

**Årsredovisning**  
för  
**Torsvik Center Fastighets AB**  
556371-6348

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.



Ewa Glennow, Styrelseledamot  
2025-07-01

**Årsredovisning**  
för  
**Torsvik Center Fastighets AB**  
556371-6348  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Torsvik Center Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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

Företaget har sitt säte i Stockholms kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	18 187	18 133	16 958	14 727
Resultat efter finansiella poster	4 893	5 270	6 333	5 169
Soliditet (%)	17,72	17,28	16,54	14,83

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

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	31 650	1 638	<b>33 408</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			1 638	-1 638	<b>0</b>
Årets resultat				43	<b>43</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>33 288</b>	<b>43</b>	<b>33 451</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 288 212
årets vinst	43 210
	<b>33 331 422</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	33 331 422
	<b>33 331 422</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		18 187	18 133
Övriga rörelseintäkter		301	250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 489</b>	<b>18 383</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 487	-3 901
Övriga externa kostnader		-2 242	-1 973
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 806	-2 838
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 535</b>	<b>-8 712</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 954</b>	<b>9 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 661	3 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-8 721	-7 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 061</b>	<b>-4 401</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 893</b>	<b>5 270</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-4 710	-3 600
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 710</b>	<b>-3 600</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>183</b>	<b>1 670</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-172	-32
Skatt pga ändrad taxering		32	0
		<b>-140</b>	<b>-32</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43</b>	<b>1 638</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	121 202	122 365
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 421	11 065
Pågående nyanläggningar	6	416	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 039</b>	<b>133 429</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	51 370	50 713
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 370</b>	<b>50 713</b>

**Summa anläggningstillgångar**    **182 409**    **184 142**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15	395
Fordringar hos koncernföretag		4 399	4 300
Övriga fordringar		0	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58	82
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 472</b>	<b>4 854</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 885	4 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 885</b>	<b>4 311</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 357</b>	<b>9 165</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**    **188 766**    **193 307**

## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**Summa bundet eget kapital**

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

33 288

31 650

Årets resultat

43

1 638

**Summa fritt eget kapital**

**33 331**

**33 288**

**Summa eget kapital**

**33 451**

**33 408**

#### Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

146 726

149 066

Depositioner

526

517

**Summa långfristiga skulder**

**147 252**

**149 583**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 260

2 100

Förskott från kunder

3 925

3 953

Leverantörsskulder

301

405

Skulder till koncernföretag

298

2 503

Skatteskulder

172

32

Övriga skulder

661

748

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

445

575

**Summa kortfristiga skulder**

**8 063**

**10 316**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**188 766**

**193 307**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Hyresgästanpassningar	nyttjandeperiod

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	3 571	3 090
Övriga ränteintäkter	90	109
	<b>3 661</b>	<b>3 199</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	8 721	7 599
	<b>8 721</b>	<b>7 599</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 766	139 339
Inköp	0	3 428
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 766</b>	<b>142 766</b>
Ingående avskrivningar	-20 402	-19 248
Årets avskrivningar	-1 162	-1 154
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 564</b>	<b>-20 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 202</b>	<b>122 365</b>
Taxeringsvärden byggnader	0	0
Taxeringsvärden mark	0	0
	0	0
Bokfört värde byggnader	87 310	88 385
Bokfört värde mark och markanläggningar	33 892	33 980
	<b>121 202</b>	<b>122 365</b>

Fastighetsbeteckning: Lidingö Härjedalen 16

Skattemässigt restvärde på byggnader understiger bokfört värde med 37 264 tkr (34 768 tkr).

#### Not 5 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 411	15 411
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 411</b>	<b>15 411</b>
Ingående avskrivningar	-4 347	-2 662
Årets avskrivningar	-1 644	-1 684
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 990</b>	<b>-4 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 421</b>	<b>11 065</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	416	0
	<b>416</b>	<b>0</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	50 713	51 222
Tillkommande fordringar	658	0
Avgående fordringar		-510
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 370</b>	<b>50 713</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 370</b>	<b>50 713</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Kreditinstitut	146 726	149 066
	<b>146 726</b>	<b>149 066</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	157 944	157 944
	<b>157 944</b>	<b>157 944</b>

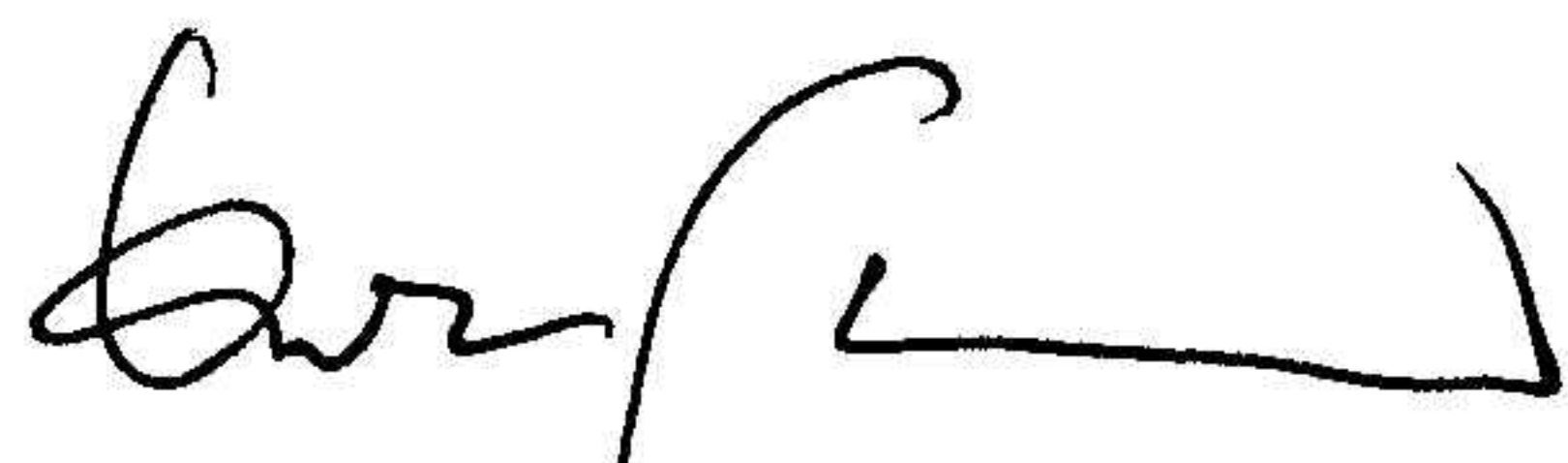
**Not 10 Uppgifter om moderföretag**

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

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

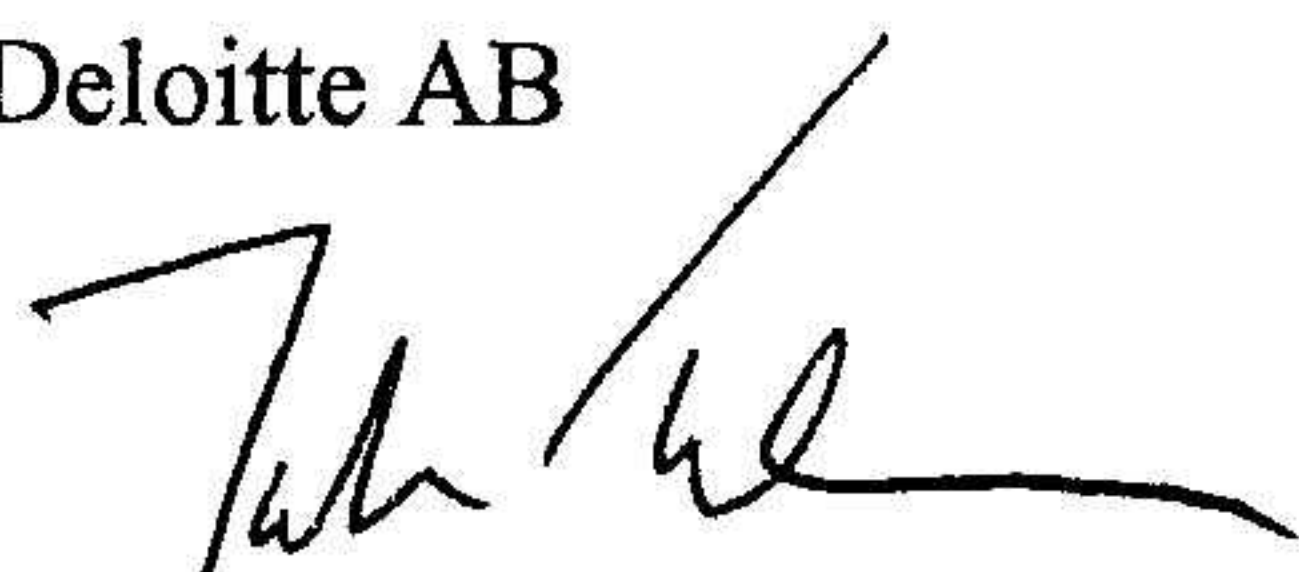
Stockholm 30/6 2025



Ewa Glennöw  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/6 2025

Deloitte AB



Johan Telander  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Torsvik Center Fastighets AB organisationsnummer 556371-6348

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Torsvik Center Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Torsvik Center Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

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

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

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

##### Revisorns ansvar

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Torsvik Center Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Torsvik Center Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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.

Stockholm, 30 juni 2025

Deloitte AB



Johan Telander

Auktoriserad revisor