

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

2023052410096

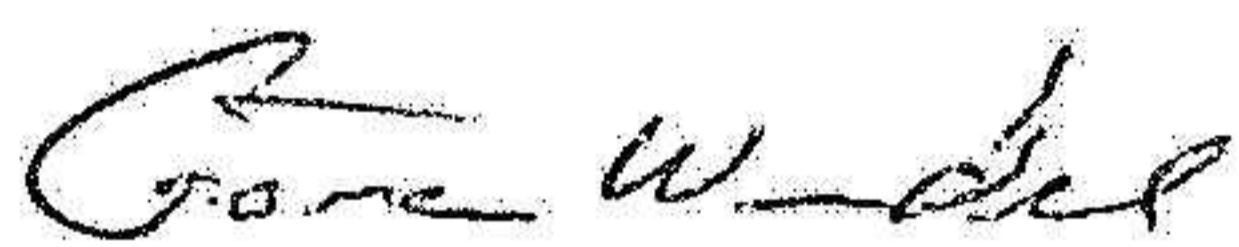
Års- och koncernredovisning 2022

Fastställelseintyg

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

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande årets resultat.

Stockholm den 2023- 05-10



Göran Wendel

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Års- och koncernredovisning 2022

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

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

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

Tornet Bostadsproduktion
Org. nr: 556796-2682

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

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

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

Väsentliga händelser under året

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Fastighetsbestånd

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

Intäkter

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

Likviditet

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

Finansiering

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

Investeringar och försäljningar

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

Kontraktstrukturen

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

Marknad och uthyrning

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

Personal och organisation

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

Risker

Operationella risker

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

Finansiella risker

Tomets 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 realiseras. För ytterligare information gällande bolagets finansiella instrument se not 28.

Miljörisk

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

Marknadsrisker

Tomets inläkter 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 Tomets 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 hyromna i de privatägda fastigheterna. Avseende hyresnivåer i nybyggda bostadsfastigheter trädde dock den 1 juli 2006 en lagändring i kraft, som möjliggör att hyresnivån ska kunna förhandlas fram mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen eller hyresgästorganisation, och baseras på kostnaderna för nyproduktion.

Flerårsjämförelse Koncernen

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

Flerårsjämförelse Moderbolag

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

Resultatdisposition

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

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

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så

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

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

KONCERNENS TOTALRESULTAT OCH MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

RAPPORTER ÖVER FINANSIELL STÄLLNING/BALANSRÄKNINGAR

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

Tornet Bostadsproduktion AB

Org. nr 556796-2682

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans							
2021-01-01		5 003	945 000	973 835	1 923 838	31 302	1 955 140
Förvärv av minoritetsintresse		-	-	-	-	-	-
Aktieägarillskott		-	-	-	0	-	-
Transaktioner med ägarna		5 003	945 000	973 835	1 923 838	31 302	1 955 140
Årets resultat				201 542	201 542	-22	201 520
Årets totalresultat				201 542	201 542	-22	201 520
Utgående balans							
2021-12-31	21	5 003	945 000	1 175 377	2 125 380	31 280	2 156 660
Aktieägarillskott			150 000		150 000		150 000
Transaktioner med ägarna		-	150 000	-	150 000	-	150 000
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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Not	Aktiekapital	Balanseraf resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans					
2021-01-01		5 003	952 745	12 904	970 652
Omföring av föregående års resultat			12 904	-12 904	-
Aktieägarfillskott			-		-
Årets resultat				7 250	7 250
Utgående balans					
2021-12-31	21	5 003	965 649	7 250	977 902
Omföring av föregående års resultat			7 250	-7 250	-
Aktieägarfillskott			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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

KASSAFLÖDESANALYSER

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

Tornet Bostadsproduktion
Org.nr: 556796-2682

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt om verksamheten

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

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

Grunder för koncernredovisningen

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

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

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

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

Nya och ändrade standarder och tolkningar 2022

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

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

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

Viktiga antaganden och bedömningar

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

Tornet Bostadsproduktion
Org.nr: 556796-2682

Koncernredovisning

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

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

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

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

Intäkter

Hyresintäkter 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.

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

Låneutgifter

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

Tornet Bostadsproduktion
Org.nr: 556796-2682

Inkomstskatter

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

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

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

Tornet Bostadsproduktion
Org.nr: 556796-2682

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 redovisningsstillfället

Kundfordringar värderas initialt till verkligt värde justerat för eventuella transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar klassificeras i följande kategorier:

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

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

Klassificeringen bestäms både av:

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

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

Tornet Bostadsproduktion
Org.nr: 556796-2682

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Nedskrivning av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder samt derivatinstrument.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultatet.

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

Derivatinstrument

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

Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden.

Eventualförpliktelse

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens och moderbolagets förändringar av företagens 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 vinster medel innefattar alla balanserade vinster för innevarande och tidigare räkenskapsår. Koncernens kapitalhanteering avser endast eget kapital.

Tornet Bostadsproduktion
Org.nr: 556796-2682

Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget

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

Uppställningsformer

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

Aktieägartillskott

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

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR2.

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Noter till resultaträkning

Not 2 Hyresintäkter (redovisas som nettoomsättning)

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

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

Not 4 Tomträttsavgäld

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

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

Not 5 Ersättningar till revisor

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 7 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	
	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-71 354	-52 016
Summa räntekostnader	-71 354	-52 016

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

Not 8 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	7 000	12 025
Lämnade koncernbidrag	-	-
Summa	7 000	12 025

Not 9 Skatt på årets resultat

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

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

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. Värderingsföretaget är auktoriserade genom Samhällsbyggarna. Fastigheterna har värderats genom diskonterat beräknat nuvärde där beräknat framtida driftsnetto under en 5-10 års period med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Om det på grund av kontraktslängd varit befogat att förlänga kalkylperioden har detta genomförts. Kalkylperioden har även anpassats till återstående period gällande avgiftsbefrielse från fastighetsavgift vid nyproduktion. För samtliga värderingskalkyler har underlaget utgjorts av faktiska hyresintäkter och hyresnivåer vid värderingstillfället. Avseende drift och underhållskostnaderna har de baserats på en sammanvägning av historiska utfall, budgeterade kostnader och beräknade normaliserade kostnader. Faktiska framtida kostnader avseende fastighetsskatt och tomträttsavgälder har använts. Ekonomisk vakanssituation per 31 december har beaktats. Värderingsmännen har gjort marknadsantaganden utifrån deras expertis vad bland annat avser framtida hyresutveckling, långsiktig ekonomisk vakansgrad, kostnadsutveckling, direktavkastningskrav. I värderingarna varierar långsiktig hyresutveckling mellan 1,50 - 2,00 %. Kostnadsutvecklingen har av värderarna långsiktigt antagit vara 1,5 - 2,5 %. Den genomsnittliga direktavkastningen är 4,2 procent.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Not 13 Andelar i koncernbolag

Koncernens

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterbolag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapital- andelar	Bokfört värde, tkr
Tornet Bostad Amhult AB	556830-9925	Göteborg	1 000	100%	5 594
Tornet Bostad Bältorp 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 Brunnsberg AB	559063-2245	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Drottninghög AB	559063-2252	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Franstorp 5 AB	556950-8764	Stockholm	50 000	100%	4 983
Tornet Bostad Helsingborg AB	556817-3578	Malmö	100	100%	250
Tornet Bostad Jägersro AB	559195-9068	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Järfälla AB	556914-0766	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Kajsa AB	556776-4500	Malmö	100	100%	5 457
Tornet Bostad Koggen AB	556817-3560	Malmö	100	100%	150
Tornet Bostad Krusbäret AB	559311-0553	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Kuggören AB	556759-8056	Stockholm	100	100%	765
Tornet Bostad Kungsängen AB	556992-0894	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad Körsbäret AB	559210-4177	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Lagerplatsen AB	559058-0964	Malmö	50 000	100%	50
Tornet Bostad Lampan AB	556996-8166	Stockholm	50 000	100%	50
Tornet Bostad 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 Nalur 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 Skyften 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 Tallbohöv 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 045	19 745
Förvärv	0	300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 045	20 045
Redovisat värde	20 045	20 045

Not 14 Andelar i koncernbolag

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

Rösträllsandel i bolaget är 10 %.

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

Not 15 Fordringar hos koncernbolag

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

Not 16 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

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

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

Not 17 Andra långfristiga fordringar

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

Not 18 Hyresfordringar

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

Not 19 Övriga kortfristiga fordringar

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

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.

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

Not 22 Långfristiga skulder

Räntebärande skulder

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Not 25 Transaktioner med närstående

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

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

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.

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Not 26 Händelser efter balansdagen

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

Not 27 Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

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

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

All förändring av koncernens skulder är hänförliga till finansieringsverksamheten.

Not 28 Definition 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 uthyrda objekt i procent av antal uthyrningsbara objekt vid årets slut.

Not 29 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

Marknadsrisker

Valutarisker

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Ränterisker

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

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

Känslighetsanalys för ränterisker

<u>2022-12-31</u>	<u>Resultat</u>
Ränta + 1%-enhet	-35 000
<u>2021-12-31</u>	<u>Resultat</u>
Ränta + 1%-enhet	-29 000

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Löptidsfördelning av kontraktensliga 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.

Löptidsfördelning av kontraktensliga 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 ulifrån 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 2022-12-31

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

Koncernen 2021-12-31

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

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

Moderbolag 2021-12-31

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

Kredit- och motpartsrisk

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

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

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

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

Tornet Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Kategorisering av finansiella instrument

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

	2022-12-31				
	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Verkligt värde
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

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

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

Tillgångar till upplupet anskaffningsvärde framgår av tabellen nedan.

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

Tomte Bostadsproduktion AB
Org. nr 556796-2682

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde

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

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

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

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

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

Not 30 Förslag till disposition av moderbolagets vinst eller förlust

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

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

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras

1 126 156 382

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 Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild över koncernens och företagens ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2023-03-31

Underskrifter

Erik Solin
Styrelseordförande

Anders Hylén
Styrelseledamot

Birgitta Stenmark
Styrelseledamot

Göran Wendel
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023- 05 - 04

Grant Thornton Sweden AB

Per Kjellander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 ensam ansvarig för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 2023- 05- 04

Grant Thornton Sweden AB



Per Kjellander
Auktoriserad revisor