

Årsredovisning

för

Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag

556350-7077

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31.

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

2025-04-04

Styrelsen för Tornby Hyresrättsgaranti Aktiebolag 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

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 den höga inflationen vilken får genomslag i samtliga kostnader för fastighetsförvaltning. Avtalsbundna kostnader påverkas av indexjusteringar, materialkostnader stiger och timpriser för hantverkare och fastighetsskötare ökar.

Hyreshöjningen, 4,95%, kompenserade till viss för de ökade kostnaderna.

Vid slutet av året avslutades avtalet med FF Fastighetsservice och istället tecknades avtal med Jideströms. Förhoppningen är att vi ska få en bättre effektivitet i förvaltningen som helhet.

Styrräntan har sänkts fem gånger under året och ligger i februari på 2,25%. Inflationsutvecklingen framöver kommer avgöra om det kan bli ytterligare sänkning.

Efterfrågan på hyreslägenheter i vårt område är god varför vi tror på fortsatt bra resultatutveckling.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 997	4 710	4 607	4 502
Resultat efter finansiella poster	1 688	1 234	1 799	2 114
Soliditet (%)	11,8	11,8	12,1	12,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	127 595	1 143 678	1 667	4 272 940
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 667	-1 667	0
Årets resultat				454	454
Belopp vid årets utgång	3 000 000	127 595	1 145 345	454	4 273 394

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 145 345
årets vinst	454
	1 145 799
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 145 799
	1 145 799

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 997 023	4 710 742
Övriga rörelseintäkter		2 736	3 579
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 999 759	4 714 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 710 928	-1 604 056
Övriga externa kostnader		-277 640	-643 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-447 984	-451 504
Summa rörelsekostnader		-2 436 552	-2 698 637
Rörelseresultat		2 563 207	2 015 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	152 752	152 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 028 244	-933 725
Summa finansiella poster		-875 492	-781 716
Resultat efter finansiella poster		1 687 715	1 233 968
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 687 000	-1 224 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 687 000	-1 224 000
Resultat före skatt		715	9 968
Skatter			
Skatt på årets resultat		-261	-8 301
Årets resultat		454	1 667

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 270 529	29 714 349
Inventarier, verktyg och installationer		37 504	41 668
Summa materiella anläggningstillgångar		29 308 033	29 756 017
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	3 607 880	2 606 922
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 607 880	2 606 922
Summa anläggningstillgångar		32 915 913	32 362 939
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		887 256	832 161
Övriga fordringar		80	243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 669	90 320
Summa kortfristiga fordringar		987 005	922 724
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 259 657	2 868 470
Summa kassa och bank		2 259 657	2 868 470
Summa omsättningstillgångar		3 246 662	3 791 194
SUMMA TILLGÅNGAR		36 162 575	36 154 133

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		1 145 345	1 143 678
Årets resultat		454	1 667
Summa fritt eget kapital		1 145 799	1 145 345
Summa eget kapital		4 273 394	4 272 940
Långfristiga skulder			
Hyresrättsinsatser		81 000	81 000
Övriga skulder till kreditinstitut	7	30 124 000	30 124 000
Summa långfristiga skulder		30 205 000	30 205 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		215 889	265 669
Skatteskulder		8 229	23 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 460 063	1 387 495
Summa kortfristiga skulder		1 684 181	1 676 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 162 575	36 154 133

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

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyra bostad	-4 734 111	-4 476 320
Hyra p-platser	-116 556	-97 728
Hyra övriga objekt	-6 022	-6 000
Hyra garage	-105 225	-98 550
Kravavgifter	-1 420	-120
Öresutjämning	-64	-104
Övriga intäkter	-33 626	-31 920
	-4 997 024	-4 710 742

Not 3 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	152 752	152 009
	152 752	152 009

Not 4 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader för obligations-, förlags- och konvertibla lån	1 028 244	933 725
	1 028 244	933 725

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 807 121	40 807 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 807 121	40 807 121
Ingående avskrivningar	-11 092 772	-10 648 952
Årets avskrivningar	-443 820	-443 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 536 592	-11 092 772
Utgående redovisat värde	29 270 529	29 714 349
Bokfört värde mark	10 774 318	10 774 318
	10 774 318	10 774 318

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 606 922	3 704 251
Tillkommande fordringar	2 687 958	
Avgående fordringar	-1 687 000	-1 097 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 607 880	2 606 922
Utgående redovisat värde	3 607 880	2 606 922

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
			30 124 000	0	30 124 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 500 000	33 017 000
	30 500 000	33 017 000

Not 9 Koncernuppgifter

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

2025-03-27

Roland Larsson
Roland Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-27

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 2024.

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 2024 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 2024 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 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 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 2025-03-27

KPMG AB

John Johansson

John Johansson

Auktoriserad revisor