

**Årsredovisning**  
för  
**Tornlyckan Förvaltnings AB**  
556803-9878

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-22.  
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  
2025-04-28

Styrelsen för Tornlyckan Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 921	1 773	1 751	1 631
Resultat efter finansiella poster	198	22	9	60
Soliditet (%)	8	7	8	7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 333 875	16 798	<b>1 450 673</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		16 798	-16 798	<b>0</b>
Årets resultat			37 311	<b>37 311</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 350 673</b>	<b>37 311</b>	<b>1 487 984</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 350 674
årets vinst	37 311
	<b>1 387 985</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 387 985
	<b>1 387 985</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	1 920 691	1 772 967
Övriga rörelseintäkter	0	124 136
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 920 691</b>	<b>1 897 103</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-727 104	-687 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-559 618	-648 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 286 722</b>	<b>-1 335 545</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>633 969</b>	<b>561 558</b>

### Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	225 000	0
Ränteintäkter	629	370
Räntekostnader	-662 027	-540 347
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-436 398</b>	<b>-539 977</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>197 571</b>	<b>21 581</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-150 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-150 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>47 571</b>	<b>21 581</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-10 260	-4 783
<b>Årets resultat</b>	<b>37 311</b>	<b>16 798</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Anslutningsavgift

1

24 404

32 721

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**24 404**

**32 721**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

17 466 843

18 018 144

Inventarier

3

0

0

Pågående nyanläggningar

4

106 446

32 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**17 573 289**

**18 050 144**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i bostadsrättsförening

5

0

2 075 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**2 075 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**17 597 693**

**20 157 865**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

51 366

94 268

Övriga fordringar

4 166

5 918

Förutbetalda kostnader

34 409

35 039

**Summa kortfristiga fordringar**

**89 941**

**135 225**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

553 474

1 036

**Summa kassa och bank**

**553 474**

**1 036**

**Summa omsättningstillgångar**

**643 415**

**136 261**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 241 108**

**20 294 126**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 350 674	1 333 875
Årets resultat		37 311	16 798
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 387 985</b>	<b>1 350 673</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 487 985</b>	<b>1 450 673</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	6	0	604 336
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 173 000	14 477 000
Skulder till koncernföretag		1 083 716	805 940
Övriga skulder		1 867 890	2 075 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 124 606</b>	<b>17 962 776</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		334 000	354 000
Leverantörsskulder		25 346	349 496
Skulder till koncernföretag		2 500	0
Skatteskulder		3 729	0
Övriga skulder		21 005	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 937	177 181
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>628 517</b>	<b>880 677</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 241 108</b>	<b>20 294 126</b>

## 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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 112 500	16 112 500
	<b>16 112 500</b>	<b>16 112 500</b>

#### Not 1 Anslutningsavgift

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	460 338	460 338
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>460 338</b>	<b>460 338</b>
Ingående avskrivningar	-427 617	-351 026
Årets avskrivningar	-8 317	-76 591
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-435 934</b>	<b>-427 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 404</b>	<b>32 721</b>

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 560 179	22 560 179
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 560 179</b>	<b>22 560 179</b>
Ingående avskrivningar	-4 542 035	-3 970 174
Årets avskrivningar	-551 301	-571 861
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 093 336</b>	<b>-4 542 035</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 466 843</b>	<b>18 018 144</b>

## Not 3 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 337	221 337
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>221 337</b>	<b>221 337</b>
Ingående avskrivningar	-221 337	-221 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-221 337</b>	<b>-221 337</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	0
Inköp	74 446	32 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 446</b>	<b>32 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 446</b>	<b>32 000</b>

## Not 5 Andel i bostadsrättsförening

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 075 000	155 000
Inköp	0	1 920 000
Försäljningar	-2 075 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 075 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 075 000</b>

### Not 6 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	755 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	604 336

### Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 837 000	13 061 000
	<b>11 837 000</b>	<b>13 061 000</b>

Varberg 2025-04-22

*Erik Hellberg*  
Erik Hellberg

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-22

*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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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 lämpligt, 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 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 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. 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 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 räkenskapsåret 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tornlyckan Förvaltnings AB enligt god revisorsd 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.

### *Revisorers 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 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 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 2025-04-22

*Johan Wigell*  
Johan Wigell  
Auktoriserad revisor