

Årsredovisning
för
TBAB Torsås Bostads AB

556499-5123

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för TBAB Torsås Bostads AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 46 fastigheter runt om i kommunen.

Fastighetsbestånd	2021-12-31	2020-12-31
Uthyrningsbar yta (kvm)		
Bostäder	34 513	33 321
Lokaler	1 721	1 441
Uthyrningsobjekt (st)		
Bostäder	562	556
Lokaler	29	28
Garage och parkeringsplatser	28	28
Antal fastigheter (st)	46	46
Genomsnittshyra	1 060	1 044

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
Peter Ludvigsson, ordförande	Bernt Nykvist
Jörgen Johansson, vice ordförande	Jan Petersson (avgick 2021-03-01)
Anne Ivholm	Patrik Rejneborg
Björn Ekelund	Lisa Klasson
Janita Kirchberg	Roger Nilsson (avgick 2021-06-14)
	Ricky Mehrabi (fr o m 2021-03-01)
	Magnus Haferbier (fr o m 2021-06-14)

Verkställande direktör

Stefan Sandgren

Revisorer

PwC Huvudansvarig revisor
Björn Bergljung, auktoriserad revisor

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer:

Hugo Carlsson
Irma Folkesson

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 Allmännyttan. Dessutom är bolagets andelsägare i inköpsorganisationen HBV.

Ägardirektiv

Som ägare till TBAB Torsås Bostads AB utställer Torsås kommun ett ägardirektiv. Gällande ägardirektiv fastställdes av kommunfullmäktige 2019-10-07 och bolagsstämman antog detta vid bolagsstämman 2020-05-13. I ägardirektiven regleras bland annat ändamål och inriktning, ekonomiska direktiv, grundläggande principer, underställeplikt samt rapportering och uppföljning. Efter antagandet av de nya ägardirektiven har bolaget arbetat i enlighet med givna direktiv.

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet skall vara att medverka till att uppfylla Torsås kommuns vision med ett gott liv i en livskraftig kommun med mål att kommunen ska utvecklas och vara attraktiv att leva och verka i för människor och näringsliv. Bolagets verksamhet skall vara en viktig del i uppfyllandet av kommunens målsättning genom att utveckla attraktiva boenden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Försäkringar

Samtliga fastigheter i bolaget är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar.

Reparationer och underhåll

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

- Fasadenovering och utvändigt målning av fastigheten på Lindvägen i Söderåkra
- Ombyggnad av två lokaler till lägenheter på Bryggaregatan i Bergkvara
- Totalrenovering av två carportar på Oxelvägen i Söderåkra

Uthyrningsläget

Uthyrningsläget har varit relativt bra under året. Det är god efterfrågan på lägenheter i alla orter. Dock kan sägas att skicket på många lägenheter som bytt hyresgäst under året har varit mycket dåligt varför stora renoveringar krävts med höga kostnader som följd.



Hyresförändringar

Förhandlingen om 2021 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. Svårighet med att få fram material och hög sjukfrånvaro hos entreprenörerna har medfört att vi inte är klara som planerat, vi räknar med att vara helt i fas under första kvartalet 2022.

Radonmätningar

Efter åtgärder och nya mätningar kvarstår endast två lägenheter med förhöjda värden. Dessa har under året åtgärdats och ny mätning sker i dessa lägenheter under vintern 2021/2022.

Fastighetsvärdering

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

Nyproduktion

Under året har nyproduktion av lägenheter på Torshammar inletts. Inflyttningshyror är förhandlade och klara och vi ser ett mycket stort intresse av lägenheterna och vi räknar med att samtliga lägenheter kommer att vara uthyrda den 1/5 2022 när projektet ska vara färdigställt.

Bolaget har under året tillsammans med extern konsult arbetat fram en ändring av detaljplan för vår fastighet på Lunnagatan 4 med syfte att riva befintlig byggnad och ersätta den med ett nyproducerat trygghetsboende i tre våningar. Detaljplanen kommer som det ser ut att antas under första halvåret 2022.

Bolaget har under året även lämnat in en begäran av markförvärv av fastigheten Bergkvara 2:14 för att där kunna genomföra nyproduktion av bostäder.

Övrigt

Under året har dotterbolaget Torsås Fastighets AB likviderats och med anledning av detta kommer inte någon koncernredovisning att upprättas.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Underhållsplaner

Bolaget har under året arbetat vidare med att ta fram underhållsplaner för samtliga fastigheter. Dessa kommer färdigställas under 2022. Underhållsplanerna visar ett betydande underhållsbehov på flertalet av fastigheterna de kommande åren.

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 förutsättningar skulle förändras ytterligare. Bolaget har en god finansiell ställning som kan stå emot en nedgång i affärsaktivitet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	35 975	35 736	36 140	35 542	33 491
Resultat efter finansiella poster	252	-1 936	-805	-6 814	-9 589
Rörelsemarginal (%)	8,6	2,9	6,4	-10,1	-19,5
Avkastning på eget kap. (%)	0,7	-5,4	-2,3	-40,1	-65,2
Balansomslutning	262 296	243 713	251 468	234 852	235 485
Soliditet (%)	13,9	14,8	14,2	7,2	6,2
Antal anställda	4	7	7	7	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 200 000	15 327 000	60 831	9 103 016	270 560	35 961 407
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				270 560	-270 560	0
Likvidationsresultat				76 029		76 029
Upplösning uppskrivningsfond		-1 346 025		1 346 025		0
Årets resultat					368 575	368 575
Belopp vid årets utgång	11 200 000	13 980 975	60 831	10 795 630	368 575	36 406 011

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 795 630
årets vinst	368 575
	11 164 205
disponeras så att i ny räkning överföres	11 164 205
	11 164 205

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	35 975 262	35 736 252
Övriga rörelseintäkter		1 012 358	0
		36 987 620	35 736 252
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-21 734 940	-22 744 548
Övriga externa kostnader		-2 950 084	-1 999 510
Personalkostnader	4	-2 873 128	-3 729 509
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 318 827	-6 229 603
		-33 876 979	-34 703 170
Rörelseresultat		3 110 641	1 033 082
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 872	36 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 870 315	-3 005 509
		-2 858 443	-2 969 432
Resultat efter finansiella poster		252 198	-1 936 350
Bokslutsdispositioner	5	0	3 900 000
Resultat före skatt		252 198	1 963 650
Skatt på årets resultat		116 377	-1 693 090
Årets resultat		368 575	270 560

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	200 246 401	200 684 711
Inventarier, verktyg och installationer	7	192 231	336 588
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8, 9	29 332 020	576 147
		229 770 652	201 597 446
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	10 100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10, 11	83 949	116 711
		83 949	10 216 711
Summa anläggningstillgångar		229 854 601	211 814 157
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	12	42 000	36 400
		42 000	36 400
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		201 483	187 286
Fordringar hos koncernföretag		0	3 900 000
Aktuella skattefordringar		117 213	176 464
Övriga fordringar		92 532	22 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	471 693	136 347
		882 921	4 423 005
<i>Kassa och bank</i>		31 516 869	27 439 043
Summa omsättningstillgångar		32 441 790	31 898 448
SUMMA TILLGÅNGAR		262 296 391	243 712 605

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 200 000	11 200 000
Uppskrivningsfond	15	13 980 975	15 327 000
Reservfond		60 831	60 831
		25 241 806	26 587 831
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 795 630	9 103 016
Årets resultat		368 575	270 560
		11 164 205	9 373 576
Summa eget kapital		36 406 011	35 961 407
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		1 576 713	1 693 090
Summa avsättningar		1 576 713	1 693 090
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		215 680 000	200 760 000
Summa långfristiga skulder		215 680 000	200 760 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		80 000	0
Leverantörsskulder		3 713 701	1 891 514
Övriga skulder		118 242	55 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 721 724	3 350 956
Summa kortfristiga skulder		8 633 667	5 298 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18	262 296 391	243 712 605

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		3 110 641	1 033 082
Avskrivningar och nedskrivningar		6 318 827	6 229 603
Erhållen ränta och liknande poster		0	36 077
Erlagd ränta och liknande poster		-2 858 443	-3 005 509
Betald skatt		59 251	0
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet		108 791	-9 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 739 067	4 283 987
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-5 600	46 510
Förändring av kundfordringar		-14 197	7 154 534
Förändring av kortfristiga fordringar		3 495 030	15 765 248
Förändring av leverantörsskulder		1 822 187	-2 049 512
Förändring av kortfristiga skulder		1 433 372	-7 669 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 469 859	17 531 390
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 492 033	-5 823 756
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-4 423
Förändring finansiella anläggningstillgångar		10 100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 392 033	-5 828 179
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000 000	0
Erhållna koncernbidrag		0	3 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 000 000	3 900 000
Årets kassaflöde		4 077 826	15 603 211
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		27 439 043	11 835 832
Likvida medel vid årets slut		31 516 869	27 439 043

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, 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 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 lagstads. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före exceptionella intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättninge

Avkastning på eget kapital (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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

	2021	2020
Nettoomsättningens fördelning		
Hysesintäkter brutto	35 857 958	35 300 962
Övriga intäkter	117 304	435 290
	35 975 262	35 736 252

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Underhållskostnader	4 063 039	5 817 789
Reparationer	1 350 737	1 287 941
Övrig fastighetsskötsel	4 688 166	5 040 198
Fjärrvärme, olja och energi	6 669 850	5 888 641
Vatten	2 612 234	2 525 444
Renhållning	916 690	875 467
Kabel-TV	479 278	470 266
Försäkringar och riskkostnader	342 518	271 343
Fastighetsavgift	612 428	567 459
	21 734 940	22 744 548

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	2
Män	1	5
	4	7
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	731 056	732 000
Övriga anställda	923 421	1 907 490
	1 654 477	2 639 490
Sociala kostnader		
Pensionskostnader	237 350	358 291
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	674 316	604 995
	911 666	963 286
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 566 143	3 602 776
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	0	3 900 000
	0	3 900 000

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 799 566	268 287 660
Inköp	5 736 160	5 247 609
Omklassificeringar	0	4 264 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 535 726	277 799 566
Ingående avskrivningar	-75 868 455	-70 249 309
Årets avskrivningar	-5 708 370	-5 619 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 576 825	-75 868 455
Ingående uppskrivningar	18 253 600	18 719 700
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-466 100	-466 100
Utgående ackumulerade uppskrivningar	17 787 500	18 253 600
Ingående nedskrivningar	-19 500 000	-19 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 500 000	-19 500 000
Utgående redovisat värde	200 246 401	200 684 711

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	721 785	721 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 785	721 785
Ingående avskrivningar	-385 197	-240 840
Årets avskrivningar	-144 357	-144 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-529 554	-385 197
Utgående redovisat värde	192 231	336 588

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga pågående projekt	79 777	0
Torshammar nybyggnation	29 252 243	576 147
	29 332 020	576 147

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	576 147	4 264 297
Inköp	28 755 873	576 147
Omklassificering	0	-4 264 297
	29 332 020	576 147

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 711	112 288
Inköp	0	4 423
Försäljningar	-32 762	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 949	116 711
Utgående redovisat värde	83 949	116 711

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	83 949	116 711
	83 949	116 711

Not 12 Varulager

	2021-12-31	2020-12-31
Olja	42 000	36 400
	42 000	36 400

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	471 693	136 347
	471 693	136 347

Not 14 Disposition av vinst

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 795 630
årets vinst	368 575
	11 164 205

disponeras så att i ny räkning överföres	11 164 205
	11 164 205

Not 15 Uppskrivningsfond

2021-12-31

2020-12-31

Belopp vid årets ingång	15 327 000	15 327 000
Årets upplösning mot fritt eget kapital	-1 346 025	0
Belopp vid årets utgång	13 980 975	15 327 000

Not 16 Långfristiga skulder

2021-12-31

2020-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	215 360 000	200 760 000
	215 360 000	200 760 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2021-12-31

2020-12-31

Hysesintäkter	2 528 547	1 736 154
Upplupna räntekostnader	667 388	687 017
Övriga upplupna kostnader	1 525 789	927 785
	4 721 724	3 350 956

Not 18 Eventualförpliktelser

2021-12-31

2020-12-31

Garantibelopp Fastigo	0	46 303
	0	46 303

Not 19 Ställda säkerheter

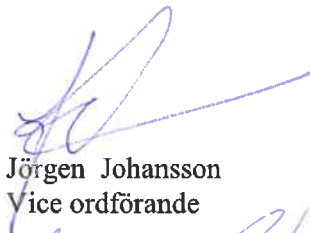
	2021-12-31	2020-12-31
För företagets egen räkning:		
Ej utnyttjade fastighetsinteckningar	102 577 800	100 422 800
	102 577 800	100 422 800

Torsås kommun går i borgen för bolagets skulder till kreditinstitut.

Torsås 2022-03-03



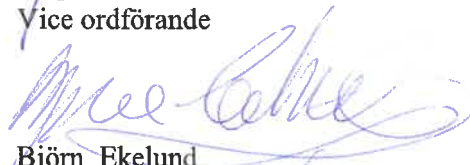
Peter Ludvigsson
Ordförande



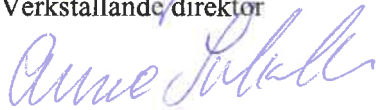
Jörgen Johansson
Vice ordförande



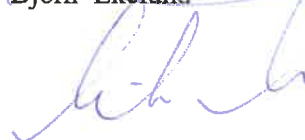
Stefan Sandgren
Verkställande direktör



Björn Ekelund



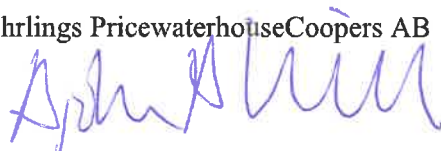
Anne Ivholm



Janita Kirchberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bergljung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i TBAB Torsås Bostads Aktiebolag, org.nr 556499-5123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TBAB Torsås Bostads Aktiebolag för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TBAB Torsås Bostads Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Aktiebolag.

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 Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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 Aktiebolag för år 2021 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 Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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
- 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.

Växjö den 3 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bergljung
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
Torsås Bostads AB
Org nr 556499-5123

Granskningsrapport för år 2021

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

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

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll, samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål, samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

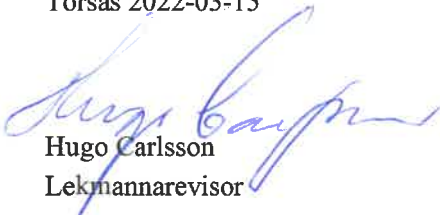
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet, samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.


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 2022-03-15


Hugo Carlsson
Lekmannarevisor


Irma Folkesson
Lekmannarevisor