

Årsredovisning

för

Strömsunds Hyresbostäder AB

556121-3496

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Strömsunds Hyresbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömsund den 16 maj 2025



Stefan Jönsson

Årsredovisning
för
Strömsunds Hyresbostäder AB
556121-3496
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

Strömsunds Hyresbostäder AB är ett, av Strömsunds kommun, helägt företag. Strömsunds kommunfullmäktige utser ombud, som har att företräda ägaren vid bolagsstämman.

Verksamheten

Strömsunds Hyresbostäders verksamhet består i uthyrning och förvaltning av eget fastighetsbestånd samt teknisk förvaltning på uppdrag.

Strömsunds Hyresbostäder ska i allmännyttigt syfte medverka till att trygga bostadsförsörjningen i Strömsunds kommun. Bolaget ska aktivt och affärsmässigt agera på bostadsmarknaden genom att äga, förvalta, utveckla, bebygga, förvärva samt avyttra fastigheter. Strömsunds Hyresbostäder ska också verka för integration, tillgänglighet, valfrihet, inflytande i boendet samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud i syfte att möta olika bostadsbehov.

Strömsunds Hyresbostäder har sitt säte i Strömsunds kommun, Jämtlands län.

Strömsunds Hyresbostäders uthyrningsobjekt vid årets utgång:

	2024	2023
Bostäder	932	(932)
Lokaler	119	(106)
Garage	46	(46)
Carports	18	(18)
Parkeringsplatser	586	(590)

Bolagets styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Strömsunds kommun.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Karin Näsmark (S), ordförande
Maria Sandberg (M), vice ordförande
Bertil Johansson (S)
Petra Monwell (S)
Kristina Widborg Ahlstrand (C)
Simon Högberg (M)
Robert Gjersvold (SD)

Suppleanter

Per-Ingvar Wennberg (S)
Herman Holmkvist (M)
Irene Sundeqvist (S)
Kent Wassdahl (S)
Karin Stierna (C)
Håkan Espmark (M)
Veronica Berglund (SD)

Vd

Stefan Jönsson

Intresseorganisationer

Strömsunds Hyresbostäder AB är ansluten till Sveriges Allmännyttas arbetsgivarorganisationen Fastigo samt inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror (HBV).

Medarbetare

Vid årets slut hade Strömsunds Hyresbostäder 16 (17) tillsvidareanställda varav 5 (5) kvinnor och 11 (12) män.

Vakanser

Tabellen visar vakansläget i beståndet, fördelat per ort vid räkenskapsårets utgång.

2024				2023		
Ort	Vakanta	av tot.	%	(Vakanta	av tot.	%)
Strömsund	15	563	2,66	(15	563	2,66)
Hammerdal	11	155	7,10	(7	155	4,52)
Backe	6	58	10,34	(4	58	6,90)
Rossön	4	31	12,90	(8	31	25,81)
Hoting	11	66	16,67	(7	66	10,61)
Gäddede	6	59	10,17	(9	59	15,25)
	53	932	5,69	(50	932	5,36)

Hyror

Bolagets hyresnivåer påverkas i huvudsak av de årliga hyresförhandlingarna vars syfte är att kompensera för kostnadsökningar. För att kunna upprätthålla en långsiktigt hållbar verksamhet och en god ekonomisk status är utfallet av dessa förhandlingar i väsentlig grad avgörande.

Hyresförhandlingen för 2024 genomfördes i enlighet med parametrarna i trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, branschorganisationerna Sveriges Allmännyttas och Fastighetsägarna. Förhandlingen utmynnade i en hyreshöjning om 5,20 för lägenheter med varmhyra, 4,30 procent för lägenheter med kallhyra samt 5,50 procent för lägenheter där både värme och el ingår i hyran. Den genomsnittliga hyreshöjningen blev 5,22 procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konjunktur

De senaste åren har präglats av inflation vilket medfört negativa konsekvenser för både hushåll och företag. Stigande räntor, ökade material- och tjänstekostnader samt fallande realinkomster har haft en stor inverkan på det ekonomiska läget. Under 2024 har dock inflationen sjunkit mot inflationsmålet och styrräntan har sänkts. Detta till trots har konjunkturen fortsatt varit svag under året med en obetydlig tillväxt. Som en konsekvens av de senaste årens kostnadsökningar och höga räntor har återhämtningen vad gäller konsumtionen varit långsammare än väntat, något som också sannolikt bidragit till en negativ påverkan på bolagets uthyrningsgrad. Vid utgången av 2024 stod 53 lägenheter vakanta vilket motsvarar 5,69 procent av det totala beståndet. Detta innebär ett intäktsbortfall om cirka 3 400 tkr för helåret. Inkluderat hyresbortfall, vad gäller övriga uthyrningsbara objekt, blir den totala intäktsförlusten cirka 4 100 tkr.

Trots räntesänkningar under andra halvåret så har ränteutgifterna för helåret legat på höga nivåer. I

kombination med den stora andelen vakanser och höga energipriser har dessa faktorer haft en omfattande påverkan på bolagets resultat.

Energikostnader

Bolaget har aktivt arbetat med energieffektiviseringar under senare år, något som bidragit till att den totala energianvändningen har minskat. Trots detta har kostnaderna för energi ökat under 2024, huvudsakligen på grund av höjd fjärrvärmesaxa om 15 procent.

Investeringar och större underhållsåtgärder

Årets investerings- och underhållsvolym har varit lägre än föregående år. För att upprätthålla en god soliditet och därmed undvika finansiella risker är bolagets målsättning att reinvesteringar och underhållsåtgärder, så långt som möjligt, ska finansieras av kassaflödet. Under året har det därför varit nödvändigt att minska den totala kostnadsvolymen för att kunna möta reella intäktsförluster, räntekostnader, höjningar av taxebundna avgifter etcetera.

Under året genomfördes etapp två av två, gällande utvändigt målning på Solbacken i Strömsund. Entreprenaden omfattade totalt åtta hus.

Asfaltering av tillfartsvägar, gångvägar och parkeringar utfördes på Boken 7, Storgatan 20 i Strömsund.

Vattenbesparande installationer, omfattande 176 lägenheter, gjordes på fastigheterna Furan 6, Boken 7 samt på Solbacken 1, 3 och 4.

Risker

Att äga och förvalta fastigheter är förenat med en rad risker som kan påverka verksamhet, resultat och finansiell ställning. Politiska faktorer, lagstiftning, konjunktur, demografi, finansiella förutsättningar etcetera påverkar till stora delar hur bolaget kan och ska agera.

Ledning och styrelse utvärderar löpande strategiska, operativa, juridiska och finansiella risker för att bedöma sannolikheten för att händelser, definierade som risker, inträffar samt konsekvenserna av ett inträffande.

Hyresförhandlingar

Huvuddelen av Strömsunds Hyresbostäders totala intäktsmassa genereras av lägenhetsuthyrningar. Hyresnivåerna för bostäderna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Resultatet av dessa förhandlingar, tillsammans med uthyrningsgraden, är till väsentlig del avgörande för hur väl bolaget kan täcka upp för prisökningar på marknaden.

Taxebundna kostnader

Bolagets driftkostnader är till stor del hänförliga till taxebundna kostnader som el, fjärrvärme, avfallshantering och vatten. Då bolaget är en stor förbrukare av dessa tjänster inverkar taxehöjningar ofta i väsentlig grad på resultatet.

Räntor

Bolagets räntekostnader har en betydande påverkan på resultatet. Framtida förändringar av ränteläget kan naturligtvis ge ett stort genomslag.

Underhåll

Strömsunds hyresbostäder har en underhållsskuld och lägger årligen stort fokus på underhållsåtgärder. Underhållet av fastighetsbeståndet handlar primärt om att upprätthålla/återställa fastigheternas funktioner och bevara dess värden men det kommer sannolikt även att ha en påverkan på uthyrningsgraden över tid. ✓

Samtidigt måste investeringarna också vara lönsamma för att undvika risken för nedskrivningar. De senaste årens prisutveckling för fastighetsrelaterat underhåll har påverkat negativt när det gäller förutsättningarna för att utföra nödvändiga åtgärder.

Nedskrivningar

Strömsunds Hyresbostäder genomför årligen en intern värdebedömning av samtliga fastigheter. Bedömningen görs genom individuella avkastningsvärdeberäkningar för varje fastighet med utgångspunkt i kassaflödet. Värdebedömningarna utgör, i förhållande till de bokförda värdena, en grund för att identifiera eventuella behov av nedskrivningar. Med avseende på 2024 har detta resulterat i en nedskrivning av en fastighet med 290 tkr.

Målstyrning

Strömsunds Hyresbostäders styrelse antog 2023 tio mål för åren 2023-2027. Vid konstituerande styrelsemöte 2024 fastställde styrelsen reviderade mål för perioden 2024-2027.

Målen har sin grund i bolagets ägardirektiv, bolagsordning, arbetsmiljöpolicy. Strömsunds kommuns budgetdirektiv, bostadsförsörjningsplan samt miljöpolicy. Måluppföljning sker löpande och faktiskt utfall fastställs årligen.

Framtid

Hur efterfrågan på bostäder kommer att utvecklas framåt i tiden är svårbedömt, mycket kommer sannolikt att handla om både kommunens attraktivitet som bostadsort samt näringslivets utveckling och tillgången på arbetstillfällen. Indikationerna i nuläget är att vakansgraden kommer att vara på samma nivå i ett kortsiktigt perspektiv men i nuläget är det ovisst hur det kommer att se ut på några års sikt, särskilt då efterfrågan till stor del styrs av faktorer som bolaget inte direkt kan påverka.

För att kompensera intäktsförlusterna, till följd av vakansläget, blir det särskilt viktigt med åtgärder som minskar de löpande kostnaderna. Under de kommande åren behöver därför vikt läggas på investeringar i energieffektiviseringar i syfte att bibehålla bra driftnetton och en fortsatt god finansiell ställning.

Återhållsamhet när det gäller investeringar och större underhållsåtgärder, under 2024, öppnar nu upp för bolaget att under 2025 genomföra flera stora investeringar och underhållsåtgärder som till stor del kommer att bidra till en minskning av den totala energiförbrukningen.

Resultat

Årets intäkter uppgick till 61,9 mnkr. Strömsunds hyresbostäders resultat före dispositioner och skatt blev 948 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	61 861	59 398	57 076	54 768	55 511
Resultat efter finansiella poster	948	-6 836	1 037	-7 727	4 222
Antal anställda	16	17	16	16	16
Soliditet (%)	37,6	37,1	40,1	40,7	42,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 500 000	209 300	43 057 367	2 747 454	-6 230 343	47 283 778
Disposition enligt beslut av arsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-6 230 343	6 230 343	0
Årets resultat					1 123 050	1 123 050
Belopp vid årets utgång	7 500 000	209 300	43 057 367	-3 482 889	1 123 050	48 406 828

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 32 500 000 kr (32 500 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 574 478
årets vinst	1 123 050
	40 697 528
disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 697 528
	40 697 528

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2, 3	61 860 977	59 397 576
Övriga rörelseintäkter		6 606	618 447
		61 867 583	60 016 023
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-39 656 670	-42 343 601
Personalkostnader	5, 6	-11 512 897	-11 048 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-3 699 373	-7 818 959
Övriga externa kostnader		-4 227 254	-3 964 710
		-59 096 194	-65 175 497
Rörelseresultat		2 771 389	-5 159 474
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	172 548	129 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 995 510	-1 805 305
		-1 822 962	-1 676 291
Resultat efter finansiella poster		948 427	-6 835 765
Bokslutsdispositioner	8	74 188	205 350
Resultat före skatt		1 022 615	-6 630 415
Skatt på årets resultat	9	100 435	400 072
Årets resultat		1 123 050	-6 230 343

Strömsunds Hyresbostäder AB
Org.nr 556121-3496

7 (17)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10		
Inventarier, verktyg och installationer	11	122 303 050	125 482 821
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	728 936	794 374
	13	0	0
		123 031 986	126 277 195
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	98 162	98 162
Uppskjuten skattefordran		330 257	229 822
		428 419	327 984
Summa anläggningstillgångar		123 460 405	126 605 179
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		23 143	28 295
		23 143	28 295
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		595 464	754 848
Övriga fordringar Strömsunds Kommun		7 604 734	4 668 149
Aktuella skattefordringar		264 680	774
Övriga kortfristiga fordringar		934 307	547 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 048 486	139 338
		10 447 671	6 110 712
<i>Kassa och bank</i>		4 522	4 474
Summa omsättningstillgångar		10 475 336	6 143 481
SUMMA TILLGÅNGAR		133 935 741	132 748 660

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital		7 500 000	7 500 000
Reservfond		209 300	209 300
		7 709 300	7 709 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		39 574 478	45 804 821
Årets resultat		1 123 050	-6 230 343
		40 697 528	39 574 478
Summa eget kapital		48 406 828	47 283 778
Obeskattade reserver	16	2 407 424	2 481 612
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser		90 527	83 326
Summa avsättningar		90 527	83 326
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	64 500 000	71 300 000
Summa långfristiga skulder		64 500 000	71 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 110 646	1 781 136
Övriga kortfristiga skulder		602 836	505 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 635 628	6 960 616
Skulder koncernföretag		1 381 852	2 353 129
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 800 000	0
Summa kortfristiga skulder		18 530 962	11 599 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 935 741	132 748 660

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. För tillgångar som delats upp i komponenter räknas utgifter för utbyte av sådan komponent in i tillgångens redovisade värde. Motsvarande gäller för tillkommande nya komponenter. För tillgångar som inte har delats upp i komponenter räknas tillkommande utgifter som är väsentliga in i tillgångens redovisade värde när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget, och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. *γ*

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	
Stomme, grund, trapphus m m	100 år
Tak	50 år
Fasad	50 år
Fönster, portar	40 år
Kök med inredning och installationer	25 år
Badrum, tvättstuga	25 år
Invändiga byggnationer och ytskikt	25 år
Ventilationssystem	40 år
Värme, sanitet	40 år
Styr- och reglersystem	10 år
Elinstallationer	40 år
Transport/hiss	25 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter

avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Övriga tillgångar

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Långfristiga skulder

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Intäkter

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. Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt har värderats till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, när det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för.

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Andel av försäljningen i procent som avser koncernföretag	7	6
Andel av inköpen i procent som avser koncernföretag	35	32
	42	38

Not 3 Intäkternas fördelning

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	58 164 297	55 426 159
Lokaler	2 733 464	2 607 110
Övrigt	5 039 787	4 517 608
	65 937 548	62 550 877
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-3 358 674	-2 597 051
Lokaler	-451 407	-311 521
Övrigt	-266 490	-244 730
	-4 076 571	-3 153 302
Summa nettointäkter	61 860 977	59 397 575
Övriga intäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	6 606	618 447
	6 606	618 447

Not 4 Fastighetskostnadernas fördelning

	2024	2023
Drift	-28 787 583	-29 405 749
Underhåll löpande	-8 459 235	-10 466 316
Underhåll planerat	-1 785 226	-1 885 343
Fastighetsskatt	-624 626	-586 193
	-39 656 670	-42 343 601

Not 5 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Fastigo	147 587	145 356
	147 587	145 356

Strömsunds Hyresbostäder AB
Org.nr 556121-3496

13 (17)

Not 6 Medelantal anställda

	2024	2023
Medelantal anställda. Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Kvinnor	5	4
Män	11	12
Totalt	16	16

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelning aktier och andelar	12 205	7 216
Räntor	160 343	121 798
Summa	172 548	129 014

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	0	131 162
Förändring av ersättningsfond	74 188	74 188
Summa	74 188	205 350

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt för året	0	0
Uppskjuten skatt	100 435	400 072
Summa	100 435	400 072

Not 10 Statligt stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Statliga stöd som har reducerat materiella anläggningstillgångars anskaffningsvärden	511 162	511 162
	511 162	511 162

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	169 994 746	166 885 931
Inköp	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	3 108 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 994 746	169 994 744
Ingående avskrivningar	-52 225 674	-49 272 841
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 845 206	-2 952 833
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 070 880	-52 225 674
Ingående nedskrivningar	-13 326 496	-8 990 428
Årets nedskrivningar	-290 000	-4 336 068
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 616 496	-13 326 496
Utgående redovisat värde	101 307 370	104 442 574
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	23 421 053	23 421 053
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Omklassificering	382 813	0
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 803 866	23 421 053
Ingående avskrivningar	-2 366 293	-1 947 420
Årets avskrivningar	-427 379	-418 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 793 672	-2 366 293
Ingående nedskrivningar	-14 514	-14 514
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 514	-14 514
Bokfört värde byggnader	101 307 370	104 442 575
Bokfört värde mark och markanläggning	20 995 680	21 040 246
Utgående redovisat värde	122 303 050	125 482 821

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 215 894	3 842 596
Inköp	71 348	373 298
Försäljningar/uttrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 287 242	4 215 894

Strömsunds Hyresbostäder AB
Org.nr 556121-3496

15 (17)

Ingående avskrivningar	-3 387 588	-3 310 334
Årets avskrivningar	-136 786	-77 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 524 374	-3 387 588
Ingående nedskrivningar	-33 932	0
Årets nedskrivningar	0	-33 932
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 932	-33 932
Utgående redovisat värde	728 936	794 374

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	-382 813	-3 108 813
Under året nedlagda kostnader	382 813	3 108 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Aktie A		
Ingående anskaffningsvärde	58 162	58 162
Utgående anskaffningsvärde	58 162	58 162
Insatskapital HBV		
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	98 162	98 162

Not 15 Koncernförhållanden

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Strömsunds Kommun, org.nr. 212000-2486.

Övergripande koncernredovisning upprättas av : Strömsunds Kommun, org. nr 212000-2486, med säte i Strömsund.

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ersättningsfond	2 407 424	2 481 612
Summa	2 407 424	2 481 612

Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	71 300 000	71 300 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-6 800 000	0
	64 500 000	71 300 000
Förfallotider, andel av skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	237 329	282 573
Upplupna semesterlöner	846 163	759 865
Upplupna sociala avgifter	185 023	199 642
Upplupna fastighetskostnader	811 867	1 490 435
Upplupna personalkostnader	22 767	26 279
Upplupna övriga externa kostnader	108 744	89 919
Förutbetalda hyror	4 423 735	4 111 903
Summa	6 635 628	6 960 616

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 8-9 april -25 drabbades ett hus, med tolv lägenheter, på fastigheten Solbacken I av en brand. Skadorna efter branden begränsas i huvudsak till den lägenhet där branden startade och byggnadens tak som är totalförstört. Omfattningsbesiktning, vilken krävs för att bedöma den totala skadan, återstår men den preliminära bedömningen är att huset går renovera. *f*

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

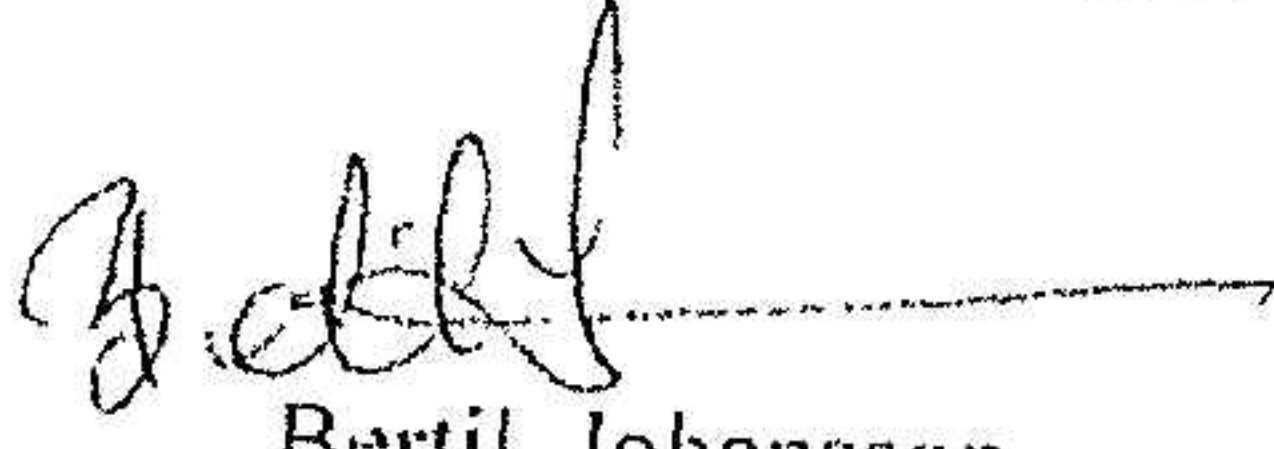
Strömsund den 14 april 2025



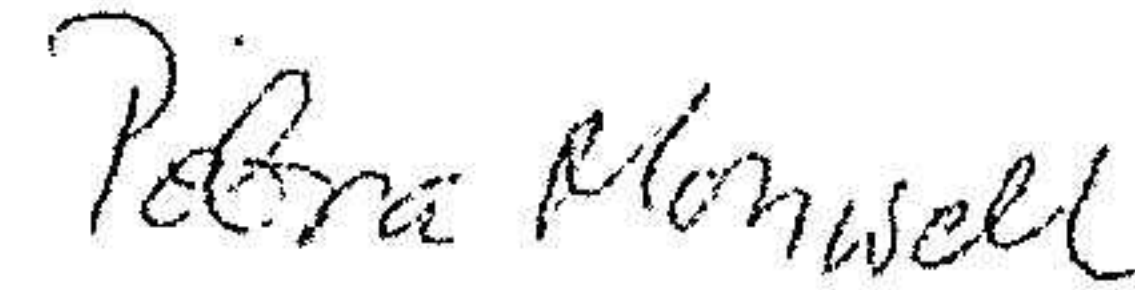
Stefan Jönsson
Verkställande direktör



Karin Näsmark
Ordförande



Bertil Johansson



Petra Monwell



Kristina Widborg Ahlstrand



Simon Högberg



Maria Sandberg



Robert Gjersvold

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4-2025.



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Strömsunds Hyresbostäder AB
organisationsnummer 556121-3496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Strömsunds Hyresbostäder 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 Strömsunds Hyresbostäder 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 revisionsmed 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 Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Strömsunds Hyresbostäder 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

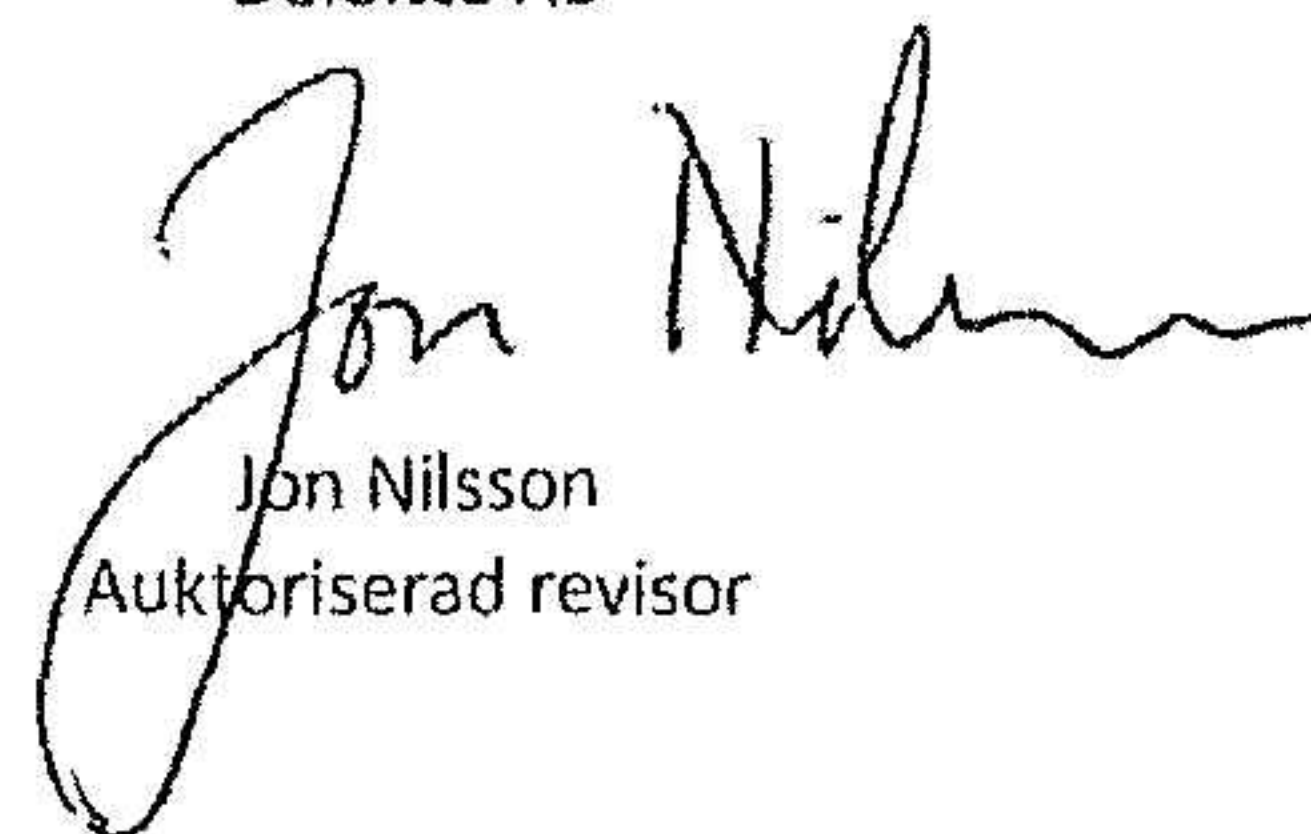
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Östersund den 28/4-2025

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor