

# ÅRSREDOVISNING

för

## Torsholmen Sörred Fastighets AB

Org.nr. 556740-1608

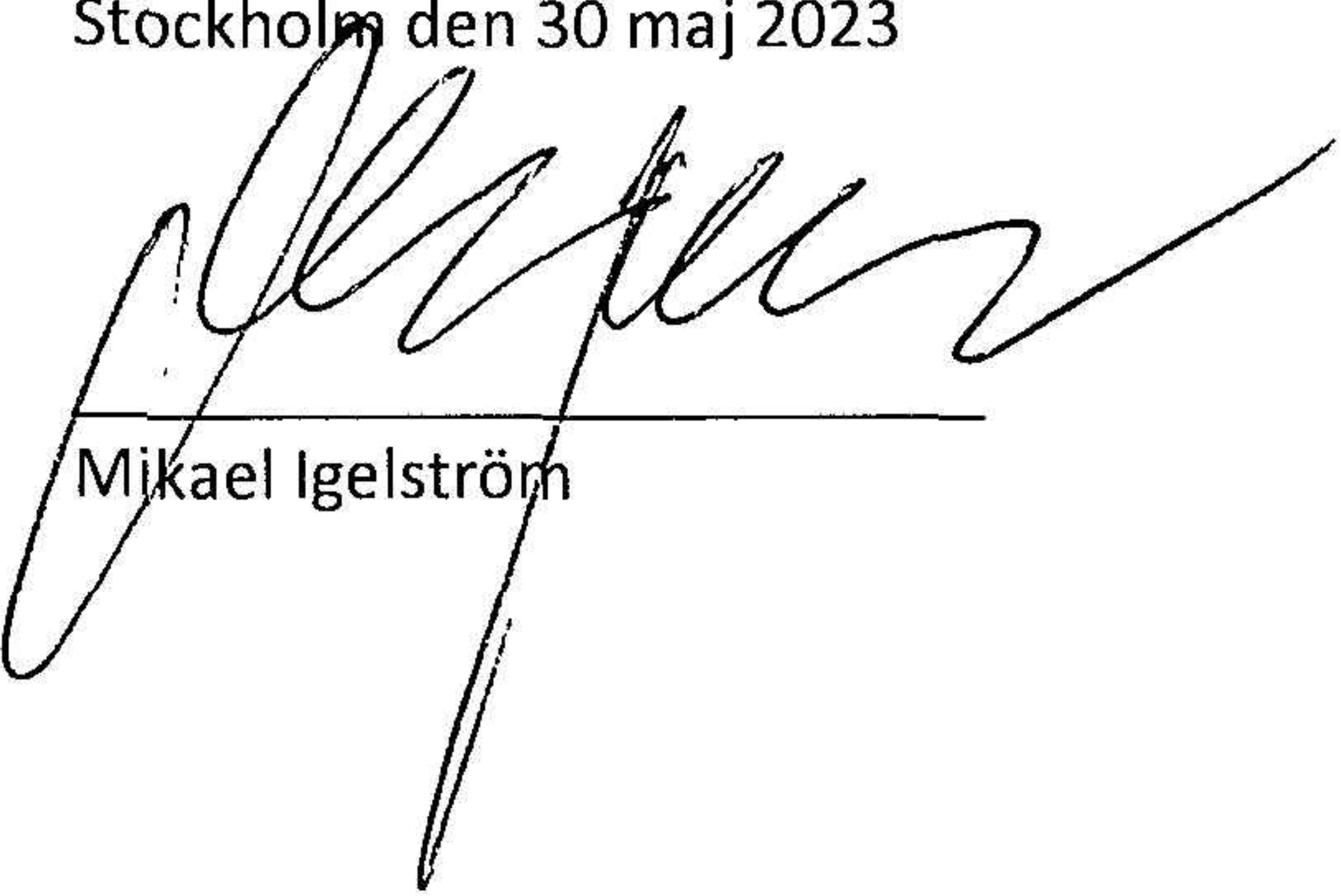
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	5
- underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 30 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 maj 2023



Mikael Igelström

# ÅRSREDOVISNING

för

## Torsholmen Sörred Fastighets AB

Org.nr. 556740-1608

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

## Torsholmen Sörred Fastighets AB

Org.nr. 556740-1608

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Sörred 7:8 i Göteborgs Kommun. Fastigheten är till fullo uthyrd till en hyresgäst med ett hyresavtal som sträcker sig till och med 2028.

Bolaget ägs till 100% av Torsholmen Holding AB, org.nr. 559209-5920.

Företagets säte är Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det geopolitiska läget, den stigande inflationen och räntehöjningarna har haft en negativ påverkan på både fastighets- och de finansiella marknaderna men har inte i dagsläget påverkat bolaget i någon större omfattning under året. Bolaget följer utvecklingen noga för att identifiera och, om möjligt bemöta eventuella risker.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	40 691 480	39 617 173	39 513 903	38 922 092
Resultat efter finansiella poster	19 214 086	17 340 227	16 941 574	15 227 396
Soliditet (%)	17,04	11,13	21,26	25,86

Definitioner av nyckeltal, se not 10

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	10 629 524	4 899 579	15 529 103
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		4 899 579	-4 899 579	0
Årets resultat			19 698 369	19 698 369
Belopp vid årets utgång	1 000 000	15 529 103	19 698 369	35 227 472

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	15 529 103
Årets resultat	19 698 369
	<hr/>
	35 227 472

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	35 227 472
	<hr/>
	35 227 472

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Torsholmen Sörred Fastighets AB

Org.nr. 556740-1608

2023060120302

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	2	40 691 480	39 617 173
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>40 691 480</u>	<u>39 617 173</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader	2	-3 065 343	-3 182 912
Övriga externa kostnader		74 196	-73 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-13 346 944	-13 314 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-16 338 091</u>	<u>-16 570 976</u>
<b>Rörelseresultat</b>		24 353 389	23 046 197
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 649	14 667
Räntekostnader	3	-5 246 952	-5 720 637
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-5 139 303</u>	<u>-5 705 970</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		19 214 086	17 340 227
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-5 500 000	0
Förändring av överavskrivningar		10 259 352	10 259 352
Övriga bokslutsdispositioner		-871 412	-22 700 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>3 887 940</u>	<u>-12 440 648</u>
<b>Resultat före skatt</b>		23 102 026	4 899 579
<b>Skatter</b>	4		
Skatt på årets resultat		-3 403 657	0
<b>Årets resultat</b>		<u>19 698 369</u>	<u>4 899 579</u>

**Torsholmen Sörred Fastighets AB**

Org.nr. 556740-1608

**BALANSRÄKNING****2022-12-31****2021-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5 249 172 024

252 208 036

Byggnadsinventarier

6 15 915 169

26 226 101

**Summa materiella anläggningstillgångar**

265 087 193

278 434 137

**Summa anläggningstillgångar**

265 087 193

278 434 137

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

18 990 000

18 990 000

Övriga fordringar

185 951

6 016 100

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

2 608

**Summa kortfristiga fordringar**

19 175 951

25 008 708

**Kassa och bank**

Kassa och bank

25 908 899

28 613 620

**Summa kassa och bank**

25 908 899

28 613 620

**Summa omsättningstillgångar**

45 084 850

53 622 328

**SUMMA TILLGÅNGAR****310 172 043****332 056 465**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

**Summa bundet eget kapital**

1 000 000

1 000 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

15 529 103

10 629 524

Årets resultat

19 698 369

4 899 579

**Summa fritt eget kapital**

35 227 472

15 529 103

**Summa eget kapital**

36 227 472

16 529 103

**Obeskattade reserver**

Ackumulerade överavskrivningar

15 469 749

25 729 101

Periodiseringsfonder

5 500 000

0

**Summa obeskattade reserver**

20 969 749

25 729 101

**Långfristiga skulder**

7

Skulder till koncernföretag

226 873 724

258 597 312

**Summa långfristiga skulder**

226 873 724

258 597 312

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

86 915

196 171

Skulder till koncernföretag

20 011 441

15 261 678

Skatteskulder

3 395 007

133 382

Övriga skulder

2 577 735

4 944 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

30 000

10 665 596

**Summa kortfristiga skulder**

26 101 098

31 200 949

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****310 172 043****332 056 465**

## Torsholmen Sörred Fastighets AB

Org.nr. 556740-1608

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	10-20
Markanläggningar	20

#### *Värdering av fordringar och skulder*

Kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Skulder värderas till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årets inköp från koncernföretag	549 560	872 702

<b>Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader, banker	26 749	41 612
Räntekostnader, koncernföretag	5 218 312	5 677 295
Övriga räntekostnader	1 891	1 730
	<hr/> 5 246 952	<hr/> 5 720 637

#### Not 4 Skatter

Bolaget har yrkat högre taxeringsmässiga värdeminskningssavdrag än de bokförda planavskrivningar på byggnader vilket leder till att bolaget inte redovisar en skattekostnad som står i proportion till årets redovisade resultat.

Det ska noteras att det finns en skillnad mellan fastighetens bokförda värde och dess skattemässiga restvärde. Beträffande fastighetens skattemässiga restvärde hänvisas till not 5.

## Noter till balansräkningen

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	284 935 529	284 935 529
Utgående anskaffningsvärden	284 935 529	284 935 529
Ingående avskrivningar	-32 727 493	-29 691 481
Årets avskrivningar	-3 036 012	-3 036 012
Utgående avskrivningar	-35 763 505	-32 727 493
Redovisat värde	249 172 024	252 208 036
Skattemässigt restvärde inkl. byggnadsinventarier	107 676 146	117 247 302
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	51 000 000	51 000 000
Byggnader	156 600 000	156 600 000
	207 600 000	207 600 000

Fastighetsbeteckning; Sörred 7:8 Göteborgs Kommun / Yta byggnad 27 490 kvm, yta mark 85 674.

<b>Not 6 Byggnadsinventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	103 109 300	102 593 500
Inköp	0	515 800
Utgående anskaffningsvärden	103 109 300	103 109 300
Ingående avskrivningar	-76 883 199	-66 605 047
Årets avskrivningar	-10 310 932	-10 278 152
Utgående avskrivningar	-87 194 131	-76 883 199
Redovisat värde	15 915 169	26 226 101

<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	226 873 724	258 597 312
Förfaller senare än 5 år	0	0
	226 873 724	258 597 312

<b>Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda hyror	0	10 165 396
Övriga interimsskulder	30 000	500 200
	30 000	10 665 596

## Övriga noter

<b>Not 9 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	333 000 000	333 000 000

## Not 10 Definition av nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning. Justerat eget kapital är eget kapital inklusive egetkapitalandel av obeskattade reserver.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Ingvar Vigstrand  
Styrelseledamot

Sebastian Nyaiesh  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 april 2023

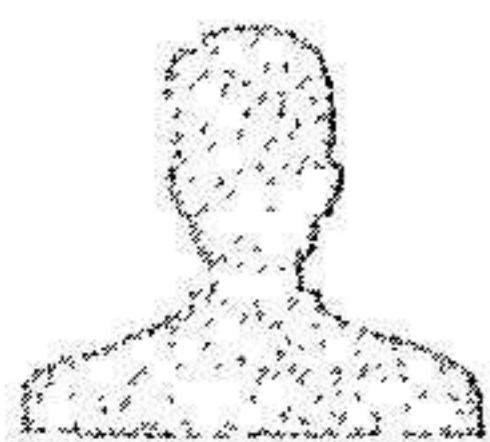


Torsholmen\_Sörred\_Fastighets\_-  
Årsredovisning\_2022.pdf

(642635 byte)  
SHA-512: 63e451298069d139dbdc45aab95fd179d0116  
4e911939627e9d8eb7c2becd6c4a1b0b42406849b5bdfd  
e4378c41f3e3c5484dc69fe56885cbaa4d94c9ef8bb54

Underskrifter

2023-04-17 15:09:55 (CET)



Mikael Igelström

195804126992  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-17 15:46:14 (CET)



Ingvar Vigstrand

194411025895  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

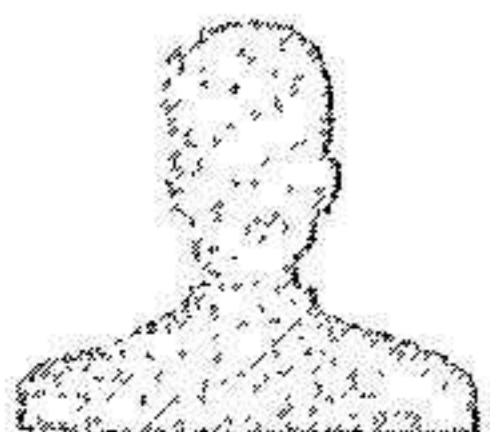
2023-04-18 11:36:03 (CET)



Peter Cederblad

197606013519  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-17 15:08:51 (CET)



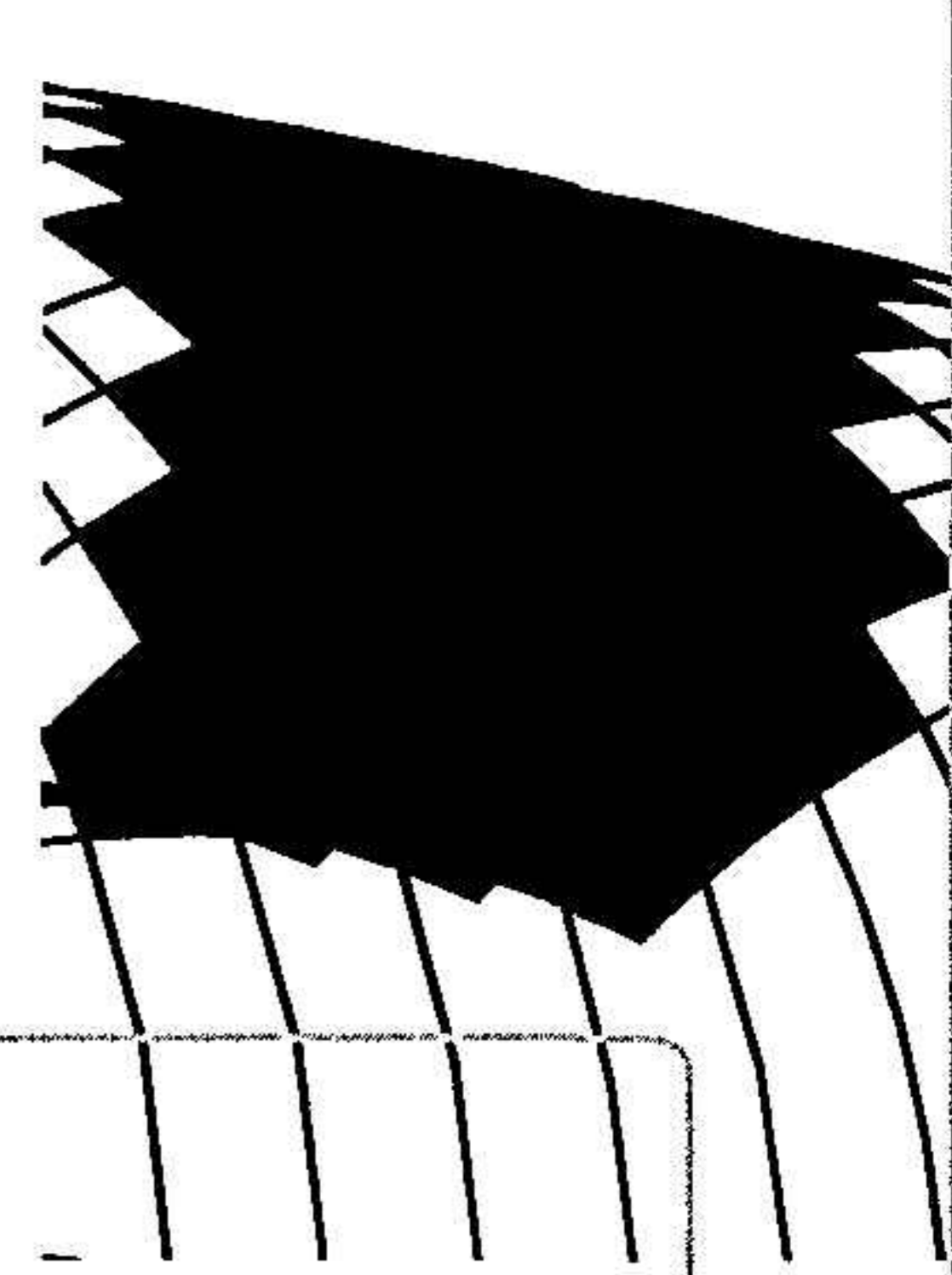
Sebastian Nyaiesh

198206259030  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Torsholmen\_Sörred\_Fastighets\_- Årsredovisning\_2022.pdf

Verifiera autenticitet och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/ease/verify>

SHA-512:

901f5f40bd4b8144375e93e50e1c1971c212c122a9813582e14941b83c3d5e0317341add0e72fd365a3bb8e97b5be1d70964ca17a7e4074fabccfa8dc79b

id



Om detta kvitto

Dokumentet är elektronisk undertecknad, ger din e-legitimationsskyltform av Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift har inte föragningsrättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förhandlingar enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalitetscertifierade elektroniska underskrifter (E-kvalificerad elektronisk underskrift) lika namn motsvarande rättsliga verktyg som en handskrift eller underskrift. Assently tillhandahåller av Assently AB, reg. nr 516828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Torsholmen Sörred Fastighets AB, org. nr 556740-1608

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Torsholmen Sörred Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Torsholmen Sörred 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Torsholmen Sörred Fastighets AB enligt god revisions 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 revisions sed 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 Torsholmen Sörred Fastighets 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Torsholmen Sörred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

---

## Revisorns ansvar

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 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.

Malmö

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

