

Årsredovisning

för

Torsås Bostads AB

556499-5123

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	19

Styrelsen och verkställande direktören för Torsås Bostads AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Inledning

Torsås Bostads AB är ett helägt kommunalt bostadsbolag som spelar en central roll i utvecklingen av Torsås kommun.

Bolaget ska säkerställa ett varierat och attraktivt bostadsutbud i samtliga delar av kommunen och samtidigt bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Genom att erbjuda trygga boendemiljöer, modern fastighetsförvaltning och ett aktivt investeringsarbete stärker Torsås Bostads AB kommunens möjligheter till tillväxt, inflyttning och ökad attraktivitet.

Årets verksamhet har präglats av både omfattande utvecklingsarbete, stora investeringar och ett fortsatt fokus på energieffektivisering, modernisering och hållbar förvaltning.

Företaget har sitt säte i Torsås.

Allmänt om verksamheten

Torsås Bostads AB:s huvudsakliga uppdrag är att tillhandahålla pris- och kvalitetsvarierade bostäder och lokaler inom Torsås kommun.

Bolagets bostadsbestånd är spritt över flera orter och utgör en viktig del av kommunens infrastruktur, inte minst för äldre, barnfamiljer, studerande och personer som söker ett första boende.

Bolaget arbetar långsiktigt med följande målsättningar:

God boendekvalitet genom kontinuerligt underhåll och standardhöjningar

Ekonomisk stabilitet som säkerställer framtida investeringar

Miljömässig hållbarhet med lägre energiförbrukning och klimatsmarta val

Social hållbarhet genom trygghet, tillgänglighet och närvaro

Fastighetsförvaltningen bedrivs med fokus på hög servicenivå, rimliga hyresnivåer och en god tillgänglighet gentemot hyresgästerna.

Fastighetsbestånd och uthyrning

Omfattning och utveckling av beståndet

Vid utgången av 2025 omfattade Torsås Bostads AB:s fastighetsportfölj totalt 47 fastigheter, vilket är samma som föregående år (47).

Uthyrningsbar yta (kvm)

Typ	2025	2024
Bostäder	34 297	32 944
Lokaler	1 232	895

Torsås Bostads AB fortsätter att prioritera bostadsytor framför lokalyta, vilket avspeglas i utvecklingen.

Uthyrningsobjekt (st)

Objekt	2025	2024
Bostäder	559	538
Lokaler	31	21
Garage	35	23

Antalet bostadslägenheter har ökat något till följd av färdigställandet av nyproduktionen Snödroppen.

Genomsnittshyra (kr/kvm)

År	Genomsnittlig hyra
2025	1 373
2024	1 241

Höjningen följer branscutvecklingen, ökade drivmedels-, energi- och underhållskostnader samt en generell uppgradering av beståndet.

Uthyrningsläget

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt god i de flesta orter. Ett undantag är Gullabo, där vakanserna ökat, vilket delvis kan förklaras av strukturella demografiska förändringar och minskad inflyttning i landsbygdsområden. Torsås Bostads AB följer utvecklingen och anpassar resurser och underhållsinsatser efter efterfrågan.

Organisation och ledning

Ägarförhållanden

Torsås Bostads AB ägs till 100 % av Torsås kommun och verksamheten bedrivs i enlighet med kommunallagen samt gällande ägardirektiv. Säte: Torsås.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter och ersättare:

Ordinarie ledamöter

Frida Portin, ordförande
Janita Kirchberg, vice ordförande
Bernt Nykvist
Tony Schäfer
Agneta Eriksson

Ersättare

Katarina Björk
Jörgen Johansson
Anders Palmér
Magnus Haferbier
Mikael Petersson

Verkställande direktör

Stefan Sandgren

Revision

Auktoriserad revisor

Malena Wiklund, Azets Revision & Rådgivning AB

Lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige

Hugo Carlsson
Lena Peribert

Firmateckning

Styrelsen tecknar firman.

Två ledamöter i förening kan teckna firman.

VD tecknar firman i löpande förvaltningsåtgärder.

Organisationsanslutningar

Torsås Bostads AB är medlem i:

- Fastigo (arbetsgivarorganisation)
- Sveriges Allmännytt (branschorganisation)
- HBV (inköpsorganisation, där bolaget är andelsägare)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer, underhåll och investeringar

Året har präglats av omfattande tekniska och förvaltningsmässiga satsningar. Bland årets största åtgärder kan nämnas:

Flera fastigheter i Söderåkra har anslutits till fjärrvärmenätet (Oxelvägen, Lindvägen, Prästgårdsvägen).

Nyproduktionen av trygghetsboendet Snödroppen har slutförts.

En rad underhålls- och renoveringsåtgärder i äldre bestånd har genomförts.

Sammanlagt har investeringarna stärkt både energieffektivitet, driftsäkerhet och boendekvalitet.

Energieffektivisering och hållbarhet

Torsås Bostads AB har fortsatt sitt långsiktiga arbete mot en mer klimatneutral förvaltning.

Resultat:

Bolagets elinköp har **minskat med cirka 35 %**.

Fjärrvärmeutbyggnaden i Söderåkra förväntas ytterligare minska bolagets energikostnader och klimatpåverkan.

Det strategiska målet är att minska både energianvändning och driftkostnader samtidigt som komfort och kvalitet förbättras.

OVK och radon

Ett omfattande arbete har resulterat i att samtliga fastigheter nu har godkänd OVK.

Även radonåtgärder har genomförts i hela beståndet och samtliga byggnader ligger idag under gällande gränsvärden.

Fastighetsvärdering

En digital marknadsvärdering via Värderingssystemet Datcha visar att fastigheternas marknadsvärden väsentligt överstiger de bokförda värdena. Detta stärker Torsås Bostads AB:s balansräkning och ger goda förutsättningar för framtida investeringar.

Nyproduktion och utvecklingsprojekt

Snödroppen, ett modernt trygghetsboende, färdigställdes under året och representerar en viktig del av kommunens äldreboendestrategi.

Detaljplaneprocessen för Bergkvara 2:14 är slutförd och planen har vunnit laga kraft.

Digitalisering

Implementeringen av vårt fastighetssystem Vitec Fastighet har slutförts och förväntas ge bolaget:
effektivare arbetsprocesser
förbättrad datakvalitet
bättre överblick över ekonomi, underhåll och ärendehantering

Underhållsplaner

Ajourhållna underhållsplaner visar på betydande behov de kommande åren, vilket är naturligt i ett fastighetsbestånd med varierande ålder. Planerna ligger till grund för prioriteringar och investeringsbeslut.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Framtida utveckling

Torsås Bostads AB går in i kommande år med:

- **god efterfrågan i majoriteten av beståndet,**
- **utbyggda möjligheter till energieffektivisering,**
- **planer för fortsatt nyproduktion och modernisering.**

Snödroppen och Bergkvara 2:14 är exempel på satsningar som stärker kommunens bostadsförsörjning och attraktivitet.

Riskhantering

Bolaget arbetar systematiskt med risker inom följande områden:

Finansiella risker

Ränterisker hanteras enligt finanspolicy.

Kreditförluster bedöms som begränsade tack vare etablerade rutiner och stabil hyresgästbas.

Fastighets- och skaderisker

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Driftsäkerheten ökar genom kontinuerligt underhåll och modernisering.

Marknadsrisker

Demografiska förändringar på landsbygden kan påverka vakanser i vissa områden.

Torsås Bostads AB arbetar med aktiv förvaltning, trygghetsfrämjande insatser och lokalt anpassade investeringar.

Bolaget bedöms ha god finansiell motståndskraft även vid en nedgång i efterfrågan eller förändrade ekonomiska förutsättningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	42 841	41 653	39 716	37 797	35 975
Resultat efter finansiella poster	-1 650	-2 406	399	-2 799	252
Rörelsemarginal (%)	12,7	9,9	13,7	2,0	8,6
Avkastning på eget kap. (%)	-5,5	-8,2	1,2	-7,7	0,7
Balansomslutning	310 779	298 728	261 568	260 959	262 296
Soliditet (%)	10,0	10,6	13,1	13,0	13,9
Antal anställda	4	4	4	4	4

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	12 759 229	60 831	10 245 286	-2 606 123	31 659 223
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 606 123	2 606 123	0
Upplösning uppskrivningsfond		-481 580		481 580		0
Latent skatt		99 205				99 205
Årets resultat					-1 969 521	-1 969 521
Belopp vid årets utgång	11 200 000	12 376 854	60 831	8 120 743	-1 969 521	29 788 907

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 120 743
årets förlust	-1 969 521
	6 151 222

disponeras så att i ny räkning överföres	6 151 222
	6 151 222

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	42 841 039	41 652 735
Övriga rörelseintäkter		143 341	323 572
		42 984 380	41 976 307
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-24 617 126	-24 397 446
Övriga externa kostnader		-2 984 573	-2 456 659
Personalkostnader	3	-3 555 234	-3 783 622
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 373 388	-7 174 194
		-37 530 321	-37 811 921
Rörelseresultat		5 454 059	4 164 386
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 186	18 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 123 423	-6 588 683
		-7 104 237	-6 570 509
Resultat efter finansiella poster		-1 650 178	-2 406 123
Resultat före skatt		-1 650 178	-2 406 123
Skatt på årets resultat		-319 343	-200 000
Årets resultat		-1 969 521	-2 606 123

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	691 645	868 235
		691 645	868 235
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	297 111 557	229 179 807
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 882	43 759
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7, 8	2 543 667	44 034 592
		299 677 106	273 258 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9, 10	67 682	66 181
		67 682	66 181
Summa anläggningstillgångar		300 436 433	274 192 574
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	11	16 048	18 792
		16 048	18 792
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 010 981	1 359 856
Fordringar hos koncernföretag		5 012 008	13 551 454
Aktuella skattefordringar		0	140 181
Övriga fordringar		201 534	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 012 602	1 369 976
		7 237 125	16 421 552
<i>Kassa och bank</i>		3 089 702	8 095 002
Summa omsättningstillgångar		10 342 875	24 535 346
SUMMA TILLGÅNGAR		310 779 308	298 727 920

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 200 000	11 200 000
Uppskrivningsfond	14	12 376 854	12 759 229
Reservfond		60 831	60 831
		23 637 685	24 020 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 120 743	10 245 286
Årets resultat		-1 969 521	-2 606 123
		6 151 222	7 639 163
Summa eget kapital		29 788 907	31 659 223
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		1 737 124	1 516 986
Summa avsättningar		1 737 124	1 516 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	267 280 000	248 575 000
Summa långfristiga skulder		267 280 000	248 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		780 000	780 000
Leverantörsskulder		2 556 896	10 105 139
Skulder till koncernföretag		1 573 985	0
Aktuella skatteskulder		295 351	0
Övriga skulder		80 048	130 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 686 997	5 960 632
Summa kortfristiga skulder		11 973 277	16 976 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 779 308	298 727 920

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 454 059	4 164 386
Avskrivningar och nedskrivningar/återföringar	15 373 388	7 174 194
Erhållen ränta	19 186	18 174
Erlagd ränta	-7 123 423	-6 588 683
Betald inkomstskatt	235 345	-340 602

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

13 958 555 4 427 469

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	2 744	-6 611
Förändring av kundfordringar	348 875	-954 919
Förändring av kortfristiga fordringar	97 064	-1 166 220
Förändring av leverantörsskulder	-7 548 242	5 025 423
Förändring av kortfristiga skulder	755 401	140 741

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 614 397 7 465 883

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-882 951
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32 982 146	-41 530 962
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	366 400	6 983 573
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 501	-7 818

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-32 617 247 -35 438 158

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	18 705 000	34 600 000
--------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

18 705 000 34 600 000

Årets kassaflöde

-6 297 850 6 627 725

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	21 646 456	15 018 731
--------------------------------	------------	------------

Likvida medel vid årets slut

15 348 606 21 646 456

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 tagits upp 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

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

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) men 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, utträngs 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 redovisningsperioden.

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 lagstadgats. 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

	2025	2024
Nettoomsättningens fördelning		
Hysesintäkter brutto	42 305 237	40 685 509
Övriga intäkter	535 802	967 226
	42 841 039	41 652 735

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	983 400	877 632
Övriga anställda	1 306 314	1 516 587
	2 289 714	2 394 219
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	334 460	316 966
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	758 574	889 346
	1 093 034	1 206 312
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 382 748	3 600 531
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 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	882 951	0
Omklassificeringar	0	882 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	882 951	882 951
Ingående avskrivningar	-14 716	0
Årets avskrivningar	-176 590	-14 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 306	-14 716
Utgående redovisat värde	691 645	868 235

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 554 962	334 063 309
Inköp	74 473 071	0
Försäljningar/utrangeringar	-882 681	-11 119 037
Omklassificeringar	0	3 610 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 145 352	326 554 962
Ingående avskrivningar	-96 248 875	-93 755 818
Försäljningar/utrangeringar	516 281	4 135 464
Årets avskrivningar	-6 693 341	-6 628 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 425 935	-96 248 875
Ingående uppskrivningar	16 373 720	16 855 300
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-481 580	-481 580
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 892 140	16 373 720
Ingående nedskrivningar	-17 500 000	-17 500 000
Återförda nedskrivningar	9 000 000	0
Årets nedskrivningar	-8 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 500 000	-17 500 000
Utgående redovisat värde	297 111 557	229 179 807

Torsås Bostäder AB har under räkenskapsåret erhållit bidrag/stöd för investering om 5 330 010 kr som minskat anskaffningsvärdet på tillgångarna.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	831 177	831 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 177	831 177
Ingående avskrivningar	-787 418	-738 041
Årets avskrivningar	-21 877	-49 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-809 295	-787 418
Utgående redovisat värde	21 882	43 759

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Bergkvara 2:14	1 192 840	1 038 621
Storgatan 23, loftgångar	8 999	8 999
Applerum värmekonvertering	0	4 919 474
Ripgatan 4	0	77 627
Prästgårdsvägen, fjärrvärme	0	491 943
Oxelvägen, fjärrvärme	0	364 510
Lindvägen, fjärrvärme	0	1 174 420
Motellvägen, fjärrvärme	243 419	243 419
Kyrkvägen, fjärrvärme	252 657	252 657
Tallvägen, fjärrvärme	148 819	148 819
Backvägen ombyggnad	252 044	252 044
Badhusgatan, renovering	0	104 256
Torpgatan, byggnation av trygghetsboende	0	34 957 803
Torsås 43:8, Alfargatan 13	405 419	0
Storgatan Totalrenovering lägenhet	39 470	0
	2 543 667	44 034 592

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 034 592	6 114 320
Inköp	599 108	42 413 913
Försäljningar/utrangeringar	-42 090 033	0
Omklassificeringar	0	-4 493 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 543 667	44 034 592
Utgående redovisat värde	2 543 667	44 034 592

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 181	58 363
Inköp	1 501	7 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 682	66 181
Utgående redovisat värde	67 682	66 181

Not 10 Aktier och andelar

Namn	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	67 682	66 181
	67 682	66 181

Not 11 Varulager

	2025-12-31	2024-12-31
Olja	16 048	18 792
	16 048	18 792

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	1 012 602	1 369 976
	1 012 602	1 369 976

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	8 120 743
årets förlust	-1 969 521
	6 151 222
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 151 222
	6 151 222

Not 14 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	12 759 229	13 240 809
Årets upplösning mot fritt eget kapital	-382 375	-481 580
Belopp vid årets utgång	12 376 854	12 759 229

Not 15 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	44 700 000	245 455 000
	44 700 000	245 455 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter	3 475 422	3 041 893
Upplupna räntekostnader	957 964	978 591
Övriga upplupna kostnader	2 253 611	1 940 148
	6 686 997	5 960 632

Not 17 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Garantibelopp Fastigo	45 794	43 588
	45 794	43 588

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten	500 000	500 000
	500 000	500 000

Torsås kommun går i borgen för bolagets skulder till kreditinstitut.

Årsredovisningen beslutades den 23 februari 2026

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frida Portin
Styrelseordförande

Agneta Eriksson
Styrelseledamot

Tony Schäfer
Styrelseledamot

Janita Kirchberg
Styrelseledamot

Bernt Nykvist
Styrelseledamot

Stefan Sandgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Malena Wiklund
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JANITA KIRCHBERG

Undertecknare 1

Serienummer: 3e302e9dcd6928[...]4b76edc01d714

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-03-25 14:02:48 UTC



STEFAN SANDGREN

Undertecknare 1

Serienummer: 78c256f653e169[...]3306baac1206f

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-03-25 15:07:21 UTC



FRIDA PORTIN

Undertecknare 1

Serienummer: c9de5a6f9a77f4[...]00b45f6adc25c

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-03-25 18:59:34 UTC



AGNETA ERIKSSON

Undertecknare 1

Serienummer: 162f69e33b0108[...]6ccc490e9cf75

IP: 2.67.xxx.xxx

2026-03-26 16:00:40 UTC



Tony Christer Schäfer

Undertecknare 1

Serienummer: 1cd2405367842f[...]6e728a1c57d54

IP: 109.228.xxx.xxx

2026-04-01 19:22:02 UTC



BERNT NYKVIST

Undertecknare 1

Serienummer: 35d7bb8d44ae5f[...]5190342d87e38

IP: 81.233.xxx.xxx

2026-04-03 12:41:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MALENA WIKLUND

Undertecknare 2

Serienummer: 0d1a679692d8b0[...]84429d735a10d

IP: 208.125.xxx.xxx

2026-04-08 11:39:33 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.