

Årsredovisning
för
Tornlyckan Förvaltnings AB
556803-9878

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Erik Hellberg, Styrelseledamot
2026-04-27

Styrelsen för Tornlyckan Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget som har sitt säte i Varberg bedriver fastighetsförvaltning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 956	1 921	1 773	1 751
Resultat efter finansiella poster	-2	198	22	9
Soliditet (%)	10	8	7	8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 350 674	37 311	1 487 985
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		37 311	-37 311	0
Årets resultat			237 470	237 470
Belopp vid årets utgång	100 000	1 387 985	237 470	1 725 455

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 387 985
årets vinst	237 470
	1 625 455
disponeras så att i ny räkning överföres	1 625 455
	1 625 455

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 956 209	1 920 691
Summa rörelseintäkter		1 956 209	1 920 691
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-864 594	-727 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 443	-559 618
Summa rörelsekostnader		-1 454 037	-1 286 722
Rörelseresultat		502 172	633 969
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	225 000
Ränteintäkter		0	629
Räntekostnader		-504 249	-662 027
Summa finansiella poster		-504 249	-436 398
Resultat efter finansiella poster		-2 077	197 571
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		246 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-150 000
Summa bokslutsdispositioner		246 000	-150 000
Resultat före skatt		243 923	47 571
Skatter			
Skatt på årets resultat		-6 453	-10 260
Årets resultat		237 470	37 311

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Anslutningsavgift	1	16 087	24 404
Summa immateriella anläggningstillgångar		16 087	24 404
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	17 011 103	17 466 843
Inventarier	3	0	0
Pågående nyanläggningar	4	101 448	106 446
Summa materiella anläggningstillgångar		17 112 551	17 573 289
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsförening	5	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		17 128 638	17 597 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 949	51 366
Fordringar hos koncernföretag		7 500	0
Övriga fordringar		6 411	4 166
Förutbetalda kostnader		36 982	34 409
Summa kortfristiga fordringar		85 842	89 941
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		140 923	553 474
Summa kassa och bank		140 923	553 474
Summa omsättningstillgångar		226 765	643 415
SUMMA TILLGÅNGAR		17 355 403	18 241 108

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 387 985	1 350 674
Årets resultat		237 470	37 311
Summa fritt eget kapital		1 625 455	1 387 985
Summa eget kapital		1 725 455	1 487 985
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 418 000	13 173 000
Skulder till koncernföretag		425 716	1 083 716
Övriga skulder		1 102 556	1 867 890
Summa långfristiga skulder		14 946 272	16 124 606
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		346 000	334 000
Leverantörsskulder		59 072	25 346
Skulder till koncernföretag		126 810	2 500
Skatteskulder		1 884	3 729
Övriga skulder		0	21 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 910	241 937
Summa kortfristiga skulder		683 676	628 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 355 403	18 241 108

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningsavgift 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 20-50 år

Markanläggningar 20 år

Inventarier 5 år

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 112 500	16 112 500
	16 112 500	16 112 500

Not 1 Anslutningsavgift

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	460 338	460 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	460 338	460 338
Ingående avskrivningar	-435 934	-427 617
Årets avskrivningar	-8 317	-8 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-444 251	-435 934
Utgående redovisat värde	16 087	24 404

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 560 179	22 560 179
Inköp	125 386	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 685 565	22 560 179
Ingående avskrivningar	-5 093 336	-4 542 035
Årets avskrivningar	-581 126	-551 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 674 462	-5 093 336
Utgående redovisat värde	17 011 103	17 466 843

Not 3 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 337	221 337
Försäljningar/utrangeringar	-45 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 337	221 337
Ingående avskrivningar	-221 337	-221 337
Försäljningar/utrangeringar	45 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 337	-221 337
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 446	32 000
Inköp	101 448	74 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 894	106 446
Årets nedskrivningar	-106 446	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-106 446	0
Utgående redovisat värde	101 448	106 446

Not 5 Andel i bostadsrättsförening

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 075 000
Försäljningar	0	-2 075 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 764 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Företagets lån till koncern om 552 526 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 418 000	13 173 000
Skulder till koncernföretag	425 716	1 083 716
	13 843 716	14 256 716
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	346 000	334 000
Skulder till koncernföretag	126 810	2 500
	472 810	336 500

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 034 000	11 837 000
	12 034 000	11 837 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27

Varberg

Erik Hellberg
Erik Hellberg

2026-04-27

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-27

Johan Wigell
Johan Wigell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tornlyckan Förvaltnings AB

Org.nr 556803-9878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tornlyckan Förvaltnings AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornlyckan Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tornlyckan Förvaltnings AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tornlyckan Förvaltnings AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tornlyckan Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Varberg den 27 april 2026

Johan Wigell

Johan Wigell

Auktoriserad revisor