

# Årsredovisning

för

## Törebodabostäder AB

556526-7217

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Törebodabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-04-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Töreboda 2025-04-09



Stefan Rånes

# Årsredovisning

för

## Törebodabostäder AB

556526-7217

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	.
Resultaträkning	.
Balansräkning	.
Kassaflödesanalys	.
Noter	.

Jag intygar att kopian stämmer med originalet

 250610  
Penilla Johansson

Törebodabostäder AB  
556526-7217

Styrelsen och verkställande direktören för Törebodabostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Ägarförhållanden

Törebodabostäder AB är ett av Töreboda kommun helägt bolag.

### Styrelse

Kommunfullmäktige i Töreboda kommun har för bolaget utsett styrelseledamöter, ersättare samt ordförande och vice ordförande med partitillhörighet enligt nedan.

#### Ledamöter

Micael Hamilton	( M )	Ordförande
Lars-Göran Asp	( V )	Vice ordförande
Marcus Johnson	( L )	
Göran Johansson	( C )	
Gustav Svensson	( SD )	

#### Ersättare

Nancy Biäng	( M )	
Hosseïn Mostafa	( S )	
Björn Lagerqvist	( M )	
Katarina Wikström	( S )	
Johnny Hallgren	( SD )	

### Auktoriserad revisor

Peter Sjöberg, Lakback Revision & Rådgivning AB.

### Lekmannarevisor

Till lekmannarevisor har Kommunfullmäktige i Töreboda kommun utsett Johan Jakobsson (S) med Kurt Karlsson (M) som suppleant.

### Verkställande direktör

Sedan 2023-01-30 är Stefan Rånes VD.

### Firmatecknare

Bolagets firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

### Ägardirektiv och Bolagsordning

Ägardirektiv är från 2019, 2022, bolagsordning från 2020.

### Fastighetsbestånd

Vid verksamhetsårets utgång äger och förvaltar bolaget 348 bostadslägenheter samt ett mindre antal lokaler, samtliga belägna i flerbostadshus. Tre stycken fastigheter finns i Älgårås.

Törebodabostäder AB  
556526-7217

Fastighet	Adress	Typ	Byggår	BOA Lägenhets yta kvm. Bostäder	LOA Lokalyta kvm. Lokaler	Antal lgh	Total Area BOA+ LOA	Taxerings- värde
Cedern 5	Kårtorpsgatan 10 A	Gruppbostad	1970	686	0	12	686	9 175 000
Cedern 5	Kårtorpsgatan 10 B	Samlingslokal	1970	0	191	0	191	
Cedern 5	Kårtorpsgatan 10 C- Å	Bostäder	1970	1 416	0	24	1 416	
Kastanjen 2	Kårtorpsgatan 4 A-F	Bostäder	1964	2 251	0	18	2 251	6 238 000
Kastanjen 5	Kårtorpsgatan 4 A-F	Bostäder Samlingslokal	1964	1034	69	35	1103	12 649 000
Kastanjen 3	Kårtorpsgatan 6 A-F	Bostäder Gruppbostad	1966/2010	3 308	73	51	3 381	20 694 000
Kastanjen 4	Kårtorpsgatan 8 A-F	Bostäder Gruppbostad	1964/2012	2 808	276	49	3 084	20 606 000
Advokaten 8	Norra Torggatan 5	Bostäder bageri, kontor	1994	973	459	14	1 432	8 276 000
Tulpanen 48	Börstorpsgatan 21-35 Syrengatan 24-32	Bostäder	1983	2 080	0	24	2 080	9 940 000
Kilen 15:19	von Platens gränd 1	Bostäder Samlingslokal	2020	4 160	565	67	4 725	50 493 000
Nybyggaren 3	Storgatan 14	Bostäder	1929/2008	243	0	3	243	1 345 000
Nybyggaren 9	Börstorpsgatan 4	Bostäder	2008/2014	741	0	10	741	7 516 000
Muraren 7	Drottninggatan 8	Bostäder	2016	1 254	0	16	1 254	14 831 000
Målaren 4	Björkängsgatan 10	Bostäder	1946/2020	211	0	3	211	1 129 000
Målaren 5	Vadsbogatan 8	Bostäder	1946/2020	196	0	4	203	1 093 000
Skomakaren 5	Vadsbogatan 16	Bostäder	1947	210	0	6	210	1 235 000
Alen 3	Stora Bergsgatan 19A	Bostäder	1958	240	0	6	240	1 425 000
Alen 4	Stora Bergsgatan 19B	Bostäder samlingslokal	1958	240	67	6	307	1 425 000
Färgaren 11	Drottninggatan	Parkering	-	0	0	0	0	Ej åsatt
Kyrkäng 1:136	Törebodavägen	Bostäder	1963	0	0	0	0	7 743 000
				22 245	1 700	348	23 945	175 813 000

Advokaten 8 används en lokal från 2018 för bolagets kontor och personal.

#### Lägenhetsfördelning

26 st	1 rum o kokvrå
45 st	1 rum o kök
152 st	2 rum o kök
108 st	3 rum o kök
15 st	4 rum o kök
2 st	5 rum o kök

*Zhi*

*SR*

*GS*

*H  
M*

*ab*

*JJ*

Törebodabostäder AB  
556526-7217

#### Bolagets verksamhet

Bolaget har sin verksamhet att inom Töreboda kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolaget skall i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Töreboda kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Töreboda kommun.

#### Personal

Vid årsskiftet var antalet anställda fem, en administrativt ansvarig 100 %, tre fastighetsskötare 100% och en VD 60%.

Vi har under året tagit tillbaka skötsel av yttermiljön på våra fastigheter från entreprenörsutförande till vår egen fastighetsdrift.

#### Fastighetsförvaltning

Övervägande delen av bolagets fastigheter och lägenheter värms upp via fjärrvärme. Bostadshotellet Baltzar, von Platens gränd 1, värms upp med bergvärme och kompletterat med solcellspaneler.

Tulpanen 48, Börstorpsgatan / Syrengatan värms upp med el, hyrs ut med kallhyra. Fastigheten Cedern 5, Kårtorpsgatan 10 med totalt 36 bostäder värms upp med el.

Nya bostäder som uppförs skall vara med hållbara energilösningar.

I bolagets alla fastigheter sorteras matavfall och ca 220 lägenheter har fastighetsnära sortering för papp, metall, glas och plast.

Ramavtal finns med entreprenörer gällande utvändigt markskötsel och bygg-, el, rör, golv- och målningsarbeten. Förändring kommer ske genom att mer arbete skall göras av egen personal.

Egna materialinköp görs genom allmännyttans inköpsfunktion Husbyggnadsvaror HBV Förening, där bolaget också är medlem.

#### Uthyrningssituation.

Uthyrningsvakans 2,3%

Vad gäller Cedern 5, Kårtorpsgatan 10, har i denna fastighet ett större antal lägenheter varit outhyrda under de senaste åren eftersom det har funnits beslut i bolaget att riva bostäderna och nya kontrakt har under de senaste åren skett utan besittningsrätt, ett så kallat "rivningskontrakt" och några har inte hyrts ut på grund av lägenheternas till viss del bristfälliga standard. Vi har under 2024 iordningställt de flesta av dessa 24 lägenheter för uthyrning och i slutet av 2024 är samtliga lägenheter uthyrda på denna fastighet.

Vi ser en liten ökning (från låga nivåer) i vakansgraden och den ser ut att öka framgent i och med att det blir färre invånare i Töreboda.

#### Hyresnivå

Genomsnittlig hyresnivå för bolagets bostadslägenheter från 1940 och 1960 talet och till nybyggda från 2020 har haft en varierande varmhyresnivå per m<sup>2</sup> och år från drygt 900 kr till 1900 kr beroende på storlek, standard och byggnadsår.

Under 2024 höjdes hyrorna i genomsnitt 5,22%

*J. An SA GR H. H. H. H.*

Törebodabostäder AB  
556526-7217

#### Fastighetsvärde

Styrelsen har fastställt avkastningskrav på respektive fastighet. Fastigheternas bokförda värden uppgår till 213,2 Mkr 2024-12-31, fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 175,8 Mkr, vilket indikerar på ett marknadsvärde om 234,4 Mkr.

Bolaget har genomfört en kassaflödesanalys av bolagets fastigheter enligt modell Datscha vilket ger ett uppskattat marknadsvärde om 329 Mkr. Bolagets ledning bedömer härmed att det inte finns några indikationer på ett nedskrivningsbehov av bolagets fastigheter.

#### Försäkringar

Törebodabostädernas fastigheter, förvaltning, fordon och maskiner är försäkrat hos Länsförsäkringar. Försäkringsbehovet utvärderas årligen med externt stöd.

#### Ekonomi

Vi har vänt underskotten som har varit under de senaste åren till ett plusresultat vilket är glädjande trots att vi har haft högre räntekostnader än motsvarande år. Vi har lagt fokus på våra entreprenörsavtal som har löp på genom åren utan åtgärder. Vi har sagt upp och dragit ner åtgärder på entreprenörsavtalen med goda resultat för lägre kostnader och bra utförande.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt att byta fönster på ett flertal fastigheter har vi nu genomfört på de fastigheter som var mest akuta. Byte har gjorts på fyra fastigheter under året samt plåtomfattning på ytterligare en fastighet.

Ökade personalstyrkan med 1 fastighetsskötare i och med att vi tog hem skötseln av den yttremiljön som har legat ute på entreprenad.

Beslut om att riva fastigheterna i Älgårås har tagits under året och upphandling av detta arbete håller på.

#### Framtida utveckling

Fastigheterna i Älgårås är vårt mål att de rivs under 2025.

Lss-boende planeras att byggas på kanalparken åt Törebodakommun. Planen är att starta detta under 2025 med att bygga 14 radhus och 9 hus skall vara till Lss-boende och resterande hyresrätter.

Bolagets plan är att öka mängden hyresrätter och det genom förvärv av befintliga fastigheter och nyproduktion.



Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

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

Företaget har sitt säte i Töreboda, Västra Götalands län.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	29 843	28 004	27 346	26 402
Resultat efter finansiella poster	258	-1 587	-8 670	1 676
Soliditet (%)	6,0	6,4	7,0	8,9
Balansomslutning	244 975	225 075	230 629	232 247

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	8 000 000	8 065 797	-1 587 077	14 478 720
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 587 077	1 587 077	0
Årets resultat			257 835	257 835
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 000 000</b>	<b>6 478 720</b>	<b>257 835</b>	<b>14 736 555</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 478 720
årets vinst	257 835
	<b>6 736 555</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 736 555
	<b>6 736 555</b>









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

*JJ* *SR* *GS* *H* *MS* *CS* *StAA*

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		29 843 083	28 004 469
Övriga rörelseintäkter		19 596	821 816
		<b>29 862 679</b>	<b>28 826 285</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-10 729 739	-12 180 679
Övriga externa kostnader		-3 242 738	-2 655 909
Personalkostnader	2	-3 743 984	-4 124 060
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 724 254	-5 541 983
Övriga rörelsekostnader		-79 558	0
		<b>-23 520 273</b>	<b>-24 502 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 342 406</b>	<b>4 323 654</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 528	39 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 112 099	-5 949 893
		<b>-6 084 571</b>	<b>-5 910 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>257 835</b>	<b>-1 587 077</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>257 835</b>	<b>-1 587 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>257 835</b>	<b>-1 587 077</b>

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	3	316 000	316 000
		<b>316 000</b>	<b>316 000</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4	213 202 737	217 289 354
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	618 155	789 629
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		632 500	632 500
		<b>214 453 392</b>	<b>218 711 483</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>214 809 392</b>	<b>219 067 483</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		407 889	348 260
Aktuella skattefordringar		161 084	161 875
Övriga fordringar		17 617	50 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		595 336	543 712
		<b>1 181 926</b>	<b>1 104 454</b>
<i>Kassa och bank</i>		28 983 840	4 902 741
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 165 766</b>	<b>6 007 195</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>244 975 158</b>	<b>225 074 678</b>

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		8 000 000	8 000 000
		<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 478 720	8 065 797
Årets resultat		257 835	-1 587 077
		<b>6 736 555</b>	<b>6 478 720</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 736 555</b>	<b>14 478 720</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	222 715 000	201 715 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>222 715 000</b>	<b>201 715 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Förskott från kunder		1 680 675	1 409 675
Leverantörsskulder		2 522 541	3 709 313
Övriga skulder		110 569	110 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 209 818	1 651 379
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 523 603</b>	<b>8 880 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>244 975 158</b>	<b>225 074 678</b>

*Rn*

*SM*

*[Signature]*

*H*

*Uj*

*[Signature]*

*[Signature]*

*JJ*

2025061610669

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		257 835	-1 587 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 803 812	5 541 983
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 061 647</b>	<b>3 954 906</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-59 629	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 843	707 254
Förändring av kortfristiga skulder		-1 357 355	-1 967 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 626 820</b>	<b>2 694 533</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i anläggningstillgångar		-1 545 721	-7 607 580
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 545 721</b>	<b>-7 607 580</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		21 000 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>21 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>24 081 099</b>	<b>-6 913 047</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 902 741	11 815 788
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>28 983 840</b>	<b>4 902 741</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme	100
Tak	40
Fasad	50
Fönster	40
Inre ytskikt	20
El	30
Ventilation	30
Hiss	30

#### *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, utrangeras 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.

*JJRM SR GS M di SS LBA*

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

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

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Nedskrivningsprövning av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

### **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**

#### **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.

*J Ki SA GS H vi Ce dA*

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

### **Uppskjuten skatt**

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

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

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

JJ Ri SA ES Mf wj S dha

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

**Not 2 Anställda och personalkostnader**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	3	2
	5	4
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	869 170	824 075
Övriga anställda	1 614 179	1 955 268
	2 483 349	2 779 343
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	76 628	68 045
Pensionskostnader för övriga anställda	64 378	45 862
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	770 606	865 455
	911 612	979 362
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 394 961</b>	<b>3 758 705</b>

**Avtal om avgångsvederlag**

Mellan företaget och verkställande direktören gäller, från företaget sida, en uppsägningstid om 12 månader och uppsägningstid från verkställande direktören, en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägningstid från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster, Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Törebodabostäder AB har inga åtaganden om avgångsvederlag för styrelsen.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %

**Not 3 Immateriella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 000	
Fastighetsdatasystem ej klart, beräknad avskrivningstid 5år		316 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>316 000</b>	<b>316 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>316 000</b>	<b>316 000</b>

JJ  
K  
SR  
GS

M  
H  
S

Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

**Not 4 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 716 985	258 716 985
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 716 985</b>	<b>258 716 985</b>
Ingående avskrivningar	-48 064 721	-42 693 979
Årets avskrivningar	-5 552 780	-5 370 742
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 617 501</b>	<b>-48 064 721</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>205 099 484</b>	<b>210 652 264</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

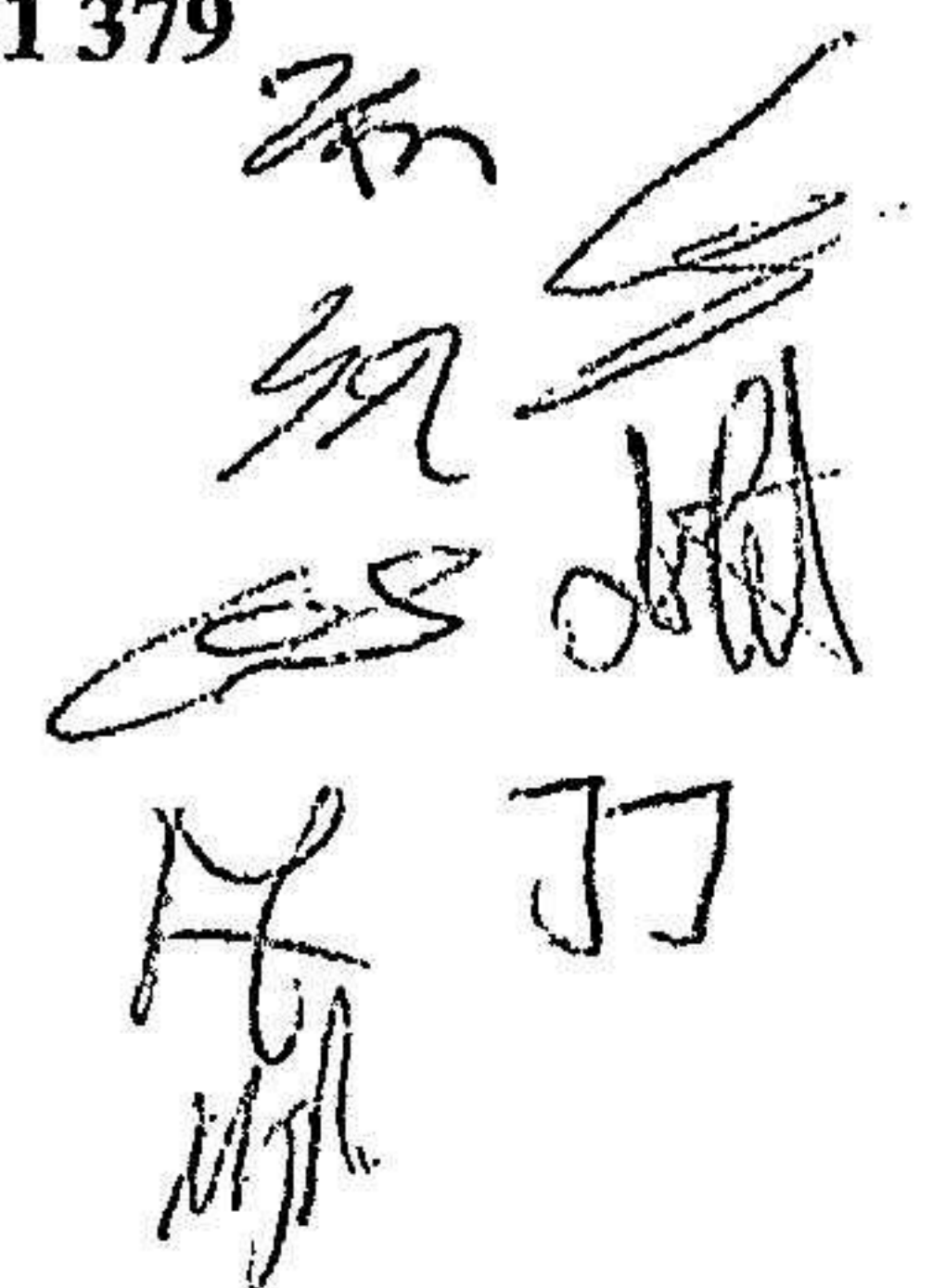
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 634 866	1 612 876
Inköp		21 990
Försäljningar/utrangeringar		0
Justering utgående balans		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 634 866</b>	<b>1 634 866</b>
Ingående avskrivningar	-845 238	-673 997
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-171 474	-171 241
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 016 712</b>	<b>-845 238</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>618 154</b>	<b>789 628</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Lån kommun Invest som ska betalas senare än 5 år	214 715 000	193 715 000
	<b>214 715 000</b>	<b>193 715 000</b>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	366 556	282 603
Upplupna sociala avgifter	115 171	88 793
Upplupna räntor	488 535	774 411
Upplupna marknadsförsäkringar	4 556	1 622
Övriga upplupna kostnader	235 000	503 950
	<b>1 209 818</b>	<b>1 651 379</b>



Törebodabostäder AB  
Org.nr 556526-7217

**Not 8 Eventualförpliktelser**

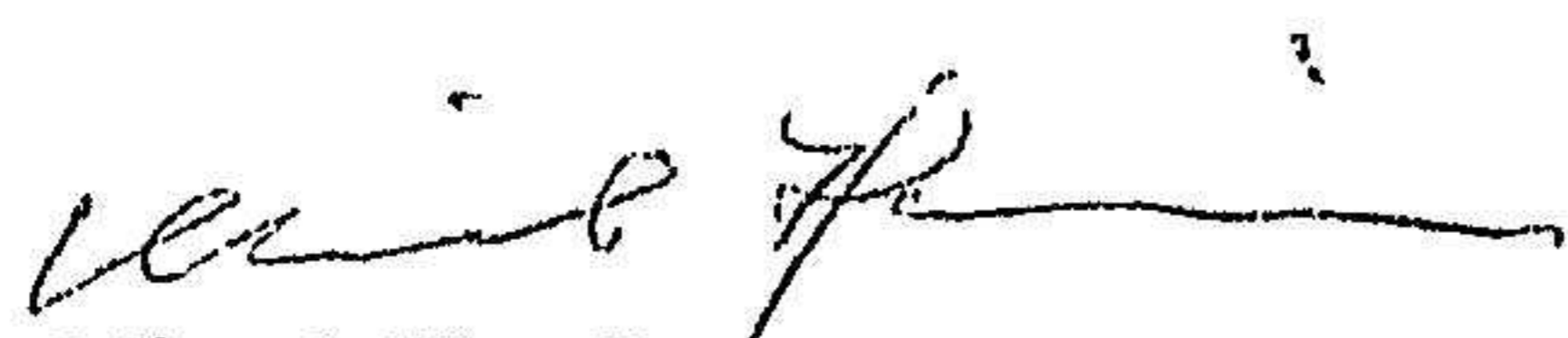
	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo	45 702	55 548
	45 702	55 548

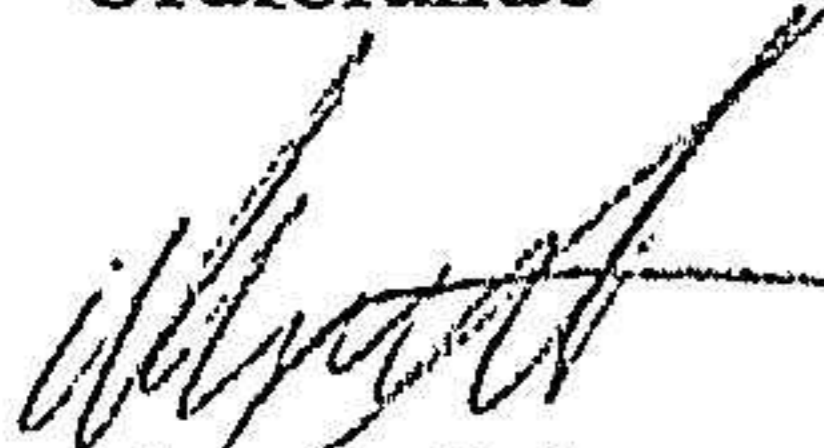
**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det finns en stark tro till Töreboda kommun. Kommande etablering av batterifabrik och pappersbruk i kranskommun kommer med stor sannolikhet att innebära nyinflyttning till Töreboda. Bolaget har den 250131 förvärvat ett fastighetsbestånd.


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2025-04-09 för fastställelse.

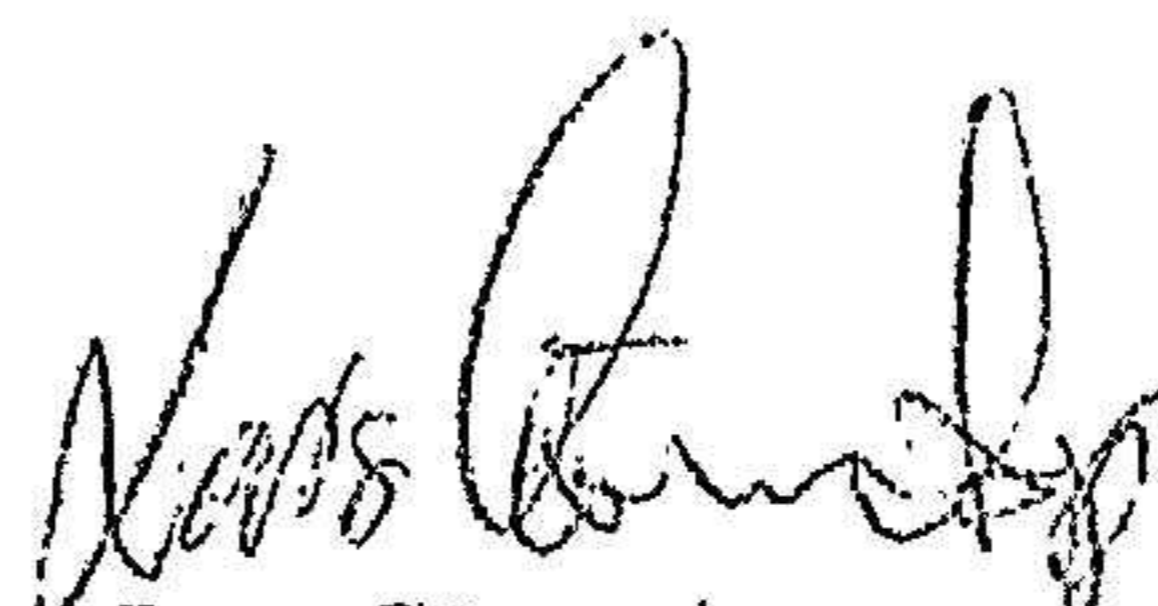
Töreboda 2025-04-09

  
Micael Hamilton  
Ordförande


  
Marcus Johnson

  
Gustav Svensson


  
Johan Jakobsson  
Lekmannårevisor

  
Lars-Göran Asp  
Vice ordförande

  
Göran Johansson

  
Stefan Rånes  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

  
Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Törebodabostäder AB, org.nr 556526-7217.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Törebodabostäder AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Törebodabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Törebodabostäder AB enligt god revisorssed 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 ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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*

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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Törebodabostäder AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Törebodabostäder AB enligt god revisorsred 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 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.

## *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 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.

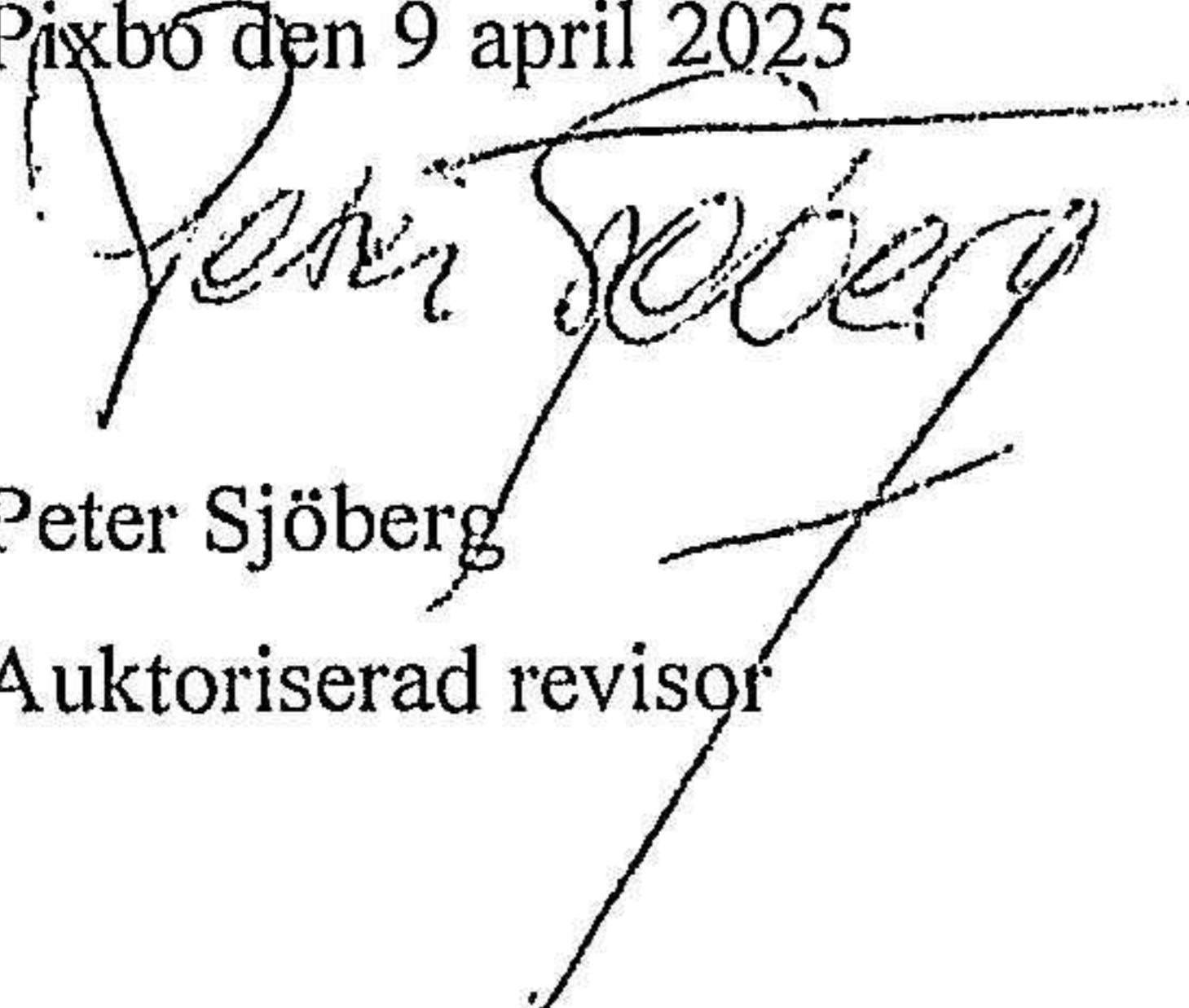
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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

2025061610680

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.

Pixbo den 9 april 2025



Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor