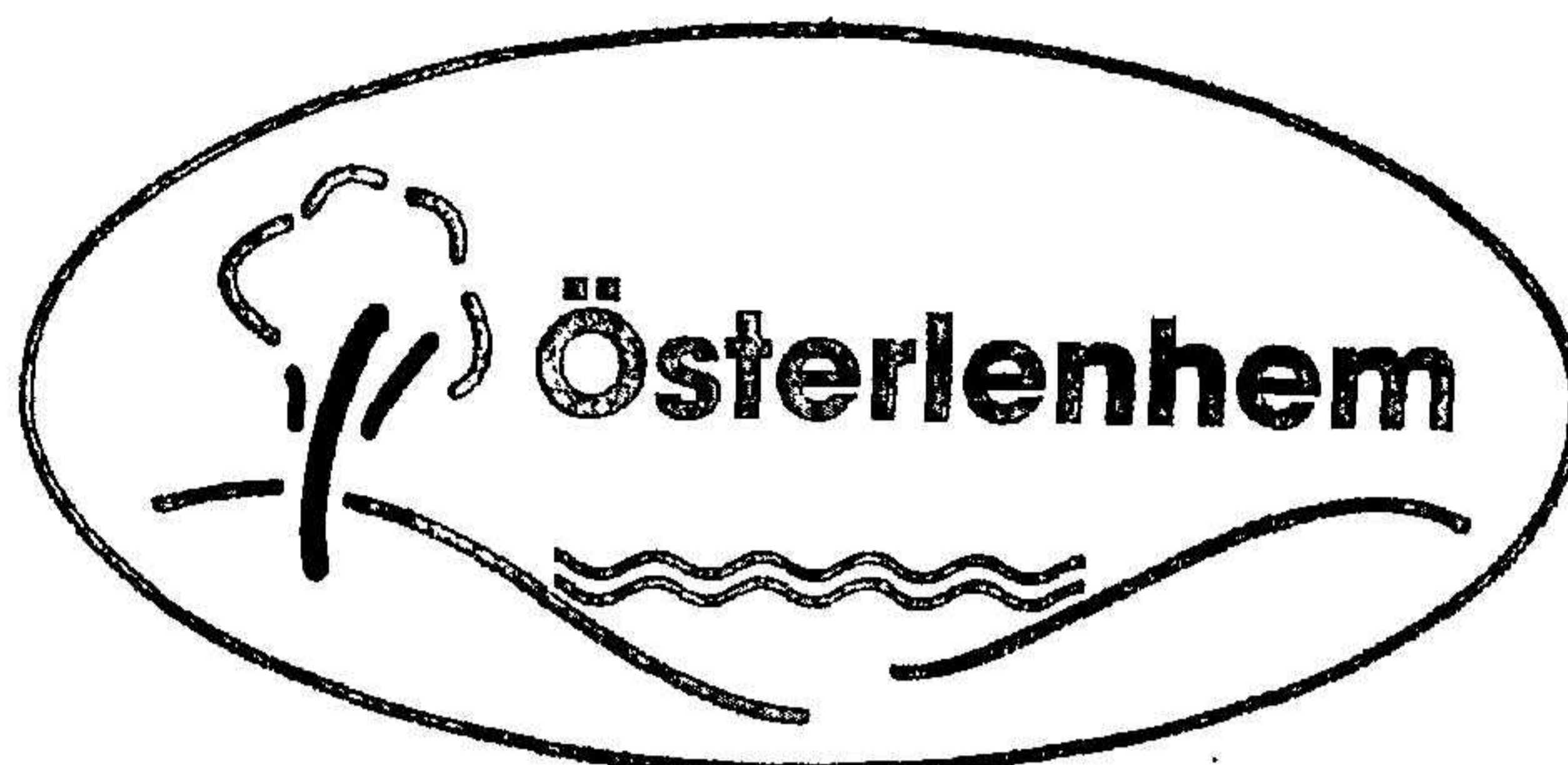


Årsredovisning för
Österlenhem AB
556056-3792



Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad ordförande i Österlenhem AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på fortsatt årsstämma 2025-06-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tomelilla 2025-07-03



Magnus Nilsson
Ordföranden



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Österlenhem AB, 556056-3792 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tomelilla kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget har sitt säte i Tomelilla kommun, Skåne län.

Väsentliga händelser under året

Byggnationen av Poppelvägen i Brösarp avslutades den 16 maj 2024, när slutbesked erhöles.

Byggprojektet har löpt på väldigt bra och slutkostnaden, som initialt beräknades till 78,14 miljoner kronor, stannade på 74,79 miljoner kronor - 3,35 miljoner kronor lägre än beräknat. Även uthyrningen har gått bra, och samtliga lägenheter har fått kontrakt under året.

Inför byggnationen fick bolaget godkännande att låna upp till 80 miljoner kronor från kommunen. 65 miljoner kronor lånades upp, medan resten finansierades genom egna medel. Under året har även den första amorteringen på 5 miljoner kronor genomförts efter en lång period utan amortering. Ytterligare amortering planeras i början av 2025.

Under sommaren uppstod en brand i två av bolagets lägenheter - en etta i Tomelilla och en etta i Brösarp, som totalförstördes. Lägenheterna, byggda på 1960-talet, har gamla ytskikt som inte omfattas av försäkringen. Självriskan innebär att endast en liten del av kostnaderna täcks. Krav på självrisk har ställts mot hyresgäst som får anses vållande.

Under 2023 startades ett nytt fastighetsprogram då det tidigare programmet lades ned.

Fastighetsritningar har skapats i digitalt format, då många av våra fastigheter är äldre och ritningarna endast finns i pappersformat. Detta har tagit tid, men under 2024 har felanmälningar kunnat registreras i systemet och besiktning av lägenheter har inletts. Viss justering återstår, men systemet är nu i drift. Även historik saknas fortfarande till stor del. SBA (systematiskt brandskyddsarbete), ronderingar, avläsningar med mera har påbörjats. Underhållsplanerna har även påbörjats och beräknas till stor del vara klara vid årets slut.

För kommunens räkning har bolaget påbörjat upphandling av bostäder och verksamhetslokaler för LSS i kvarteret Balder. Kommunen hade för avsikt att flytta från externa lokaler, och för att kunna genomföra byggnationen i tid har både planändring och upphandling påskyndats. Kommunen har dock senare fattat beslut om att ta ett samlat grepp om lokalförsörjningen, och omsorgsnämndens beslut om att Österlenhem skulle bygga bostäderna har upphävts. Projektet är nu pausat, och vad som händer framöver är för närvarande oklart.

Kommunen har även sagt upp förskolelokalerna på Björkebogatan. Under året gjordes en överenskommelse, och kommunen har förskottsbetalat hyran om 2,2 miljoner kronor fram till december 2030, mot att de får lämna lokalen i december 2025. Lokalerna förväntas därefter troligen avyttras.

Vinterväghållningen för bostadsfastigheterna i centrala Tomelilla sköts från och med vintersäsongen 2024 i egen regi, huvudsakligen av grönytepersonalen. Detta beslut fattades för att hålla nere kostnaderna och samtidigt trygga personalens anställning. Eftersom skötseln huvudsakligen sker måndag till fredag undviks behovet av beredskap. Vädret har också varit mildt, och inga helgarbeten har behövt genomföras. De nyinköpta vinterväghållningsmaskinerna gör även stor nytta inom grönyteskötseln och minskar behovet av externa tjänster.

Efter prisökningar som fjärrvärmebolagen meddelat inför 2025 beslutade bolaget tillsammans med flera andra aktörer att gränsen för kostnadsökning var nådd. Bolaget har framfört detta till fjärrvärmebolaget och en förhandling genomfördes. Eftersom förhandlingen inte gav något resultat, har

bolaget nu tagit ärendet vidare till fjärrvärmenämnden för medling. Under medlingen får inte priset höjas. Bolaget har även informerat kommunens fastighetsavdelning, som därefter fattade beslut om att vidta samma åtgärd.

Intern kontroll

Den interna kontrollen för 2024 har genomförts och ger inte anledning att misstänka några allvarliga fel eller risker för stora negativa konsekvenser baserat på de rutiner och processer som har bedömts. Det har inte förekommit några händelser under året som har lett till behov av ytterligare kontrollåtgärder.

En mindre uppdatering av den interna kontrollen har genomförts, med undantag för rutinen för budget och strategisk plan. Denna påverkas av de omvärldsförändringar som påverkar direktavkastningskravet, vilket används vid fastighetsvärdering. Dessa förändringar kan leda till nedskrivningar och påverka bolagets förmåga att nå det budgeterade resultatet. Sannolikheten för att detta ska inträffa har ökat de senaste två åren på grund av en mer instabil och oförutsägbar omvärld. Konsekvensen av en nedskrivning är negativ påverkan på resultatet. När det inte längre finns skäl för en nedskrivning ska den återföras, vilket ger en positiv resultatpåverkan. Bolagets möjlighet att påverka direktavkastningskravet eller de redovisningsregler som styr nedskrivningar och återföringar bedöms som mycket begränsad.

Bolaget går årligen igenom arbetsordning för styrelsen, VD-instruktioner, ekonomisk rapportering och attestreglemente. Utöver dessa finns också policys och instruktioner som har beslutats under tidigare år. Alla dokument har inte uppdaterats kontinuerligt, och några har varit svårare att tolka eller kan vara något inaktuella. Det har dock inte framkommit några tecken på att detta har inneburit någon risk eller skada för bolaget.

Under året har ägaren låtit genomföra en genomlysning av bolaget som en del av deras fördjupade uppsiktsplikt, med fokus på styrning och ledning på alla nivåer, organisation, arbetsprocesser, övriga väsentliga interna processer samt bolagets ekonomi och ekonomistyrning. Bolaget inväntar en redogörelse av denna genomlysning.

Mål i verksamhetsplanen

I förvaltningsberättelsen ska bolagets styrelse redovisa hur verksamheten har bedrivits och utvecklats utifrån de syften och ramar som bolagsordningen och direktiven anger, samt hur detta ligger till grund för kommunstyrelsens uppsikt. I verksamhetsplanen identifieras finansiella mål och verksamhetsmål med fokus på kundnöjdhet, hållbarhet och utveckling av företaget och dess fastigheter. Utvärderingen av verksamhetsplanen görs i ett separat dokument som redovisas för styrelsen. En kort sammanfattning följer nedan.

Finansiella mål:

- Soliditet om minst 15 % - detta mål har inte uppnåtts. Om den årliga värderingen för beräkning av marknadsvärdet beaktas vid beräkning av soliditet har målet uppnåtts.
- Avkastning på 8 % på insatt kapital - detta mål har uppnåtts.
- Långsiktiga investeringar sker med lån mot borgen eller pantbrev.
- Belåningsgraden ska inte överstiga 85 % - detta mål har inte uppnåtts. Om marknadsvärdet beaktas vid beräkningen av soliditeten, har målet uppnåtts.
- Målet att det egna kassaflödet ska täcka årets löpande ersättningsinvesteringar har uppnåtts, men behovet av investeringar är större än de beslutade investeringarna.

Verksamhetsmål:

- Nöjdheten vid in- och utflyttningsprocessen fortsätter att mätas, och bolaget kommer att arbeta vidare för att digitalisera mätningen för effektivare hantering. Svaren från hyresgästerna har fortsatt varit mycket positiva.
- Standardhöjande tillval under året har uppgått till 171 och inkluderar bland annat badrumsrenoveringar, diskmaskiner, elektriska handdukstorkar, jordade uttag, tvättmaskiner, kommoder med mera. Tidigare standardhöjningar, som säkerhetsdörrar och spisfläktar, registreras vid omflyttning.
- Bolaget deltar i Sveriges Allmännyttas klimatkiv, och energieffektivisering pågår löpande för att minska energianvändningen. Siffrorna för 2024 är preliminära och visar på en fortsatt minskning av energiförbrukningen med 26,4 % sedan start. En större genomgång av energiförbrukningen och åtgärder för att nå målen pågår.
- Bolaget deltar även i kommunens klimatfärdplan och har börjat fasa ut diesel- och bensinbilar. Under året byttes en bil ut mot en elbil.
- På personalsidan har bidrag från omställningsfonden lett till att flera anställda har tagit sitt BE-körkort.

Några få arbetar vidare med uppkörning och teoriprov och förväntas vara klara inom kort. Fyra anställda har uppvaktats under året då de har arbetat 20 år eller mer inom bolaget och kommunen, vilket tyder på att de trivs och är en del av bolaget.

-Under året har bolaget genomfört aktiviteter med lokalt skolengagemang, som att Brösarps skola och Byavångsskolan byggt fågelholkar som satts upp på Poppelvägen och fastigheter i centrala Tomelilla. Pumpor har odlats av skolungdomar i ett bostadsområde. Samarbete med Softa har skett inför Halloween där barnen gjort halloweenpumpor som satts ut i ett av bostadsområdena. Det har också genomförts gemensamma promenader, trygghetsvandringar och informationsaktiviteter om biodling för hyresgäster i centrala Tomelilla.

Ekonomi och framtid

Trots utmaningar under året har företaget redovisat en vinst på cirka 2 miljoner kronor före skatt. Intäkterna har ökat med 3,1 miljoner kronor och beror till stor del på hyresutfallet i hyresförhandlingen, indexökning, tillval av standardökningar, kommunens avslut av hyreskontrakt i förtid och fakturerad självrisk vid brand. Kostnader för underhåll, bränder och vattenläckor, renhållning och fastighetsskatt har ökat. Beslutet att själv ta över delar av vinterväghållningen har medfört ökande avskrivningar på grund av maskininvesteringar. Även direktavkastningskraven vid fastighetsvärdering har ökat och lett till nedskrivningar med 1,8 mkr. Däremot har kostnader för uppvärmning, el, vatten och räntor varit lägre än väntat.

Under året har bolaget amorterat 5 miljoner kronor. För att minska räntekostnaderna har amortering påbörjats och i början av 2025 kommer ytterligare 10 mkr amorteras.

Hyresförhandlingen för 2024 ledde till en genomsnittlig höjning av varmhyran med 5,45 % och 5,0 % för kallhyran. Även om dessa hyreshöjningar kan verka höga, ligger de lägre än den allmänna kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning. Om detta inte hanteras på ett hållbart sätt riskerar det att leda till neddragningar och eftersatt underhåll.

Kommunen har tagit fram ett nytt finansreglemente som ska beslutas om på fullmäktige. Om reglementet godkänns kommer bolaget att få avveckla ränteswaparna.

Ytterligare osäkerheter är de ökande energipriserna som kan försvåra uthyrning av kallhyreslägenheter. Även förändrade direktavkastningskrav vid marknadsvärdering av fastigheter, med efterföljande upp- och nedskrivningar, leder till osäkrare prognoser och kan påverka budget- och investeringsbeslut.

De demografiska prognoserna med en minskande befolkningstillväxt kan öka vakansgraden liksom tillskottet av nybyggda lägenheterna i centrala Tomelilla.

Ny och förändrad lagstiftning kan påverka framöver som till exempel NIS2-direktivet och även EU-direktivet om energieffektivitet (EED) och byggnaders energiprestanda (EPBD).

För att bibehålla kapitalvärde strävar bolaget efter att underhålla fastigheterna. Underhåll görs i den takt som ekonomin tillåter. 30% av fastigheterna byggdes för mer än 50 år sedan, och 27% är äldre än 40 år. Trots omfattande underhåll de senaste åren är det svårt att ta igen det eftersatta underhållet som uppstått under tidigare perioder.

Österlenhem AB ägs till 100 % av Tomelilla kommun. Kommunfullmäktige utser ledamöter i bolaget. Den siste december hade styrelsen följande ledamöter:

Styrelseledamöter:

Magnus Nilsson Ordförande
Karin Arvidsson
Kent Gustafsson
Bertil Fredlund
Thony Blomgren

Styrelsesuppleanter:

Birgitta Lundqvist
Helén Bladh
Viktor Emilsson
Niklas Edstrand
Petra Blomgren

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	<i>Belopp i SEK</i>			
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	76 621 658	69 293 668	63 425 578	60 962 260
Resultat efter finansiella poster	2 028 384	-17 540 834	7 070 337	1 991 197
Soliditet %	6,7	6,5	10,8	9,5

Användning av finansiella instrument

Företaget säkrar effekten av framtida ökning av räntekostnader med ränteswapar. Förändringen av swaparnas marknadsvärde redovisas inte i resultaträkningen.

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Totalt bundet kapital</i>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ingående balans	5 000 000	521 831	5 521 831
Vid årets utgång	5 000 000	521 831	5 521 831
	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Totalt fritt eget kapital</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ingående balans	42 303 545	-16 285 398	26 018 146
Balanseras i ny räkning	-16 285 399	16 285 398	-
<i>Årets resultat</i>	-	833 820	833 820
Vid årets utgång	26 018 146	833 820	26 851 966

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 26 851 966, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	26 851 966
Summa	26 851 966

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning		76 621 658	69 293 668
Övriga rörelseintäkter		617 283	1 180 782
		<u>77 238 941</u>	<u>70 474 450</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-29 315 004	-26 537 799
Övriga externa kostnader		-3 855 497	-3 096 776
Personalkostnader	2	-13 163 257	-11 942 370
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 182 307	-37 691 851
Övriga rörelsekostnader		-357 352	-
Rörelseresultat		<u>11 365 524</u>	<u>-8 794 346</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 142 693	1 266 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 481 833	-10 014 728
Resultat efter finansiella poster		<u>2 028 384</u>	<u>-17 540 834</u>
Resultat före skatt		<u>2 028 384</u>	<u>-17 540 834</u>
Skatt på årets resultat	10	-1 194 564	1 255 436
Årets resultat		<u>833 820</u>	<u>-16 285 398</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	424 224 354	379 171 605
Inventarier, verktyg och installationer	4	14 175 077	9 141 369
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 748 960	45 169 799
		<u>443 148 391</u>	<u>433 482 773</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	10	46 674	1 255 436
Andra långfristiga fordringar	7	127 070	46 137
		<u>213 744</u>	<u>1 341 573</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>443 362 135</u>	<u>434 824 346</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		314 612	223 148
		<u>314 612</u>	<u>223 148</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 494 454	786 733
Övriga fordringar		290 963	995 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 853 871	812 818
		<u>5 639 288</u>	<u>2 595 319</u>
Kassa och bank	8	34 889 882	48 198 689
Summa omsättningstillgångar		<u>40 843 782</u>	<u>51 017 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>484 205 917</u>	<u>485 841 502</u>

ank=20250708;2025071014877

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		521 831	521 831
		<u>5 521 831</u>	<u>5 521 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 018 146	42 303 545
Årets resultat		833 820	-16 285 398
		<u>26 851 966</u>	<u>26 018 147</u>
Summa eget kapital		<u>32 373 797</u>	<u>31 539 978</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	410 000 000	435 000 000
Övriga långfristiga skulder	11	117 123	302 567
		<u>410 117 123</u>	<u>435 302 567</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20 000 000	-
Leverantörsskulder		3 322 412	3 872 993
Skatteskulder	10	388 174	96 225
Övriga kortfristiga skulder	11	1 594 340	1 361 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 410 071	13 667 972
		<u>41 714 997</u>	<u>18 998 957</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>484 205 917</u>	<u>485 841 502</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i svenska kronor, SEK, om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Österlenhem ABs årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Finansiella instrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändring av marknadsräntor. Dessa risker/möjligheter hanteras genom finansiella derivatinstrument s.k. ränteswapar. Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat vilket innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Räntan redovisas netto som en kostnad. Även 2023 års swapränta har nettoredovisats.

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. Erhållna bidrag minskar anskaffningsvärdet.

Avskrivningsprinciper för Materiella anläggningstillgångar

Fastigheternas ursprungliga anskaffningsvärde har delats upp på komponenter. Avskrivningstakten har bestämts utifrån komponenternas ekonomiska livslängd. Även de ackumulerade avskrivningarna har delats upp per komponent. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Från 2020 har tillkommande poster under restpost en avskrivningstid på 30 år och 15 år för omsorgsfastigheter från 2024. IMD, individuell mätning och debitering är en ny post från 2024. Inventarier, verktyg och installationer skrivs av på 3-20 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år. Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av. Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Benämning	Bostäder och bostäder med lokaler	Vård- och gruppbo- städer, förskolefastigheter
Stomme och grund	100	50-75
Värme och sanitet	50	35
EI	40	35
Inre ytskikt och vitvaror	15	15
Fasad	50	40
Fönster	50	40
Köksinredning	30	15
Yttertak	40	40
Ventilation	30	35
Transport	25	20
Styr och övervakning	15	15
Restpost	30 - 50	15 - 30
Fiber	15	15
Solceller	15	15
Tillval och anpassningar	10 - 15	10 - 15
IMD	15	15

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställts.

Värdering av fastigheter

Bolagets fastigheter värderas varje år. Värderingen uppfyller i huvudsak två syften, att beräkna respektive fastighets marknadsvärde samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Värderingsmodellen är en enkel kassaflödesmodell. Det förväntade kassaflödet för respektive fastighet de kommande 5 åren samt det beräknade restvärdet för år 6 nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet. I kassaflödet ingår hyror och övriga intäkter i fastigheten minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Restvärdet år 6 motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Bedömningen baseras på verkliga hyror och intäkter samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader. Fastigheterna har värderats utifrån ett direktavkastningskrav på mellan 5 - 10 %. För lägenheter har avkastningskrav om 6,5 % använts utom för nyproducerade lägenheter där 5,25 % används. För fastigheter med lägenheter och lokaler har avkastningskrav om 8 % använts. För vård- och gruppboende och förskolefastighet har avkastningskrav på 10 % använts. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter 2024-12-31 värderas till 668 Mnkr (640 Mnkr).

Nedskrivning av fastigheter

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på direktavkastningsmetod med årligt fastställda direktavkastningskrav. Om marknadsvärdet understiger bokfört värde enligt modellen, skall värdet på fastigheten skrivas ned till marknadsvärdet enligt följande:

Om marknadsvärdet på en enskild fastighet ligger under bokfört värde och beräknas varaktigt ligga under marknadsvärdet, dock med minst 1 Mnkr.

Om det inte längre finns skäl för en nedskrivning ska den återföras. En nedskrivning ska återföras till den del värdet på tillgången ökat jämfört med värdet vid nedskrivningen, dock med minst 1 Mnkr.

Värdet ska beräknas på samma sätt som vid nedskrivningen.

Under året har nedskrivning skett med 1,8 Mnkr.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Intäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för bostäder och lokaler i den period de anses tillhöra med undantag för kvartalshyror som periodiseras vid rapporttillfällena.

Skatt

Bolagets skattemässiga ackumulerade underskottsavdrag uppgår till 13,0 Mnkr (13,4 korrigerad beräkning) vid årets slut. Ingen skattefordran har bokats upp för underskottsavdraget då bedömningen gjorts att de inte kommer kunna nyttjas för framtida skattemässiga vinster i närtid. Netto har 46 tkr bokats upp som en uppskjuten skattefordran då 306 tkr har bokats upp som en uppskjuten skattefordran på temporära skillnaderna för byggnader och mark och 260 tkr har bokats upp som en uppskjuten skatteskuld för temporära skillnaderna för pågående byggnation. Föregående års uppskjutna skattefordran minskar därmed med 1,2 Mkr. Skatt på grund av ändrad taxering påverkar även skattekostnaden positivt med 14 tkr.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Medeltal anställda	17	10	14	9
Totalt	17	10	14	9

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	8 179 322	7 320 350
Sociala kostnader	3 469 058	3 167 871
(varav pensionskostnader) 1)	696 409	659 659

1) Av företagets pensionskostnader avser 326 668 kr (312 120 kr) företagets VD och tidigare VD 13 584 kr (13 584 kr).

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	544 031 366	531 755 959
-Nyanskaffningar	10 181 192	11 707 019
-Avyttringar och utrangeringar	-757 874	-670 991
-Omklassificeringar	70 126 624	1 239 379
Vid årets slut	623 581 308	544 031 366
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-158 854 761	-145 686 419
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	400 522	426 002
-Årets avskrivning	-15 553 715	-13 594 344
Vid årets slut	-174 007 954	-158 854 761
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 005 000	-2 412 000
-Omklassificering	-18 814 000	-
-Årets nedskrivning	-530 000	-6 005 000
-Årets återförda nedskrivningar	-	2 412 000
Vid årets slut	-25 349 000	-6 005 000
Redovisat värde vid årets slut	424 224 354	379 171 605
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	27 930 841	27 930 841
Redovisat värde vid årets slut	27 930 841	27 930 841
Taxeringsvärde	472 333 000	410 645 000
varav mark	135 295 000	115 369 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	22 624 638	21 692 193
Nyanskaffning	6 872 300	1 348 312
-Avyttringar och utrangeringar	-14 834	-415 867
-Omklassificeringar	-	-
	<u>29 482 104</u>	<u>22 624 638</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 483 269	-12 324 575
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	14 834	286 824
-Årets avskrivning	-1 838 592	-1 445 518
	<u>-15 307 027</u>	<u>-13 483 269</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 175 077	9 141 369

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	45 169 799	3 334 664
Omklassificeringar	-70 126 624	-1 239 379
Investeringar	30 965 785	61 888 514
Årets nedskrivning	-1 260 000	-18 814 000
Redovisat värde vid årets slut	4 748 960	45 169 799

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	46 137	51 771
-Tillkommande fordringar	127 070	46 137
-Omklassificeringar	-46 137	-51 771
Redovisat värde vid årets slut	127 070	46 137

Not 8 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	-3 000 000	-3 000 000
Outnyttjad del	3 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

M 88k

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt (inkl. räntebindning), upp till 5 år från balansdagen	290 000 000	235 000 000
Förfallotidpunkt (inkl. räntebindning), senare än 5 år från balansdagen	120 000 000	200 000 000
	410 000 000	435 000 000

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 350 MSEK (300). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,52 år (3,97) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,17% (2,53). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 13 MSEK (12,8).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Långfristiga skulder, förfalloprofil

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, Mnkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 0-1 år	60	135
Inom 1-2 år	70	-
Inom 2-3 år	10	20
Inom 3-4 år	70	10
Inom 4-5 år	80	70
Inom 5-6 år	70	80
Inom 6-7 år	30	70
Inom 7-8 år	20	30
Inom 8-9 år	-	20
Inom 9-10 år	-	-
Summa	410	435

88E
M

Not 10 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2024-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnad och mark	306 234		306 234
Pågående byggnation		-259 560	-259 560
Uppskjuten skattefordran/skuld	306 234	-259 560	46 674
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	306 234	-259 560	46 674
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-2 620 248	-2 620 248
Pågående byggnation	3 875 684		3 875 684
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 875 684	-2 620 248	1 255 436
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 875 684	-2 620 248	1 255 436

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2024-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnad och mark	366 436 509	367 923 081	-1 486 572
Pågående byggnation	4 748 959	3 488 959	1 260 000
	371 185 468	371 412 040	-226 572
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnad och mark	379 171 605	366 451 956	12 719 649
Pågående byggnation	45 169 799	63 983 799	-18 814 000
	424 341 404	430 435 755	-6 094 351

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 12 130 584 kr (13 396 175 kr korrigerad beräkning). Uppskjuten skattefordran pga underskott bokas inte upp då det inte förväntas nyttjas inom den närmsta tiden.

Not 11 Statligt stöd

	2024-12-31	2023-12-31
Statligt stöd	117 123	302 567
	117 123	302 567

Enligt förordningen (2016:837) om stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden har 1 952 000 kr i bidrag har ehållits som ska gå till sänkning av hyrorna under en 7 års period. Utbetalning har påbörjats genom hyresrabatt från oktober-månad 2019. Totalt har hyror på Byavägen 17-23 rabatterats med 224 475 kr för 2024.

806
/m

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

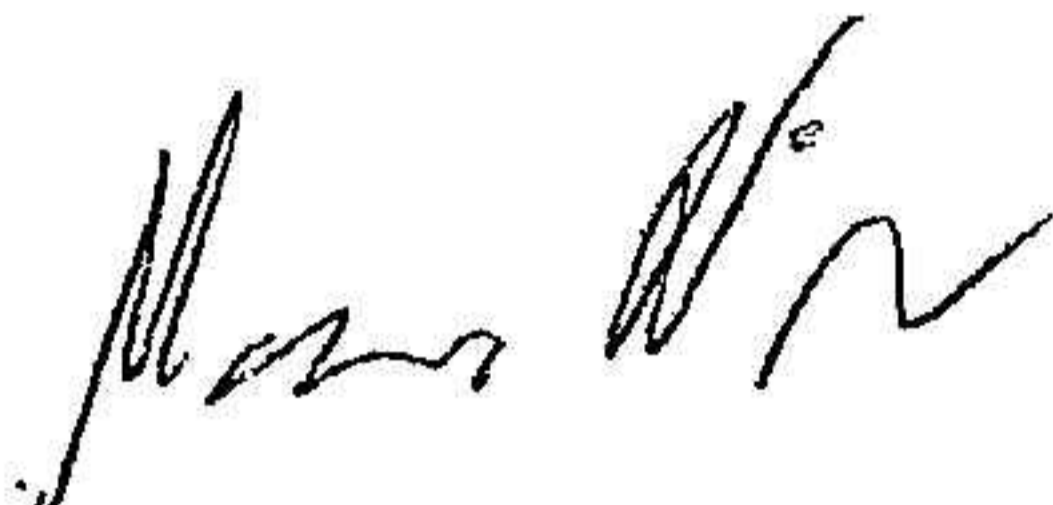
	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Underskrifter

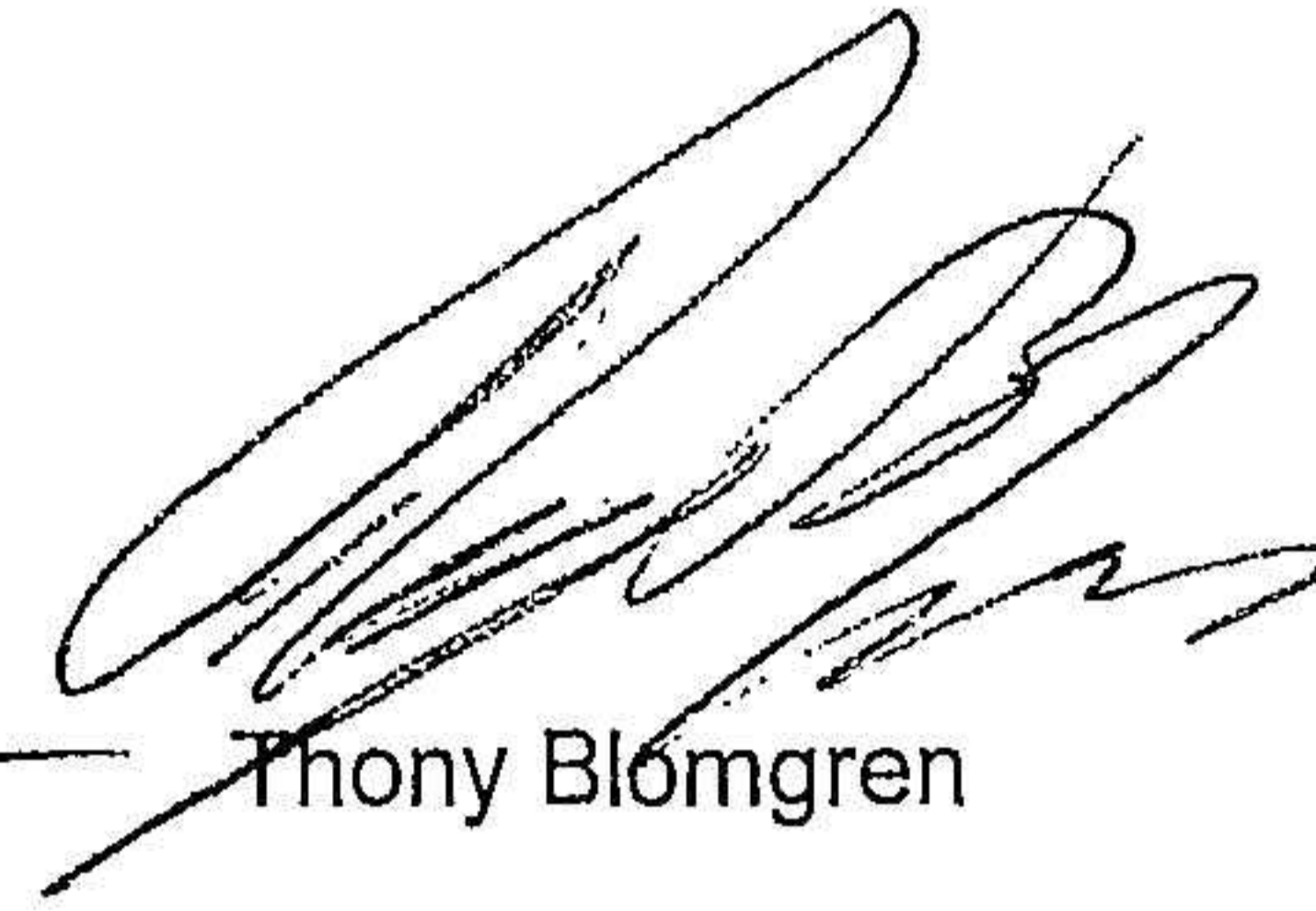
Tomelilla 2025-03-06



Magnus Nilsson
Styrelseordförande



Karin Arwidsson



Thony Blomgren



Bertil Fredlund



Kent Gustafsson



Pia Brink
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 03-21



KPMG AB
Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Österlenhem AB, org. nr 556056-3792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Österlenhem AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Österlenhem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Österlenhem AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlshamn den 21 mars 2025

KPMG AB

Sara Sjöberg Einarsson

Auktoriserad revisor