

Årsredovisning
för
Törebodabostäder AB
556526-7217

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Törebodabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Töreboda 2024-04-16



Stefan Rånes



Årsredovisning

för

Törebodabostäder AB

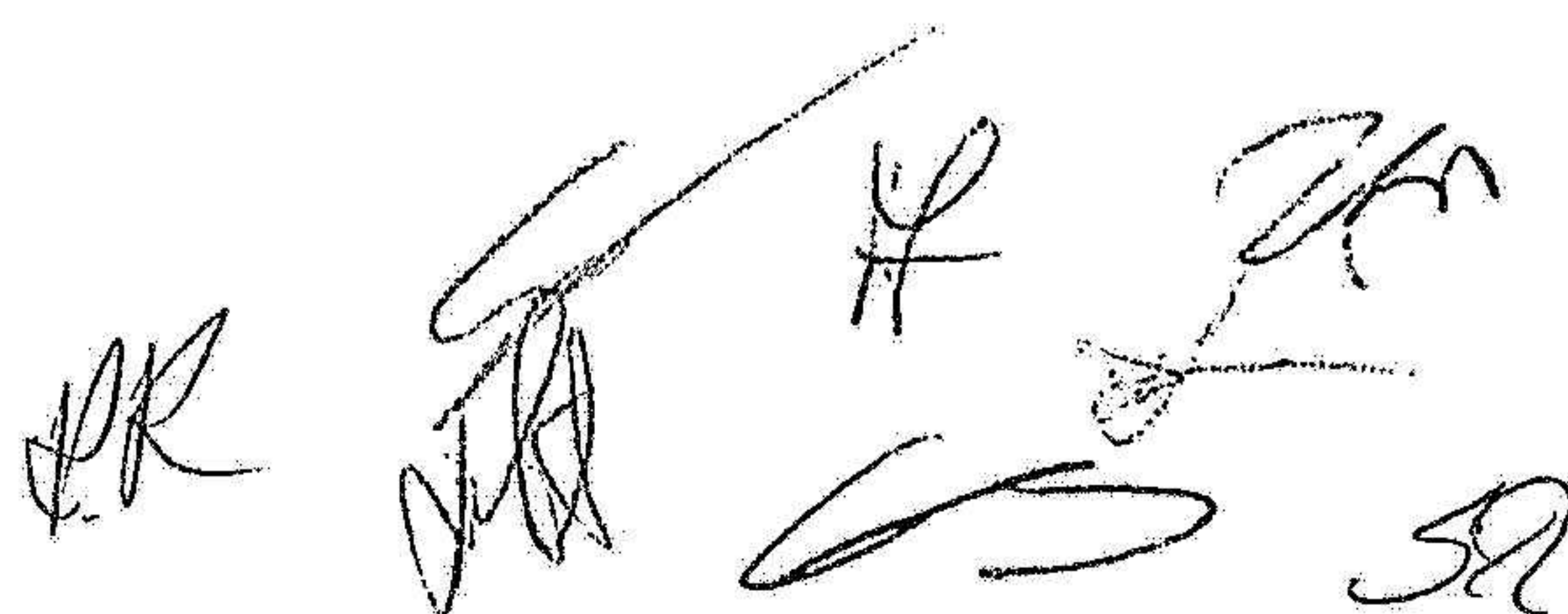
556526-7217

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen och verkställande direktören för Törebodabostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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)	
Hossein 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 Tora Blom (S) och 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

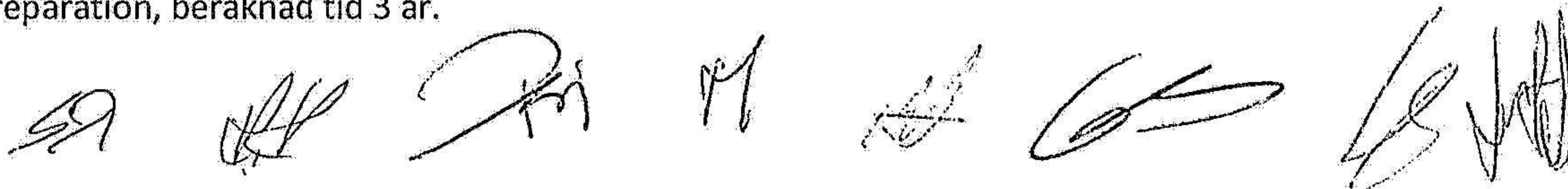
Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

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 hyresfastigheter finns i Älgårås som fn är under reparation, beräknad tid 3 år.



2024060707874

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
Kyrkängen 1:136	Törebodavägen	Bostäder						7 743 000
Färgaren 11	Drottninggatan	Parkering	-	0	0	0	0	Ej åsatt
				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 kökvrå
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

SA *AP* *HA* *ZM*

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 fyra, en administrativt ansvarig 100 %, två fastighetsskötare 100 % och en VD 60 %.

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, Börstorpsgratan / Syrengatan värms upp med el, hyrs ut med kallhyra. Fastigheten Cedern 5, Kårtorpsgratan 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 9,2%

Vad gäller Cedern 5, Kårtorpsgratan 10, har i denna fastighet ett större antal lägenheter varit outhyrda. Sedan tidigare finns ett 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.

Under 2021 beslutade Töreboda kommun att tomma lägenheter skulle hyras av kommunen, och att rivning inte skulle ske. Dock har inte en ökning av uthyrda lägenheter till Töreboda kommun skett i förväntad omfattning.

Hyresnivå

Genomsnittlig hyresnivå för bolagets bostadslägenheter från 1940 och 1960 talet och till nybyggda från 2020 har haft en varierande varmhyresnivå per m² och år från drygt 900 kr till 1900 kr beroende på storlek, standard och byggnadsår.

Under 2023 höjdes hyrorna i genomsnitt 4,62%.



Fastighetsvärde

Bolaget har under året gått över till K3 redovisning. Styrelsen har fastställt avkastningskrav på respektive fastastighet. Fastigheternas bokförda värden uppgår till 217, 3 Mkr 2023-12-31. Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 175, 8 Mkr vilket indikerar ett på ett marknadsvärde på ca 251 Mkr. Bolaget har genomfört en kassaflödesanalys av bolagets fastigheter enligt modell Datscha. Vilket styrker det uppskattade marknadsvärdet. Extern värdering av bolagets fastigheter planeras under 2024.

Försäkringar

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

Ekonomi

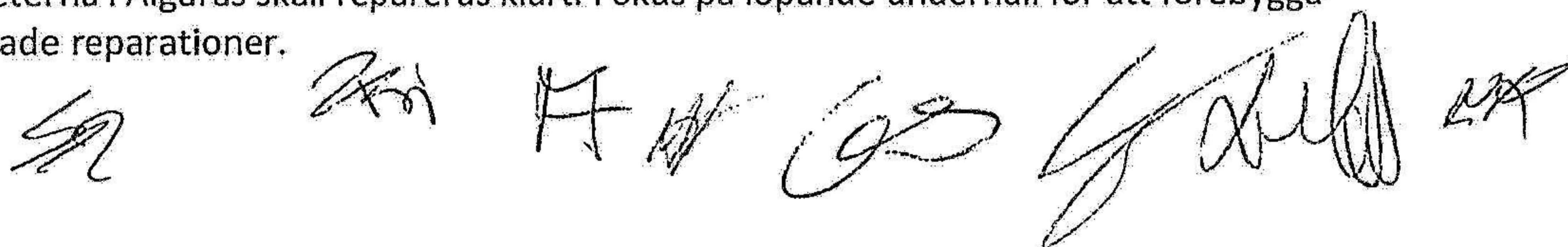
Underskottet är betydligt lägre än fjolåret beroende på övergång till K3. Höjda räntor har påverkat resultatet negativt. Fokus på underhåll för att förebygga oplanerade reparationer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt att byta fönster på ett flertal fastigheter är nu klart. Försäkringsärenden brand och storm är klara och reglerade av försäkringsbolag. Uppstart av reparation, Två av tre fastigheter i Älgarås har gjorts under året.

Framtida utveckling

Fastigheterna i Älgarås skall repareras klart. Fokus på löpande underhåll för att förebygga oplanerade reparationer.



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.

Företaget har sitt säte i Töreboda, Västra Götalands län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	28 004	27 346	26 402	23 441
Resultat efter finansiella poster	-1 587	-8 670	1 676	1 635
Soliditet (%)	6,4	7,0	8,9	8,2
Balansomslutning	225 075	230 629	232 247	234 625

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 000 000	16 231 069	-8 165 272	16 065 797
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-8 165 272	8 165 272	0
Årets resultat			-1 587 077	-1 587 077
Belopp vid årets utgång	8 000 000	8 065 797	-1 587 077	14 478 720

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 065 797
årets förlust	-1 587 077
	6 478 720
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 478 720
	6 478 720

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

Kon *H* *M/S* *OR* *GA* *AK* *SR*

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		28 004 469	27 346 222
Övriga rörelseintäkter		821 816	1 548 088
		28 826 285	28 894 310
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-12 180 679	-22 901 909
Övriga externa kostnader		-2 655 909	-3 433 698
Personalkostnader	2	-4 124 060	-3 442 688
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 541 983	-5 529 836
		-24 502 631	-35 308 131
Rörelseresultat		4 323 654	-6 413 821
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 162	33 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 949 893	-2 290 381
		-5 910 731	-2 256 451
Resultat efter finansiella poster		-1 587 077	-8 670 272
Bokslutsdispositioner		0	505 000
Resultat före skatt		-1 587 077	-8 165 272
Årets resultat		-1 587 077	-8 165 272

[Handwritten signatures and initials]

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar	3	316 000	0
		316 000	0

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	217 289 354	216 023 006
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	789 629	938 880
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		632 500	0
		218 711 483	216 961 886

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
		40 000	40 000

Summa anläggningstillgångar		219 067 483	217 001 886
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		348 260	275 479
Aktuella skattefordringar		161 875	56 959
Övriga fordringar		50 607	110 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		543 712	1 368 990
		1 104 454	1 811 708

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		4 902 741	11 815 788
		6 007 195	13 627 496

SUMMA TILLGÅNGAR		225 074 678	230 629 382
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

8 000 000 8 000 000
8 000 000 8 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 065 797 16 231 069

Årets resultat

-1 587 077 -8 165 272

6 478 720 8 065 797

Summa eget kapital

14 478 720 16 065 797

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

201 715 000 203 715 000

Summa långfristiga skulder

201 715 000 203 715 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 000 000 2 000 000

Förskott från kunder

1 409 675 1 794 466

Leverantörsskulder

3 709 313 4 105 257

Övriga skulder

110 591 83 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

1 651 379 2 864 907

Summa kortfristiga skulder

8 880 958 10 848 585

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

225 074 678 230 629 382

Handwritten signatures and initials:
 KX, M, H, SA, CB, Zhi

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 587 077	-8 670 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 541 983	5 529 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 954 906	-3 140 436
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	707 254	-723 761
Förändring av kortfristiga skulder	-1 967 627	4 838 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 694 533	974 383
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-7 607 580	-1 490 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 607 580	-1 490 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-2 000 000	-2 212 500
Erhållna aktieägartillskott	0	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	1 787 500
Årets kassaflöde	-6 913 047	1 271 883
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	11 815 788	10 543 905
Likvida medel vid årets slut	4 902 741	11 815 788

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).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

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

Låneutgifter

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

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

2024060707883

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.

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 lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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.

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

2024060707885

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	3
Män	2	2
	4	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	824 075	106 288
Övriga anställda	1 955 268	2 046 104
	2 779 343	2 152 392
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	68 045	76 131
Pensionskostnader för övriga anställda	45 862	52 619
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	865 455	657 877
	979 362	786 627
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 758 705	2 939 019

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsdatasystem ej klart, beräknad avskrivningstid 5år	316 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 000	0
Utgående redovisat värde	316 000	0

Handwritten signatures and initials:

- AM
- VA
- K.K.
- SA
- ES
- LD

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

2024060707886

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 716 985	257 226 985
Inköp		1 490 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 716 985	258 716 985
Ingående avskrivningar	-42 693 979	-37 334 419
Årets avskrivningar	-5 370 742	-5 359 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 064 721	-42 693 979
Utgående redovisat värde	210 652 264	216 023 006

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 612 876	1 612 876
Inköp	21 990	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Justering utgående balans	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 634 866	1 612 876
Ingående avskrivningar	-673 997	-503 721
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-171 241	-170 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-845 238	-673 997
Utgående redovisat värde	789 628	938 879

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån kommun Invest som ska betalas senare än 5 år	193 715 000	195 715 000
	193 715 000	195 715 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	282 603	371 887
Upplupna sociala avgifter	88 793	116 846
Upplupen ränta	774 411	432 385
Upplupna marknadsförsäkringar	1 622	0
Övriga upplupna kostnader	503 950	1 943 789
	1 651 379	2 864 907

Törebodabostäder AB
Org.nr 556526-7217

Not 8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	55 548	40 862
	55 548	40 862

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsårets utgång fortsatt successivt haft fler uppsägningar vilket bedöms bero på den utflyttning och därmed befolkningsminskning som skett under det senaste året i Töreboda kommun. Det finns en stark tro till Töreboda kommun. Etablering av batterifabrik och pappersbruk i kranskommun kommer med stor sannolikhet att innebära nyinflyttning till Töreboda.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2024-04-16 för fastställelse.

Töreboda 2024-04-16



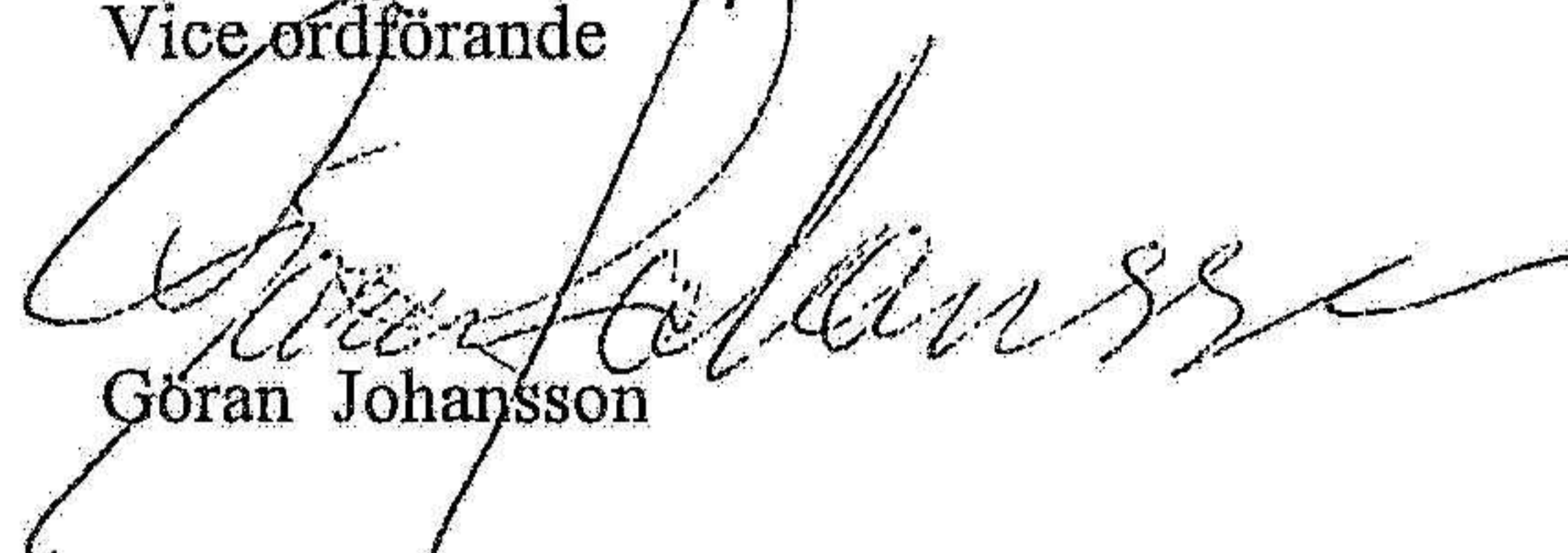
Micael Hamilton
Ordförande



Lars-Göran Asp
Vice ordförande



Marcus Johnson



Göran Johansson



Gustav Svensson

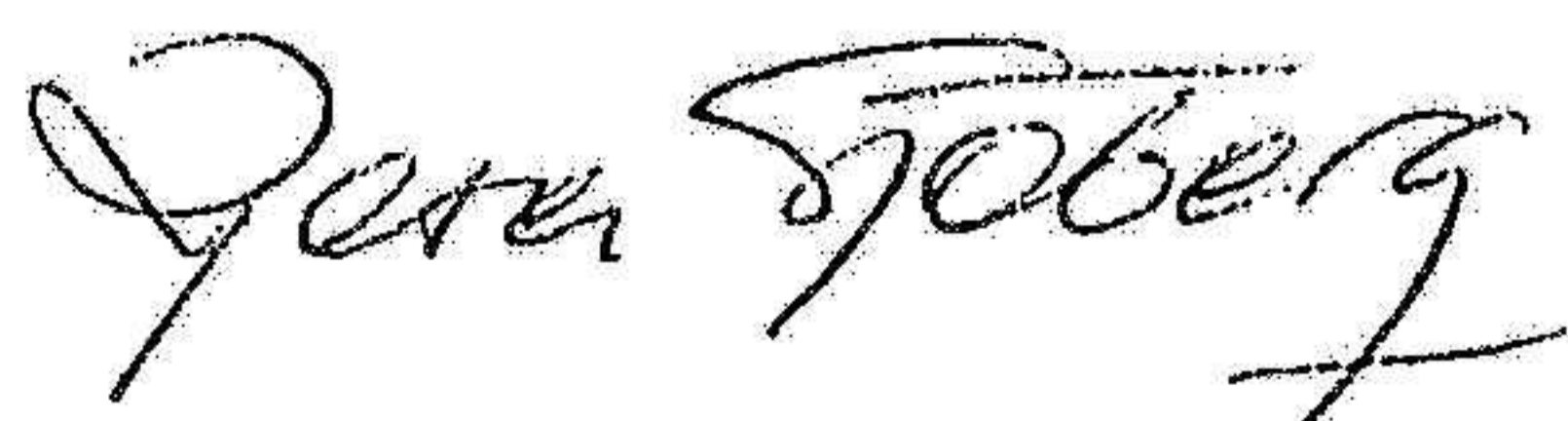


Stefan Rånes
Verkställande direktör



Kurt Karlsson
Lekmannarevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Törebodabostäder 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 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 revisions sed 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:

Jag intygar att kopian stämmer med originalen.

Pernilla Johansson

- 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 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag intygar att kopian stämmer med
originalet.

 Pernilla Johansson

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 revisionsred 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

Jag intygar att kopian stämmer med
originalen.

Pernilla Johansson

2024081404393

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 16 april 2024

Peter Sjöberg

Auktoriserad revisor

Jag intygar att kopian stämmer med
originalen.

Pernilla Johansson