

# Årsredovisning

för

## Aktiebolaget Toarpshus

556012-3233

Räkenskapsåret


2024

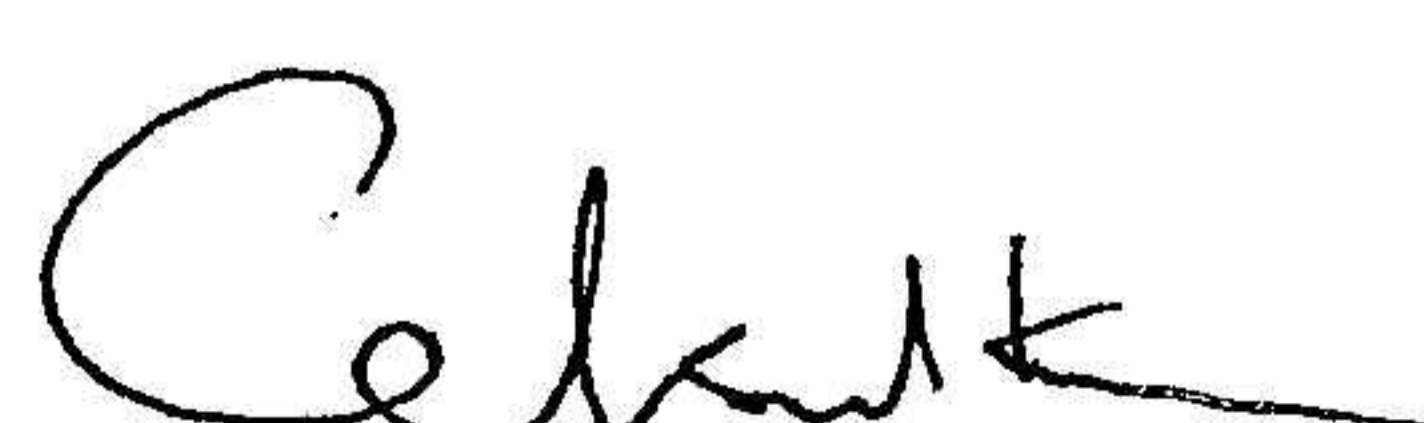
### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Toarpshus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-03-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Borås 2025-06-10

  
Tobias Odsvik



Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Toarpshus avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Styrelse samt suppleanter*

Claes-Martin Neuman (s)	ordförande
Jan Hallquist (kd)	vice ordförande
Camilla Kvibro Ståhl (s)	ledamot
Fredrik Belfrage (c)	ledamot
Sebastian Hjalmarsson (sd)	ledamot

Sven-Eric Andersson (s)	ersättare
Christina Zetterstrand (m)	ersättare
Anna Grimmestrand (c)	ersättare

Tobias Odsvik	verkställande direktör
---------------	------------------------

#### *Revisorer*

Ordinarie	Mats Tolfsson, lekmannarevisor	utsedd av Borås Stad
	Helena Patriksson, auktoriserad revisor	utsedd av Ernst & Young AB
Suppleant	Lena Brännmar, lekmannarevisor	utsedd av Borås Stad

#### *Bolagsstämma*

Ordinarie bolagsstämma 2025-03-26

#### *Sammanträden*

Styrelsen har under året hållit sju sammanträden.

#### *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit Tobias Odsvik i förening med ordförande eller vice ordförande (från 2024-09-28)

CKS TU  
FA JA Neuski  
d/P

## **Verksamhetens art och inriktning**

### ***Mål för bolagets verksamhet***

Kommunen skall äga bolaget för att främja bostadsförsörjningen i Dalsjöfors, Målsryd, Äspered, Dannike, Rångedala och Gånghester, nedan kallat Dalsjöforsområdet.

Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. AB Toarpshus är ett viktigt verktyg för att staden ska uppfylla detta ansvar.

### **Bolaget skall**

- tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor till god arkitektonisk och teknisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet
- medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper,
- arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter,
- svara för en god och allsidig service till hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området,
- medverka till att utveckla bo inflytandet,
- arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/lägenheter,
- stimulera byggande av olika former av bostäder, och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen samt
- genom sin verksamhet enligt punkterna ovan aktivt arbeta för att Dalsjöforsområdet ska uppfattas som ett attraktivt område att bo och verka i.

### ***Uppföljning av bolagets verksamhetsmål***

Flera av de präglar bolagets dagliga förvaltning och förnyelse av lägenhetsbeståndet. Under senaste decenniet har flertalet lägenheter tillskapats främst i Dalsjöfors. Lägenheter med en mindre klimatpåverkan och variation av lägenheter och som även kan konkurrera i kvalitet med en privat bostad etc. Toarpshus är en betydlig aktör främst i Dalsjöfors men även på andra mindre orter som bygger och förvaltar hyresfastigheter och kan på så sätt skapa bra boendemiljöer för kommuninvånarna. Tyvärr är det svårt att nå upp till alla mål så den allmänna samhällsservicen på flertalet orter är låg och därmed minskar även efterfrågan på bolagets lägenheter.

### ***Syftet med bolagets verksamhet***

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Borås Stad. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### ***Föremålet för bolagets verksamhet***

Föremålet för bolagets verksamhet är att inom Borås Stad förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

Det är styrelsens uppfattning att verksamheten under året har bedrivits i enlighet med det i bolagsordning och ägardirektiv angivna kommunala syftet och de kommunala principer som bolaget har verkat inom.

CIS TO  
FD JA Men Sh  
HP

### **Fastigheter**

Bolaget, som ägs till 100 % av Borås Stad, har sin verksamhet i Dalsjöforsområdet. Under hela 2024 har bolaget skött den administrativa förvaltning själva. Bolaget har egen fastighetsskötsel, man köper tjänster så som lokalvård av bolaget Fix Clean och markskötsel och snö- och halkbekämpning av AB Tranemo trädgårdstjänst.

Fastigheterna har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

### **Ekonomi**

Resultatet för 2024 visar ett överskott på 2 943 tkr. Bolaget har under 2024 utfört reparationer och underhåll för cirka 5 602 tkr, vilket är 602 tkr högre än budgeterat

Kommunfullmäktige har beslutat om en direktavkastning på 3,5% och en ränteteckningsgrad på 2,5ggr samt en bokförd soliditet på 15%. Bolaget redovisar för 2024 en direktavkastning på 3,2%, en ränteteckningsgrad på 1,8ggr och en soliditet på 19,8% samt en justerad soliditet på 47,2%

Bolagets ekonomi fortsätter att stärkas och det egna kapitalet uppgår nu till 42 651 tkr.

Den genomsnittliga räntan under året var 2,72%. Räntekostnaderna blev 4 560 tkr, vilket är drygt 839 tkr högre än föregående år.

Under 2017 övertog Borås stad finansieringen av bolagets lån.

### **Energi och miljö**

Bolaget är fossilbränslefritt enligt Borås Stads Miljömål.

Samtliga fastigheter är energideklarerade.

Fastigheterna OVK besiktas enligt den plan och intervall som är framtagen för respektive fastighets tekniska standard.

### **Väsentliga händelser under året och efter dess slut**

Under året har bolaget anställt ny personal till kontoret i form av en ny VD samt en redovisning- och en uthyrningsansvarig. Detta har medfört att fokus kan läggas på att få fler lägenheter uthyrda samt minsta ledtiden från uppsägning till uthyrning.

Under året minskade antal omflyttningar jämfört med det två senaste åren.

### **Årets underhåll**

Budgeten för löpande och planerat underhåll var på 5 000 tkr. Under året har det i Målsryd utförts markarbeten för att kunna komplettera med fler kärl i samband med källsortering. Fastighetsnära insamling FNI innebär att insamlingskärl för att sortera hushållens förpackningsavfall ska finnas nära hemmet. Även lägenheterna i Gånghester har möjlighet till full sortering. Arbetet fortlöper på övriga

OKS TO  
JA Nya Sk  
HP

områden och beräknas vara klart vid 2026 års slut.

AB Toarpshus arbetar idag efter en framarbetad och reviderad underhållsplan. Det finns ett pågående behov av underhåll och reinvesteringar i fastigheterna för att hålla en hög och godtagbar standard samtidigt som fastighetsbeståndet inte ska tappa i värde eller att akuta underhållsarbeten skjuts på framtiden.

### *Hyror*

Hyresförhandlingar för 2024 gav en höjning med en snitthyra från 1:e april på 4,4 %.  
Trepartsöverenskommelsen görs med Hyresgästföreningen region BohusÄlvsborg-Skaraborg.

### *Förväntad framtida utveckling*

Under 2025-2026 förväntas bolaget kunna fortsätta med sin underhåll- och reinvesteringsplan. Detta förutsätter dock att priserna och räntan stabiliseras samtidigt som hyresnivåerna följer med kostnadsutveckling. De ekonomiska utmaningarna för fastighetsägare kommer att kvarstå. Bolaget har ett fortsatt stort behov av underhåll för det kommande året och framåt, främst för upprustning av vårt bestånd med en del tvingande renoveringar och detta i ett läge när prisbilden på alla byggkostnader har ökat stort de sista åren i och med inflation och skenande byggprisindex

### *Nybyggnad, ombyggnad*

Gällande tilltänka nybyggnationer är dessa för tillfället pausade på grund av det ekonomiska läget senaste två åren. Det är taget i ett styrelsebeslut i september 2022. Bolaget hoppas kunna återta arbete med nyproduktion av 38 st. trygghetslägenheter på fastigheten Kerstinsgårde 1:85 i Dalsjöfors.

### *Risker och osäkerhetsfaktorer*

Efterfrågan på lägenheter är fortsatt god i bolaget, dock kvarstår en viss tröghet i uthyrningen av lägenheter några av ytterområdena såsom Äspered, Målsryd och Dannike. En trolig orsak till detta är det ekonomiska läget under de senaste åren i kombination med avsaknad av samhällsservice mm.

Räntan steg jämfört med tidigare år men förväntas att stabiliseras en aning kommande period, men det är en osäkerhetsfaktor att ta hänsyn till. Den beräknade snittränta för 2024 är ca 2,72 %. Räntan för kommande år bedöms ligga mellan 2,5-3,0 % för 2025. Detta är en aspekt som kan påverka bolagets fortsatta investeringar i framtida nyproduktion med vad det innebär.

Företaget har sitt säte i Borås.

FO JA CKS TO  
New Sh  
MP

661556190509

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	38 224	36 884	35 483	35 096
Resultat efter finansiella poster	3 556	3 204	6 834	6 484
Soliditet (%)	19,8	18,0	16,5	13,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 600 000	10 900	35 369 944	2 727 144	39 707 988
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 727 144	-2 727 144	0
Årets resultat				2 943 162	2 943 162
Belopp vid årets utgång	1 600 000	10 900	38 097 088	2 943 162	42 651 150

ckd TO  
JIA New SK  
MP

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 097 088
årets vinst	2 943 162
	<b>41 040 250</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	41 040 250
	<b>41 040 250</b>

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

FO JIA NES TO  
HP SK

2025061933200

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	38 224 281	36 884 426
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>38 224 281</b>	<b>36 884 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-18 291 246	-16 622 064
Genomfört underhåll		-5 601 981	-7 247 944
Personalkostnader	4	-1 740 508	-1 627 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-4 469 683	-4 468 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-30 103 418</b>	<b>-29 966 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 120 863</b>	<b>6 918 307</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 796	6 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 568 170	-3 720 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 564 374</b>	<b>-3 714 440</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 556 489</b>	<b>3 203 867</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 556 489</b>	<b>3 203 867</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-613 327	-476 723
<b>Årets resultat</b>		<b>2 943 162</b>	<b>2 727 144</b>

2025061933201

CES TO  
JA Neu Stg  
HP

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	210 410 648	214 878 944
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	179 867	0
Pågående ombyggnation	9	2 359 443	2 359 443
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>212 949 958</b>	<b>217 238 387</b>

**Summa anläggningstillgångar** 212 949 958 217 238 387

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 376 029	2 415 530
Fordringar hos koncernföretag		52 753	0
Övriga fordringar	10	84 612	387 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	443 582	140 137
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 956 976</b>	<b>2 942 934</b>

**Summa omsättningstillgångar** 2 956 976 2 942 934

**SUMMA TILLGÅNGAR** 215 906 934 220 181 321

2025061933202

CKS TO  
FB JA New Sig  
HP

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 600 000

1 600 000

Reservfond

10 900

10 900

**Summa bundet eget kapital**

**1 610 900**

**1 610 900**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

38 097 088

35 369 944

Årets resultat

2 943 162

2 727 144

**Summa fritt eget kapital**

**41 040 250**

**38 097 088**

**Summa eget kapital**

**42 651 150**

**39 707 988**

#### Långfristiga skulder

Skulder till Borås Stad

12

164 371 280

170 846 406

**Summa långfristiga skulder**

**164 371 280**

**170 846 406**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 245 683

1 037 316

Skulder Borås stad

12

2 024 927

2 057 803

Skulder till koncernföretag

1 675 883

1 271 302

Skatteskulder

597 738

654 692

Övriga skulder

13

82 303

64 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

3 257 970

4 541 800

**Summa kortfristiga skulder**

**8 884 504**

**9 626 927**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**215 906 934**

**220 181 321**

2025061933203

OKS TO  
FÖ JA Nee Sjö  
MP

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Byggnader	60 år
Markanläggningar	60 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

#### Fordringar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

#### Koncernförhållanden

AB Toarpshus är ett helägt dotterföretag till Borås Stad, org. Nr. 212000-1561, som tillika är ägare av hela koncernen.

CES TO  
FB JA New Sk  
HP

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter, bostäder	30 568 828	29 390 491
Hysesintäkter, lokaler	7 637 563	7 253 841
Hyrer garage och p-platser	621 631	519 050
Övriga intäkter	606 954	588 137
Hysesbortfall	-1 210 695	-867 093
	<b>38 224 281</b>	<b>36 884 426</b>

### Not 3 Drift

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3 161 040	3 366 195
Reparationer	678 364	255 367
El	4 471 191	3 619 794
Uppvärmning	3 377 675	3 000 705
Vatten	1 648 219	1 506 373
Sophämtning	1 184 909	1 077 749
Fastighetsförsäkring	317 225	253 177
Kabel-TV	409 253	396 283
Fastighetsskatt	498 731	496 529
Hysesförluster	82 738	239 855
Revisionsarvoden	111 575	101 858
Bevakning och larm	47 690	149 694
Förvaltningskostnader	2 302 636	2 158 485
	<b>18 291 246</b>	<b>16 622 064</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	2	2

### Not 5 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	4 462 272	4 462 272
Markanläggningar	6 024	6 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 387	0
	<b>4 469 683</b>	<b>4 468 296</b>

Ues TO  
Fes JA Neu Sk,  
HP

2025061933205

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	4 559 662	3 720 819
Räntekostnader för kortfristig	287	0
Dröjsmålsräntor för leverantör	1 890	7
Räntekost skatter och avgifter	6 331	0
	<b>4 568 170</b>	<b>3 720 826</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	267 736 721	267 736 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	267 736 721	267 736 721
Ingående avskrivningar	-65 814 154	-61 351 882
Årets avskrivningar	-4 462 272	-4 462 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 276 426	-65 814 154
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>197 460 295</b>	<b>201 922 567</b>
<b>Mark</b>		
Ingående och utgående anskaffningsvärden	12 685 216	12 685 216
Utgående anskaffningsvärden	12 685 216	12 685 216
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	361 508	361 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 508	361 508
Ingående avskrivningar	-90 347	-84 323
Årets avskrivningar	-6 024	-6 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 371	-90 347
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>265 137</b>	<b>271 161</b>
<b>Totalt bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>210 410 648</b>	<b>214 878 944</b>
Marknadsvärde-fastigheter (utförd 2023-06-15 av Mäklarhuset)	394 034 000	394 034 000

**Taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde för året uppgår till: 250 773 000 kr

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt	Totalt föreg. år
Bostäder / Småhus	6 341 000	4 128 000	10 469 000	9 985 000
Bostäder Hyreshus	198 282 000	40 985 000	239 267 000	229 333 364
Lokaler	479 000	558 000	1 037 000	1 037 000

UCS TO  
2023 JIA New 3/17  
JP

2025061933207

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	181 254	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 254</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-1 387	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 387</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 867</b>	<b>0</b>

**Not 9 Pågående byggnation**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 359 443	2 359 443
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 359 443</b>	<b>2 359 443</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 359 443</b>	<b>2 359 443</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 612	265 174
Momsfordran	0	122 093
	<b>84 612</b>	<b>387 267</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	295 478	0
Kabel-TV	78 135	71 285
Bevakning, larm	10 905	10 408
Underhåll hissar	5 226	5 093
Förvaltning	46 251	45 875
Fiber	7 476	7 476
Löneskuld	111	0
	<b>443 582</b>	<b>140 137</b>

CLS TO  
JA New Sk  
HP

**Not 12 Skulder till Borås Stad**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Fastighetslån</b>		
Koncernkonto, rörlig ränta	164 371 280	170 846 406
	<b>164 371 280</b>	<b>170 846 406</b>
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>164 371 280</b>	<b>170 846 406</b>
Övriga kortfristig skulder	2 024 927	2 057 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 024 927</b>	<b>2 057 803</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	16 543	0
Personalskatt och arbetsgivaravgifter	47 726	54 483
Övriga kortfristiga skulder	18 034	9 531
	<b>82 303</b>	<b>64 014</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Semesterlöneskuld	31 396	58 878
Arbetsgivaravgift och semesterlöneskuld	14 386	26 218
Elavgifter	367 223	1 503 775
Övriga upplupna kostnader	105 000	105 000
Reparationer läg/lokal/byggn	130 000	6 094
Underhåll	280 508	429 290
Förskottsbetalda avgifter och hyror	2 329 457	2 412 544
	<b>3 257 970</b>	<b>4 541 799</b>

UIS TO  
JA Nee Sk  
MP


**Not 15 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	0	0
	0	0

**Not 16 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Borås 2025-03-04

  
Claes-Martin Neuman  
Ordförande

  
Fredrik Belfrage

  
Jan Hallquist


  
Sebastian Hjalmarsson

  
Camilla Kvibro Ståhl

  
Tobias Odsvik  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 mars 2025

Ernst & Young Aktiebolag

  
Helena Patriksson  
Auktoriserad revisor

## Fem års utveckling

Ekonomisk översikt		2024	2023	2022	2021	2020
Omslutning	Mkr	215,9	220,2	224,4	225,9	230,1
Omsättning	Mkr	38,2	36,9	35,5	35,1	33,8
Resultat före boksluts- disposition och skatt	Mkr	3,6	3,2	6,8	6,5	5,8
Resultat efter boksluts- dispositioner och skatt	Mkr	2,9	2,7	6,4	6,5	5,8
Soliditet 1)	%	19,8	18	16,5	13,5	10,5
Kassalikviditet 2)	%	33,3	30,6	35,2	2,5	26,5
<b>Lönsamhet</b>						
Räntabilitet på totalt kapital 3)	%	3,8	3,1	4,1	3,8	3,6
Räntabilitet på eget kapital 4)	%	8,3	8,1	18,5	21,2	24,2
Resultatmarginal 5)	%	21,3	18,8	26,0	24,4	24,3
<b>Effektivitet</b>						
Kapitalets omsättningshastighet 6)		17,7	16,8	15,8	15,5	14,7
<b>Löner och anställda</b>						
Administration och arbetsledning	kkkr	661	549	533	502	466
Fastighetsarbetare	kkkr	398	379	282	0	0
Administration och arbetsledning	antal	2	2	1	1	1
Fastighetsarbetare	antal	1	1	1	0	0
Totalt antal anställda	antal	2	3	2	1	1
<b>Uthyrningsobjekt</b>						
Bostadslägenheter vid årets slut	Antal	460	460	460	460	460
Antal m <sup>2</sup> lägenhetsyta	Antal	27789	27789	27789	27789	27789
Lokaler vid årets slut	Antal	25	25	25	25	25
Antal m <sup>2</sup> lokalyta	Antal	6818	6818	6818	6818	6818
Garageplatser vid årets slut	Antal	75	75	75	75	75
Parkeringsplatser vid årets slut	Antal	205	203	90	89	89
<b>Outhyrda lägenheter</b>						
Outhyrda lägenheter vid årets slut	Antal	8	18	6	18	6
Outhyrda lägenheter i % av beståndet	%	1,7	5,7	1,9	3,9	1,3
Hysesbortfall lägenheter	kkkr	923	867	492	355	383
Hysesbortfall lokaler	kkkr	182	182	177	0	0

1) Soliditet = Eget kapital + Reserver / Balansomslutningen

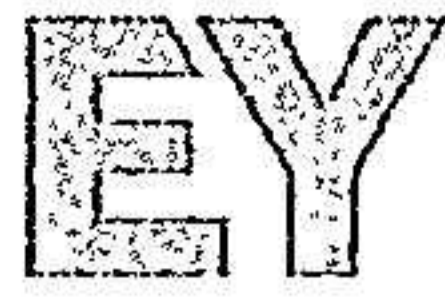
2) Kassalikviditet = Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten / Kortfristiga skulder

3) Räntabilitet på Totalt kapital = Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + Finansiella kostnader / Totalt kapital

4) Räntabilitet på Eget kapital före skatt = Resultat efter finansiella intäkter och kostnader / Justerat eget kapital

5) Resultatmarginal = ( Resultat efter finansiella poster + räntekostnader ) / Omsättning

6) Kapitalets omsättningshastighet - Omsättningen / Totalt kapital



Building a better  
working world

2025061933211

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Toarpshus, org.nr 556012-3233

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Toarpshus för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Aktiebolaget Toarpshus 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## 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 av Aktiebolaget Toarpshus för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Toarpshus enligt god revisors sed 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 10 mars 2025

Ernst & Young AB

Helena Patrikson  
Auktoriserad revisor