

# Årsredovisning

för

## Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB

559073-9164

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Haninge 2023-06-21



Jessica Kay

# Årsredovisning

för

## Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB

559073-9164

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 3 |
| Balansräkning          | 4 |
| Noter                  | 6 |

Styrelsen och verkställande direktören för Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av fastighet anpassad för bilförsäljning och serviceverkstad.

Företaget har sitt säte i Haninge.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har under året genomgått en omklassifisering från industrifastighet till hyreshus och i samband med det har även taxeringsvärdet korrigerats retroaktivt sedan 2019. Det resulterade i betydligt högre taxeringsvärde och en retroaktiv fastighetsskatt för året 2019, 2020 och 2021 samt en uppräknig av taxeringsvärde för 2022.

Under året har också resultatet påverkats negativt av höjda räntekostnader.

Hyrorna är för 2023 justerade med 10%.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 7 075 | 7 000 | 6 562 | 7 000 | 1 167 |
| Resultat efter finansiella poster | -227  | 2 532 | 2 000 | 1 954 | -502  |
| Soliditet (%)                     | 6     | 6     | 4     | 2     | 0     |

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000            | 2 691 980              | 1 532 356         | 4 274 336        |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                   |                        |                   |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | 1 532 356              | -1 532 356        | 0                |
| Årets resultat                              |                   |                        | 118 650           | 118 650          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>     | <b>4 224 336</b>       | <b>118 650</b>    | <b>4 392 986</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 4 224 335        |
| årets vinst                                 | 118 650          |
|   | <b>4 342 985</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 4 342 985        |
|   | <b>4 342 985</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

Nettoomsättning

7 075  
7 075

7 000  
7 000

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-2 326

-203

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-2 506  
-4 832

-2 420  
-2 623

Rörelseresultat

2 243

4 377

### Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 470  
-2 470

-1 845  
-1 845

Resultat efter finansiella poster

-227

2 532

Bokslutsdispositioner

328

-600

Resultat före skatt

101

1 932

Skatt på årets resultat

18

-399

Årets resultat

119

1 532

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

90 507

92 266

**90 507**

**92 266**

Summa anläggningstillgångar

**90 507**

**92 266**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

6

**6**

**6**

*Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar

1

0

**8**

**6**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**90 514**

**92 272**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50                | 50                |
|  |            | <b>50</b>         | <b>50</b>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 4 224             | 2 692             |
| Årets resultat                               |            | 119               | 1 532             |
|  |            | <b>4 343</b>      | <b>4 224</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 393</b>      | <b>4 274</b>      |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 3          | 1 100             | 1 428             |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4, 5       | 52 800            | 55 350            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 27 543            | 25 896            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>80 343</b>     | <b>81 246</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 5          | 0                 | 1 440             |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 83                | 43                |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 957               | 505               |
| Övriga skulder                               |            | 3 592             | 3 300             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 47                | 37                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 679</b>      | <b>5 324</b>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>90 514</b>     | <b>92 272</b>     |

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                |      |
|----------------|------|
| Stomme,grund   | 50år |
| Tak,väggar     | 25år |
| Ytkikt         | 15år |
| Vvs och el     | 20år |
| Markanläggning | 20år |
| Solceller      | 20år |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

**Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

**Not 2 Byggnader och mark**

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 99 691         | 98 378        |
| Inköp   | 747            | 1 314         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100 438</b> | <b>99 691</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 426         | -5 006        |
| Årets avskrivningar                             | -2 506         | -2 420        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 932</b>  | <b>-7 426</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>90 507</b>  | <b>92 266</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 65 337         | 67 096        |
| Bokfört värde mark                              | 25 170         | 25 170        |
|   | <b>90 507</b>  | <b>92 266</b> |

**Not 3 Obeskattade reserver**

|   | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond 2019                             | 0            | 328          |
| Periodiseringsfond 2020                             | 500          | 500          |
| Periodiseringsfond 2021                             | 600          | 600          |
|   | <b>1 100</b> | <b>1 428</b> |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 7            | 4            |

**Not 4 Långfristiga skulder**

|  | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 39 600        | 42 150        |
|  | <b>39 600</b> | <b>42 150</b> |

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 56 100 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |               |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 52 800        | 55 350        |
|                                    | <b>52 800</b> | <b>55 350</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |               |               |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 3 300         | 3 300         |
|                                    | <b>3 300</b>  | <b>3 300</b>  |

### Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är JTJ Holding AB med organisationsnummer 559238-7111 med säte i Haninge.

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget påverkas resultatmässigt av det höjda ränteläget samt den höjda fastighetskatten och har för att kompencera detta höjt hyrorna med 10% .

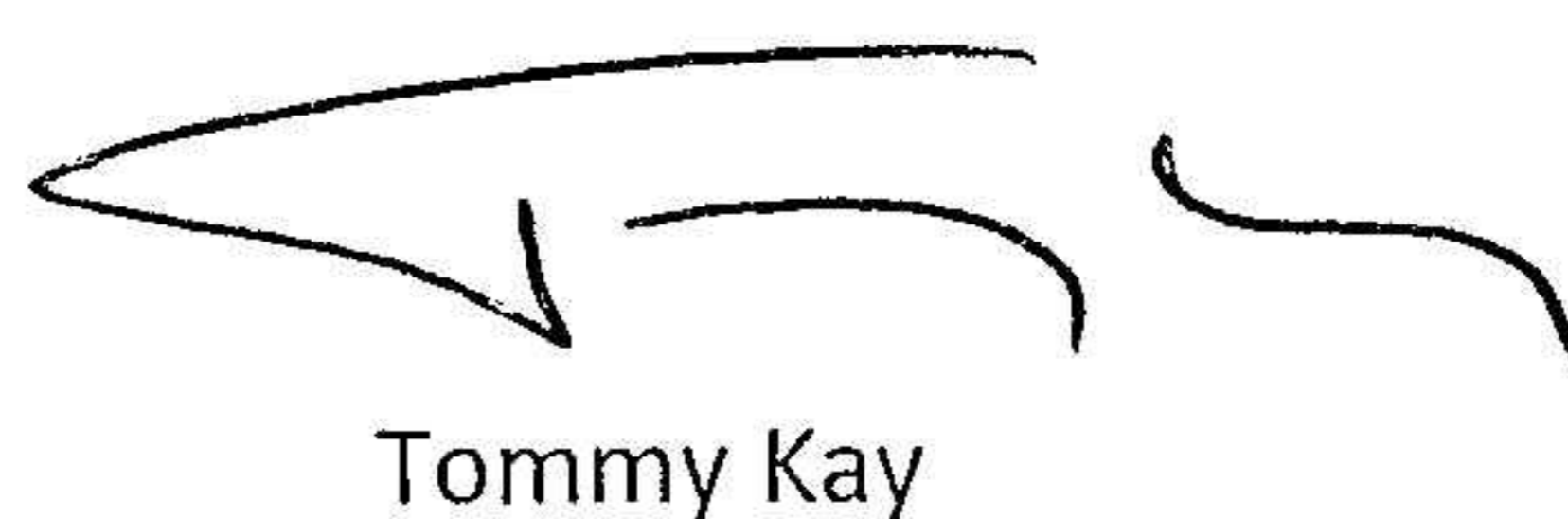
### Not 8 Ställda säkerheter

|                    | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 66 000     | 66 000     |
|                    | 66 000     | 66 000     |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Haninge 2023-06-21

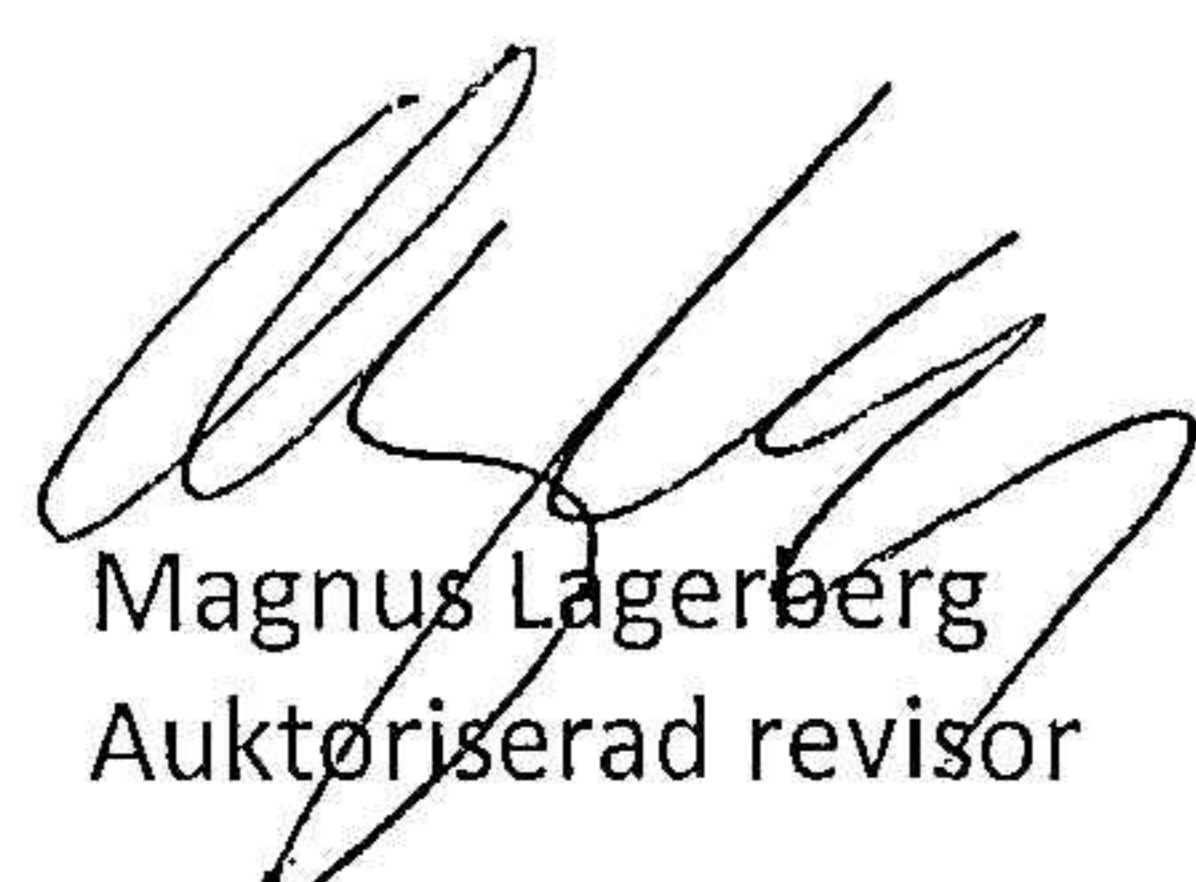
  
Jan Kay  
Verkställande direktör

  
Tommy Kay

  
Jessica Kay

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-21

  
Magnus Lagerberg  
Auktoriserad revisor

JAG INTYGAR ATT DENNA KOPIA  
ÖVERENSSTÄMMER MED ORIGINAL





**pwc**

ank=20230710;2023071102996

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB, org.nr 559073-9164

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Torvalla Bil Fastigheter Albyberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB.

#### 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 Torvalla Bil Fastigheter Albyberg 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 och verkställande direktörens ansvar

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

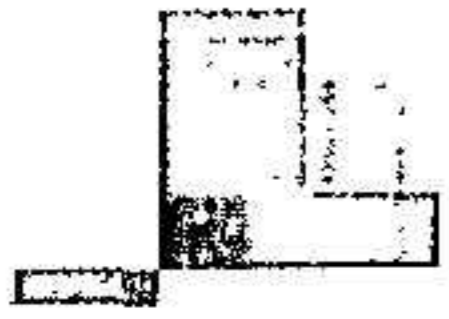
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet 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

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.



**pwc**

ank=20230710;2023071102997

- 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

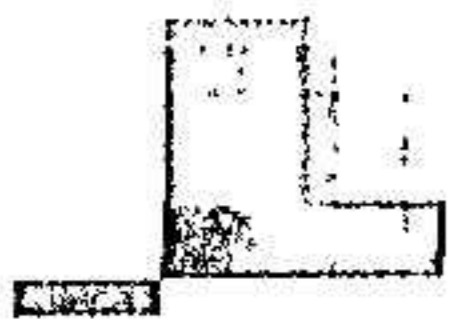
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Torvalla Bil Fastigheter Albyberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 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. Den 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.



**pwc**

ank=20230710;2023071102998

## 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

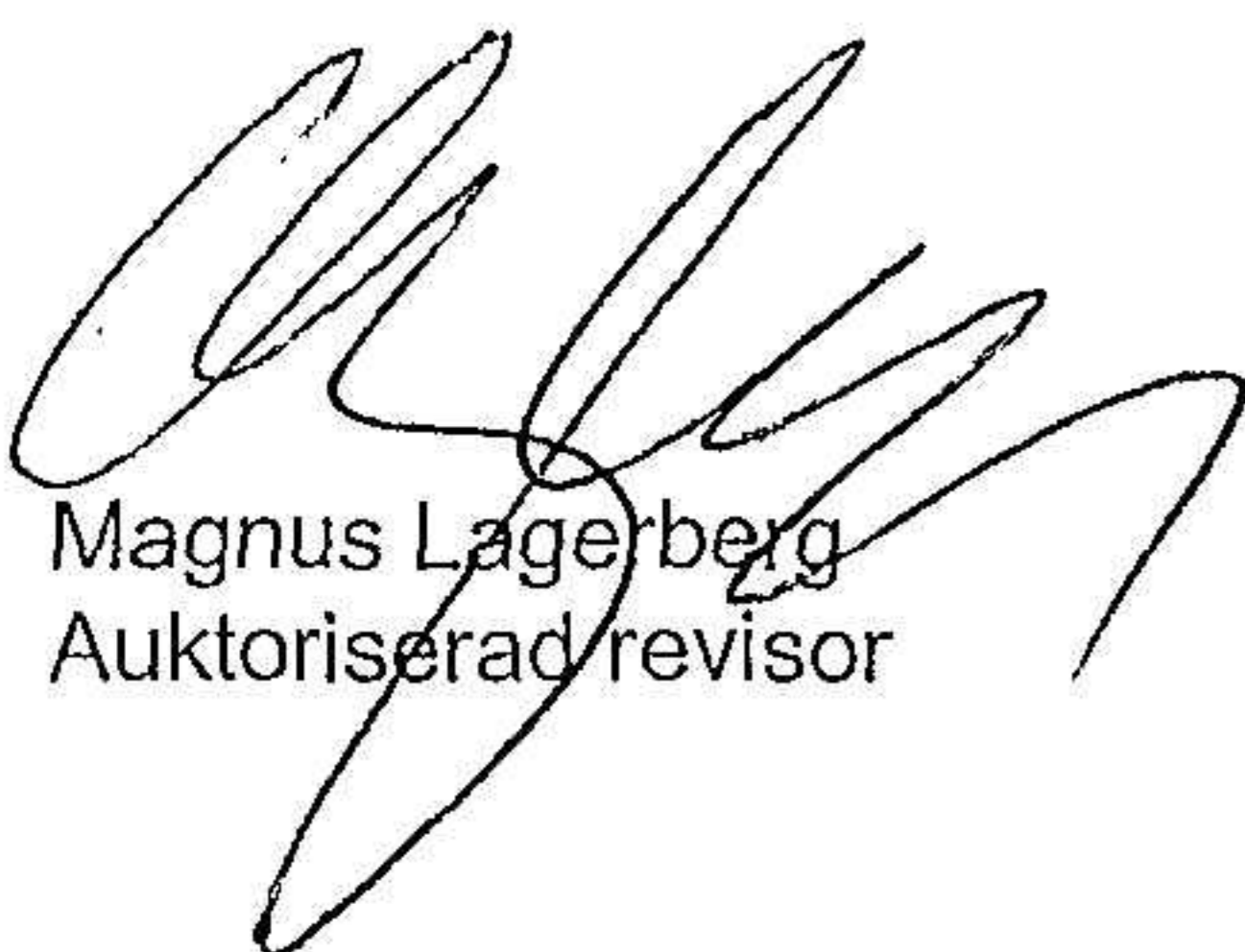
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 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.

Haninge den 21 juni 2023



Magnus Lagerberg  
Auktoriserad revisor

JAG INTYGAR ATT DENNA KOPIA  
ÖVERENSSTÄMMER MED ORIGINAL

