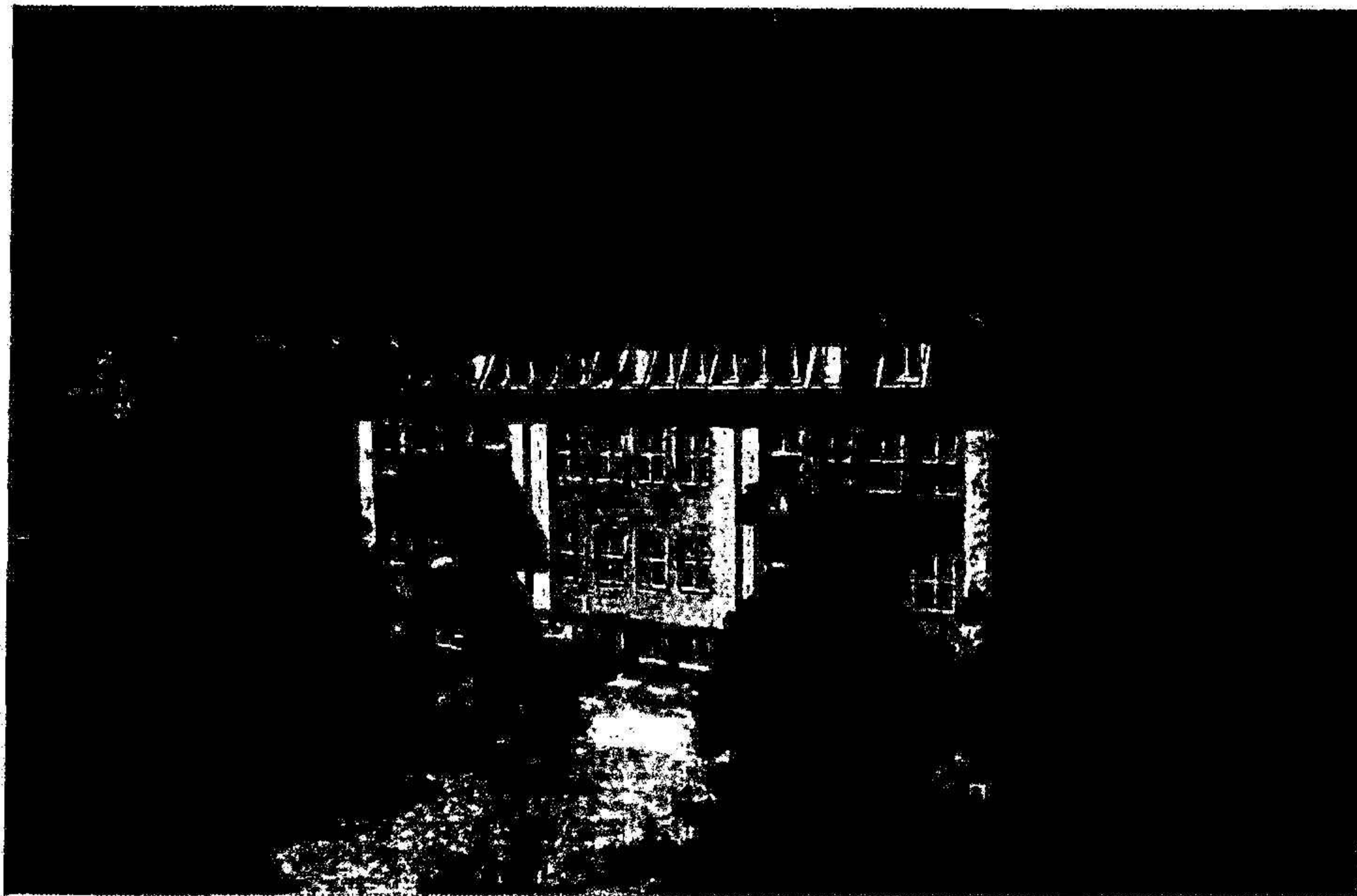


Årsredovisning

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder

Org.nr 556049-8080

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31



Mimerhuset, Hultsfred

Vä. OHS för NN AS OHS MR OHS

2024042401989

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	Sida
Resultaträkning	2
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6-7
Noter	8
	9

Styrelsens säte: Hultsfred
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Ki O/S K R 11/1 d 2

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder, med säte i Hultsfred, org nr 556049-8080, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Åke Nilsson	Ordförande (kd)
Ulf Nilsson	Vice ordförande (s)
Ulf Larsson	Ledamot (c)
Maik Rohde	Ledamot (c)
Åke Bergh	Ledamot (m)
Jens Kleta	Ledamot (sd)
Alexandra Svensson	Ledamot (s)
Anne Uebel	Ersättare (c)
Andreas Axelsson	Ersättare (kd)
Tommy Ejnarsson	Ersättare (v)
Gunilla Hartikka	Vision
Kimmo Laaksonen	Fastighetsanställdas Förbund
Helena Grybäck Svensson	Verkställande direktör
Jan Persson	Auktoriserad Revisor
Pernilla Edwards	Auktoriserad Rev., ers.
Tommy Rålg	Lekmannarevisor
Ove Klingstedt	Lekmannarevisor

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 7 (6 st 2022) protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Sveriges Allmännyttä,
HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.
Sobona, Kommunala företagens arbetsgivarorganisation

Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingar för 2024 pågår.

Antalet uthyrningsobjekt

Vid 2023 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter:

1 488 bostadslägenheter (99 387 m²)
varav 47 studentrum (23 lägenheter)
184 lokaler (15 367 m²)
190 garage
316 skärmtaksplatser
73 parkeringsplatser

Den genomsnittliga vakansgraden har varit 183 (182 st 2022) lägenheter vilket motsvarar 12,7 % (12,6 % 2022), och 43 (41 st 2022) studentrum, 91,5 % (87,2 % 2022).

12.1 OHS H MR NW B J M. 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktion, ombyggnad och underhåll

- Nya balkonginglasningar Sjövägen
- Nybyggnation av personallokaler, byte av ventilation Norra Oskarsgatan
- Fasadmålning Skolgatan 4
- Nya Soprum Ekeberg
- Radonåtgärder Ekeberg

Förbättringar

- Asfaltering/utemiljö Vä Långgatan, Hagadalsgatan
- Uppgradering av fastighetssystem
- Elrevisioner i Hultsfred
- Vedummatta Oskarsgatan 31

Invändiga lägenhetsreparationer

- Omflyttningsrenovering tapet/målning ca 100 st (110 st 2022)
- Golvbyten ca 90 st (80 st 2022)
- Badrumsrenovering (golv, väggar, vitvaror) ca 55 st (50 st 2022)
- Renovering kök ca 20 st (20 st 2022)
- Elsaneringar ca 20 st (25 st 2021)

Inköp av fastigheter

- Mimer 6, Hultsfred
- Länsmannen 15, Virserum

Skador

- Ca 20 st vattenskador i varierande storlekar (20 st 2022)

Information

Under året har tidningen H-Nytt utkommit med två nummer.

Omflyttning

Omflyttningarna uppgick till 19,0 % (22,0 % 2022) eller 258 st (312 st 2022).

Förändringar i likviditet och finansiering

(Kassaflödesanalysen)

Som framgår av kassaflödesanalysen har bolagets likvida medel minskat med 3 998 tkr (minskat med 16 829 tkr 2022).

Nettot på den långfristiga upplåningen/amorteringen har ökat med 46 345 tkr (ökat 6 603 tkr 2022).

I övrigt hänvisas till kassaflödeanalysen.

För bedömning av 2023 års verksamhet och bolagets ekonomiska ställning 2023-12-31 hänvisas till Resultat- och Balansräkningen med noter.

14. ONS JK MR NV B J MS^{3 (17)}

Ränterisk

Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är 70,5 % och den synliga soliditeten är 27,3 %. Ränteläget för bolaget är för närvarande cirka 2,0733 % (1,024 % 2022) i snittränta.

Refinansieringsrisk

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget bedöms som mycket liten. Refinansiering av befintliga lån är något högre än vad de har varit.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder ägs till 100 % av Hultsfreds kommun, org.nr 212000-0712 med säte i Hultsfred.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	113 183	109 883	108 265	111 131	103 991
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 056	730	795	-4 083	24 079
Balansomslutning (tkr)	384 252	338 958	329 283	337 469	243 102
Soliditet (%)	27,3%	32,3%	33,0%	32,1%	32,5%
Antal anställda	54	52	49	52	35

Förändring av Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 010	39 517	59 152	730	101 409
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			730	-730	
Utdelning			-49		
Årets resultat				-4 056	
Belopp vid årets utgång	2 010	39 517	59 833	-4 056	97 304

Villkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 18 000 tkr (18 000 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	59 833 344
årets resultat	-4 056 285
	55 777 059
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	69 000
	55 708 059
	55 777 059

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 Kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Bolagets egna fria kapital möjliggör utdelning till aktieägare. Hänsyn har tagits till verksamheten, dess omfattning, bolagets likviditet och investeringsbehov jämte förändringen av bolagets soliditet och kassalikviditet. Utdelningen påverkar inte bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

18. PBR Hultsfreds Bostäder 4 (17)

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	113 183	109 883
Aktiverade personalkostnader eget arbete		4 418	0
Övriga rörelseintäkter		2 562	983
		120 163	110 866
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	3	-47 940	-42 434
Periodiska underhållskostnader		-9 990	-11 705
Fastighetsskatt		-1 618	-1 618
Centraladministration	4	-7 193	-5 675
Personalkostnader	5	-36 245	-34 133
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-18 034	-12 480
		-121 020	-108 045
Rörelseresultat		-857	2 821
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		285	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 016	-2 145
		-4 729	-2 061
Resultat efter finansiella poster		-5 586	760
Bokslutsdispositioner	7	456	168
Resultat före skatt		-5 130	928
Skatt på årets resultat	8	1 074	-198
Årets resultat		-4 056	730

KL PLS H MR NN A D 5 (17) J

Balansräkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	348 250	296 523
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 324	8 635
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		2 319	8 664
		359 893	313 822
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	11	40	40
Andra långfristiga fordringar	12	7 734	6 583
		7 774	6 623
Summa anläggningstillgångar		367 667	320 445
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		911	1 046
		911	1 046
<i>Fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 965	1 231
Fordringar hos koncernföretag		545	1 566
Övriga fordringar		522	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 347	1 341
		6 379	4 174
<i>Kassa och bank</i>	13, 18	9 295	13 293
Summa omsättningstillgångar		16 585	18 513
SUMMA TILLGÅNGAR		384 252	338 958

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a date stamp: 6 (17)

Balansräkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 010	2 010
Reservfond		39 517	39 517
		41 527	41 527
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	15	59 833	59 152
Årets resultat		-4 056	730
		55 777	59 882
Summa eget kapital		97 304	101 409
<i>Obeskattade reserver</i>	16	9 572	10 027
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 21	241 232	195 098
		241 232	195 098
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 331	4 120
Leverantörsskulder		8 423	6 412
Skulder till koncernföretag		3 939	2 818
Checkräkningskredit koncern	18	0	0
Aktuell skatteskuld		537	453
Övriga skulder		1 553	1 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 361	16 904
		36 144	32 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 252	338 958

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the text "K O/S R NR NN B d 7 (17)" and several illegible signatures.

Kassaflödesanalys

		2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-4 056	730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	20	16 415	11 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 359	12 692
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		135	38
Förändring av rörelsefordringar		-2 205	-1 198
Förändring av rörelseskulder		3 509	-2 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 798	9 309
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-64 094	-32 709
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Avyttring / förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-64 094	-32 709
Finansieringsverksamheten			
Erhållna villkorade aktieägartillskott		0	0
Utbetald utdelning		-49	-32
Upptagna lån		50 000	10 000
Amortering av lån		-3 655	-3 397
Övrigt		2	0
Förändring av checkräkningskredit		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		46 298	6 571
Årets kassaflöde		-3 998	-16 829
Likvida medel vid årets början		13 293	30 122
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		9 295	13 293

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där ej annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Kostnader för nyproduktion och större om- tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponenter (se tabell). Varje underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Byggnadskomponent	Livslängd, år
Stomme	100
Fasad	75
Fönster	50
Yttertak	40
Snickerier	40
El, Va, Ventilation	45
Restpost	20

Löptider på hyreskontrakt, lokaler		
Löptid till år	Antal kontrakt	Hyra/år tkr
2024	6	2 640
2025	3	1 548
2026	2	1 518
2027	6	2 500
2028	0	0
2029 el senare	2	1 694

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivningstiden baseras på tabellen nedan.

Maskiner och inventarier	20 procent/år
Byggnadsinventarier	3-20 procent/år
Datautrustning	33,3 procent/år

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde undertiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter sk affärsmässiga principer.

Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Redovisning av intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar bostadshysesintäkter månadsvis. Hysesintäkter för lägenheter och lokaler i den period de anses tillhöra.

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs.

Pågående ej fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder ingår i en koncern där Hultsfreds kommun, org. nr 212000-0712 upprättar koncernredovisning.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester och betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Pensionsplaner

Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premierna kostnadsförs löpande.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna 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.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning: Företagets samlade tillgångar.

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

Antalet anställda: Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på hyresintäkter inkl outhyrt objekt enligt följande:

	2023	2022
Bostäder	87 024	83 859
Lokaler	10 374	10 607
Bilplatser	1 391	1 305
Fastighetsförvaltning	14 394	14 107
Övrigt	0	5
	113 183	109 883

Hyresbortfall, outhyrda objekt enligt följande:

	2023	2022
Bostäder	12 234	11 344
Lokaler	2 149	1 148
Övrigt	328	272
	14 711	12 764

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	3 108	2 773
Löpande reparationer	4 648	6 237
Taxebundna kostnader	17 449	13 552
Uppvärmning	16 244	13 836
Övriga driftkostnader	6 491	6 036
	47 940	42 434

Not 4 Arvode och kostnadsersättningar

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning och annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Revisionsuppdraget

Revisionsbyrån Andersson & Co i Karlshamn AB

2023

2022

168

144

✓ 1 Ers K M N N A J 18¹¹ (17) R N

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023	2022
Män	45	43
Kvinnor	9	9
	54	52

Löner och andra ersättningar

	2023	2022
Styrelse och verkställande direktör	1 028	979
Övriga anställda	22 651	21 388
	23 679	22 367

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	377	376
Pensionskostnader för övriga anställda	2 719	1 523
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	7 738	7 319
	10 834	9 218

Upplysning om sjukfrånvaro

Samtliga anställda	3,2%	3,5%
Andel långtidssjukfrånvaro	20,6%	4,7%
Kvinnor	2,9%	3,9%
Män	3,3%	3,3%
Åldersintervall 0-29 år	2,8%	4,0%
Åldersintervall 30-49 år	2,5%	4,3%
Åldersintervall 50 år och äldre	4,1%	2,6%

2023 2022

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20%	20%
Andel män i styrelsen	80%	80%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	66%	66%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	34%	34%

Not 6 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023	2022
Övriga finansiella intäkter (utdelning, reavinster och räntor)	2	2
	2	2

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning / återföring till periodiseringsfond	0	-880
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	456	1 048
	456	168

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Årets skatt	-90	-548
Uppskjuten skatt	1 163	350
Summa redovisad skatt	1 073	-198
Redovisat resultat före skatt	-5 130	928
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	-1 057	191
Ej avdragsgilla kostnader	1 179	7
Övrigt	0	0
Justerad föregående år	-32	0
Redovisad skatt	90	198
Effektiv skattesats	-	21,3%

Not 9 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	553 299	520 675
Årets anskaffningar	68 090	32 624
Årets försäljning/Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	621 389	553 299
Ingående avskrivningar	-213 957	-203 147
Återföring avskrivning på årets försäljning/utrangering	0	0
Årets avskrivningar	-12 363	-10 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 320	-213 957
Ingående nedskrivningar	-42 819	-42 819
Årets nedskrivningar	-4 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 819	-42 819
Utgående redovisat värde	348 250	296 523
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Taxeringsvärde byggnader	354 347	354 347
Taxeringsvärde mark	86 456	86 456
	440 803	440 803

Beräkning av verkligt värde

Fastigheterna är värderade utifrån 2016 års värde av extern konsult med hjälp av en cash-flow kalkyl. Verkligt värde uppskattas till 342 -374 Mkr + markvärde.

KL OJS K M N N B J 13 (17)

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	37 472	37 387
Årets anskaffningar, Byggnadsinventarier	0	0
Årets anskaffningar, Inventarier och maskiner	2 360	85
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 832	37 472
Ingående avskrivningar	-28 837	-27 167
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 671	-1 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 508	-28 837
Utgående redovisat värde	9 324	8 635

Not 11 Andelar i intresseföretag

	2023	2022
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening (702000-9226)	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023	2022
Fordran Husbyggnadsvaror HBV Förening (702000-9226)	377	390
Uppskjuten skattefordran	7 357	6 193
Utgående redovisat värde	7 734	6 583

Not 13 Kassa och bank

	2023	2022
Kassa och bank	9 295	13 293
	9 295	13 293

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	40 200	50

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	59 833 344
årets resultat	-4 056 285
	55 777 059

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	69 000
	55 708 059
	55 777 059

Not 16 Obeskattade reserver

	2023	2022
Periodiseringsfond avsatt 2018 och 2019	2 845	2 845
Akkumulerade överavskrivningar	6 727	7 182
	9 572	10 027

Not 17 Långfristiga skulder

	2023	2022
Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	9 129	3 299
	9 129	3 299

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	232 103	191 799
	232 103	191 799

Not 18 Checkräkningskredit

	2023	2022
Checkräkningskredit inom koncern	12 000	12 000
varav utnyttjad kredit	0	0

Handwritten signature and notes at the bottom of the page.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna löner och semesterlöner	2 133	2 088
Upplupna sociala avgifter	1 249	1 223
Upplupna räntekostnader	641	338
Förutbetalda hyresintäkter	7 440	6 104
Övriga interimsskulder	5 898	7 151
	17 361	16 904

Not 20 Rörelsekapitalets förändring

	2023	2022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar fastigheter mm	16 363	10 810
Avskrivningar inventarier	1 671	1 670
Uppskjuten skattefordran	-1 163	-350
Avskrivningar över plan	-456	-1 048
Vinst/Förlust vid avyttring fastigheter	0	0
Vinst/Förlust vid avyttring materiella och finansiella anläggningstillgångar	0	0
Avsättning / återföring periodiseringsfond	0	880
	16 415	11 962

Not 21 Eventualförpliktelser

Fastigo Garantifond	0	0
---------------------	---	---

Not 22 Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår 2024


Bolaget har tagit fram en Fastighetstrategi för de närmaste åren som ska till kommunfullmäktige för beslut i februari. Strategin innefattar planer på försäljningar, rivningar och nybyggnation.

Arbetet med att energieffektiviseringar fortsätter. Även arbetet med att anpassa avfallshanteringen till nya krav på samtliga fastigheter kommer att fortgå under det kommande året.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Resultat - och balansräkningen kommer att föreläggas styrelsen 2024-02-16 för fastställelse.

Hultsfred den 16 februari 2024




Ake Nilsson
Ordförande



Ulf Nilsson
Vice ordförande




Helena Grybäck Svensson
Verkställande direktör



Ulf Larsson



Ake Bergh



Majk Rohde



Jens Kleta



Alexandra Svensson

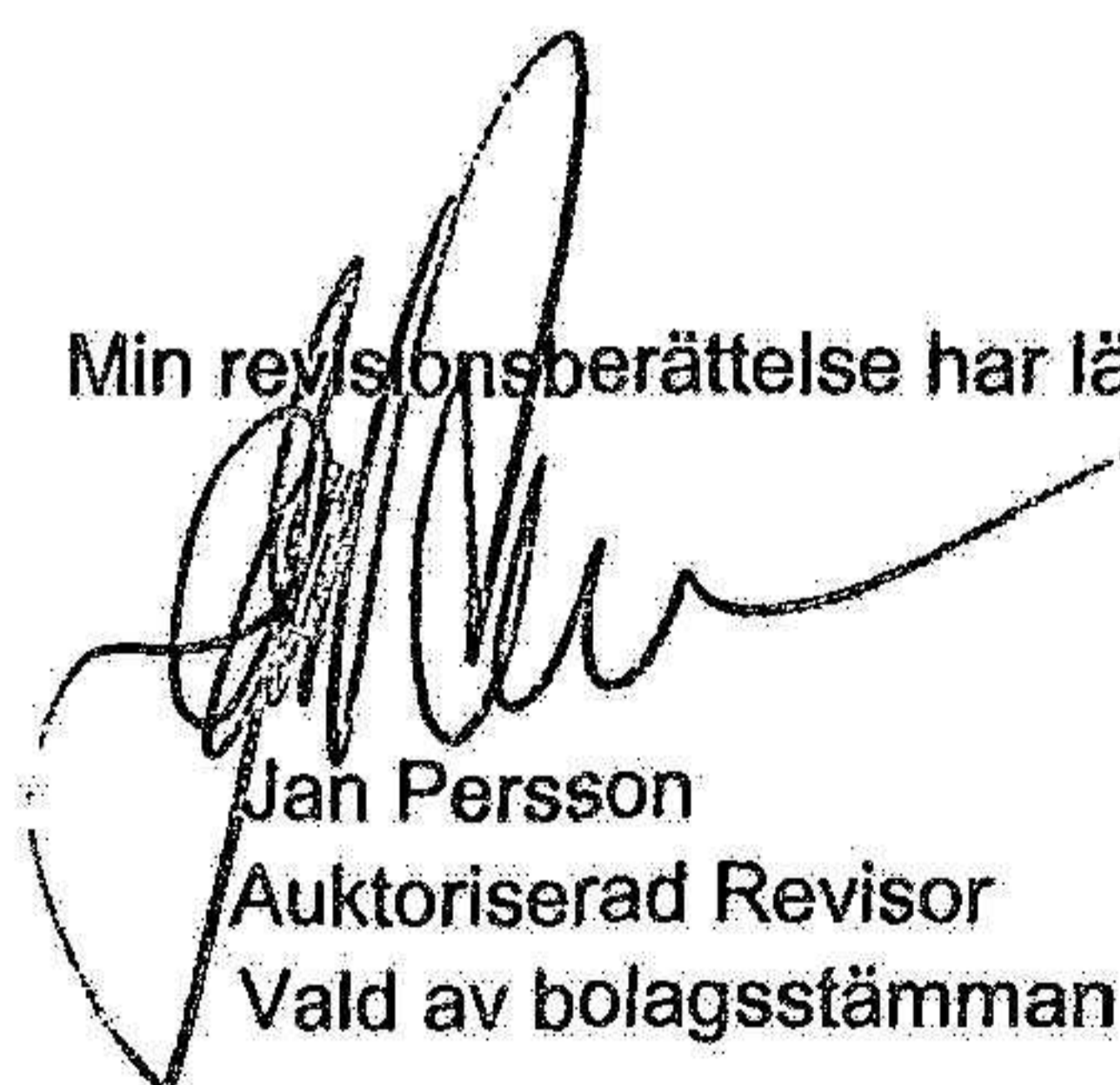


Kimmo Laaksonen
Arbetsstagarrepresentant



Gunilla Hartikka
Arbetsstagarrepresentant

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2024



Jan Persson
Auktoriserad Revisor
Vald av bolagsstämman

Bil: 1:1-1:2

Undertecknad verkställande direktör i AB Hultsfreds Bostäder intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 18 mars 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.



Hultsfred den 18 mars 2024
Helena Grybäck Svensson, VD

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
Org.nr 556049-8080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Hultsfreds Bostäders finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna information om t ex styrelse, antal lägenheter, vakansgrad mm som normalt inte behöver lämnas i förvaltningsberättelsen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

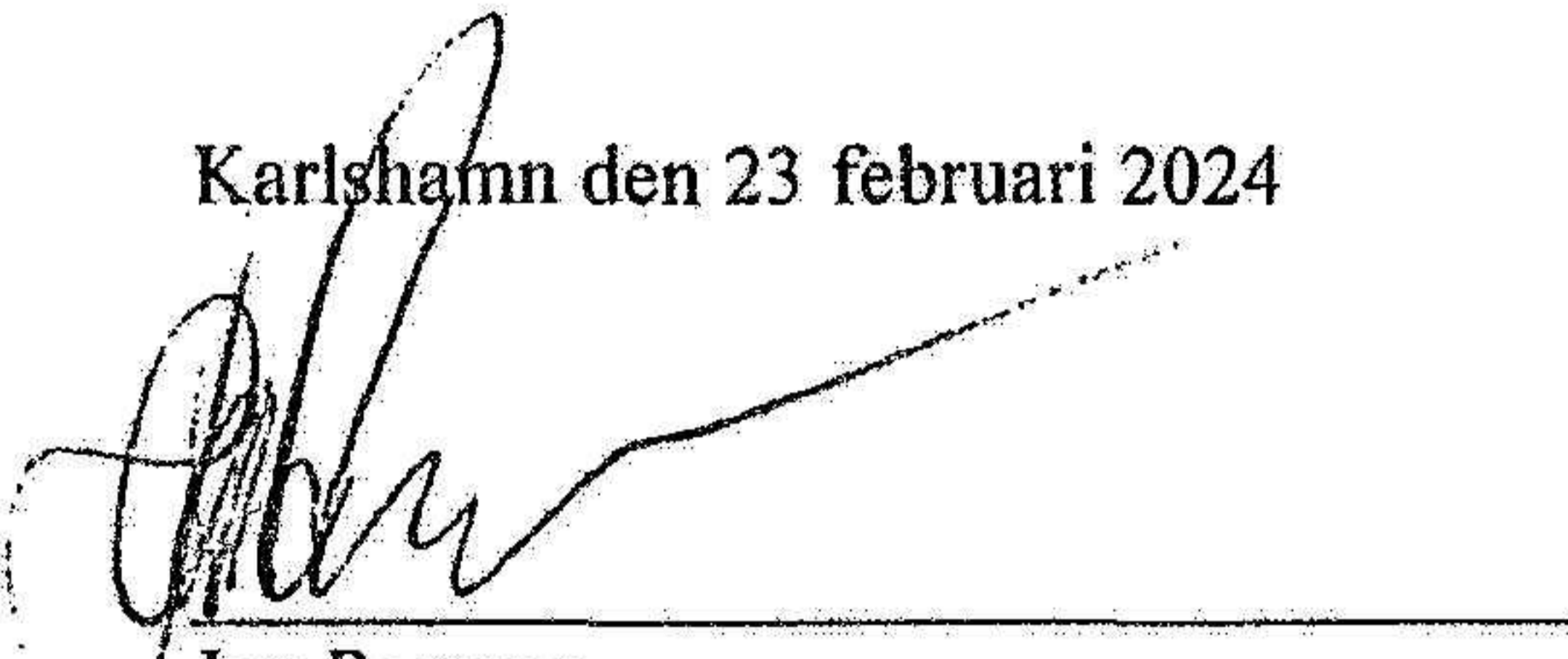
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en

professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 23 februari 2024



Jan Persson
Auktoriserad revisor