

Årsredovisning för  
**Tornby Hyresrättsgaranti AB**  
556350-7077

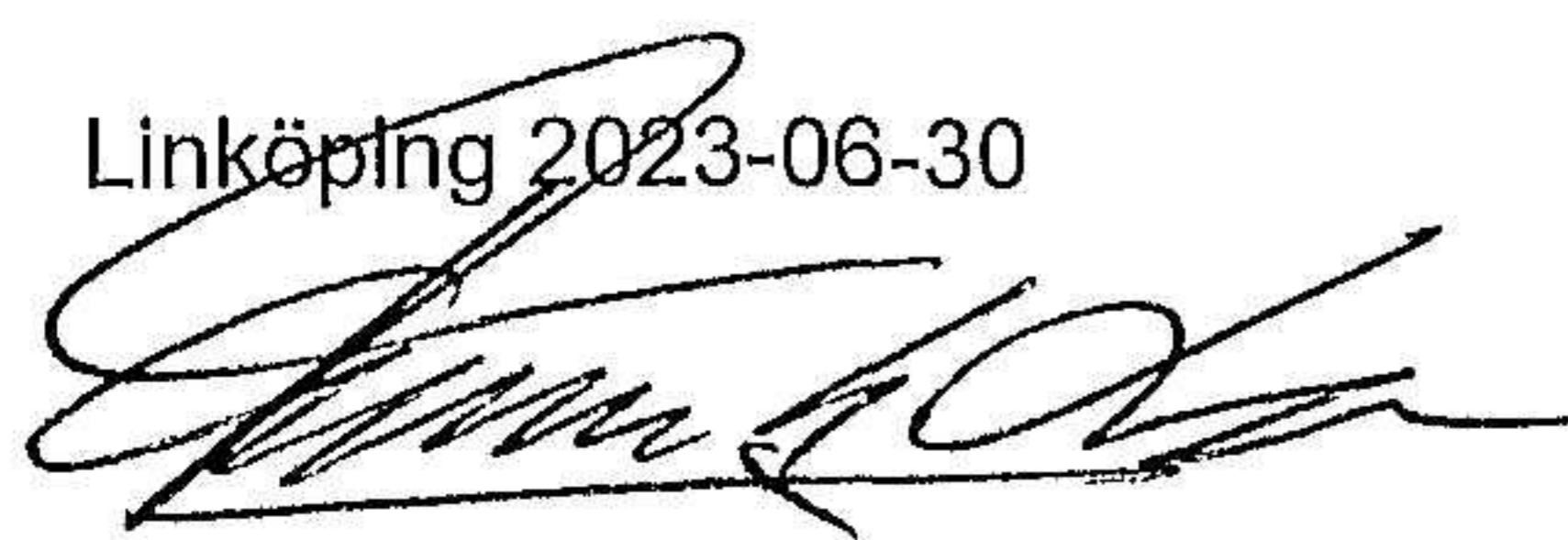
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter till balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till balansräkning	6-8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tornby Hyresrättsgaranti AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-30. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Linköping 2023-06-30



Frank Larsson  
Extern firmatecknare

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Tornby Hyresrättsgaranti AB, 556350-7077 får härmed avge årsredovisning för 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Verksamheten

Verksamheten består av uthyrning av lägenheter samt fastighetsförvaltning. Företaget har sitt säte i Östergötlands län, Linköpings Kommun.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet var under året tillfredsställande.

Året kom att präglas av kraftiga kostnadsökningar på många områden, såsom bl.a. energi, uppvärmning och löpande underhåll. Den allmänna inflationen föranledde världens centralbanker att göra räntehöjningar, en utveckling som fortsätter även 2023. En följd blir stigande räntekostnader för hela samhället vilket tillsammans med andra kostnadsökningar ger en besvärlig situation för hushållen.

Bolagets kostnader steg under året, dels beroende på allmänna kostnadsökningar men kanske främst beroende på att några särskilda underhållsåtgärder som genomfördes.

Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt god varför vi tror på fortsatt stabila intäkter trots de utmaningar som möter hushållen kommande år.

På grund av allmänt ökande kostnader kommer fastighetsförvaltande bolag tyvärr tvingas höja hyror i en högre takt än varit fallet de senaste åren.

Styrelsen beslutade vid årets slut att lämna koncernbidrag till sin ägare, SCALAB om 1.802.000 kronor

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	4 607 040	4 502 553	4 396 144	4 292 224
Resultat efter finansiella poster	1 799 349	2 114 242	1 911 450	1 727 551
Soliditet, %	12,1	12,2	12	11,9

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början 2022-01-01	3 000 000	127 595	1 142 138
Resultat disp enligt stämmobeslut			1 204
Årets resultat			336
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 000 000</b>	<b>127 595</b>	<b>1 143 678</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 143 342
årets resultat	<u>336</u>
Totalt	1 143 678
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>1 143 678</u>
Summa	1 143 678

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 607 040	4 502 553
Övriga rörelseintäkter		34 568	5 114
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 641 608</b>	<b>4 507 667</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 761 447	-1 225 542
Övriga externa kostnader		-166 446	-215 472
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar		-454 387	-454 387
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 382 280</b>	<b>-1 895 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 259 328</b>	<b>2 612 266</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	62 483	40 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-522 462	-538 431
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 979</b>	<b>-498 024</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 799 349</b>	<b>2 114 242</b>
Bokslutsdispositioner		-1 802 000	-2 112 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 651</b>	<b>2 242</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		2 987	-1 038
<b>Årets resultat</b>		<b>336</b>	<b>1 204</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	30 158 169	30 601 989
Inventarier, verktyg och installationer		49 352	59 919
Summa materiella anläggningstillgångar		30 207 521	30 661 908
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag	5	3 704 251	2 435 977
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 704 251	2 435 977
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 911 772</b>	<b>33 097 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		25	8 328
Övriga fordringar		240	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 531	106 877
Summa kortfristiga fordringar		113 796	115 444
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 340 912	1 881 058
Summa kassa och bank		1 340 912	1 881 058
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 454 708</b>	<b>1 996 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 366 480</b>	<b>35 094 387</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		127 595	127 595
Summa bundet eget kapital		3 127 595	3 127 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 143 342	1 142 138
Årets resultat		336	1 204
Summa fritt eget kapital		1 143 678	1 143 342
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 271 273</b>	<b>4 270 937</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Hyresrättsinsatser		81 000	193 050
Övriga skulder till kreditinstitut	6	30 124 000	29 854 000
Summa långfristiga skulder		30 205 000	30 047 050
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	270 000
Leverantörsskulder		410 398	79 187
Skatteskulder		5 425	5 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		474 384	421 632
Summa kortfristiga skulder		890 207	776 400
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 366 480</b>	<b>35 094 387</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Maskiner, Inventarier	5
-Installationer	10

### Not 1 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Hyra bostad	4 375 381	4 322 586
Hyra p-platser	96 645	95 715
Hyra övriga objekt	6 000	5 975
Hyra garage	91 800	91 800
Hyresrabatt bostad	-1 000	-1 500
Ränta hyror HYGAB	-	-12 364
Kravavgifter	240	300
Öresutjämning	-26	41
Övriga intäkter	38 000	
	<b>4 607 040</b>	<b>4 502 553</b>

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	62 483 ✓	40 407
<b>Summa</b>	<b>62 483</b>	<b>40 407</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	522 462	538 431
<b>Summa</b>	<b>522 462</b>	<b>538 431</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 807 121	40 807 121
	<u>40 807 121</u>	<u>40 807 121</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 205 132	-9 761 312
-Årets avskrivning enligt plan	-443 820	-443 820
	<u>-10 648 952</u>	<u>-10 205 132</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 158 169</b>	<b>30 601 989</b>
Varav mark	10 774 318	10 774 318

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 435 977	2 435 977
-Tillkommande fordringar	1 269 000	
	<u>3 704 977</u>	<u>2 435 977</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 704 977</b>	<b>2 435 977</b>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank 1316-02-03093	fasträntelån	12 780 000	12 780 000
Danske Bank 1316-02-09873	fasträntelån	-	17 344 000
Stadshypotek AB (Publ) 10-352269	5 år	17 344 000,00	-
		<b>30 124 000</b>	<b>30 124 000</b>
Avgår kortfristig del inom 1 år		-	-270 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		-30 124 000	-29 854 000
		<b>-30 124 000</b>	<b>-30 124 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 500 000	33 017 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>30 500 000</b>	<b>33 017 000</b>

## Not 7 Koncernuppgifter

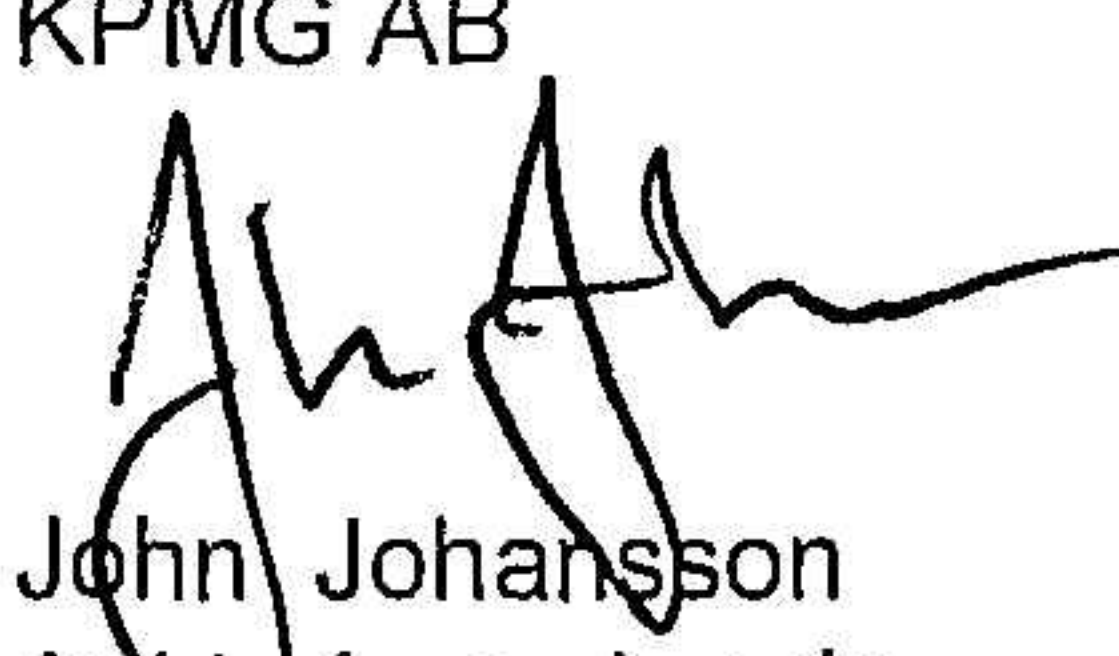
Företaget är helägt dotterföretag till Arnold Larsson Swedish Construction AB  
Orgnr 556064-6563 med säte i Linköping.

## Underskrifter

Linköping den 30 juni 2023

  
Roland Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023  
KPMG AB

  
John Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag, org. nr 556350-7077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Linköping den 30 juni 2023

KPMG AB



John Johansson

Auktoriserad revisor