

# Årsredovisning

för

## **TBAB Torsås Bostads AB**

556499-5123

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för TBAB Torsås Bostads AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uthyrningsbar yta (kvm)</b>		
Bostäder	34 447	34 513
Lokaler	1 721	1 721
<b>Uthyrningsobjekt (st)</b>		
Bostäder	570	562
Lokaler	21	29
Garage och parkeringsplatser	35	28
<b>Antal fastigheter (st)</b>	46	46
<b>Genomsnittshyra</b>	1 114	1 060

### 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	Patrik Rejneborg
Anne Ivholm	Lisa Klasson
Björn Ekelund	Magnus Haferbier
Janita Kirchberg	Ricky Mehrabi (avgick 2022-05-31)
	Max Karlsson (fr o m 2022-06-01)

#### 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 Allmännytt. 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, underställelseplikt 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

- Installation av solceller på Storgatan i Bergkvara
- Installation av solceller på Bryggaregatan i Bergkvara
- Installation av solceller på Kyrkvägen i Söderåkra
- Installation av elbilsladdare på fyra platser
- Installation av luft/luftvärmepumpar på Ängsvägen i Bergkvara
- Installation av luft/luftvärmepumpar på Blomvägen i Söderåkra
- Installation av FTX-ventilation på Ängsvägen i Bergkvara
- Installation av FTX-ventilation på Lunnagatan 3 i Torsås
- Byte av fönster och dörrar på Lindvägen i Söderåkra
- Byte av fönster på Allfargatan 23 i Torsås
- Målning och reparation av fasader på Allfargatan 23 i Torsås

### **Uthyrningsläget**

Uthyrningsläget har varit relativt bra under året. Det är god efterfrågan på lägenheter i alla orter. En ökning av antalet vakanser har skett de sista månaderna på året.

### **Hyresförändringar**

Förhandlingen om 2023 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**

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 2022/2023.

### **Fastighetsvärdering**

Fastighetsvärdering är gjord med hjälp av det internetbaserade programmet Värderingsdata. Fastigheterna bedömda marknadsvärde överstiger bokfört värde.

### **Nyproduktion**

Vi har under året färdigställt 15 marklägenheter på Torshammarområdet och inflyttning skedde den 1 maj 2022. Alla lägenheter var uthyrda vid inflyttningsdagen.

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.

Bolaget har även under året påbörjat detaljplanearbete rörande fastigheten Bergkvara 2:14 för att där kunna genomföra nyproduktion av bostäder.

### **Övrigt**

Bolaget erhöll under året investeringsstöd gällande energieffektivisering av fastigheter med hög energiförbrukning. Ett intensivt arbete med att energieffektivisera hela vårt bestånd har genomförts och kommer att fortsätta under kommande år.

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

#### **Underhållsplaner**

Bolaget har under året slutfört arbetet med att ta fram nya underhållsplaner för samtliga fastigheter. 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	37 797	35 975	35 736	36 140	35 542
Resultat efter finansiella poster	-2 799	252	-1 936	-805	-6 814
Rörelsemarginal (%)	2,0	8,6	2,9	6,4	-10,1
Avkastning på eget kap. (%)	-7,7	0,7	-5,4	-2,3	-40,1
Balansomslutning	260 959	262 296	243 713	251 468	234 852
Soliditet (%)	13,0	13,9	14,8	14,2	7,2
Antal anställda	4	4	7	7	7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	11 200 000	13 980 975	60 831	10 795 630	368 575	36 406 011
Disposition enligt beslut av årsstämman:				368 575	-368 575	0
Upplösning uppskrivningsfond		-370 083				-370 083
Årets resultat					-2 435 511	-2 435 511
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 200 000</b>	<b>13 610 892</b>	<b>60 831</b>	<b>11 164 205</b>	<b>-2 435 511</b>	<b>33 600 417</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 534 288
årets förlust	-2 435 511
	<b>9 098 777</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	9 098 777
	<b>9 098 777</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2	37 797 383	35 975 262
Övriga rörelseintäkter		597 918	1 012 358
		<b>38 395 301</b>	<b>36 987 620</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-24 448 773	-21 734 940
Övriga externa kostnader		-3 388 985	-2 950 084
Personalkostnader	4	-3 143 357	-2 873 128
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 828 401	-6 318 827
		<b>-37 809 516</b>	<b>-33 876 979</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>585 785</b>	<b>3 110 641</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 129	11 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 443 135	-2 870 315
		<b>-3 385 006</b>	<b>-2 858 443</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 799 221</b>	<b>252 198</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 799 221</b>	<b>252 198</b>
Skatt på årets resultat		363 710	116 377
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 435 511</b>	<b>368 575</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	233 898 562	200 246 401
Inventarier, verktyg och installationer	6	148 014	192 231
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7, 8	4 163 074	29 332 020
		<b>238 209 650</b>	<b>229 770 652</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9, 10	57 333	83 949
		<b>57 333</b>	<b>83 949</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>238 266 983</b>	<b>229 854 601</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	11	22 300	42 000
		<b>22 300</b>	<b>42 000</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		619 081	201 483
Aktuella skattefordringar		0	117 213
Övriga fordringar		11 266	92 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	564 456	471 693
		<b>1 194 803</b>	<b>882 921</b>
<i>Kassa och bank</i>		21 475 148	31 516 869
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 692 251</b>	<b>32 441 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>260 959 234</b>	<b>262 296 391</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		11 200 000	11 200 000
Uppskrivningsfond	14	13 610 892	13 980 975
Reservfond		60 831	60 831
		<b>24 871 723</b>	<b>25 241 806</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 534 288	10 795 630
Årets resultat		-2 435 511	368 575
		<b>9 098 777</b>	<b>11 164 205</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 970 500</b>	<b>36 406 011</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		1 213 003	1 576 713
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 213 003</b>	<b>1 576 713</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut		215 305 000	215 680 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>215 305 000</b>	<b>215 680 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		260 000	80 000
Leverantörsskulder		3 457 966	3 713 701
Aktuella skatteskulder		252 309	0
Övriga skulder		64 287	118 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 436 169	4 721 724
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 470 731</b>	<b>8 633 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	17	<b>260 959 234</b>	<b>262 296 391</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	585 785	3 110 641
Avskrivningar och nedskrivningar	6 828 401	6 318 827
Erhållen ränta och liknande poster	58 129	0
Erlagd ränta och liknande poster	-3 443 135	-2 858 443
Betald skatt	369 522	59 251
Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet	26 616	108 791
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>4 425 318</b>	<b>6 739 067</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av varulager och pågående arbete	19 700	-5 600
Förändring av kundfordringar	-417 598	-14 197
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 497	3 495 030
Förändring av leverantörsskulder	-255 735	1 822 187
Förändring av kortfristiga skulder	1 660 490	1 433 372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 420 678</b>	<b>13 469 859</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-15 267 399	-34 492 033
Förändring finansiella anläggningstillgångar	0	10 100 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 267 399</b>	<b>-24 392 033</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	15 000 000
Amortering av lån	-195 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-195 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 041 721</b>	<b>4 077 826</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	31 516 869	27 439 043
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21 475 148</b>	<b>31 516 869</b>

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

### **Låneutgifter**

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

### **Finansiella instrument**

#### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

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

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

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

### **Leasingavtal**

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

### **Varulager**

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

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### ***Aktuell skatt***

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

#### ***Uppskjuten skatt***

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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.



## 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

	2022	2021
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Hysesintäkter brutto	37 691 664	35 857 958
Övriga intäkter	105 719	117 304
	<b>37 797 383</b>	<b>35 975 262</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Underhållskostnader	5 042 503	4 063 039
Reparationer	1 033 945	1 350 737
Övrig fastighetskötsel	4 354 760	4 688 166
Fjärrvärme, olja och energi	8 594 184	6 669 850
Vatten	2 695 504	2 612 234
Renhållning	935 318	916 690
Kabel-TV	358 336	479 278
Försäkringar och riskkostnader	430 470	342 518
Fastighetsavgift	1 003 753	612 428
	<b>24 448 773</b>	<b>21 734 940</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	3	3
Män	1	1
	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	765 200	731 056
Övriga anställda	1 058 666	923 421
	<b>1 823 866</b>	<b>1 654 477</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader	277 524	237 350
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	700 101	674 316
	<b>977 625</b>	<b>911 666</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>2 801 491</b>	<b>2 566 143</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
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 %

5

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	283 535 726	277 799 566
Inköp	40 326 953	5 736 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>323 862 679</b>	<b>283 535 726</b>
Ingående avskrivningar	-81 576 825	-75 868 455
Årets avskrivningar	-6 208 692	-5 708 370
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 785 517</b>	<b>-81 576 825</b>
Ingående uppskrivningar	17 787 500	18 253 600
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-466 100	-466 100
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>17 321 400</b>	<b>17 787 500</b>
Ingående nedskrivningar	-19 500 000	-19 500 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-19 500 000</b>	<b>-19 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233 898 562</b>	<b>200 246 401</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	721 785	721 785
Inköp	109 392	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>831 177</b>	<b>721 785</b>
Ingående avskrivningar	-529 554	-385 197
Årets avskrivningar	-153 609	-144 357
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-683 163</b>	<b>-529 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 014</b>	<b>192 231</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lunnagatan	396 521	0
Bergkvara 2:14, planarbete	375 818	0
Solceller	1 479 862	0
FTX energieffektivisering	1 910 873	0
Övriga pågående projekt	0	79 777
Torshammar nybyggnation	0	29 252 243
	<b>4 163 074</b>	<b>29 332 020</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 332 020	576 147
Inköp	11 462 790	28 755 873
Omklassificering	-36 631 736	0
	<b>4 163 074</b>	<b>29 332 020</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	83 949	116 711
Försäljningar	-26 616	-32 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>57 333</b>	<b>83 949</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 333</b>	<b>83 949</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	57 333	83 949
	<b>57 333</b>	<b>83 949</b>

**Not 11 Varulager**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Olja	22 300	42 000
	<b>22 300</b>	<b>42 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda leverantörsfakturor	564 456	471 693
	<b>564 456</b>	<b>471 693</b>

**Not 13 Disposition av vinst**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	11 534 288
årets förlust	-2 435 511
	<b>9 098 777</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	9 098 777
	<b>9 098 777</b>

**Not 14 Uppskrivningsfond**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Belopp vid årets ingång	13 980 975	15 327 000
Årets upplösning mot fritt eget kapital	-370 083	-1 346 025
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 610 892</b>	<b>13 980 975</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	214 265 000	215 360 000
	<b>214 265 000</b>	<b>215 360 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Hysesintäkter	3 032 582	2 528 547
Upplupna räntekostnader	855 460	667 388
Övriga upplupna kostnader	2 548 127	1 525 789
	<b>6 436 169</b>	<b>4 721 724</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Garantibelopp Fastigo	36 477	33 089
	<b>36 477</b>	<b>33 089</b>



**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>För företagets egen räkning:</b>		
Ej utnyttjade fastighetsinteckningar	103 753 800	102 577 800
	<b>103 753 800</b>	<b>102 577 800</b>

Torsås kommun går i borgen för bolagets skulder till kreditinstitut.

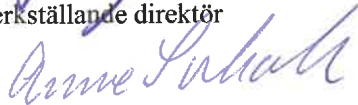
Torsås 2023-03-16



Peter Ludvigsson  
Ordförande



Stefan Sandgren  
Verkställande direktör



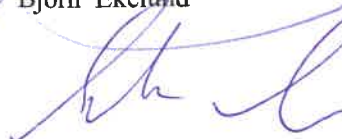
Anne Ivholm



Jörgen Johansson  
Vice ordförande



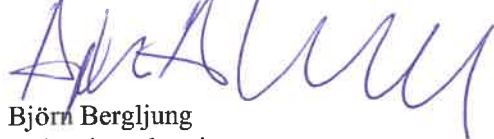
Björn Ekelund



Janita Kirchberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bergljung  
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 2022.

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 2022 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](http://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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till TBAB Torsås Bostads AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

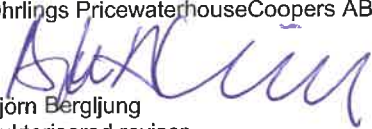
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Växjö den 16 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Björn Bergljung  
Auktoriserad revisor