	581

Kassa och bank

Kassa och bank		4 620	8 389
Summa kassa och bank		4 620	8 389
Summa omsättningstillgångar		4 857	8 970

SUMMA TILLGÅNGAR

192 139 **188 376**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		27 817	27 148
Årets resultat		3 833	669
Summa fritt eget kapital		31 650	27 817

Summa eget kapital

31 770 **27 937**

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut		151 367	153 467
Depositioner		509	498
Summa långfristiga skulder		151 876	153 965

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		2 100	2 100
Förskott från kunder		3 943	2 925
Leverantörsskulder		918	402
Övriga skulder		617	538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		914	508
Summa kortfristiga skulder		8 492	6 473

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

192 139 **188 376**

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år
Hysesgästanpassningar	nyttjandeperiod

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	1 420	1 506
Övriga ränteintäkter	0	1
	1 420	1 507

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	3 402	2 951
	3 402	2 951

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 339	139 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 339	139 339
Ingående avskrivningar	-18 120	-16 992
Årets avskrivningar	-1 128	-1 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 248	-18 120
Utgående redovisat värde	120 091	121 219
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	0	0
	0	0
Bokfört värde byggnader	86 535	87 663
Bokfört värde mark	33 556	33 556
	120 091	121 219

Fastighetsbeteckning: Lidingö Härjedalen 16 Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 32 644 tkr (30 564 tkr).

Not 5 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 771	1 320
Inköp	3 640	10 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 411	11 771
Ingående avskrivningar	-1 172	-288
Årets avskrivningar	-1 490	-884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 662	-1 172
Utgående redovisat värde	12 749	10 599

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående projekt	3 220	246
	3 220	246

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 342	55 358
Tillkommande fordringar	3 880	0
Avgående fordringar	0	-8 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 222	47 342
Utgående redovisat värde	51 222	47 342

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kreditinstitut	151 367	153 467
	151 367	153 467

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	157 944	157 944
	157 944	157 944

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Marginalen Fastigheter AB, org nr 556434-0163, med säte i Stockholm, som ingår i den koncern där Zoster AB, 556587-0242, Stockholm, är moderbolag. Koncernredovisning upprättas av Zoster AB.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Ort och datum enligt elektroniska signaturer

Stockholm 2023-06-07

Bo Lindholm
Bo Lindholm
Verkställande direktör

Ewa Glennow
Ewa Glennow

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-12

Deloitte AB

Johan Holgersson
Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Torsvik Center Fastighets AB

Org.nr 556371-6348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Torsvik Center Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Torsvik Center Fastighets 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 Torsvik Center Fastighets 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Torsvik Center Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Torsvik Center Fastighets AB enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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.

2023-06-12

Deloitte AB

Johan Holgersson
Johan Holgersson
Auktoriserad revisor