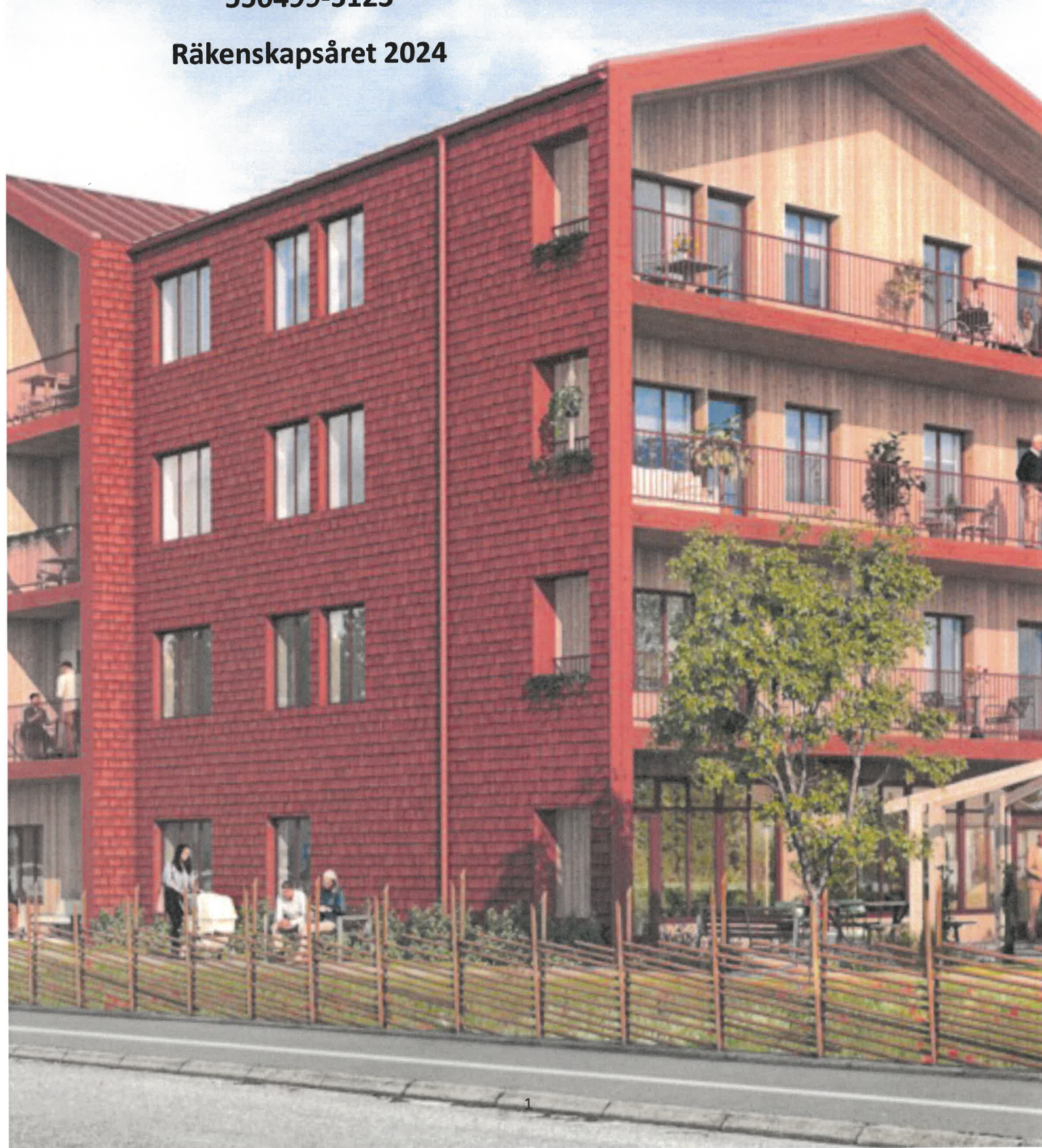


ÅRSREDOVISNING
för
TBAB Torsås Bostads AB
556499-5123
Räkenskapsåret 2024



Innehåll

Verksamhetsberättelse

<u>Hållbara bostäder för alla</u>	<u>3</u>
<u>VD har ordet</u>	<u>4</u>
<u>Ordföranden har ordet</u>	<u>5</u>
<u>Fastighetsförteckning</u>	<u>6</u>
<u>Styrelse och ledning</u>	<u>7</u>

Årsredovisning

<u>Förvaltningsberättelse</u>	<u>8-11</u>
<u>Resultaträkning</u>	<u>12</u>
<u>Balansräkning</u>	<u>13-14</u>
<u>Kassaflödesanalys</u>	<u>15</u>
<u>Noter</u>	<u>16-23</u>
<u>Underskrifter</u>	<u>24</u>
<u>Revisionsberättelse</u>	<u>25-26</u>
<u>Granskningsrapport</u>	<u>27</u>





"Hållbara Bostäder åt alla, Torsås Bostads AB's Vision om Framtidens Boende"

I Torsås kommun, där skogen möter havet och gemenskapen är stark, jobbar vi på Torsås Bostads AB med våra värderingar och vår framtidsinriktade syn. Vi är inte bara en bostadsbyggare vi är också förvaltare av hållbarhet och arbetar för en ljusare framtid för alla.

Vårt engagemang för hållbarhet genomsyrar verksamheten. För oss är varje byggnad inte bara ett hem utan också ett löfte om ansvar gentemot miljön och samhället. Från de första ritningarna till den sista spiken som slås i, genomsyras varje steg av en strävan efter att skapa bostäder som är både vackra och hållbara.

Vi arbetar med att integrera miljövänliga material, energieffektiva system och innovativa tekniker som strävar de efter att minska vår miljöpåverkan och samtidigt skapa en hälsosam och bekväm livsmiljö för sina invånare.

Men det är inte bara byggandet som definierar Torsås Bostads AB:s värderingar, det är också vår förvaltning av bostäderna. Genom att erbjuda tjänster som främjar hållbart leverne, såsom återvinning, energieffektivitet och gemenskapsaktiviteter, strävar vi efter att skapa en kultur där invånarna känner sig stolta över sina hem och engagerade i sitt samhälle.

Genom att erbjuda varierande boendeanternativ, och genom att samarbeta med lokala myndigheter och organisationer, strävar vi efter att göra det möjligt för alla att hitta sitt drömhjem hos oss.

På Torsås Bostads AB finns det inget utrymme för kompromisser när det gäller att skapa en bättre framtid. För oss handlar det inte bara om att bygga hus; det handlar om att bygga hem där människor kan blomstra och där drömmar kan förverkligas. Och i den lilla kommunen Torsås, där skogen möter havet och gemenskapen är stark.



VD har ordet.



År 2024 har verkligen varit ett utmanande år för Torsås Bostads AB. Vi har mött höga media- och energipriser, ökade räntekostnader och dessutom påverkas vi alla av oroligheterna i omvärlden. Allt detta har tyvärr satt sina spår i vår ekonomi.

Vi har fått ta tuffa beslut och genomfört besparingar, särskilt när det gäller fastighetsunderhåll och servicen till våra hyresgäster. Vi förstår att det kan ha orsakat både oro och frustration, och vi beklagar verkligen de besvär detta kan ha inneburit.

Men trots motgångarna fortsätter vi att blicka framåt och arbetar vidare med spännande projekt. Ett av våra viktigaste initiativ under året är byggstarten av trygghetsboendet Snödroppen på Torpgatan i Torsås. Intresset för detta projekt är mycket stort och vi räknar med att ha fullt hus när inflyttning sker i oktober 2025. Vi hoppas att detta ska bidra till en ännu tryggare och mer omtänksam boendemiljö för våra framtida hyresgäster.

Samtidigt som vi hanterar ekonomiska utmaningar håller vi fast vid vårt arbete med energieffektivisering. Att ta hand om både våra resurser och miljön är en självklar del av vårt ansvar. Vi är stolta över att vi fortsatt driver denna satsning med samma kraft och engagemang – det är en investering i en hållbar framtid för oss alla.

Vi tar oss igenom 2024 med ödmjukhet, optimism och en stor dos envishet. Vår ambition är tydlig: att vara en stabil och pålitlig partner för både våra hyresgäster och samhället i stort – nu och i framtiden.

/Stefan Sandgren VD



Ordföranden har ordet.



Spadtaget för Trygghetsboendet Snödroppen i Torsås med 21 lägenheterna togs på våren, och är bolagets största uppdrag. Fantastiskt trevligt att många seniorer är intresserade av lägenheter i huset, som beräknas vara inflyttningsklara hösten 2025. Därtill stor nyfikenhet på att få göra studiebesök, för att lära mer om exempelvis utformning, materialval, inre- och yttre gemensamhetsytor.

Energieffektiviseringar som pågått under ett antal år har fortsatt även under 2024, med fokus på anslutning till fjärrvärme i Söderåkra och i Applerum (Torsås).

Ungdomsrabatten som erbjöds ungdomar i Gullabo föll väl ut. I slutet på året togs nytt beslut om att förlänga erbjudandet ett år till.

Ny hemsida, där lediga lägenheter visas mer tilltalande med bilder och planlösningar. Nytt affärssystem för att effektivisera hanteringen av fastighetsförvaltning och hyresavisering.

Ekonomi har varit tuff under året och resultatet visar tyvärr negativa siffror, trots stor återhållsamhet vad det gäller fastighetsunderhåll.

Tittar vi framåt kommer vi under år 2025 bland annat:

- att avsluta byggprojekt Snödroppen och välkomna nya hyresgäster i trygghetsboendet
- att fortsätta arbeta med att stärka ekonomin i bolaget i syfte att kunna utveckla fastighetsbeståndet.
- att fortsätta planeringen av ett centralt placerat trygghetsboende i Söderåkra med närhet till lokal handel och service
- att etablera regelbundna dialoger med ägaren.
- att bidra till att koncernen Torsås kommun samarbetar än mer för att effektivisera och utveckla kommunen.

/Frida Portin – styrelseordförande (C)



Fastighetslista Torsås Bostads AB

Fastighetsbeteckning	Adress	Ort	Antal lgh
Torsås 1:103	Ängsgatan 2-4	Torsås	20
Torsås 1:101	Karlavägen 1	Torsås	24
Torsås 6:17	Badhusgatan 7-9	Torsås	58
Torsås 6:17	Badhusgatan 5 A	Torsås	12
Torsås 2:64	Torshammar	Torsås	15
Torsås 57:3	Allfargatan 23	Torsås	5
Torsås 57:2	Allfargatan 25	Torsås	11
Torsås 20:1	Lärkgatan	Torsås	20
Torsås 23:1	Ripgatan	Torsås	8
Torsås 27:1	Svalgatan 6-7	Torsås	6
Torsås 49:1	Svalgatan 9	Torsås	6
Torsås 1:18	Elledalsgatan 2	Torsås	18
Torsås 40:1	Järnvägsgratan 13-17	Torsås	24
Torsås 4:113	Svalgatan 10	Torsås	16
Torsås 1:144	Torpgatan 23	Torsås	5
Torsås 4:117	Svalgatan 12-14	Torsås	14
Torsås 4:118	Svalgatan 20-21	Torsås	8
Torsås 4:65	Södra Brogårdsgatan. 29	Torsås	10
Torsås 4:119	Glasbruksgatan 8	Torsås	12
Torsås 1:116	Torpgatan 1	Torsås	21
Torsås 1:62	Torpgatan 3	Torsås	10
Torsås 8:36	Torsgatan 12	Torsås	6
Torsås 9:15	Lunnagatan 3	Torsås	18
Torsås 4:115	Svangatan 1	Torsås	6
Söderåkra 6:50	Motellvägen 1-3	Söderåkra	13
Söderåkra 6:51	Backvägen 4	Söderåkra	16
Söderåkra 6:51	Tallvägen 2	Söderåkra	8
Söderåkra 6:113	Lindvägen 2-20	Söderåkra	10
Söderåkra 6:58	Oxelvägen 8	Söderåkra	11
Söderåkra 6:6	Prästgårdsvägen 24	Söderåkra	13
Övraby 1:50	Blomvägen 16	Söderåkra	12
Brod 1:42	Kyrkvägen 17	Söderåkra	17
Lärkan 13	Storgatan 23 A	Bergkvara	10
Lärkan 15	Storgatan 23 B	Bergkvara	16
Vipan 1	Ängsvägen 2-58	Bergkvara	29
Hattmakaren 1	Kungsvägen 45	Bergkvara	10
Hattmakaren 2	Kungsvägen 43	Bergkvara	6
Spelet 11	Skepparvägen 1 A-B	Bergkvara	8
Binnaretorp 1:54	Grankottvägen 1	Gullabo	3
Binnaretorp 1:58	Grankottvägen 2	Gullabo	3
Binnaretorp 1:55	Grankottvägen 3	Gullabo	2
Binnaretorp 1:57	Grankottvägen 4	Gullabo	2
Binnaretorp 1:60	Grankottvägen 5	Gullabo	3
Binnaretorp 1:56	Grankottvägen 6	Gullabo	2
Binnaretorp 1:61	Tallkottvägen 1	Gullabo	5
Binnaretorp 1:62	Tallkottvägen 2	Gullabo	2

Styrelse för Torsås Bostads AB

Ordinarie



Frida Portin (C) Ordförande
frida.portin@torsas.se



Janita Kirchberg (SD) Vice Ordförande
janita.kirchberg@torsas.se



Björn Ekelund (M)
bjorn.ekelund@torsas.se



Bernt Nykvist (S)
bernt.nykvist@torsas.se



Agneta Eriksson (S)
agneta.eriksson@torsas.se

Ersättare

Mikael Petersson (S)
Hans Gustafsson (V)
Jörgen Johansson (C)
Tony Schäfer (M)
Magnus Haferbier (SD)

Styrelsen och verkställande direktören för TBAB Torsås Bostads 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

Bolagets fastigheter

Vid årsskiftet hade TBAB Torsås Bostads AB totalt 47 fastigheter runt om i kommunen.

Fastighetsbestånd	2024-12-31	2023-12-31
Uthyrningsbar yta (kvm)		
Bostäder	32 944	34 052
Lokaler	895	1 579
Uthyrningsobjekt (st)		
Bostäder	538	558
Lokaler	21	40
Garage och parkeringsplatser	23	35
Antal fastigheter (st)	47	50
Genomsnittshyra	1 241	1 174

Organisation och ledning

Ägarförhållanden

TBAB Torsås Bostads AB har Torsås kommun som ensam ägare. Bolaget har sitt säte i Torsås.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Ersättare
Frida Portin, <i>ordförande</i>	Jörgen Johansson
Janita Kirchberg, <i>vice ordförande</i>	Magnus Haferbier
Bernt Nykvist	Mikael Petersson
Björn Ekelund	Tony Schäfer
Agnetha Eriksson	Hans Gustafsson

Verkställande direktör

Stefan Sandgren

Revisorer

PwC Huvudansvarig revisor

Mats Nilsson, auktoriserad revisor

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Hugo Carlsson Lena

Peribert

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Organisationsanslutning

Företaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Fastigo och branschorganisationen Sveriges Allmännytt. Dessutom är bolaget andelsägare i inköpsorganisationen HBV.

Ägardirektiv

Som ägare till TBAB Torsås Bostads AB utställer Torsås kommun ett ägardirektiv.

Gällande ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige 2024-06-10. I ägardirektiven regleras bland annat ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställelseplikt samt rapportering och uppföljning. Efter antagandet av de nya ägardirektiven har bolaget arbetat i enlighet med givna direktiv.

Bolaget ska som huvuduppgift verka för att inom kommunen ha ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av attraktiva bostäder i varierande upplåtelseformer som profilerar kommunen som en attraktiv bostadsort samt miljö- och utvecklingskommun.

Försäkringar

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparationer, underhåll och investeringar

Under året har en mindre mängd reparations- och underhållsarbeten och investeringar utförts. Bland de större underhållsåtgärderna som är utförda kan nämnas

Ombyggnad av lägenheterna på Applerum från direktverkande el till fjärrvärme

Ombyggnad av lägenheterna på Prästgårdsvägen från elvärme till fjärrvärme

Ombyggnad av lägenheterna på Oxelvägen från elvärme till fjärrvärme

Energieffektivisering

Bolaget arbetar intensivt vidare med att energieffektivisera fastighetsbeståndet bland annat kan nämnas utbyggnaden av fjärrvärme i Söderåkra som när det är klart kommer att ge en mycket positiv påverkan på stora delar av vårt bestånd i Söderåkra.

Uthyrningsläget

Uthyrningsläget har varit något sämre än normalt och det är en bild vi delar med stora delar av Sverige. Dock har vi jämfört med många andra klarat oss ganska väl och läget har stabiliserats runt årsskiftet.

Hyresförändringar

Förhandlingen om 2024 års hyror resulterade i en genomsnittlig höjning på 5,65%.

Förhandlingen om 2025 års hyror resulterade i en genomsnittlig höjning på 4,84%. En differentiering gjordes mellan hyrestyperna kallhyra, varmhyra och totalhyra.

OVK-besiktningar

Samtliga fastigheter i vårt bestånd har godkänd OVK.

Radonmätningar

Samtliga fastigheter i vårt bestånd har efter genomförda åtgärder radonvärden under gällande gränsvärden.

Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering är gjord med hjälp av det internetbaserade programmet Värderingsdata. Fastigheternas bedömda marknadsvärde väsentligt överstiger bokfört värde. Ökningen är en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar.

Nyproduktion

Vi har under året startat upp nyproduktion av Trygghetsboendet Snödroppen i Torsås. Projektet har löpt enligt planerna och beräknat färdigställande är oktober 2025.

Övrigt

Vi har under året driftsatt vårt nya fastighetssystem Vitec Fastighet. Systemet har gjort att vi tagit ett rejält kliv i vår digitalisering. I samband med detta har även bolaget lanserat en helt ny hemsida.

Underhållsplaner

Bolaget arbetar kontinuerligt med att ajourhålla underhållsplanerna. Underhållsplanerna visar ett betydande underhållsbehov på flertalet av fastigheterna de kommande åren.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Riskhantering

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Vi följer utvecklingen och har en god beredskap om förutsättningarna skulle förändras ytterligare. Bolaget har en god finansiell ställning som kan stå emot en nedgång i affärsaktivitet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	41 653	39 716	37 797	35 975	35 736
Resultat efter finansiella poster	-2 406	399	-2 799	252	-1 936
Rörelsemarginal (%)	9,9	13,7	2,0	8,6	2,9
Avkastning på eget kap. (%)	-8,2	1,2	-7,7	0,7	-5,4
Balansomslutning	298 728	261 568	260 959	262 296	243 713
Soliditet (%)	10,6	13,1	13,0	13,9	14,8
Antal anställda	4	4	4	4	7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 200 000	13 240 809	60 831	9 564 877	198 829	34 265 346
Disposition enligt beslut av årsstämman:				198 829	-198 829	0
Upplösning uppskrivningsfond		-481 580		481 580		0
Årets resultat					-2 606 123	-2 606 123
Belopp vid årets utgång	11 200 000	12 759 229	60 831	10 245 286	-2 606 123	31 659 223

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 245 286
årets förlust	-2 606 123
	7 639 163
disponeras så att i ny räkning överföres	7 639 163
	7 639 163

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	41 652 735	39 715 797
Övriga rörelseintäkter		323 572	2 351 705
		41 976 307	42 067 502
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-24 397 446	-25 221 666
Övriga externa kostnader		-2 456 659	-2 389 302
Personalkostnader	4	-3 783 622	-3 251 013
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 174 194	-5 267 247
Övriga rörelsekostnader		0	-474 546
		-37 811 921	-36 603 774
Rörelseresultat		4 164 386	5 463 728
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 174	13 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 588 683	-5 078 319
		-6 570 509	-5 064 899
Resultat efter finansiella poster		-2 406 123	398 829
Resultat före skatt		-2 406 123	398 829
Skatt på årets resultat		-200 000	-200 000
Årets resultat		-2 606 123	198 829

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5	868 235	0
		868 235	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	229 179 807	239 662 791
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 759	93 136
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8, 9	44 034 592	6 114 320
		273 258 158	245 870 247
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10, 11	66 181	58 363
		66 181	58 363
Summa anläggningstillgångar		274 192 574	245 928 610
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	12	18 792	12 181
		18 792	12 181
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 359 856	404 937
Aktuella skattefordringar		140 181	0
Övriga fordringar		85	316
Fordringar koncernkonto		13 551 454	10 837 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 369 976	203 525
		16 421 552	11 446 482
<i>Kassa och bank</i>		8 095 002	4 181 026
Summa omsättningstillgångar		24 535 346	15 639 689
SUMMA TILLGÅNGAR		298 727 920	261 568 299

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 200 000	11 200 000
Uppskrivningsfond	15	12 759 229	13 240 809
Reservfond		60 831	60 831
		24 020 060	24 501 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 245 286	9 564 877
Årets resultat		-2 606 123	198 829
		7 639 163	9 763 706
Summa eget kapital		31 659 223	34 265 346
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		1 516 986	1 316 986
Summa avsättningar		1 516 986	1 316 986
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		248 575 000	214 395 000
Summa långfristiga skulder		248 575 000	214 395 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		780 000	360 000
Leverantörsskulder		10 105 139	5 079 716
Aktuella skatteskulder		0	200 421
Övriga skulder		130 940	95 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	5 960 632	5 855 227
Summa kortfristiga skulder		16 976 711	11 590 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18	298 727 920	261 568 299

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	4 164 386	5 463 728
Avskrivningar och nedskrivningar/återföringar	7 174 194	5 267 247
Erhållen ränta och liknande poster	18 174	13 420
Erlagd ränta och liknande poster	-6 588 683	-5 078 319
Betald skatt	-340 602	-51 888

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

4 427 469 5 614 188

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-6 611	10 119
Förändring av kundfordringar	-954 919	214 144
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 166 220	371 881
Förändring av leverantörsskulder	5 025 423	1 621 750
Förändring av kortfristiga skulder	140 741	-549 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 465 883	7 282 457

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-882 951	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-41 530 962	-12 927 844
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 983 573	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-7 818	-1 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 438 158	-12 928 874

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	35 000 000	0
Amortering av lån	-400 000	-810 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 600 000	-810 000

Årets kassaflöde

6 627 725 -6 456 417

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 15 018 731 21 475 148

Likvida medel vid årets slut

21 646 456 15 018 731

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar	30 år
Stomme	50-120 år
Tak	30-50 år
Fasad	40-100 år
Fönster	30-40 år
Inre ytskikt	15-30 år
Installationer	30 år
Fastighetsinventarier	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Fastigheter

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Likvida medel

Bolaget är anslutet till en cashpool som hanteras som kassa/bank.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningens fördelning		
Hysesintäkter brutto	40 685 509	39 535 763
Övriga intäkter	967 226	180 034
	41 652 735	39 715 797

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Underhållskostnader	3 529 775	3 810 834
Reparationer	1 487 950	1 571 833
Övrig fastighetsskötsel	4 517 520	4 647 558
Fjärrvärme, olja och energi	8 569 940	8 924 530
Vatten	3 614 255	3 424 809
Renhållning	933 586	1 092 429
Kabel-TV	417 055	518 566
Försäkringar och riskkostnader	603 173	557 589
Fastighetsavgift	724 192	673 518
	24 397 446	25 221 666

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	877 632	1 014 672
Övriga anställda	1 516 587	1 148 573
	2 394 219	2 163 245
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	316 966	137 250
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	889 346	736 792
	1 206 312	874 042
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 600 531	3 037 287
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	60 %
Andel män i styrelsen	40 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 5 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	882 951	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 951	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 716	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 716	0
Utgående redovisat värde	868 235	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	334 063 309	323 862 679
Inköp	0	11 451 144
Försäljningar/utrangeringar	-11 119 037	-1 250 514
Omklassificeringar	3 610 690	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 554 962	334 063 309
Ingående avskrivningar	-93 755 818	-87 785 517
Försäljningar/utrangeringar	4 135 464	775 968
Årets avskrivningar	-6 628 521	-6 746 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 248 875	-93 755 818
Ingående uppskrivningar	16 855 300	17 321 400
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-481 580	-466 100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	16 373 720	16 855 300
Ingående nedskrivningar	-17 500 000	-19 500 000
Återförda nedskrivningar	0	10 000 000
Årets nedskrivningar	0	-8 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 500 000	-17 500 000
Utgående redovisat värde	229 179 807	239 662 791

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	831 177	831 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 177	831 177
Ingående avskrivningar	-738 041	-683 163
Årets avskrivningar	-49 377	-54 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-787 418	-738 041
Utgående redovisat värde	43 759	93 136

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Lunnagatan	0	4 948 960
Bergkvara 2:14	1 038 621	616 330
Storgatan 23, loftgångar	8 999	8 999
Applerum värmekonvertering	4 919 474	218 172
Vitec fastighetssystem	0	165 681
Svalgatan 8B	0	156 178
Ripgatan 4	77 627	0
Prästgårdsvägen, fjärrvärme	491 943	0
Oxelvägen, fjärrvärme	364 510	0
Lindvägen, fjärrvärme	1 174 420	0
Motellvägen, fjärrvärme	243 419	0
Kyrkvägen, fjärrvärme	252 657	0
Tallvägen, fjärrvärme	148 819	0
Backvägen ombyggnad	252 044	0
Badhusgatan, renovering	104 256	0
Torpgatan, byggnation av trygghetsboende	34 957 803	0
	44 034 592	6 114 320

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 114 320	4 163 074
Inköp	42 413 913	11 802 230
Omklassificering	-4 493 641	-9 850 984
	44 034 592	6 114 320

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 363	57 333
Inköp	7 818	1 030
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 181	58 363
Utgående redovisat värde	66 181	58 363

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	66 181	58 363
	66 181	58 363

Not 12 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Olja	18 792	12 181
	18 792	12 181

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 369 976	203 525
	1 369 976	203 525

Not 14 Disposition av vinst**2024-12-31****Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 245 286
årets förlust	-2 606 123
	7 639 163
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 639 163
	7 639 163

Not 15 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	13 240 809	13 610 892
Årets upplösning mot fritt eget kapital	-481 580	-370 083
Belopp vid årets utgång	12 759 229	13 240 809

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	245 455 000	212 955 000
	245 455 000	212 955 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	3 041 893	3 134 992
Upplupna räntekostnader	978 591	908 790
Övriga upplupna kostnader	1 940 148	1 811 446
	5 960 632	5 855 228

Not 18 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantibelopp Fastigo	43 588	38 993
	43 588	38 993

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För företagets egen räkning:		
Pantbrev i fastigheten	500 000	500 000
	500 000	500 000

Torsås kommun går i borgen för bolagets skulder till kreditinstitut.

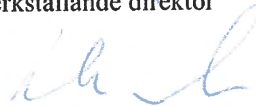
Torsås 2025-03-27


Frida Portin
Ordförande


Björn Ekelund


Bernt Nykvist


Stefan Sandgren
Verkställande direktör


Janita Kirchberg
Vice ordförande


Agnetha Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tbab Torsås Bostads AB, org.nr 556499-5123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tbab Torsås Bostads AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tbab Torsås Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Tbab Torsås Bostads AB.

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 Tbab Torsås Bostads AB 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tbab Torsås Bostads AB 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 styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Tbab Torsås Bostads AB enligt god revisionssed 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 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.

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 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, 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Jönköping den 15 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor