



# Årsredovisning 2023

Intagna resultat- och balansräkningar har fastställts vid ordinarie bolagsstämma 16/5 2024, varvid även beslöts, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enighet med i förvaltningsberättelsen framlagt förslag.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Håkan Laack".

Håkan Laack

VD



# Årsredovisning 2023

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Torsby Bostäder AB**

Org nr 556526-9387

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>8</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>9</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>19</b>

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Torsby Bostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag vars huvuduppgift är att förvalta bostäder och lokaler med tillhörande serviceanläggningar samt att erbjuda en bra och trygg boendemiljö inklusive service till konkurrenskraftiga och marknadsmässiga hyror. Verksamheten bedrivs i Torsby kommun där bolaget även har sitt säte. Bolaget är den största förvaltaren av hyreslägenheter och lokaler inom Torsby kommun. Totalt förvaltas 1 254 bostadslägenheter och 64 lokaler per den 31 december 2023.

Torsby Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Torsby kommun, org nr 212000-1777.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	93 579	88 027	83 446	83 693
Resultat efter finansiella poster	-6 962	-5 622	-30	4 533
Balansomslutning	469 859	454 228	402 066	361 576
Soliditet %	18%	20%	23%	26%

Definitioner: se not 22

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uthyringssituationen för året har varit god. Vakansgraden har varit i genomsnitt ca 4% inklusive konsekvenser av evakueringslägenheter för pågående ROT-renoveringar inom kvarteren Alstigen och Aspen. I Torsby samhälle har det varit fullt uthyrt om vi bortser från effekterna av ROT-projekten.

Nybyggnation har under året pågått inom kvarteret Björken, beläget i Torsby samhälle. Projektet pågår över årsskiftet och beräknas bli färdigställt under andra kvartalet 2024.

Under året har ett omfattande ROT-renoveringsprojekt inom kvarteret Alstigen färdigställts. Projektet har pågått under flera år och innefattat 124 lägenheter.

Projektering har pågått under året för reparation samt om- och tillbyggnad av Polishuset i Syslebäck, vilket är ett projekt som görs tillsammans med Statens Bostadsomvandling. Något beslut om projektet har ännu inte fattats. En mindre fastighet i kommunens norra delar har sålts under året.

För att finansiera årets investeringar och pågående nyproduktion har bolaget under året tagit upp nya lån för totalt ca 35 Mkr, samtidigt som amortering skett på befintliga lån med ca 6 Mkr.

Samtliga bolagets fastigheter, inklusive pågående nybyggnadsprojekt, har under året marknadsvärderats av extern auktoriserad fastighetsvärderare. Totalt för samtliga fastigheter visar värderingarna att det bedömda marknadsvärdet överstiger bokfört värde. Som en följd av värderingarna har det pågående nybyggnadsprojektet inom kvarteret Björken skrivits ned med ytterligare 12,5 Mkr vilket belastar årets resultat.

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

### Viktiga förhållanden

Årets resultat uppgår till -3,6 Mkr vilket beror på att resultatet belastas med 12,5 Mkr i nedskrivningar samt underhållskostnader och hyresbortfall i samband med ROT-renoveringar. Rensat för nedskrivningar visar bolaget ett positivt resultat, trots att räntekostnaderna ökat väsentligt som en följd av högre marknadsräntor. Den goda uthyrningssituationen i centralorten bidrar positivt till bolagets resultat.

Bolaget har under året genomfört huvuddelen av de projekt som ingår i den femårsplan som ligger till grund för vår underhålls- och investeringsstrategi. Många av våra fastigheter är byggda på 70- och 80-talet, vilket innebär höga investeringsutgifter och underhållskostnader flera år framöver. Sannolikt kommer dessa kostnader inte att kunna täckas in i kommande hyresförhandlingar.

För år 2024 har hyresförhandlingarna avslutats med en höjning av hyran med i genomsnitt 5,0 %.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Torsby Bostäder verkar med ett långsiktigt perspektiv inom fastighetsbranschen. Den faktor som har en avgörande roll för företaget är vår förmåga att över tid hålla nere vakansgraden i vårt lägenhetsbestånd. Har vi fullt uthyrt genererar det god ekonomi som innebär att vi kan återinvestera i våra fastigheter. Dessa ambitioner måste paras med en god bostadsförsörjning för kommuninvånarna. Därför måste vi fortsätta att hitta balans mellan att kunna erbjuda lämpliga lägenheter inom rimlig tid och den långsiktiga tryggheten med ett välfyllt fastighetsbestånd.

Torsby Bostäder har tagit höjd för välbehövliga stora investeringar i sin femårsplanering och budget, både för nyproduktion och rotprogram för många lägenheter. Där ingår nyproduktion av trygghetsboende i centrum som färdigställt, nyproduktion av flerfamiljshus vid kv Björken och renovering av kv Alstigen och Aspen. Detta omfattar ca 360 lägenheter. Soliditeten förväntas sjunka under perioden och sannolikt kan inte samma ambitionstakt fortsätta i nästkommande femårsplan. Däremot kommer bolaget ha fastigheter som är väl rustade för framtiden.

Bolaget har en del vakanser i kommunens norra delar. Vi ser fortsatt en kommunintern urbanisering där man flyttar från landsbygden och in till de centrala delarna av Torsby. Det kan inte uteslutas att vissa ytterligare fastigheter i de norra delarna behöver avvecklas, alternativt omvandlas för annan användning.

Det väsentligt högre ränteläget och situationen på el- och bränslemarknaden kommer att öka våra kostnader framöver. Dessa förhållanden kommer påverka såväl framtida hyresförhandlingar som utrymmet att genomföra underhållsåtgärder på fastigheterna. För år 2024 kommer en viss återhållsamhet behövas för att parera de kostnadsökningar som höjda marknadsräntor, prisutvecklingen på fjärrvärme och elpriserna medför. Inflationen i övrigt påverkar också priset för varor och tjänster och ställer högre krav på prioritering av vilka insatser som ska göras i våra fastigheter.

### Användning av finansiella instrument

Bolaget har tidigare haft ränteswapar mellan rörlig och fast ränta i säkringssyfte. Dessa avtal löpte ut under år 2022 och bolaget har under år 2023 inte använt några derivatinstrument. Riskspridning av låneportföljen sker istället genom olika bindningstider.

B

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

**Icke-finansiella upplysningar avseende personal och miljö**

I samband med ROT-arbeten jobbar vi systematiskt med att energioptimera och tillgänglighetsanpassa våra fastigheter, samt genomföra åtgärder som är långsiktigt hållbara. Vid nyproduktion bygger vi hus med låga energibehov. Vid ombyggnationen av förvaltningslokaler har solceller installerats och det har monterats semiladdstation för elbilar för besökare och kunder.

I princip inga fossila bränslen för uppvärmning eller till varmvatten används inom våra fastigheter och den elkraft vi köper innehåller inga eller försumbara andelar fossilt bränsle. Nästan all vår energi till värme och varmvatten används genom bioenergi och fjärrvärme. En liten del av uppvärmningen erhålls genom eldrivna värmepumpar. Däremot används fossila bränslen till våra fordon. För att minska användningen av dessa fossila bränslen anskaffar vi ytterligare elbilar till vår fastighetsförvaltning.

**Specifikation av förändringar i eget kapital**

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserade resultat	Årets resultat	
Belopp i tkr					Summa eget kapital
Ingående balans	2 334	7 666	76 217	-3 707	82 510
Disposition av f g års resultat	–	–	-3 707	3 707	–
Årets resultat	–	–	–	-3 562	-3 562
Utgående balans	2 334	7 666	72 510	-3 562	78 948

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 68 947 158, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		68 947 158
	Summa	<u>68 947 158</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

**Resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	93 579	88 027
Övriga rörelseintäkter		5 142	79
		<u>98 721</u>	<u>88 106</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-53 936	-51 217
Personalkostnader	4	-16 575	-16 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-27 164	-21 467
Övriga rörelsekostnader		-	-712
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 046</u>	<u>-1 683</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	836	242
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 844	-4 181
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	8	<u>-6 962</u>	<u>-5 622</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	9	3 260	1 200
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 702</u>	<u>-4 422</u>
Skatt på årets resultat	10	140	715
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 562</u>	<u>-3 707</u>

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	393 737	340 397
Inventarier, verktyg och installationer	12	983	1 076
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	47 076	64 068
		<u>441 796</u>	<u>405 541</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	46
		<u>40</u>	<u>46</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>441 836</b>	<b>405 587</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		105	146
		<u>105</u>	<u>146</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		431	765
Aktuell skattefordran		2 248	2 355
Övriga fordringar		70	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 549	1 201
		<u>8 298</u>	<u>4 591</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		19 620	43 904
		<u>19 620</u>	<u>43 904</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 023</b>	<b>48 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>469 859</b>	<b>454 228</b>

B

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 334	2 334
Reservfond		7 666	7 666
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		72 510	76 217
Årets resultat		-3 562	-3 707
		<u>68 948</u>	<u>72 510</u>
		78 948	82 510
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	17	5 265	8 525
		<u>5 265</u>	<u>8 525</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 160	1 301
		<u>1 160</u>	<u>1 301</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	18		
Skulder till kreditinstitut		355 604	327 604
		<u>355 604</u>	<u>327 604</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		6 113	5 225
Förskott från kunder		7 726	7 236
Leverantörsskulder		11 280	17 580
Aktuell skatteskuld		—	—
Övriga skulder		499	633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 264	3 614
		<u>28 882</u>	<u>34 288</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>469 859</u>	<u>454 228</u>

B

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

**Kassaflödesanalys**

Belopp i tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 962	-5 622
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26 725	22 179
	19 763	16 557
Betald inkomstskatt	107	123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	19 870	16 680
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	41	-26
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 814	9 438
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 294	3 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	9 803	29 102
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 419	-55 178
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	439	1 712
Avyttring av finansiella tillgångar	5	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-62 975	-53 466
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	35 000	60 000
Amortering av lån	-6 112	-5 226
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	28 888	54 774
<b>Årets kassaflöde</b>	-24 284	30 410
<b>Likvida medel vid årets början</b>	43 904	13 494
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19 620	43 904

2024071009150

B

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	10-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

### Låneutgifter

Låneutgifter kostnadsförs i resultaträkningen under det år kostnaden hänför sig till.

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

### Leasing

#### *Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### *Leasegivare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### Utländsk valuta

För poster som ingår i en säkringsrelation - se under rubriken "Säkringsredovisning".

#### *Poster i utländsk valuta*

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

### Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

B

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

#### *Säkring av ränterisk*

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

#### **Ersättningar till anställda**

##### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

##### *Avgiftsbestämda planer*

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

##### *Förmånsbestämda planer*

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som inkomsten avser.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

**Offentliga bidrag**

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

*Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Nettoomsättningens fördelning</i>			
	Hysesintäkter, bostäder	87 253	83 124
	Hysesintäkter, lokaler	8 312	7 445
	Hysesintäkter, övrigt mm	2 143	2 722
	Hysesbortfall och hyresrabatter	-4 129	-5 264
		<u>93 579</u>	<u>88 027</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
	Underhållskostnader	-10 346	-14 356
	Driftkostnader inklusive fastighetsskatt	-43 590	-36 861
		<u>-53 936</u>	<u>-51 217</u>

**Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden**

Medelantalet anställda	2023-01-01	varav	2022-01-01	varav
	-2023-12-31	män	-2022-12-31	män
Sverige	24	58%	24	71%
Totalt	24	58%	24	71%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löner och ersättningar	10 318	10 094
Sociala kostnader	3 833	4 173
(varav pensionskostnad)	(532)	(878)

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

2024071009156

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>			
	Byggnader och mark	-14 079	-13 496
	Inventarier, verktyg och installationer	-585	-471
		<u>-14 664</u>	<u>-13 967</u>
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>			
	Byggnader och mark	-	2 500
	Pågående nyanläggningar	-12 500	-10 000
		<u>-12 500</u>	<u>-7 500</u>
	<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<u>-27 164</u>	<u>-21 467</u>

Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
	Ränteintäkter, koncernkonto Torsby kommun	792	237
	Ränteintäkter, övriga	44	5
		<u>836</u>	<u>242</u>

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
	Räntekostnader, Torsby kommun	-866	-723
	Räntekostnader, övriga	-7 978	-3 458
		<u>-8 844</u>	<u>-4 181</u>

Not 8	Exceptionella poster	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
<i>Exceptionella kostnader</i>			
	Nedskrivningar av byggnader och mark	-	2 500
	Nedskrivning av pågående nyanläggningar	-12 500	-10 000
		<u>-12 500</u>	<u>-7 500</u>

Med hänsyn till bedömt marknadsvärde för nyproduktion har nedskrivning gjorts av pågående nyanläggningar.

Not 9	Bokslutsdispositioner, övriga	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
	Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-
	Periodiseringsfond, årets återföring	3 260	1 200
		<u>3 260</u>	<u>1 200</u>

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
Aktuell skattekostnad	-		-	
Uppskjuten skattekostnad /skatteintäkt	140		715	
	140		715	
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>		<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-3 702		-4 422
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	763	20,6%	911
Ej avdragsgilla kostnader	-17,0%	-631	-3,9%	-171
Ej skattepliktiga intäkter	2,2%	83	0,0%	-
Schablonränta och uppräknings P-fond	-2,0%	-75	-0,6%	-25
Redovisad effektiv skatt	3,8%	140	16,2%	715

## Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	507 507	497 618
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-23	-2 624
Omklassificeringar	67 419	12 513
Vid årets slut	574 903	507 507
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-147 910	-134 614
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	23	200
Årets avskrivning	-14 079	-13 496
Vid årets slut	-161 966	-147 910
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-19 200	-21 700
Omklassificeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Årets återförda nedskrivningar	-	2 500
Vid årets slut	-19 200	-19 200
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>393 737</b>	<b>340 397</b>

Anskaffningsvärdet har ackumulerat minskats med 32 902 tkr (f g år 32 902 tkr) för offentliga bidrag.

Marknadsvärdet av bolagets fastigheter har per 2023-12-31 bedömts till 769 000 tkr (f g år 766 000 tkr). Bedömningen är baserad på värdering genomförd av auktoriserad fastighetsvärderare och motsvarar ett direktavkastningskrav på 6,4% och en kalkylränta för driftnettot på 8,9%.

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

2024071009158

Not 12	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	6 970	6 430
	Nyanskaffningar	492	540
	Avyttringar och utrangeringar	-82	-
	Vid årets slut	<u>7 380</u>	<u>6 970</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-5 894	-5 423
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	82	-
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-585	-471
	Vid årets slut	<u>-6 397</u>	<u>-5 894</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>983</b>	<b>1 076</b>
Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
		2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	64 068	31 943
	Omklassificeringar, investeringar	-67 419	-12 513
	Investeringar	62 927	54 638
	Årets omklassificering, nedskrivningar	-	-
	Årets nedskrivningar av pågående projekt	-12 500	-10 000
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>47 076</u>	<u>64 068</u>
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	46	46
	Avgående tillgångar	-6	-
	Vid årets slut	<u>40</u>	<u>46</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>46</b>

B

Torsby Bostäder AB

Org nr 556526-9387

## Not 15 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	393 737	340 736	53 001
Pågående nyanläggningar	47 076	71 192	-24 116
	<u>440 813</u>	<u>411 928</u>	<u>28 885</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 23 252 tkr (f g år 26 720 tkr). Underskottsavdraget har uppstått åren 2021 - 2023 då kostnader förknippade med ROT-renoveringar till 80% kostnadsförts skattemässigt.

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	10 918	-10 918
Pågående nyanläggningar	4 968	—	4 968
Skattemässigt underskottsavdrag	4 790	—	4 790
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>9 758</u>	<u>10 918</u>	<u>-1 160</u>
Kvittning	<u>-9 758</u>	<u>-9 758</u>	<u>—</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>0</u>	<u>1 160</u>	<u>-1 160</u>

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	340 397	332 702	7 695
Pågående nyanläggningar	64 068	38 728	25 340
	<u>404 465</u>	<u>371 430</u>	<u>33 035</u>

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	1 585	-1 585
Pågående nyanläggningar	—	5 220	-5 220
Skattemässigt underskottsavdrag	5 504	—	5 504
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>5 504</u>	<u>6 805</u>	<u>-1 301</u>
Kvittning	<u>-2 385</u>	<u>-2 385</u>	<u>—</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>3 119</u>	<u>4 420</u>	<u>-1 301</u>

B

Torsby Bostäder AB  
Org nr 556526-9387

**Not 16**                      **Antal aktier och kvotvärde**

	2023-12-31	2022-12-31
A-aktier (ett aktieslag)		
Antal aktier	2 334	2 334
Kvotvärde	1 000	1 000

**Not 17**                      **Periodiseringsfonder**

	2023-12-31	2022-12-31
Avsatt räkenskapsår 2017	–	3 260
Avsatt räkenskapsår 2018	3 830	3 830
Avsatt räkenskapsår 2019	1 435	1 435
	5 265	8 525

**Not 18**                      **Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	10 636	37 434

**Not 19**                      **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventalförpliktelser</b>		
- Garantiåtganden	202	201


**Not 20**                      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Bolaget har fortsatt att genomföra den pågående nybyggnationen inom kvarteren Björken.  
I övrigt har inga händelser av väsentlig betydelse för bolaget resultat, finansiella ställning eller likviditet inträffat.

**Not 21**                      **Koncernuppgifter**  
Torsby Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Torsby kommun.

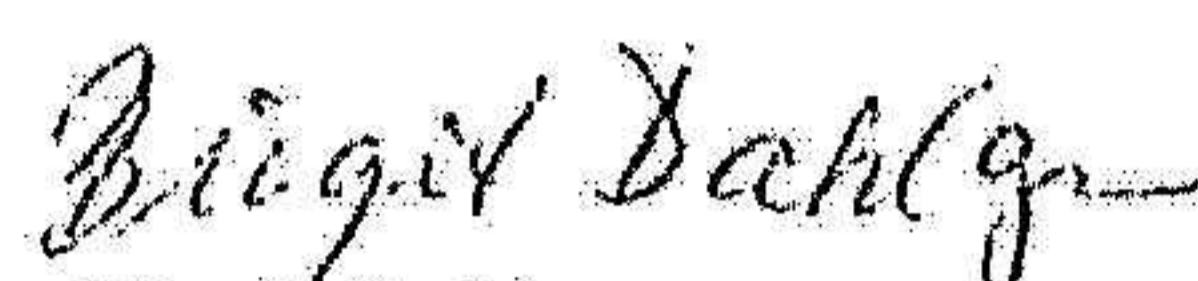
**Not 22**                      **Nyckeltalsdefinitioner**  
Balansslutning: Totala tillgångar  
Soliditet: (Totalt eget kapital + eget kapitaldelen av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Torsby Bostäder AB  
Org nr 556526-9387

Torsby den 27/2 2024

  
Anders Wiss  
Ordförande

  
Gunde Haglund

  
Birgit Dahlgren

  
Sören Staf

  
Torbjörn Jansson

  
Mats Broberg

  
Torbjörn Olsson

  
Håkan Laack  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2024.

  
Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

2024071009161



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Torsby Bostäder AB, org. nr 556526-9387

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Torsby Bostäder AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Torsby Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Torsby Bostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Torsby Bostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Torsby Bostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

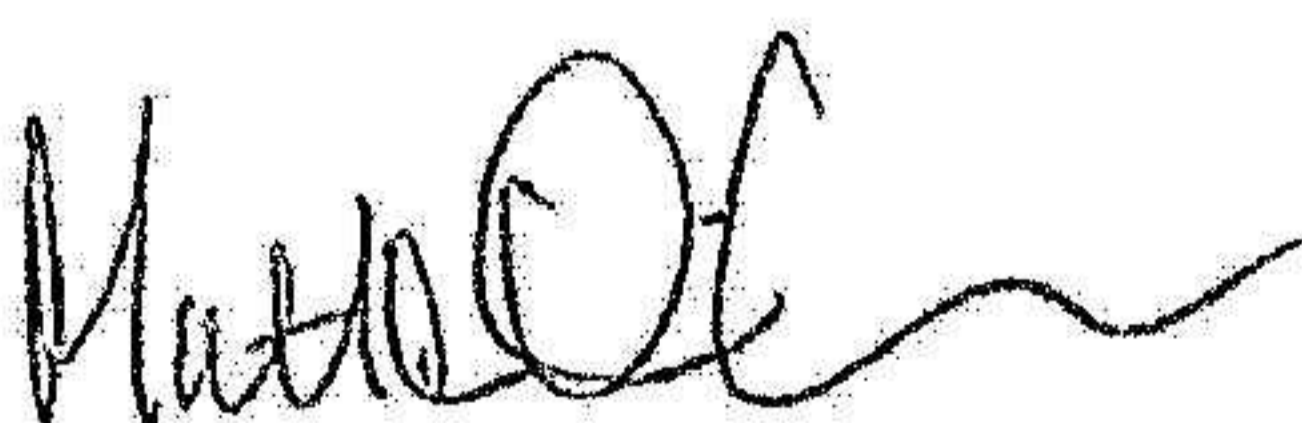
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 2 april 2024



Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor