

# Årsredovisning

för

## Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag

556350-7077

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-27.

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:

Frank Larsson, Styrelseledamot  
2024-06-12

Styrelsen för Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

#### **Verksamheten**

Verksamheten består av uthyrning av lägenheter samt fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Östergötlands län, Linköpings Kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Resultatet kom under året att påverkas av allmänna kostnadsökningar, planerat underhåll samt högre räntor vid bolagets omfinansieringen av ca halva lånevolymer vid årets början. Hyreshöjningen, 3,95%, var otillräcklig för att kompensera för de ökade kostnaderna. De särskilda underhållsåtgärder som genomfördes var främst yttre målning.

Riksbankens inflationsbekämpning har varit framgångsrik och vi ser nu sjunkande inflationstakt och förväntningar om lägre marknadsräntor under innevarande år.

Efterfrågan på hyreslägenheter i vårt område är fortsatt god varför vi tror på ökande intäkter trots de utmaningar som möter hushållen.

På grund av allmänt ökade 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 1 224 000 kronor.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 710	4 607	4 502	4 396
Resultat efter finansiella poster	1 234	1 799	2 114	1 911
Soliditet (%)	11,8	12,1	12,2	12,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 000 000	127 595	1 143 342	336	4 271 273
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			336	-336	0
Årets resultat				1 667	1 667
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>127 595</b>	<b>1 143 678</b>	<b>1 667</b>	<b>4 272 940</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 143 678
årets vinst	1 667
	<b>1 145 345</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 145 345
	<b>1 145 345</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 710 742	4 607 041
Övriga rörelseintäkter		3 579	34 568
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 714 321</b>	<b>4 641 609</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 604 056	-1 679 635
Övriga externa kostnader		-643 077	-248 259
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-451 504	-454 387
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 698 637</b>	<b>-2 382 281</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 015 684</b>	<b>2 259 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	152 009	62 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-933 725	-522 462
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-781 716</b>	<b>-459 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 233 968</b>	<b>1 799 349</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 224 000	-1 802 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 224 000</b>	<b>-1 802 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 968</b>	<b>-2 651</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-8 301	2 987
<b>Årets resultat</b>		<b>1 667</b>	<b>336</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 714 349	30 158 169
Inventarier, verktyg och installationer		41 668	49 352
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 756 017</b>	<b>30 207 521</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	2 606 922	3 704 251
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 606 922</b>	<b>3 704 251</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 362 939</b>	<b>33 911 772</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		832 161	25
Övriga fordringar		243	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 320	113 531
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>922 724</b>	<b>113 796</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 868 470	1 340 912
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 868 470</b>	<b>1 340 912</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 791 194</b>	<b>1 454 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 154 133</b>	<b>35 366 480</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		127 595	127 595
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 127 595</b>	<b>3 127 595</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 143 678	1 143 342
Årets resultat		1 667	336
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 145 345</b>	<b>1 143 678</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 272 940</b>	<b>4 271 273</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Hyresrättsinsatser		81 000	81 000
Övriga skulder till kreditinstitut	7	30 124 000	30 124 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 205 000</b>	<b>30 205 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		265 669	410 398
Skatteskulder		23 029	5 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 387 495	474 384
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 676 193</b>	<b>890 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 154 133</b>	<b>35 366 480</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Maskiner och inventarier	5 år
Installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hyra bostad	-4 476 320	-4 375 381
Hyra p-platser	-97 728	-96 645
Hyra övriga objekt	-6 000	-6 000
Hyra garage	-98 550	-91 800
Hyesrabatt bostad	0	1 000
Kravavgifter	-120	-240
Öresutjämning	-104	26
Övriga intäkter	-31 920	-38 000
	<b>-4 710 742</b>	<b>-4 607 040</b>

### Not 3 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter	152 009	62 483
	<b>152 009</b>	<b>62 483</b>

### Not 4 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	933 725	522 462
	<b>933 725</b>	<b>522 462</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 807 121	40 807 121
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 807 121</b>	<b>40 807 121</b>
Ingående avskrivningar	-10 648 952	-10 205 132
Årets avskrivningar	-443 820	-443 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 092 772</b>	<b>-10 648 952</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 714 349</b>	<b>30 158 169</b>
Bokfört värde mark	10 774 318	10 774 318
	<b>10 774 318</b>	<b>10 774 318</b>

## Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 704 251	2 435 977
Tillkommande fordringar		1 269 000
Avgående fordringar	-1 097 329	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 606 922</b>	<b>3 704 977</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 606 922</b>	<b>3 704 977</b>

## Not 7 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	4,75	2028-03-01	12 344 000	0	12 344 000
Stadshypotek	1,59	2027-03-01	12 780 000	0	12 780 000
Stadshypotek	4,76	2026-03-01	5 000 000	0	5 000 000
			<b>30 124 000</b>	<b>0</b>	<b>30 124 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 017 000	30 500 000
	<b>33 017 000</b>	<b>30 500 000</b>

### Not 9 Koncernuppgifter

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

2024-05-27

*Roland Larsson*  
Roland Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27

KPMG AB

*Johan Johansson*  
Johan 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Linköping 2024-05-27

KPMG AB

*John Johansson*

John Johansson

Auktoriserad revisor