

ÅRSREDOVISNING
för
TBAB Torsås Bostads AB
556499-5123
Räkenskapsåret 2023



Innehåll

Verksamhetsberättelse

<u>VD har ordet</u>	<u>3</u>
<u>Ordföranden har ordet</u>	<u>4</u>
<u>Verksamhetsplan 2024-2026</u>	<u>5</u>
<u>Hållbara bostäder för alla</u>	<u>6</u>
<u>Fastighetsförteckning</u>	<u>7</u>
<u>Styrelse och ledning</u>	<u>8</u>

Årsredovisning

<u>Förvaltningsberättelse</u>	<u>1-4</u>
<u>Resultaträkning</u>	<u>5</u>
<u>Balansräkning</u>	<u>6-7</u>
<u>Kassaflödesanalys</u>	<u>8</u>
<u>Noter</u>	<u>9-16</u>
<u>Underskrifter</u>	<u>16</u>
<u>Revisionsberättelse</u>	<u>17-18</u>
<u>Granskningsrapport</u>	<u>19</u>



VD har ordet.



Under verksamhetsåret 2023 stod Torsås Bostads AB inför betydande utmaningar till följd av kostnadsökningarna i samhället. Med en ödmjuk och ansvarsfull inställning tog bolaget itu med dessa ekonomiska påfrestningar genom att noga överväga åtgärder för att anpassa verksamheten. Det var en svår balansgång, och det mest påtagliga blev att vi var tvungna att genomföra besparingar, främst inom fastighetsunderhåll och servicen till våra hyresgäster. Vi förstår och beklagar verkligen den oro och de påverkningar detta kan ha medfört för våra boende.

Trots dessa utmaningar valde vi att inte låta oss nedslås utan istället blicka framåt med optimism och engagemang. Vi inledde planeringen för nyproduktion av ett nytt trygghetsboende på Lunnagatan i Torsås, ett initiativ som vi hoppas ska bidra till att skapa en ännu tryggare och mer omsorgsfull miljö för våra framtida hyresgäster.

Samtidigt som vi hanterade de ekonomiska påfrestningarna fortsatte vi envist vårt arbete med energieffektivisering. Det är en viktig del av vår strävan att vara ansvarsfulla förvaltare av både våra resurser och vår miljö. Vi är stolta över att ha kunnat fortsätta denna viktiga satsning med oförminskad styrka, vilket visar på vårt engagemang för en mer hållbar framtid.

Genom att navigera genom de utmaningar som 2023 bjöd på med ödmjukhet, optimism och envishet, fortsätter Torsås Bostads AB att sträva efter att vara en stabil och pålitlig partner för våra hyresgäster och samhället i stort.

/Stefan Sandgren VD



Ordföranden har ordet.



Styrelsen i Torsås Bostads AB är politisk tillsatt, och efter valet 2022 valdes en ny styrelse baserat på valresultatet. Byte av styrelse sker vid bolagsstämman, som äger rum på våren. Detta innebär att den nya styrelsen är på plats från och med april 2023.

En start präglad av mycket fokus på de ökade kostnaderna för el och räntor, men också en målmedvetenhet om att tänka långsiktigt – där de energieffektiviseringar som påbörjats tidigare år har fortsatt och planeringen av trygghetsboendet på Lunnagatan i Torsås har klubbats för byggstart våren 2024.

Intresset för de 21 lägenheterna på trygghetsboendet är stort. Den sämre konjunkturen inom byggsektorn gjorde att vi fick många väl genomarbetade anbud på att få bygga trygghetsboendet i Torsås.

Trots ett ekonomiskt tufft år visar bolaget på ett positivt resultat vid årets slut.

Tittar vi framåt kommer vi under 2024 bland annat arbeta med:

- att ta fram förutsättningar för ett centralt placerat trygghetsboende i Söderåkra med närhet till lokal service.
- att fortsatt fokusera på energieffektiviseringar.
- att uthålligt arbeta med att stärka ekonomin i bolaget i syfte att kunna utveckla fastighetsbeståndet.

/Frida Portin – styrelseordförande (C)



Verksamhetsplan för Torsås Bostads AB (2024-2026)

Torsås Bostads AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med en stark förankring i samhället. Vår vision är att skapa trygga och energieffektiva bostäder som möter behoven hos våra hyresgäster. Under de kommande tre åren kommer vi att fokusera på att öka vårt utbud av bostäder, särskilt trygghetsboenden för äldre, samtidigt som vi prioriterar energieffektivisering för att minska vår miljöpåverkan.

Mål och strategier

Utökad bostadsproduktion

Under de kommande tre åren kommer Torsås Bostads AB att investera i nya bostadsprojekt med en särskild inriktning på trygghetsboenden för äldre.

Målet är att påbörja minst 30 nya lägenheter i trygghetsboenden och andra boendeformer under den angivna tidsramen för att möta den växande efterfrågan på boenden i vår kommun.

Vi kommer att samverka med kommunen och andra intressenter för att identifiera lämpliga platser och partnerskap för dessa projekt.

Hyresgästernas välbefinnande

Trygghetsboenden är avsedda att erbjuda äldre hyresgäster en bekväm och trygg boendemiljö. Vi kommer att prioritera åtgärder som främjar deras välbefinnande, såsom tillgång till gemensamma utrymmen och sociala aktiviteter.

Energieffektivisering och hållbarhet

Vi kommer att fortsätta den redan påbörjade energirevisionen av våra befintliga fastigheter för att identifiera och genomföra åtgärder som minskar energiförbrukningen.

Målet är att minska energiförbrukningen med minst 20% inom tre år genom åtgärder som omfattar bättre isolering, energisnåla system och användning av fossilfri energi.

Samhällsengagemang och samarbete

Torsås Bostads AB kommer att fortsätta att vara en aktiv samhällsaktör och samarbeta med lokala myndigheter, organisationer och företag för att främja samhällsutvecklingen och öka tillgängligheten till bostäder i vår kommun.

Vi kommer att involvera hyresgäster och andra intressenter i beslut om utveckling och förbättring av våra fastigheter och tjänster genom dialog och samråd.

Ekonomisk hållbarhet

Vi kommer att säkerställa en stabil och sund ekonomi genom att följa en ekonomisk plan som säkerställer långsiktig lönsamhet samtidigt som vi möter våra mål för bostadsproduktion och energieffektivisering.

Uppföljning och utvärdering

Vi kommer att regelbundet följa upp och utvärdera våra framsteg gentemot de uppsatta målen och strategierna. Detta kommer att inkludera årliga rapporter om energieffektiviteten, bostadsproduktionen och hyresgästernas nöjdhet. Vi kommer att vara öppna för att justera vår plan om det behövs för att säkerställa att vi når våra mål och att våra hyresgäster får bästa möjliga service.

Torsås Bostads AB kommer att fortsätta att arbeta för att erbjuda trygga och energieffektiva bostäder som är anpassade till våra hyresgästers behov.

Med denna verksamhetsplan som vägledning ser vi fram emot att fortsätta att vara en positiv kraft i vår samhällsutveckling de kommande tre åren.



"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.



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	Järnvägsgatan 13-17	Torsås	24
Torsås 4:113	Svalgatan 10	Torsås	16
Torsås 1:144	Torpgatan 23	Torsås	4
Torsås 4:114	Andgatan 1	Torsås	4
Torsås 4:116	Svangatan 3	Torsås	4
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	Lunnagatan 4	Torsås	11
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
Bryggaren 8	Bryggaregatan 1	Bergkvara	13
Binnaretorp 1:54	Grankottevägen 1	Gullabo	3
Binnaretorp 1:58	Grankottevägen 2	Gullabo	3
Binnaretorp 1:55	Grankottevägen 3	Gullabo	2
Binnaretorp 1:57	Grankottevägen 4	Gullabo	2
Binnaretorp 1:60	Grankottevägen 5	Gullabo	3
Binnaretorp 1:56	Grankottevägen 6	Gullabo	2
Binnaretorp 1:61	Tallkottevägen 1	Gullabo	5
Binnaretorp 1:62	Tallkottevägen 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 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Bolagets fastigheter

Vid årsskiftet hade TBAB Torsås Bostads AB totalt 50 fastigheter runt om i kommunen.

Fastighetsbestånd	2023-12-31	2022-12-31
Uthyrningsbar yta (kvm)		
Bostäder	34 052	34 447
Lokaler	1 579	1 721
Uthyrningsobjekt (st)		
Bostäder	558	570
Lokaler	40	21
Garage och parkeringsplatser	35	35
Antal fastigheter (st)	50	46
Genomsnittshyra	1 174	1 114

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, ordförande	Jörgen Johansson
Janita Kirchberg, vice ordförande	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 Allmännyttä. 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 2023-03-13 och bolagsstämman antog detta vid bolagsstämman 2023-04-28. 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 stor mängd reparations- och underhållsarbeten och investeringar utförts.

Bland de större underhållsåtgärderna som är utförda kan nämnas

- Installation av luft/värmepumpar på Lindvägen i Söderåkra
- Installation av FTX-ventilation på Lindvägen i Söderåkra
- Byte av fönster på Järnvägsgatan i Torsås
- Installation av luft/värmepumpar på Ängsvägen i Bergkvara
- Installation av FTX-ventilation på Ängsvägen i Bergkvara
- Installation av elbilsladdare på Karlavägen i Torsås

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 vårt bestånd i Söderåkra.

Vi kommer även under 2024 att konvertera vårt område i Applerum från direktverkande el till vattenburet med fjärrvärme. *u*

Uthyrningsläget

Uthyrningsläget har varit relativt bra under året. Det är god efterfrågan på lägenheter i alla orter bortsett från Gullabo där vakanserna har ökat. När det gäller Gullabo har vi under året infört ungdomsrabatt för ungdomar under 26 år som bosätter sig där med gott resultat.

Hyresförändringar

Förhandlingen om 2024 års hyror är i dagsläget inte klara.

OVK-besiktningar

Vi har under året jobbat intensivt med att komma i fas med besiktningar och åtgärder utifrån dessa. Samtliga fastigheter i vårt bestånd har nu 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 arbetat med projektering av ett nytt trygghetsboende på Lunnagatan i Torsås. Entreprenaden är upphandlad och klar och byggstart är i månadsskiftet april/maj 2024. Beräknat färdigställande är oktober 2025.

Rivning av den befintliga fastigheten på Lunnagatan 4 har slutförts.

Bolaget har även under året fortsatt detaljplanearbetet rörande fastigheten Bergkvara 2:14 för att där kunna genomföra nyproduktion av bostäder. Åtgärder efter genomfört samråd pågår fortfarande.

Övrigt

Bolaget har under året påbörjat arbetet med att bygga upp ett nytt fastighetssystem baserat på plattformen Vitec Fastighet. Arbetet beräknas vara färdigställt under Q2, 2024.

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. *M*

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	39 716	37 797	35 975	35 736	36 140
Resultat efter finansiella poster	399	-2 799	252	-1 936	-805
Rörelsemarginal (%)	13,7	2,0	8,6	2,9	6,4
Avkastning på eget kap. (%)	1,2	-7,7	0,7	-5,4	-2,3
Balansomslutning	261 568	260 959	262 296	243 713	251 468
Soliditet (%)	13,1	13,0	13,9	14,8	14,2
Antal anställda	4	4	4	7	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	13 610 892	60 831	11 534 288	-2 435 511	33 970 500
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-2 435 511	2 435 511	0
Upplösning uppskrivningsfond		-370 083		466 100		96 017
Årets resultat					198 829	198 829
Belopp vid årets utgång	11 200 000	13 240 809	60 831	9 564 877	198 829	34 265 346

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 564 877
årets vinst	198 829
	9 763 706
disponeras så att i ny räkning överföres	9 763 706
	9 763 706

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	39 715 797	37 797 383
Övriga rörelseintäkter		2 351 705	597 918
		42 067 502	38 395 301
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-25 221 666	-24 448 773
Övriga externa kostnader		-2 389 302	-3 388 985
Personalkostnader	4	-3 251 013	-3 143 357
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 267 247	-6 828 401
Övriga rörelsekostnader		-474 546	0
		-36 603 774	-37 809 516
Rörelseresultat		5 463 728	585 785
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 420	58 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 078 319	-3 443 135
		-5 064 899	-3 385 006
Resultat efter finansiella poster		398 829	-2 799 221
Resultat före skatt		398 829	-2 799 221
Skatt på årets resultat		-200 000	363 710
Årets resultat		198 829	-2 435 511

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	239 662 791	233 898 562
Inventarier, verktyg och installationer	6	93 136	148 014
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7, 8	6 114 320	4 163 074
		245 870 247	238 209 650
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9, 10	58 363	57 333
		58 363	57 333
Summa anläggningstillgångar		245 928 610	238 266 983
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	11	12 181	22 300
		12 181	22 300
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		404 937	619 081
Övriga fordringar		316	11 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	203 525	564 456
		608 778	1 194 803
<i>Kassa och bank</i>		15 018 731	21 475 148
Summa omsättningstillgångar		15 639 690	22 692 251
SUMMA TILLGÅNGAR		261 568 300	260 959 234

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 200 000	11 200 000
Uppskrivningsfond	14	13 240 809	13 610 892
Reservfond		60 831	60 831
		24 501 640	24 871 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 564 877	11 534 288
Årets resultat		198 829	-2 435 511
		9 763 706	9 098 777
Summa eget kapital		34 265 346	33 970 500
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		1 316 986	1 213 003
Summa avsättningar		1 316 986	1 213 003
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		214 395 000	215 305 000
Summa långfristiga skulder		214 395 000	215 305 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360 000	260 000
Leverantörsskulder		5 079 716	3 457 966
Aktuella skatteskulder		200 421	252 309
Övriga skulder		95 603	64 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 855 228	6 436 169
Summa kortfristiga skulder		11 590 968	10 470 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17	261 568 300	260 959 234

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		5 463 728	585 785
Avskrivningar och nedskrivningar/återföringar		5 267 247	6 828 401
Erhållen ränta och liknande poster		13 420	58 129
Erlagd ränta och liknande poster		-5 078 319	-3 443 135
Betald skatt		-51 888	369 522
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet		0	26 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 614 188	4 425 318
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		10 119	19 700
Förändring av kundfordringar		214 144	-417 598
Förändring av kortfristiga fordringar		371 881	-11 497
Förändring av leverantörsskulder		1 621 750	-255 735
Förändring av kortfristiga skulder		-549 625	1 660 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 282 457	5 420 678
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 927 844	-15 267 399
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-1 030	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 928 874	-15 267 399
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-810 000	-195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-810 000	-195 000
Årets kassaflöde		-6 456 417	-10 041 721
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		21 475 148	31 516 869
Likvida medel vid årets slut		15 018 731	21 475 148

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:


Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar	30 år
Stomme	50-100 år
Tak	40 år
Fasad	50-100 år
Fönster	40 år
Inre ytskikt	15 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, utranteras 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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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. *pp*

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

	2023	2022
Nettoomsättningens fördelning		
Hysesintäkter brutto	39 535 763	37 691 664
Övriga intäkter	180 034	105 719
	39 715 797	37 797 383

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Underhållskostnader	3 810 834	5 042 503
Reparationer	1 571 833	1 033 944
Övrig fastighetsskötsel	4 647 558	4 354 762
Fjärrvärme, olja och energi	8 924 530	8 594 183
Vatten	3 424 809	2 695 504
Renhållning	1 092 429	935 318
Kabel-TV	518 566	358 336
Försäkringar och riskkostnader	557 589	430 470
Fastighetsavgift	673 518	1 003 753
	25 221 666	24 448 773

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 014 672	765 200
Övriga anställda	1 148 573	1 058 666
	2 163 245	1 823 866
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	137 250	277 524
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	736 792	700 102
	874 042	977 626
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 037 287	2 801 492
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	40 %
Andel män i styrelsen	40 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	323 862 679	283 535 726
Inköp	11 451 144	40 326 953
Försäljningar/utrangeringar	-1 250 514	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 063 309	323 862 679
Ingående avskrivningar	-87 785 517	-81 576 825
Försäljningar/utrangeringar	775 968	0
Årets avskrivningar	-6 746 269	-6 208 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 755 818	-87 785 517
Ingående uppskrivningar	17 321 400	17 787 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-466 100	-466 100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	16 855 300	17 321 400
Ingående nedskrivningar	-19 500 000	-19 500 000
Återförda nedskrivningar	10 000 000	0
Årets nedskrivningar	-8 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 500 000	-19 500 000
Utgående redovisat värde	239 662 791	233 898 562

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	831 177	721 785
Inköp	0	109 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 177	831 177
Ingående avskrivningar	-683 163	-529 554
Årets avskrivningar	-54 878	-153 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-738 041	-683 163
Utgående redovisat värde	93 136	148 014

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Lunnagatan	4 948 960	396 521
Bergkvara 2:14	616 330	375 818
Storgatan 23 (loftgångar)	8 999	0
Applerum värmekonvertering	218 172	0
Vitec fastighetssystem	165 681	0
Svalgatan 8B	156 178	0
Solceller	0	1 479 862
FTX energieffektivisering	0	1 910 873
	6 114 320	4 163 074

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 163 074	29 332 020
Inköp	11 802 230	11 462 790
Omklassificering	-9 850 984	-36 631 736
	6 114 320	4 163 074

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 333	83 949
Inköp	1 030	0
Försäljningar	0	-26 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 363	57 333
Utgående redovisat värde	58 363	57 333

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	58 363	57 333
	58 363	57 333

Not 11 Varulager

	2023-12-31	2022-12-31
Olja	12 181	22 300
	12 181	22 300

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	203 525	564 456
	203 525	564 456

Not 13 Disposition av vinst

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2023-12-31
balanserad vinst	9 564 877
årets vinst	198 829
	9 763 706
disponeras så att i ny räkning överföres	9 763 706
	9 763 706

Not 14 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	13 610 892	13 980 975
Årets upplösning mot fritt eget kapital	-370 083	-370 083
Belopp vid årets utgång	13 240 809	13 610 892

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	212 955 000	214 265 000
	212 955 000	214 265 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	3 134 992	3 032 582
Upplupna räntekostnader	908 790	855 460
Övriga upplupna kostnader	1 811 446	2 548 126
	5 855 228	6 436 168

Not 17 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantibelopp Fastigo	38 993	36 477
	38 993	36 477

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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 2024-03-26



Frida Portin
Ordförande



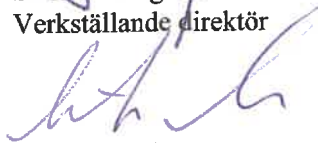
Björn Ekelund



Bernt Nykvist



Stefan Sandgren
Verkställande direktör



Janita Kirchberg
Vice ordförande



Agnetha Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

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 2023.

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 2023 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 2023 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. *H*

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 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 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 ersättningskyldighet 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.

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 27 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Nilsson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
TBAB Torsås Bostads AB
Org nr 556499-5123

Granskningsrapport för år 2023

Vi, av kommunfullmäktige i Torsås kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat TBAB Torsås Bostads AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet, samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.


Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.


En särskild avstämning har skett med VD om hur bolaget arbetar med ägardirektiv, måluppfyllelse, ekonomisk uppföljning och intern kontroll.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer sammantaget att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Torsås 2024-03-27


Hugo Carlsson
Lekmannarevisor


Lena Peribert
Lekmannarevisor