

Årsredovisning för
Aktiebolaget Karlsborgs bostäder
556481-1924

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

Fastställelseintyg

Härmed intygas dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-04-29. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Karlsborg 2025-06-10



Oscar Sjöberg
Verkställande direktör

Årsredovisning för
Aktiebolaget Karlsborgs bostäder
556481-1924

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Karlsborgsbostäder, 556481-1924, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Generellt om verksamheten

AB Karlsborgsbostäder (org nr 556481-1924) med säte i Karlsborg ingår i koncernen AB Vaberget, som ägs av Karlsborgs kommun.

AB Karlsborgsbostäder ska i samarbete med kommunen medverka till goda livsmiljöer och utveckla Karlsborg till en attraktiv bostadsort genom att erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder och en viss del kommersiella lokaler med god kvalitet och service.

Personal

Antal tillsvidareanställda har under året varit elva personer med arbetstid motsvarande 9,5 heltidstjänster. Under sommaren har fyra ungdomar sommarjobbat med yttre fastighetsskötsel.

Kund och marknad

Lägenhetsbeståndet har varit oförändrat under 2024 och bolaget har per 2024-12-31, 458 st. lägenheter inom Karlsborgs kommun varav 343 st. är belägna inom centralorten. Resterande lägenheter finns i Undenäs (16 st.), Mölltorp (58 st.) samt Forsvik (41 st.).

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter uthyrda och det har under året inte förekommit några vakanser utöver tomställning vid renovering. Efterfrågan på bolagets lägenheter har varit fortsatt stor och i centralorten betydligt större än tillgången. Några enstaka mindre lokaler och förråd är vakanta.

Omflyttningen i beståndet under 2024 var 80 st. varav 7 st. inom beståndet vilket innebär omflyttning i 15,9 % av lägenheterna under året. Det är en tydlig minskning mot 2023 som slutade på 104 st. (22,5 %). Bolaget har tidigare haft en större omflyttning än andra jämförbara fastighetsbolag. Det återstår att se om den minskade omflyttningen är en ihållande trend.

Antalet intresseanmälningar per annonserad bostad är i princip oförändrat jämfört mot 2023. Att det var något färre kallade per visning kan grunda sig i hur många sökanden som kvalificerat sig enligt uthyrningspolicyn och/eller hur många gånger lägenheten behövts annonseras för att bli uthyrd.

Intresseanmälningar	2024	2023
<i>Totalt</i>		
Intresseanmälningar	914	1 307
Kallade till visning	405	671
Ja-svar	118	201
Nej-svar	146	251
<i>Per uthyrning</i>		
Intresseanmälningar	12,4	12,8
Kallade till visning	5,5	6,5
Ja-svar	1,6	2,0
Nej-svar	2,0	2,5

Årets hyreshöjning resulterade i en tvåårig uppgörelse som innebär att hyreshöjningen för både 2024 och 2025 är överenskommen med Hyresgästföreningen. För 2024 innebar överenskommelsen en höjning med 65 kr/kvm/år med ett tak om högst 500 kr/mån/lgh vilket motsvarar ca 5,5 % av bolagets hyresintäkter från bostäder. För 2025 innebar överenskommelsen en höjning med 62 kr/kvm/år med ett tak om högst 500 kr/mån/lgh vilket motsvarar ca 4,98 % av bolagets hyresintäkter från bostäder.

Bolaget har under året haft kontinuerliga kontakter med både lokala och centrala representanter för Hyresgästföreningen Skaraborg Bohus/Älvsborg samt träffats tillsammans med de allmännyttiga bolagen i Hjo och Tibro för att diskutera gemensamma frågor och bevara en god relation och gott förhandlingsklimat.

I maj 2024 genomfördes NKI-undersökning via telefonintervjuer med 75 st. hyresgäster. Detta var andra gången undersökningen genomfördes och bolaget erhöll även denna gång det högsta betyget "Mycket väl godkänd kundnöjdhet" men också utmärkelsen "Bäst Bostad 2024" då vi hade det bästa resultatet bland de ca 20 deltagande fastighetsbolagen i undersökningen. Kundnöjdhetsindex blev 81,04 (76,66 år 2022) och branschindex för bostäder/lokaler för 2024 var 78,39. Det är mycket positivt att bolagets hyresgäster upplever en ökad nöjdhet med sitt boende och kontakten med Karlsborgsbostäder som hyresvärd.

Under hösten har byte till nytt fastighetssystem påbörjats och förväntas vara klart under Q1 2025. Byte bedöms både effektivisera och digitalisera verksamheten samt medföra minskade systemkostnader.

Fastighetsbeståndet och investeringar

De enda förändringar som skett i fastighetsbeståndet under året är övertagandet av tomträtten Svanvik 4:4 (Karlsborgs Brygga) och fastigheten Vanäs 8:10 (Stationshusen) från Karlsborgs kommun. Överlåtelseerna skedde den 1 december 2024 till bokfört värde och genom tecknande av revers. Fastigheterna omfattar ca 1 100 kvm uthyrbar yta för lokaler. Stationshusen var vid överlåtelsen fullt uthyrda och Karlsborgs Brygga uthyrt till 90 %.

Investeringar i befintliga fastigheter under året uppgick till ca 11,1 mkr. De största investeringarna har gjorts på Kruthusområdet där ett stort flerårigt renoveringsprojekt påbörjades under hösten. Det första huset bedöms vara färdigt i mars 2025 varvid de övriga fyra husen kommer renoveras löpande de kommande åren. Inre renovering av fastigheten Gästis 7 har fortsatt mer lågintensivt efter att den stora renoveringen färdigställdes och lokalerna för restaurang och hotell blivit uthyrda och inflyttade. Under året har bl.a. iordningställts två nya hotellrum och flertal hotellrum har renoverats med nya badrum och branddörrar. Arbetena skall vara färdiga våren 2025. Fastigheten är fullt uthyrd, hyreskontrakten i fastigheten är omsättningsbaserade och verksamheterna i lokalerna är stabila med fortsatt goda framtidsutsikter.

Hyresläget

Karlsborg

Efterfrågan på bostäder i centralorten är fortsatt stor. Försvarmaktens lokala företrädare uttrycker ett stort behov av nya bostäder för att klara sin kommande personalförsörjning. Karlsborgs kommun har under året antagit en bostadsförsörjningsplan för den kommande tioårsperioden där man bedömer att det finns ett behov om ca 70 st. nya bostäder per år i Karlsborgs kommun för att möta efterfrågan.

Udenäs, Forsvik och Mölltorp

Efterfrågan på lägenheter i våra ytterområden bedöms fortsatt som mer begränsad än i centralorten men bolaget har inte haft några vakanser under året och låg omflyttning borgar för att trenden fortsätter.

Underhåll

Under verksamhetsåret har kostnaderna för underhåll närmast halverats i jämförelse med ett normalår. Inbromsningen av det planerade underhållet har varit nödvändig med anledning av det ökade kostnadsläget där räntekostnaderna stått för den enskilt största ökningen. Inbromsningen av underhållet bedöms vara temporär.

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll tkr	2 867	7 058	5 742	5 295
Per m2 tkr	71	181	138	134
Varav inre lägenhetsunderhåll	1 770	2 538	4 448	3 753
Per m2 tkr	57	82		

Miljö

Bolaget har under ett antal år jobbat för att få bort fossila bränslen som värmekälla. Där fjärrvärmenät finns är samtliga fastigheter påkopplade.

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme, MWh	2 248	2 501	2 653	2 782
Olja, m3	3,1	7,4	7,1	10,6
El värme, MWh	996	867	859	792
El övrig, MWh	272	578	572	528
Vatten, m3	35 688	39 472	39 459	43 128

Ekonomi och finans

Bolagets nettoomsättning har i jämförelse med föregående år ökat med 3,3 %, och uppgår till 47 059 tkr mot 45 523 tkr år 2023. Rörelsekostnaderna för bolaget har i jämförelse med 2023 minskat med 10,7 %, och uppgick till totalt 41 019 tkr, mot 45 912 tkr år 2023.

Med anledning av den något lägre investeringsnivån har bolaget trots ett negativt resultat haft ett positivt kassaflöde. Det har inte skett någon nyupplåning under året.

På grund av det högre ränteläget ökade den genomsnittliga finansieringskostnaden (snittränta+borgensavgift) under året till 2,57 % från 2,1 % 2023 vilket har inneburit ett försämrat finansnetto med ca 1 500 tkr som per 2024-12-31 uppgick till -7 470 tkr. För att sänka snitträntan har bolaget under året slutamorterat lån hos extern bank om 11 500 tkr och tagit upp motsvarande lån hos Kommuninvest till lägre ränta.

Bolagets soliditet uppgick till 7,7 % (8,6 % år 2023).

Framtiden

Personalläget i bolaget och uthyrningsmarknaden i Karlsborg bedöms som mycket goda på kort och lång sikt.

Bolaget är känsligt för stora höjningar av energi- och räntekostnader eftersom dessa portföljer till stor del fortfarande är rörliga. Detta bedöms dock fortfarande vara den mest lönsamma strategin i det rådande läget. Karlsborgs kommun har efter en period med avsteg nu återgått till ordinarie finanspolicy och bolaget har påbörjat att återanpassa sin låneportfölj till finanspolicy med längre räntebindningar. Bolagets genomsnittliga räntebindning var 1 år per den 2024-12-31.

Under 2025 förväntas den genomsnittliga finansieringskostnaden sjunka tillbaka till 2023 års nivå om ca 2,1 % vilket medför ett förbättrat finansnetto och tillsammans med den redan fastställda hyreshöjningen och planerade kostnadsminskningar ge ett positivt resultat 2025. Bolaget står inför stora investeringar på framför allt Kruthusområdet och nyproduktionen vid Rödesunds torg vilket kan skapa behov av viss nyupplåning kring årsskiftet 2025/2026. Behovet ryms inom den gällande borgensramen.

Känslighetsanalys

Bolagets ekonomi kan påverkas till följd av händelser som exempelvis konjunktursvängningar, kostnadsförändringar, omsättningsförändring eller ändrade lagar och förordningar.

I följande tabell tydliggörs ett antal händelsers effekt på bolagets finansiella situation.

Händelse	Tkr
Hyresbortfall, 1,0% av hyresintäkterna	-460
Kostnadsökning löner med 2,0%	-193
Förändrad upplåning med +10 mnkr	-250
Förändrad låneränta med +1,0% (ber ökn på samtliga lån, ej hänsyn tagen till räntebindning)	-3118

Avstämning av ägardirektiv

Bolagets föremål/uppdrag

Uppfyller villkoren.

Bolagets ändamål/inriktning

Uppfyller villkoren.

Ekonomiska riktlinjer och mål

Bolagets långsiktiga mål är att den verkliga soliditeten (EK + övervärde/marknadsvärde) skall vara minst 25 %. Verklig soliditet är 43,2 %. Målet uppfyllt.

Avkastningen, före skatt och bokslutsdispositioner, skall över tid (5 år), vara minst 3 % av eget kapital. Målet ej uppfyllt.

Medelöverföring till AB Vaberget skall vara enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Överföringen ska vara (2024 års genomsnittliga statslåneränta + 1 %) av 1 500 000 kr (aktiekapitalet). Målet ej uppfyllt.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	47 058 719	45 522 903	44 083 756	40 682 878	39 191 889
Rörelsemarginal %	13,2	2	5,8	6,9	9,8
Balansomslutning	366 404 181	354 057 355	346 030 575	337 046 503	277 228 757
Avkastning på tot.kapital%	1,8	2	0,8	0,8	1,4
Avkastning på eget kapital %	-4,5	2	-1,8	3,1	6,5
Soliditet %	7,7	8,6	8,3	8,9	10,6
Kassalikviditet %	82	173	31	88	69
Direktavkastning %	5,1	4	3,8	4,2	4,6

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Avkastning på totalt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Balansomslutningen

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)

2025061218556

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital

Soliditet:
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Kassalikviditet:
(Omsättningstillgångar - lager) / Kortfristiga skulder

Direktavkastning:
(Rörelseresultat + Avskrivningar) / Fastigheternas redovisade värde

Förändring av eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	1 500 000	300 000	25 124 798	2 797 025	29 721 823
Omföring av föreg års vinst			2 797 025	-2 797 025	-
Årets resultat				-1 628 374	-1 628 374
Vid årets slut	1 500 000	300 000	27 921 823	-1 628 374	28 093 449

Aktiekapitalet består av 15 000 antal aktier med ett kvotvärde á 100 kr.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	27 921 823
Årets resultat	-1 628 374
Totalt	26 293 449
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	26 293 449

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	47 058 719	45 522 903
Övriga rörelseintäkter	3	158 985	1 283 822
		<u>47 217 704</u>	<u>46 806 725</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	4	-20 668 117	-24 164 487
Personalkostnader	5	-9 461 803	-9 456 419
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-10 749 736	-10 422 926
Övriga rörelsekostnader	7	-138 695	-1 867 812
Rörelseresultat		<u>6 199 353</u>	<u>895 081</u>
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i koncernföretag		-	6 053 442
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	9 340
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	8	522 697	155 446
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-7 993 461	-6 499 400
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 271 411</u>	<u>613 909</u>
Bokslutsdispositioner	10	900 000	1 237 800
Resultat före skatt		<u>-371 411</u>	<u>1 851 709</u>
Skatt på årets resultat		-1 256 963	945 316
Årets resultat		<u>-1 628 374</u>	<u>2 797 025</u>

2025061218558

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	332 920 976	330 628 842
Inventarier, verktyg, installationer och fordon	12,13	1 752 634	2 393 692
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	12 238 551	3 948 960
		<u>346 912 161</u>	<u>336 971 494</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	16	134 260	128 249
		<u>174 260</u>	<u>168 249</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>347 086 421</u>	<u>337 139 743</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	17	105 868	104 932
		<u>105 868</u>	<u>104 932</u>
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos Karlsborgs kommun		15 837 678	13 475 362
Hyses- och kundfordringar		1 751 833	2 161 461
Fordringar hos koncernföretag		6 238	62 106
Aktuell skattefordran		719 576	699 745
Övriga fordringar		824 438	96 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	72 129	317 808
		<u>19 211 892</u>	<u>16 812 680</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>19 317 760</u>	<u>16 917 612</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>366 404 181</u>	<u>354 057 355</u>

2025061218559

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (15 000 aktier)		1 500 000	1 500 000
Reservfond		300 000	300 000
		<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		27 921 823	25 124 798
Årets resultat		-1 628 374	2 797 025
		<u>26 293 449</u>	<u>27 921 823</u>
Summa eget kapital		<u>28 093 449</u>	<u>29 721 823</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	19	-	900 000
		-	900 000
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	20	3 131 425	1 874 462
		<u>3 131 425</u>	<u>1 874 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	311 500 000	311 500 000
Övriga långfristiga skulder		300 000	352 430
		<u>311 800 000</u>	<u>311 852 430</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 962 064	2 619 014
Kortfristig skuld till Karlsborgs kommun		9 750 000	-
Skulder till koncernföretag	22	1 505 299	1 162 026
Övriga kortfristiga skulder		501 626	132 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	5 660 318	5 795 042
		<u>23 379 307</u>	<u>9 708 640</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>366 404 181</u>	<u>354 057 355</u>

2025061218560

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

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.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	15,25,30,40,50,100
Standardförbättringar	5,10,15,20
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	3,5,10,15

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra och utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. 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.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Koncernbidrag som lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bostäder	38 008 645	37 316 370
Lokaler	7 042 432	6 421 890
Såld ekonomi- och VD-tjänst	840 807	1 033 543
Övrigt	1 612 723	1 406 301
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-123 982	-268 697
Lokaler	-170 416	-267 218
Rabatter	-151 490	-119 285
Summa	47 058 719	45 522 904

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vinst avyttr byggnader och mark	-	315 999
Återvunna kundförluster	16 702	3 477
Övriga ersättningar	45 479	859 279
Bidr personal, nystartsjobb	96 804	105 067
Summa	158 985	1 283 822

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>PwC</i>		
Revisionsarvode	-158 583	-84 706
Konsultation revisor	-	-24 097
Summa	-158 583	-108 803

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	11	6	10	5
Totalt	11	6	10	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Löner och andra ersättningar:</i>		
Styrelse och VD	-1 182 012	-1 189 287
Övriga anställda	-4 726 359	-4 677 869
Sociala kostnader	-2 541 283	-2 514 606
(varav pensionskostnader) 1)	-482 093	-509 675

1) Av företagets pensionskostnader avser 174 448 kr (f.å. 169 926 kr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

2025061218563

2025061218564

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-9 563 901	-9 285 988
Markanläggningar	-544 776	-402 479
Inventarier	-41 486	-42 724
Fordon	-599 573	-691 735
Totalt	-10 749 736	-10 422 926

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förlust avyttring/utrangering byggnader och mark	-138 695	-1 867 812
Summa	-138 695	-1 867 812

Not 8 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	517 748	155 446
Övrigt	4 949	-
Summa	522 697	155 446

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	-6 943 461	-5 489 650
Borgensavgifter	-1 050 000	-1 009 750
Summa	-7 993 461	-6 499 400

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Periodiseringsfond, årets återföring	900 000	1 290 000
Lämnade koncernbidrag	-	-52 200
Summa	900 000	1 237 800

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</i>		
-Vid årets början	426 029 300	391 518 425
- Inköp	9 750 000	618 383
-Avyttringar och utrangeringar	-189 203	-8 899 808
-Omklassificeringar	2 789 506	42 792 300
Vid årets slut	438 379 603	426 029 300
<i>Ackumulerade avskrivningar byggnader oc mark</i>		
-Vid årets början	-91 800 458	-86 095 012
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	50 508	3 983 021
-Årets avskrivning	-10 108 677	-9 688 467
Vid årets slut	-101 858 627	-91 800 458
<i>Ackumulerade nedskrivningar byggnader och mark</i>		
-Vid årets början	-3 600 000	-3 600 000
Vid årets slut	-3 600 000	-3 600 000
Redovisat värde vid årets slut	332 920 976	330 628 842
Varav mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>		
-Vid årets början	12 360 974	13 930 185
-Inköp	-	-
-Avyttring	-	-1 569 211
Redovisat värde vid årets slut	12 360 974	12 360 974
Taxeringsvärde Byggnader	228 298 000	227 766 000
Taxeringsvärde Mark	58 853 000	54 598 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 123 701	2 212 476
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-88 775
	2 123 701	2 123 701
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 729 950	-1 776 001
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	88 775
-Årets avskrivning	-41 486	-42 724
-Vid årets slut	-1 771 436	-1 729 950
Redovisat värde vid årets slut	352 265	393 751

2025061218565

Not 13 Fordon

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 710 591	1 824 438
-Nyanskaffningar	-	1 886 153
	3 710 591	3 710 591
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 710 650	-1 018 915
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning	-599 572	-691 735
-Vid årets slut	-2 310 222	-1 710 650
Redovisat värde vid årets slut	1 400 369	1 999 941

Not 14 Pågående ny-, till- och ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 948 960	1 922 245
Omklassificeringar	-2 789 506	-1 750 248
Investeringar	11 079 097	1 097 610
Redovisat värde vid årets slut	12 238 551	1 269 607

Not 15 Andelar i intresseföretag

	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

Andelarna avser 4 stycken andelar i Husbyggnadsvaror HBV á 10 000 kr.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början HBV	128 249	103 935
-Tillkommande fordringar HBV	32 421	58 504
-Utbetalda återbäringsmedel HBV	-26 410	-34 190
Redovisat värde vid årets slut	134 260	128 249

Fordran avser inestående medel hos Husbyggnadsvaror HBV Förening och en utställd revers.

Not 17 Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror och förnödenheter	105 868	104 932
Totalt	105 868	104 932

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	108 113
Övriga	72 129	209 695
	72 129	317 808

Not 19 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	-	900 000
	-	900 000

Not 20 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-3 131 425	-3 131 425
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	-3 131 425	-3 131 425

2023-12-31			
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-1 874 462	-1 874 462
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	-1 874 462	-1 874 462

Temporär skillnad

2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader inkl mark	330 736 133	315 535 041	-15 201 092
	330 736 133	315 535 041	-15 201 092

2023-12-31			
Byggnader inkl mark	328 391 979	319 292 648	-9 099 331
	328 391 979	319 292 648	-9 099 331

Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	311 500 000	311 500 000
Övriga skulder	300 000	352 430

Not 22 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsfakturor Karlsborgs Energi AB	1 505 299	1 109 826
Totalt	1 505 299	1 109 826

Not 23 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse Fastigo för 2024 är 116 466kr (fg år 93 754 kr)

2025061218567

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	709 812	778 733
Upplupna semesterlöner	440 371	432 698
Upplupna sociala avgifter	233 301	340 754
Förutbetalda hyror	4 134 316	4 111 701
Övriga poster	142 518	131 155
	5 660 318	5 795 041

Not 25 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Vaberget, org nr 556185-8019 med säte i Karlsborg. AB Vaberget är ett av Karlsborgs kommun helägt moderbolag som upprättar koncernredovisning genom konsolidering av varje enskilt företag ingående i koncernen. Övriga bolag som ingår i koncernen är Karlsborgs Energi AB, Karlsborgs Energi Försäljnings AB, Visit Karlsborg AB samt Karlsborgs Värme AB som är ett helägt dotterbolag till Karlsborgs Energi AB.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av AB Karlsborgsbostäders totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 7 257 697 kr av inköpen och 861 247 kr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Underskrifter

Karlsborg

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rolf Andersson
Styrelseordförande

Oscar Sjöberg
Verkställande direktör

Peter Lindroth
Ledamot

Jan Björk
Ledamot

Maria Gustavsson
Ledamot

Nouhad Runesson Aychou
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elina Madsen
Auktoriserad revisor

2025061218568

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

2025061218569

ROLF ANDERSSON

9984ab79-0f73-4aa1-8579-75aa321efcd9 - 2025-03-06 18:40:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 08423dbe-8faa-42d6-8d11-4d95381ecf62 - SE

Oscar Lennart Sjöberg

629befe5-5f97-43f1-88b9-e3f7a537ccfc - 2025-03-06 18:43:32 UTC +02:00
BankID / Freja eID - bc9e0c8d-2f21-48ce-bda6-51b2e310d929 - SE

PETER LINDROTH

974a46bb-ed3d-4717-9571-d6cc097e3706 - 2025-03-09 20:16:08 UTC +02:00
BankID / Freja eID - ec3d25d7-bde8-490d-b340-53efd17aa429 - SE

Jan Ingemar Björk

f65d3dc0-64c5-409a-b8c2-3a3af121d57f - 2025-03-11 08:53:15 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9502551d-f2c4-4724-be5d-2db6eee0ede5 - SE

MARIA GUSTAVSSON

13fd702c-cf7a-46df-a61c-3593455ceed2 - 2025-03-11 21:44:24 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 85e73222-402a-4ab9-ad97-c6fc67dfc9ff - SE

Nouhad Runesson Aychouh

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Aktiebolaget Karlsborgsbostäder

111b7525-4d8c-44d5-8fa3-4cb63c37e48b - 2025-03-12 08:56:23 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 25a78bf8-a2a2-40e6-b49c-b558f27dacac - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Elina Karin Linnéa Madsen

181d9a48-63ba-4ad9-9442-abd540e3908d - 2025-03-12 09:06:46 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 2901a170-6f4d-4111-8d23-0f4a210d3be5 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Karlsborgsbostäder, org.nr 556481-1924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Karlsborgsbostäder för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Karlsborgsbostäder.

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 Karlsborgsbostäder 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Karlsborgsbostäder för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Karlsborgsbostäder 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. Den 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den dag som framgår av min elektroniska signatur

Elina Madsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 07:06:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elina Karin Linnéa Madsen

Elina Madsen

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061218572