

Årsredovisning

för

Tornet Bostad Körsbäret AB

559210-4177

Räkenskapsåret

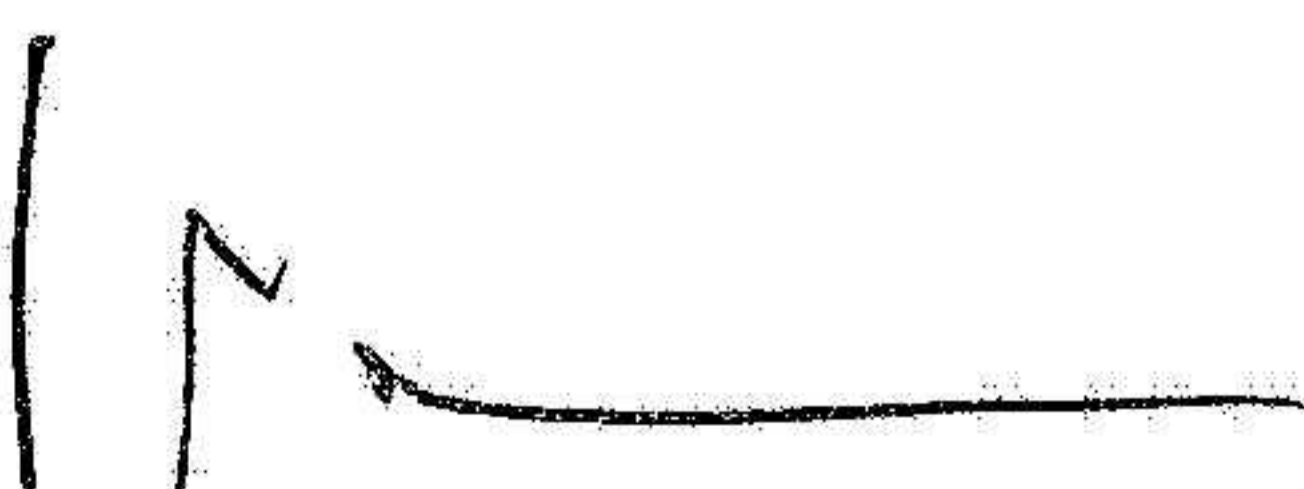
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tornet Bostad Körsbäret AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 15 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 15 mars 2024


Mats Andersson

Årsredovisning

för

Tornet Bostad Körsbäret AB

559210-4177

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Tornet Bostad Körsbäret AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten består i att äga, utveckla och förvalta fastigheten Rallarrosen 8, Umeå.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget kommer att färdigställa 63 lägenheter under Q2 2024.

Ägarförhållanden

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

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 (7 mån) |
|-----------------------------------|---------|--------|--------|--------|-----------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Balansomslutning | 109 402 | 39 060 | 38 806 | 34 152 | 31 734 |
| Soliditet (%) | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 |

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 | 0 | 0 | 50 000 |
| Årets resultat | | | 0 | 0 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 0 | 0 | 50 000 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

0

0

Rörelsens kostnader

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

Skatt på årets resultat

Årets resultat

0

0

0

0

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

127

127

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

3, 4

77 397

7 688

77 524

7 815

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5

31 246

31 246

31 246

31 246

Summa anläggningstillgångar

108 770

39 061

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2

0

2

0

Kassa och bank

630

0

Summa omsättningstillgångar

632

0

SUMMA TILLGÅNGAR

109 402

39 061

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Summa eget kapital

50

50

Långfristiga skulder

6

Byggnadskreditiv

66 287

0

Summa långfristiga skulder

66 287

0

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

43 051

39 010

Aktuella skatteskulder

14

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

1

Summa kortfristiga skulder

43 065

39 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 402

39 061

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.

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.

Pågående nyanläggningar

Nedlagda kostnader på projekten aktiveras löpande. Efter projektets färdigställande kommer bolaget att förvalta fastigheten. I anskaffningsvärdet ingår även aktiverade räntor.

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. Posten byggnader och mark avser endast mark som inte skrivs av.

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.

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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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 netto redovisas 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.

Personal

Bolaget har inte, likt tidigare år, haft någon personal anställd.

Koncernkonto

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållande

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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 127 | 127 |
| Inköp | | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 127 | 127 |
| Utgående redovisat värde | 127 | 127 |

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 687 | 7 433 |
| Inköp | 69 710 | 254 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 77 397 | 7 687 |
| Utgående redovisat värde | 77 397 | 7 687 |

Not 4 Räntekostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|--------------|------------|
| Räntekostnader | 1 940 | 218 |
| 1 940 | 1 940 | 218 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 31 246 | 31 246 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 246 | 31 246 |
| Utgående redovisat värde | 31 246 | 31 246 |

Not 6 Långfristiga skulder

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

Not 7 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 8 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag | | |
| Fastighetsinteckning | 87 809 | 0 |
| | 87 809 | 0 |

Not 9 Eventualförpliktelser

Styrelsen bedömer att bolaget inte har några eventualförpliktelser.

Malmö 2024-03-15



Göran Wendel
Ordförande



Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/3 2024

Grant Thornton Sweden AB



Per Kjellander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tornet Bostad Körsbäret AB

Org.nr. 559210 - 4177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tornet Bostad Körsbäret AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornet Bostad Körsbäret ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Körsbäret 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

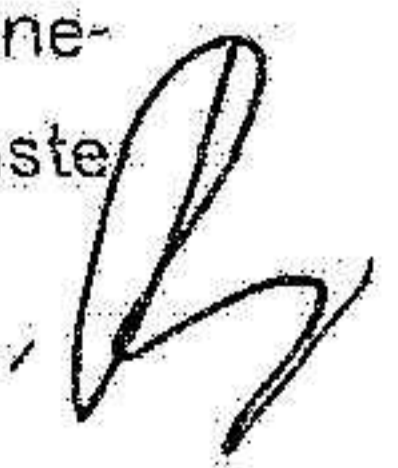
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 Torneå Bostad Körsbäret AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beslutar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, att det inte finns någon vinst eller förlust att disponera, 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 Torneå Bostad Körsbäret 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.

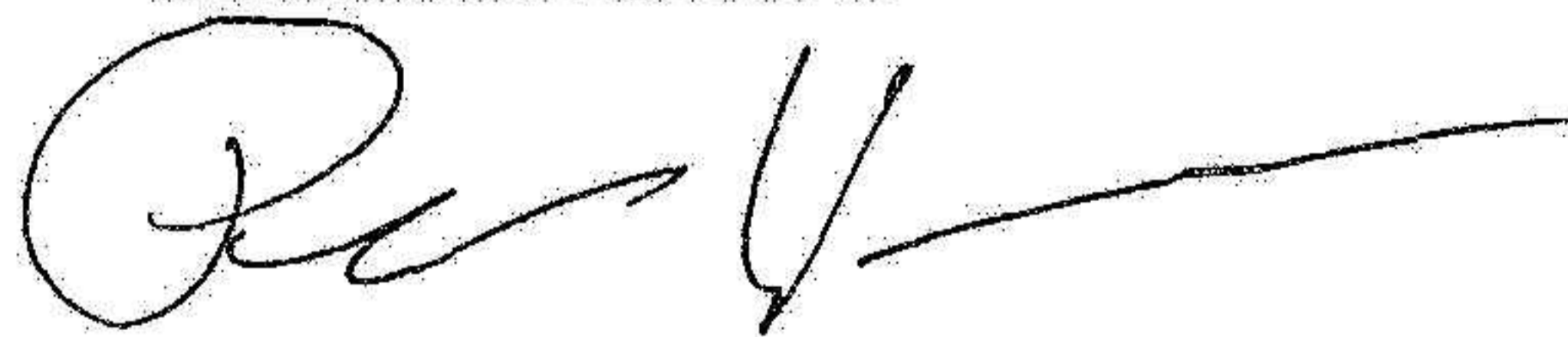
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Helsingborg 2024 - 03 - 15
Grant Thornton Sweden AB



Per Kjellander
Auktoriserad revisor

Års- och koncernredovisning 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Tornet Bostadsproduktion AB får härmed avge års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

| 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 | 29 |

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

På balansdagen ägdes moderbolaget 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 ägde 50 % och Folksam Tjänstepension AB 559337-6741 ägde 50 %. I januari 2024 gjordes en ägarförändring där Balder Storstad AB förvärvade 50 % och Folksam ömsesidig livförsäkring samt Folksam Tjänstepension AB förvärvade 25 % vardera av Stockholms Kommersiella Fastighets ABs innehav.

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 tre hyresfastigheter i Göteborg, Skogome 7:27, Skogome 7:21 samt Skogome 7:28, samt en hyresfastighet i Järfälla, Jakobsberg 18:41 och en bostadsrättsfastighet i Järfälla, Jakobsberg 18:42.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Tornet färdigställt en hyresfastighet, Umeå Rallarrosen 9.

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 2023 31 fastigheter (27) med en total uthyrningsbar yta om 141 630 kvm (124 621) till ett redovisat värde om 5 535,7 Mkr (4 875,6). Under året färdigställdes fyra hyresfastigheter, Skogome 7:27, Skogome 7:21, Skogome 7:28 samt Jakobsberg 18:41, med en total uthyrningsbar yta om 17 009 kvm.

Intäkter

Tornets hyresintäkter uppgick till 268 Mkr (232). Resultatet före skatt per 31 december uppgick till 206 Mkr (-131). Årets resultat uppgick till 132 Mkr (-107).

Likviditet

Vid räkenskapsårets slut uppgick Tornets likvida medel till 112 Mkr (138).

Finansiering

Tornets räntebärande lån och kreditiv uppgick vid årets slut till 3 531 Mkr (3 495) motsvarande en belåningsgrad om 58,6 % (62,6) 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 % (93) från bostäder, 4 % (5) från lokaler samt 3 % (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 29.

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>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hyresintäkter | tkr | 268 404 | 232 477 | 219 986 | 187 736 | 150 719 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 205 598 | -131 449 | 254 181 | 357 079 | 192 859 |
| Balansomslutning | tkr | 6 642 637 | 6 070 360 | 5 856 826 | 5 163 839 | 4 487 366 |
| Soliditet | % | 39 | 36 | 36 | 37 | 33 |
| Avkastning på totalt kapital | % | 6 | -1 | 5 | 8 | 5 |
| Avkastning på eget kapital | % | 8 | -6 | 12 | 19 | 13 |
| Vakansgrad | % | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 1,1 | 0,8 |

Flerårsjämförelse Moderbolag

| | | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Röresleintäkter | tkr | 0 | 107 | 0 | 0 | 1 243 |
| Rörelseresultat | tkr | -6 396 | -7 254 | -8 872 | -7 924 | -6 652 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -229 | -3 793 | -4 125 | 4 051 | 4 297 |
| Balansomslutning | st | 3 037 910 | 2 886 807 | 2 733 033 | 2 483 215 | 2 385 877 |
| Soliditet | % | 47 | 39 | 36 | 39 | 34 |
| Avkastning på totalt kapital | % | neg | neg | neg | 0 | 0 |
| Avkastning på eget kapital | % | neg | neg | neg | 0 | 1 |

Resultatdisposition

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

| | |
|------------------------------------------|---------------|
| Balanserad vinstmedel från föregående år | 1 126 156 382 |
| Ovillkorade aktieägartillskott | 300 000 000 |
| Årets resultat | 6 364 257 |
| | <hr/> |
| | 1 432 520 639 |

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras

1 432 520 639

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 | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| <i>Rörelsens intäkter</i> | | | | | |
| Hyresintäkter/Nettoomsättning | 2 | 268 404 | 232 477 | – | 107 |
| Övriga intäkter | | 8 915 | 1 223 | – | – |
| Summa rörelsens intäkter | | 277 319 | 233 700 | 0 | 107 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 3, 4 | -63 216 | -58 757 | – | – |
| Projektkostnader | | -10 190 | -867 | – | -867 |
| Central administration | 5 | -6 439 | -6 456 | -6 396 | -6 494 |
| Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter | 10, 12 | 162 753 | -257 358 | – | – |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 11 | -4 201 | -79 | – | – |
| Summa rörelsens kostnader | | 78 707 | -323 517 | -6 396 | -7 361 |
| Rörelseresultat | | 356 026 | -89 817 | -6 396 | -7 254 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 4 084 | 2 500 | – | – |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 6 168 | 4 704 | 7 596 | 5 016 |
| Förändring i verkligt värde på derivat | 29 | -5 502 | 22 518 | – | – |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -155 178 | -71 354 | -1 429 | -1 555 |
| Resultat efter finansiella poster | | 205 598 | -131 449 | -229 | -3 793 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | – | – | 6 650 | 7 000 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -73 762 | 24 260 | -57 | 49 |
| Årets resultat och totalresultat | | 131 836 | -107 189 | 6 364 | 3 256 |
| Hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 131 796 | -107 232 | | |
| Innehav utan bestämmande inflytande/Minoritetsintresse | | 20 | 43 | | |

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Tkr | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 5 535 721 | 4 875 591 | – | – |
| Inventarier och lägenheter | 11 | 23 201 | 28 578 | – | – |
| Pågående projekt | 12 | 699 830 | 843 655 | – | 1 023 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 258 752 | 5 747 824 | 0 | 1 023 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernbolag | 13 | – | – | 20 045 | 20 045 |
| Andelar i intressebolag | 14 | 6 293 | 2 705 | – | – |
| Fordringar hos koncernbolag | 15 | – | – | 1 746 840 | 1 754 840 |
| Uppskjuten skattefordran | 16 | – | – | 3 | 59 |
| Andra långfristiga fordringar | 17 | 116 117 | 123 052 | – | – |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 122 410 | 125 757 | 1 766 888 | 1 774 944 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 381 162 | 5 873 581 | 1 766 888 | 1 775 967 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Hysesfordringar | 18 | 1 289 | 707 | – | – |
| Fordringar hos koncernbolag | 15 | – | – | 1 193 315 | 1 002 755 |
| Derivatinstrument | | 4 111 | 9 613 | – | – |
| Övriga kortfristiga fordringar | 19 | 143 496 | 45 793 | 453 | 826 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 442 | 2 693 | – | – |
| Summa kortfristiga fordringar | | 149 338 | 58 806 | 1 193 768 | 1 003 581 |
| Likvida medel/Kassa och bank | 20 | 112 137 | 137 973 | 77 254 | 107 259 |
| Summa omsättningstillgångar | | 261 475 | 196 779 | 1 271 022 | 1 110 840 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 642 637 | 6 070 360 | 3 037 910 | 2 886 807 |

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING/BALANSRÄKNINGAR

| Tkr | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | |
| Eget kapital | 21 | | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | | | |
| Aktiekapital | | 5 003 | 5 003 | 5 003 | 5 003 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 003 | 5 003 | 5 003 | 5 003 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | 30 | 1 395 000 | 1 095 000 | – | – |
| Balanserat resultat | | 1 068 188 | 1 175 377 | 1 426 155 | 1 122 899 |
| Årets resultat | | 131 836 | -107 189 | 6 364 | 3 256 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 595 024 | 2 163 188 | 1 432 519 | 1 126 155 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 2 600 027 | 2 168 191 | | |
| Minoritetsintresse | | 31 217 | 31 237 | – | – |
| Summa eget kapital | | 2 631 244 | 2 199 428 | 1 437 522 | 1 131 158 |
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 22 | 3 520 612 | 3 486 151 | 1 600 000 | 1 754 840 |
| Uppskjutna skatteskulder | 16 | 336 171 | 266 798 | – | – |
| Summa långfristiga skulder | | 3 856 783 | 3 752 949 | 1 600 000 | 1 754 840 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Leverantörsskulder och liknande skulder | | 60 016 | 20 902 | 388 | 169 |
| Aktuella skatteskulder | | 279 | 3 541 | – | – |
| Derivatinstrument | | – | – | – | – |
| Övriga skulder | | 51 006 | 40 720 | – | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23 | 43 309 | 52 820 | – | 640 |
| Summa kortfristiga skulder | | 154 610 | 117 983 | 388 | 809 |
| Totala skulder | | 4 011 393 | 3 870 932 | 1 600 388 | 1 755 649 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 642 637 | 6 070 360 | 3 037 910 | 2 886 807 |

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 moderföretagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|---------------------------------|-----|--------------|----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående balans | | | | | | | |
| 2022-01-01 | | 5 003 | 945 000 | 1 175 377 | 2 125 380 | 31 280 | 2 156 660 |
| Förvärv av minoritetsintresse | | – | – | – | – | – | – |
| Aktieägartillskott | | – | 150 000 | – | 150 000 | – | 150 000 |
| Transaktioner med ägarna | | 5 003 | 1 095 000 | 1 175 377 | 2 275 380 | 31 280 | 2 306 660 |
| Årets resultat | | | | -107 189 | -107 189 | -43 | -107 232 |
| Årets totalresultat | | | | -107 189 | -107 189 | -43 | -107 232 |
| Utgående balans | | | | | | | |
| 2022-12-31 | 21 | 5 003 | 1 095 000 | 1 068 188 | 2 168 191 | 31 237 | 2 199 428 |
| Aktieägarillskott | | | 300 000 | | 300 000 | | 300 000 |
| Transaktioner med ägarna | | – | 300 000 | – | 300 000 | – | 300 000 |
| Årets resultat | | | | 131 836 | 131 836 | -20 | 131 816 |
| Årets totalresultat | | | | 131 836 | 131 836 | -20 | 131 816 |
| Utgående balans | | | | | | | |
| 2023-12-31 | 21 | 5 003 | 1 395 000 | 1 200 024 | 2 600 027 | 31 217 | 2 631 244 |

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | Not | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
|----------------------------------------|-----|--------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Ingående balans | | | | | |
| 2022-01-01 | | 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 |
| Utgående balans | | | | | |
| 2022-12-31 | 21 | 5 003 | 1 122 899 | 3 256 | 1 131 158 |
| Omföring av föregående års resultat | | | 3 256 | -3 256 | – |
| Aktieägartillskott | | | 300 000 | | 300 000 |
| Årets resultat | | | | 6 364 | 6 364 |
| Utgående balans | | | | | |
| 2023-12-31 | 21 | 5 003 | 1 426 155 | 6 364 | 1 437 522 |

KASSAFLÖDESANALYSER

| Tkr | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| Rörelseresultat | | 356 026 | -89 817 | -6 396 | -7 254 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | 27 | -158 572 | 257 394 | – | – |
| Erhållen ränta | | 6 168 | 4 704 | 7 596 | 5 016 |
| Betald ränta | | -155 178 | -71 354 | -1 429 | -1 555 |
| Betald inkomstskatt | | -7 652 | -5 873 | – | – |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | | 40 792 | 95 054 | -229 | -3 793 |
| <i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i> | | | | | |
| Förändring av kundfordringar och andra fordringar | | -89 099 | -165 468 | 373 | -76 |
| Förändring av leverantörsskulder och andra skulder | | 29 549 | 28 606 | -422 | 548 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -18 758 | -41 808 | -278 | -3 321 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Förvärv av koncernbolag | 13 | – | – | – | – |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 10, 11, 12 | -363 810 | -361 067 | – | -2 934 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 12 | 11 435 | 4 494 | 1 023 | 3 810 |
| Investeringar i intressebolag | | -3 588 | – | – | – |
| Försäljning av koncernbolag | | 4 084 | 2 500 | – | – |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -351 879 | -354 073 | 1 023 | 876 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | | 300 000 | 150 000 | 300 000 | 150 000 |
| Upptagna lån | | 305 105 | 211 064 | – | – |
| Amortering av lån | | -260 304 | -25 866 | -154 840 | – |
| Koncernfordringar | 15 | – | – | -175 910 | -81 768 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 344 801 | 335 198 | -30 750 | 68 232 |
| Årets kassaflöde | | -25 836 | -60 683 | -30 005 | 65 787 |
| Likvida medel vid årets början | 20 | 137 973 | 198 656 | 107 259 | 41 472 |
| Likvida medel vid årets slut | | 112 137 | 137 973 | 77 254 | 107 259 |

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. På balansdagen ägdes moderbolaget 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 ägde 50 % och Folksam Tjänstepension AB 559337-6741 ägde 50 %. I januari 2024 gjordes en ägarförändring där Balder Storstad AB förvärvade 50 % och Folksam ömsesidig livförsäkring samt Folksam Tjänstepension AB förvärvade 25 % vardera av Stockholms Kommersiella Fastighets ABs innehav.

Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 8 maj 2024 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 upprättade 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 2023

Vissa ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 och som därför har börjat tillämpats i år har inte haft någon väsentlig påverka 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 bolaget 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.

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 orealiserade 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 den 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 försäljningsomkostnader 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.

Tornet Bostadsproduktion

Org.nr: 556796-2682

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.

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 hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna löpande till verkligt värde med värdeförändringen 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.

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 avtalstillgångar 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.

Tornet Bostadsproduktion

Org.nr: 556796-2682

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 kapitalhanteimng avser endast eget kapital.

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.

Tornet Bostadsproduktion

Org.nr: 556796-2682

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 % (93) bostäder, 4 % (5) lokaler samt 3 % (2) parkering. I dagsläget har bolaget 27 st (27) 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 | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Värme, vatten och elektricitet | 10 971 | 12 518 |
| Reparation och underhåll | 22 140 | 19 654 |
| Fastighetsskatt | 1 274 | 1 003 |
| Övrigt | 28 831 | 25 582 |
| Summa | 63 216 | 58 757 |

Not 4 Tomträttsavgäld

| | Koncernen | |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Avtalade framtida tomträttsavgälder | | |
| Avtalade tomträttsavgälder år 1 | 1 500 | 1 482 |
| Avtalade tomträttsavgälder mellan 2-5 år | 6 002 | 6 002 |
| Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år | 7 502 | 7 502 |
| Summa | 15 004 | 14 986 |

Tomträttsavgäld för 2023 uppgår till 1 500 tkr (1 482). 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 2023 års utgång hade koncernen fyra (fyra) fastigheter upplåtna med tomträtt.

Not 5 Ersättningar till revisor

| Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till: | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| <i>Grant Thornton Sweden AB</i> | | | | |
| -revisionsuppdrag | 900 | 689 | 900 | 689 |
| -skatterådgivning | - | - | - | - |
| -övriga tjänster | - | 188 | - | 188 |
| Summa | 900 | 877 | 900 | 877 |

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ränteintäkter, likvida medel | 6 168 | 4 704 | 7 596 | 5 016 |
| Summa | 6 168 | 4 704 | 7 596 | 5 016 |
| Varav ränteintäkter från koncernföretag | | | 5 614 | 4 909 |

Not 7 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

| | Koncernen | |
|------------------------------------|-----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -155 178 | -71 354 |
| Summa räntekostnader | -155 178 | -71 354 |

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

Not 8 Bokslutsdispositioner

| | Moderbolaget | |
|------------------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Erhållna koncernbidrag | 6 650 | 7 000 |
| Lämnade koncernbidrag | - | - |
| Summa | 6 650 | 7 000 |

Not 9 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Aktuell skatt | -4 390 | -3 929 | - | - |
| Uppskjuten skatteintäkt | - | 28 189 | - | - |
| Uppskjuten skattekostnad | -69 373 | - | -57 | 49 |
| Summa | -73 763 | 24 260 | -67 | 49 |
| Redovisat resultat före skatt | 205 598 | -131 449 | 6 421 | 3 207 |
| Skatt beräknad med skattesats 20,6 % | -42 353 | 27 078 | -1 323 | -661 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -20 817 | -2 839 | -4 | -3 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 1 287 | 21 | 1 270 | 713 |
| Justering tidigare år | -11 880 | - | - | - |
| Summa | -73 763 | 24 260 | -67 | 49 |
| Årets redovisade skattekostnad | -73 763 | 24 260 | -57 | 49 |

Not 10 Förvaltningsfastigheter

| | Koncernen | |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående verkligt värde | 4 875 591 | 4 746 000 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 2 544 | 78 390 |
| Klassificering från pågående projekt | 494 833 | 308 559 |
| Värdeförändring | 162 753 | -257 358 |
| Utgående verkligt värde | 5 635 721 | 4 875 591 |

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 realiseras 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 samt Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. Värderingsföretagen 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 - 2,50 %. Kostnadsutvecklingen har av värderarna långsiktigt antagits vara 1,5 - 2,5 %. Den genomsnittliga direktavkastningen är 3,9 %.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | Koncernen | |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 910 | 885 |
| Inköp via rörelseförvärv | - | - |
| Inköp | 219 | 28 025 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 395 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 734 | 28 910 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -332 | -253 |
| Förvärv av dotterföretag | - | - |
| Försäljningar/utrangeringar | - | - |
| Nedskrivning | -4 084 | - |
| Årets avskrivningar | -117 | -79 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 533 | -332 |
| Redovisat värde | 23 201 | 28 578 |

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 843 654 | 902 056 | 1 023 | 1 899 |
| Inköp | 361 047 | 254 651 | - | 2 934 |
| Försäljningar/utrangeringar | -10 038 | -4 494 | -1 023 | -1 084 |
| Omklassificeringar | -494 833 | -308 559 | - | -2 726 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 699 830 | 843 654 | 0 | 1 023 |
| Redovisat värde | 699 830 | 843 654 | 0 | 1 023 |

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Pågående projekt som är tillräckligt nära färdigsställande har värderats till verkligt värde. De projekt som har äsatts ett marknadsvärde har värderats internt dock enligt samma princip som förvaltningsfastigheter se not 10, men med avdrag för återstående investering. 2023-12-31 finns inga projekt som är tillräckligt nära färdigställande för att kunna värderas till verkligt värde, i likhet med per 2022-12-31.

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 Brunnhög 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 Körnbäret 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 Lidingö 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 Slätten 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 |

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

| | | |
|------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Förändring under året: | Moderbolaget | |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 045 | 20 045 |
| Förvärv | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 045 | 20 045 |
| Redovisat värde | 20 045 | 20 045 |

Not 14 Andelar i intressebolag

| Namn | Org.nr | Säte | Antal andelar | Kapital- andelar | Bokfört värde, tkr |
|------------------------------|-------------|-------|---------------|---------------------|-----------------------|
| SMT Malmö Partner Holding AB | 559194-9010 | Malmö | 510 | 10% | 6 293 |

Rösträttsandel i bolaget är 10 %.

| | | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förändring under året: | Koncernen | |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 705 | 2 705 |
| Aktieägartillskott | 3 588 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 293 | 2 705 |
| Redovisat värde | 6 293 | 2 705 |

Not 15 Fordringar hos koncernbolag

| | | |
|------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| | Moderbolaget | |
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 757 595 | 2 668 827 |
| Nya fordringar | 190 560 | 88 768 |
| Betalningar/amorteringar | -8 000 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 940 155 | 2 757 595 |
| Redovisat värde | 2 940 155 | 2 757 595 |

Not 16 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande: | | | | |
| Underskottsavdrag | 7 475 | 8 381 | 3 | 59 |
| Derivat | - | - | - | - |
| Total uppskjuten skattefordran | 7 475 | 8 381 | 3 | 59 |
| Uppskjuten skatteskuld | | | | |
| Uppskjuten skatteskuld härför sig till förvaltningsfastigheter | -342 799 | -273 199 | - | - |
| Derivat | -847 | -1 980 | - | - |

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

| | | | | |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|
| Total uppskjuten skatteskuld | -343 646 | -275 179 | 0 | 0 |
| Summa uppskjuten skatteskuld netto | -336 171 | -266 798 | 3 | 59 |

Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på 33 812 Tkr (32 835). Moderbolaget har ounyttjade underskottsavdrag uppgående till 12 Tkr (287). 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 | |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 123 052 | - |
| Reversfordringar | - | 123 052 |
| Betalningar/amorteringar | -6 935 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 116 117 | 123 052 |
| Redovisat värde | 116 117 | 123 052 |

Not 18 Hyresfordringar

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 1 289 tkr (707) är förfallna. Bruttovärdet är 2 196 tkr (1 320) och reserv för osäkra hyresfordringar uppgår till 907 tkr (613).

Not 19 Övriga kortfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------|----------------|---------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fordran samfällighet | - | 37 614 | - | - |
| Fordran Bif Jakobs Gärd | 133 278 | - | - | - |
| Övrigt | 10 218 | 8 179 | 453 | 826 |
| Summa | 143 496 | 45 793 | 453 | 826 |

Not 20 Likvida medel

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

Not 21 Aktiekapital

| | Datum | Antal aktier | Kvotvärde |
|-----------------------------------|------------|------------------|-----------|
| Aktiekapitalets utveckling | | | |
| 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.

Not 22 Långfristiga skulder
Räntebärande skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 520 592 | 3 486 151 | 1 600 000 | 1 754 840 |
| Summa långfristiga skulder | 3 520 592 | 3 486 151 | 1 600 000 | 1 754 840 |
| | | | | |
| | | | | |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | | |
| Övriga skulder | 10 340 | 9 213 | – | – |
| Summa kortfristiga skulder | 10 340 | 9 213 | 0 | 0 |
| | | | | |
| <i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i> | 3 427 471 | 3 133 558 | 1 600 000 | 1 754 840 |
| <i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i> | 103 481 | 361 806 | – | – |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 22 234 | 20 254 | – | – |
| Ej fakturerade kostnader | – | – | – | – |
| avseende färdigställda fastigheter | 14 381 | 24 278 | – | – |
| Övriga poster | 6 694 | 8 288 | – | 640 |
| Redovisat värde | 43 309 | 52 820 | 0 | 640 |

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| <i>För egna avsättningar och skulder:</i> | | | | |
| <i>Skulder till kreditinstitut</i> | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 4 412 205 | 3 900 126 | – | – |
| | 4 412 205 | 3 900 126 | 0 | 0 |
| | | | | |
| Eventualförpliktelser | | | | |
| Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag | | | 4 412 205 | 3 900 126 |
| | | | 4 412 205 | 3 900 126 |

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 | |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Försäljning av tjänster till bolag inom koncernen | – | – | – | 107 |
| Inköp av tjänster för ägare | 162 361 | 213 434 | – | – |
| Inköp av tjänster från bolag inom samma intressesfär | 20 520 | 19 375 | 2 101 | 2 150 |
| Redovisat värde | 182 881 | 232 809 | 2 101 | 2 257 |

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, Rallarrosen 9 Umeå. I januari 2024 gjordes en ägarförändring där Balder Storstad AB förvärvade 50 % och Folksam ömsesidig livförsäkring samt Folksam Tjänstepension AB förvärvade 25 % vardera av Stockholms Kommersiella Fastighets ABs innehav.

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 | |
|--------------------------------------------|-----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Återläggning av avskrivningar | 4 201 | 79 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -162 753 | 257 358 |
| Försäljningar | - | - |
| Resultatandelar minoritetsbolag | -20 | -43 |
| Summa justeringar | -158 572 | 257 394 |

All förändring av koncernens skulder är hänförliga till finansieringsverksamheten.

Not 28 Definitor 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.

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 3 530 952 tkr (3 495 364) med en snittränta om 4,8 % (2,4). 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 5,7 % (11 %). Säkringsredovisning tillämpas inte för dessa derivatinstrument, kupongräntan redovisas i räntenettet och verkligt värdet förändringen redovisas i resultatet.

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

Känslighetsanalys för ränterisker

| <u>2023-12-31</u> | <u>Resultat</u> |
|-------------------|-----------------|
| Ränta + 1%-enhet | -35 000 |

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

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 kontraktssliga 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 upptagna i låneavtalen frånsett räntetäckningsgraden, vilken var lägre än avtalad. Bolaget har vidtagit flertalet åtgärder för att långsiktigt ha en räntetäckningsgrad som överstiger avtalade nivåer.

Löptidsfördelning av kontraktssliga 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

Koncernen 2023-12-31

| | Inom 3 mån | 3-12 mån | 1-5 år | Över 5 år | Summa |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|----------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 617 869 | 2 548 169 | 182 340 | 375 510 | 3 723 888 |
| Övriga långfristiga skulder | – | – | – | – | 0 |
| Leverantörsskulder | 60 016 | – | – | – | 60 016 |
| Övriga kortfristiga skulder | 94 315 | – | – | – | 94 315 |
| Summa | 772 200 | 2 548 169 | 182 340 | 375 510 | 3 878 219 |

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 | 93 540 | – | – | – | 93 540 |
| Summa | 870 087 | 546 030 | 2 168 668 | 373 615 | 3 958 400 |

Moderbolag 2023-12-31

| | Inom 3 mån | 3-12 mån | 1-5 år | Över 5 år | Summa |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 20 800 | 1 613 867 | – | – | 1 634 667 |
| Övriga långfristiga skulder | – | – | – | – | 0 |
| Leverantörsskulder | 388 | – | – | – | 388 |
| Övriga kortfristiga skulder | – | – | – | – | 0 |
| Summa | 21 188 | 1 613 867 | 0 | 0 | 1 635 055 |

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 |
| Summa | 19 235 | 188 277 | 1 775 104 | 0 | 1 982 616 |

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 | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Hyresfordringar/kundfordringar | 1 289 | 707 | – | – |
| Fordringar hos koncernföretag | – | – | 2 940 155 | 2 757 595 |
| Övriga fordringar | 259 613 | 168 845 | 453 | 826 |
| Likvida medel | 112 137 | 137 973 | 77 254 | 107 259 |
| Maximal exponering för kreditrisk | 373 039 | 307 525 | 3 017 862 | 2 865 680 |

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Kategorisering av finansiella instrument

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

| | 2023-12-31 | | | Totalt redovisat värde | Verkligt värde |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| | Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Lånefordringar och kundfordringar | Finansiella skulder till upplupet anskaffnings- värde | | |
| Hysesfordringar/Kundfordringar | - | 1 289 | - | 1 289 | 1 289 |
| Derivat | 4 111 | - | - | 4 111 | 4 111 |
| Andra långfristiga fordringar | - | 116 117 | - | 116 117 | 116 117 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 143 496 | - | 143 496 | 143 496 |
| Likvida medel | - | 112 137 | - | 112 137 | 112 137 |
| Summa finansiella tillgångar | 4 111 | 373 039 | - | 377 150 | 377 150 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | - | - | 3 530 952 | 3 530 952 | 3 530 952 |
| Leverantörsskulder | - | - | 60 016 | 60 016 | 60 016 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | - | 40 666 | 40 666 | 40 666 |
| Summa finansiella skulder | - | - | 3 631 634 | 3 631 634 | 3 631 634 |

| | 2022-12-31 | | | Totalt redovisat värde | Verkligt värde |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| | Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Lånefordringar och kundfordringar | Finansiella skulder till upplupet anskaffnings- värde | | |
| Hysesfordringar/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 |
| Summa finansiella tillgångar | 9 613 | 307 525 | - | 317 138 | 317 138 |
| 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 |
| Summa finansiella skulder | - | - | 3 547 773 | 3 547 773 | 3 547 773 |

Derivat om 4 111 tkr (9 613), 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.

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Verkligt värde via resultaträkningen | -5 502 | 22 518 |
| Lånefordringar och kundfordringar | -285 | -134 |
| | -5 787 | 22 384 |

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

Finansiella skulder/tillgångar som värderas till verkligt värde i balansräkningen utgörs enbart av ränteswap. Denna förfaller 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 4 (10) 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 | 1 126 156 382 |
| Ovillkorade aktieägartillskott | 300 000 000 |
| Årets resultat | 6 364 257 |
| | 1 432 520 639 |
| Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras | 1 432 520 639 |

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 rapporteringsrekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagens 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 enligt datum för elektronisk signatur.

Erik Selin
Styrelseordförande

Rebecka Elkert
Styrelseledamot

Eva Sigurgeirsdottir
Styrelseledamot

Sten Olsson
Styrelseledamot

Göran Wendel
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits enligt datum för elektronisk signatur.

Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 13:06

SENT BY OWNER:

Mattias Pilebäck • 28.03.2024 08:39

DOCUMENT ID:

Byl_60cM1R

ENVELOPE ID:

SkOpA5zJA-Byl_60cM1R

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Tornet Bostadsproduktion AB 2023.pdf
29 pages

Activity log

| DEPEND | ACTION | TIME (UTC) | METHOD | IP ADDR. |
|-----------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. STEN ARTUR OLSSON sten.olsson@muneris.se | Signed | 28.03.2024 09:17 | eID | Swedish BankID (DOB: 1953/10/02) |
| | Authenticated | 28.03.2024 09:12 | Low | IP: 90.228.219.217 |
| 2. ERIK SELIN erik.selin@balder.se | Signed | 28.03.2024 10:54 | eID | Swedish BankID (DOB: 1967/08/05) |
| | Authenticated | 28.03.2024 10:53 | Low | IP: 31.15.32.117 |
| 3. EVA SIGURGEIRSDOTTIR Eva.Sigurgeirsdottir@balder.se | Signed | 28.03.2024 14:48 | eID | Swedish BankID (DOB: 1974/05/06) |
| | Authenticated | 28.03.2024 09:40 | Low | IP: 31.15.32.117 |
| 4. Leif Göran Wendel Goran.wendel@tornet.se | Signed | 28.03.2024 18:03 | eID | Swedish BankID (DOB: 1954/03/08) |
| | Authenticated | 28.03.2024 08:41 | Low | IP: 46.21.98.85 |
| 5. REBECKA ELKERT rebecka.elkert@folksam.se | Signed | 02.04.2024 10:01 | eID | Swedish BankID (DOB: 1974/01/09) |
| | Authenticated | 02.04.2024 09:26 | Low | IP: 88.80.166.189 |
| 6. Per Richard Kjellander per.kjellander@se.gt.com | Signed | 03.04.2024 13:06 | eID | Swedish BankID (DOB: 1975/06/11) |
| | Authenticated | 02.04.2024 10:50 | Low | IP: 194.14.78.10 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 2023.

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 2023 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 2023 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 tvivel 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 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 2023 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 försumelse 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 enligt datum för elektronisk signatur,
Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 13:05

SENT BY OWNER:

Mattias Pilebäck • 03.04.2024 12:18

DOCUMENT ID:

H1Rypjcy0

ENVELOPE ID:

Hknkps5yR-H1Rypjcy0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tornet Bostadsproduktion AB 2023-01-01--202

3-12-31.pdf

2 pages

Activity log

| DEPEND | ACTION | TIME | METHOD | IP |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Per Richard Kjellander | Signed | 03.04.2024 13:05 | eID | Swedish BankID (DOB: 1975/06/11) |
| per.kjellander@se.gt.com | Authenticated | 03.04.2024 13:05 | Low | IP: 194.14.78.10 |

Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed