

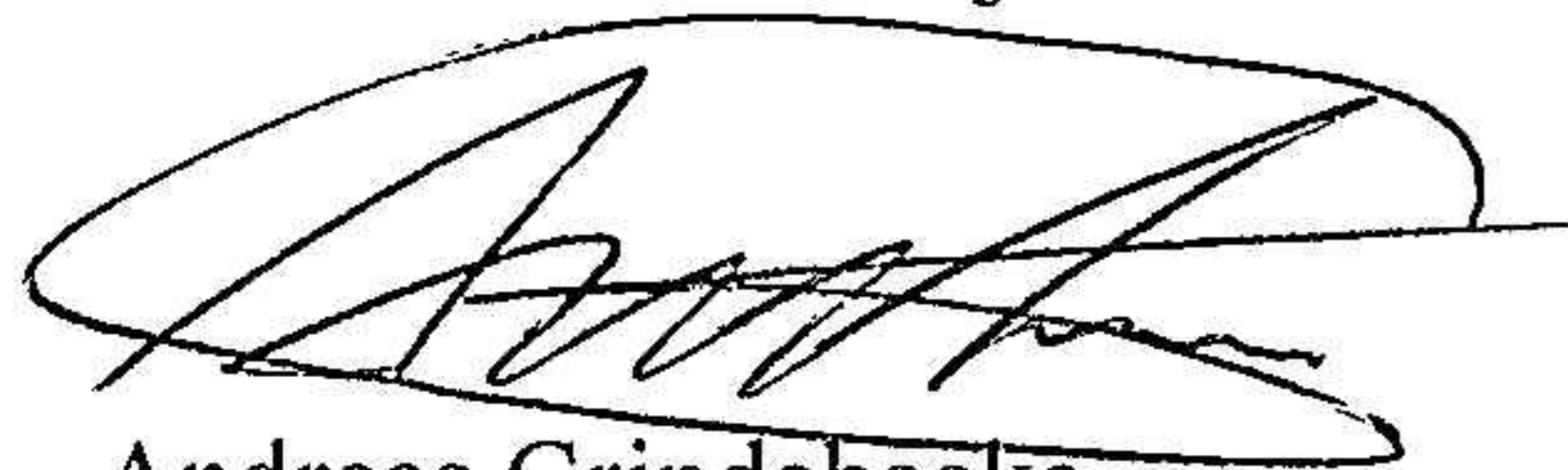
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Husvärden L Larsson & Co AB
556571-3624
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Husvärden L Larsson & Co AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 21 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Möln dal den 21 maj 2024



Andreas Grindebacke

Husvärden L Larsson & Co AB

Org nr 556571-3624

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Årsredovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	2-12
Koncernens rapport över totalresultat	13
Koncernens balansräkning	14-15
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	16
Koncernens kassaflödesanalys	17
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	18
Moderföretagets balansräkning	19-20
Moderföretagets förändringar i eget kapital	21
Moderföretagets kassaflödesanalys	22
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	23-55

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Husvärden L Larsson & Co AB, organisationsnummer 556571-3624, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Information om verksamheten

Koncernen, som bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling, består av moderbolaget, Husvärden L Larsson & CO AB (Husvärden-koncernen), samt de helägda rörelsedrivande dotterbolagen, Fastighets AB L Larsson & Co, Fastighets AB Bobinen, Fastighets AB Spolen med dotterbolagen Friggabyns Fastighets AB, Fastighets AB Idrottsvägen 10, Fastighets AB Vinni, Fastighets AB Bovinkeln, Erskavägen Bostäder AB, och Damoj 11 AB. Vidare ingår Fastighets AB Kullen Krokslätts Söder med dotterbolagen Fastighets AB Kullen NYAB 1 och Fastighets AB Kullen NYAB 2 AB. Fastighets AB Krokstenen med dotterbolagen Fastighets AB Bergskroken och Fashion Fastighets AB. Fastighets AB Solheden med dotterbolagen Fastighets AB Solkanten, Fastighets AB Solrenen och Linnepinn Trading AB. Himlastaden Fastighets AB med dotterbolagen Haga Pingstbo Fastighets AB och Haga Station Fastighets AB. Rektorsgatan Fastighets AB med dotterbolaget Näbbet Fastigheter Ekonomisk Förening. Krokslätts Energi AB, Krokslätts Parkering AB, Våmmedalshem AB samt delägda kommanditbolag där bolaget har ett bestämmande inflytande. Bolaget äger även 31,9 % av aktierna i K21 Entreprenad AB, 33,3% av aktierna i HKW Fastighets AB, 50% av aktierna i Carlvärden AB, 50% av aktierna i Sälentriangeln AB, 50% av aktierna i Långedrag Centrum AB samt 50% av aktierna i Skrea Solcellspark AB (f.d det helägda dotterbolaget Jilamco AB), dessa innehav klassificeras som intressebolag.

I koncernen ingår vidare vilande dotterbolag.

Affärsidé

Vår affärsidé är att äga och utveckla kommersiella fastigheter samt bostäder med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden, framförallt i Göteborgsregionen. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhördhet för deras önskemål. Våra kunder är idag i huvudsak lokalhyresgäster med stor spridning av verksamheter.

Strategi

Vår strategi är att med korta beslutsvägar arbeta kostnadseffektivt med hög aktivitetsnivå nära kund och marknad för att nå ett optimalt långsiktigt förvaltningsresultat och därigenom god värdeutveckling för våra fastigheter. Vårt fokus och styrka är att vi alltid är nära kund genom att vi förvaltar våra lokaler och bostäder med egen personal lokalt och med hög servicenivå vilket skapar långsiktiga och goda affärsrelationer.

Affärsmodell

Husvärden-koncernen köper, förvaltar och utvecklar fastigheter för kunder utifrån de behov som kunden har. Fastigheterna förvaltas och utvecklas på ett hållbart och lönsamt sätt och genomsyras av kvalitet vilket skapar bra värdeutveckling.

Finansiella mål

- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 ggr
- Soliditeten skall uppgå till lägst 30 %.

Organisation / Medarbetare

Husvärden-koncernen har en liten organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där en kund har ett önskemål. Vår ambition är att alltid vara nära affären. ✓

Fastighetsbeståndet

Bolagets verksamhet består av förvaltning av kommersiella fastigheter samt bostäder, främst i Göteborgsregionen och genom helägda aktie- och kommanditbolag samt via intressebolag. Under 2023 och början av 2024 har byggprojekt startats upp och kommer att pågå under några år framöver, där kommersiella fastigheter och bostadslägenheter kommer att byggas.

Koncernen äger 20 st fastigheter (20 st) och inklusive intressebolag, totalt 24 st (25 st). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta i koncernen inklusive intressebolag (lokal – och bostadsyta) uppgår vid räkenskapsårets utgång till 151 115 m² (154 115 m²) varav intressebolag 5 115 m² (8 115 m²) samt 21 700 m² (21 700 m²) yta i parkeringshus.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd 2024 bedöms uppgå till 265 msek (253 msek) samt inklusive intresseföretag till 274 msek (262 msek).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen

Krokslätt Energi AB, vars verksamhet är att lokalt producera energi, kyla och värme, (bergvärme) försörjer sedan 2017 Kängurun 18, 20 samt Kängurun 21-28. Krokslätts Energi AB kommer framöver, i takt med att dessa fastigheter utvecklas, även att ansluta och försörja fastigheterna Kängurun 2 och 13. Dessa fastigheter kommer att innehålla både bostäder, kontor och service med en beräknad yta om ca 60 000 m².

Utöver att tillhandhålla kyla och värme så har Krokslätt Energi fortsatt att investera i ladd-infrastruktur för fordon samt att installera solceller på tak, både på fastigheten Kängurun 18 samt Kängurun 29. Arbetet med solcellerna har färdigställts under året, avseende Kängurun 29, men under Q4 2023 beställdes ytterligare utökning av solcellsinstallationen vilka kommer att färdigställas under Q2 2024 och vara placerade på byggnad 2 inom Kängurun 18. Under 2023 slöts vidare avtal med Mölndal Energi där vi tillsammans utvecklar en tidigare ide där vi optimerar driften mellan deras och vår energianläggning för att minska uttaget av El-effekt när det råder brist. Detta har visat sig bli en win-win situation för båda parter och arbetet kommer att fördjupas under 2024.

Gällande fastigheten Kängurun 2 – har arbete fortsatt att pågå under året med att förändra detaljplanen i samråd med Mölndals kommun. Förseningar gällande detaljplanen har uppstått i avvaktan på utredningar bl a gällande trafikfrågan. Positivt planbesked har erhållits under våren 2023 avseende kontorshuset och planarbetet beräknas kunna starta under början av kvartal 2 2024. Projektering – och rivningsarbeten har startat under kvartal 1 2024. För fastigheten planeras i första hand byggnation av kontor och handel om totalt ca 13 000 m² med planerad byggstart under hösten 2024.

Projektering har färdigställts för kommande byggnation av 63 st lägenheter på fastigheten Mölndal Våmmedal 3:118 i Källered. Förseningar beträffande infrastrukturen har inneburit att projektet blivit fördröjt. Det allmänna marknadsläget har också inneburit en avvaktan att påbörja byggnation. I Våmmedal har dock byggnation av gemensamt parkeringshus, ihop med andra aktörer i området, färdigställts under 2023.

Gällande fastigheterna Göteborg Kortedala 36:23, Göteborg Kortedala 37:3, Göteborg Kortedala 37:2 och Angered 101:1, förs fortsatta diskussioner med Göteborgs kommun kring en förändring av detaljplanen.

Start för detaljplanearbete avseende Vasastaden 1:4 har angetts till 2024 (positivt planbesked erhöles under 2021). Projekteringen med att omvandla lägenheterna i Vasastaden 1:2 till bostadsrätter pågår för att kunna möjliggöra sälj- och byggstart under hösten 2024.

Gällande Rektorsgatan Fastighets AB i Alingsås och fastigheten Hökanäppet 8 - är detaljplan klar och bygglov har erhållits. Projektering kring byggnation av 74 st bostadslägenheter (bostadsrätter), boarea ca 6 000 m², har färdigställts. Rivning av befintliga byggnader kommer att ske under kvartal 2, 2024. Säljstart i projektet avvaktas med hänsyn till rådande marknadsläge. ✓

Detaljplanen för flerbostadshus om ca 34 lägenheter i Sollebrunn har vunnit laga kraft under våren 2022. Beräknad boyta uppgår till ca 1 800 m². Även detta projekt avvaktats med hänsyn till rådande marknadsläge. Det pågår även arbete med att ta fram ett exploateringsavtal för Sollebrunn Centrum för att kunna påbörja ett planarbete med syfte att utveckla fastigheten med nyproduktion för lokaler, service och bostäder.

Fastigheten Kungsbacka Lerberg 3:11, Anneberg, som förvärvades under år 2022, har positivt planbesked erhållits. Detaljplanearbete startas under kvartal 2, 2024.

Under året har Jilamco AB avyttrats med 50% till ISAB Group AB. I samband med försäljningen har bolaget namnändrats till Skrea Solcellspark AB. Arrendeavtal har tecknats med Göteborgs Stifts Prästlönetillgångar på ett område om ca 32 hektar där avsikten är att anlägga en solcellspark inklusive batteriladdning. Tänka köpare av El-energin är bland annat ett närliggande "Truck-center". Under 2024 är avsikten att tillsammans med berörda myndigheter arbeta fram, och om möjligt, också erhålla tillstånd för solcellsparken. Parallellt med detta pågår dels arbete med att beräkna anläggningens kapacitet och dels arbete med att teckna avtal om köp av El-energin. Färdigställandet är beräknat till 2027/2028

Under året har Stiftelsen, Husvärdens Stiftelse för välgörande ändamål, bildats. Stiftelsen har som ändamål att bl a främja och stödja hjälpinsatser vid krig och nödsituationer, sociala insatser för barn och ungdomar mm. Ändamålet ska uppfyllas genom att stiftelsen lämnar bidrag till organisationer som står under tillsyn av Svensk insamlingskontroll samt organisationer med kristen värdegrund.

I intressebolaget Calere Fastighets AB, ägarandel 50%, - finns två dotterbolag med en utvecklingsfastighet i vardera bolag - där byggnation för restaurang, handel och kontor har påbörjats under året. I det ena bolaget, Viitalillized AB, i Billdal, så beräknas byggnationen vara klar och inflyttning ske i sommar 2024. I bolaget Vattenfastigheten Lindholmen AB, pågår projektering, grund- och markarbeten. Byggstart av bottenplatta beräknas ske under hösten 2024. För fastigheterna planeras byggnation av restaurang, handel och kontor om totalt ca 1 050 m².

I intressebolaget Långedrag Centrum AB, ägarandel 50%, som äger andelarna i Fastigheten Stageglet AB och Älvsborg 176:7 AB har planarbete påbörjats. För fastigheterna planeras byggnation av bostäder, handel och kontor om totalt ca 32 500 m². I befintliga lokaler uppgår uthyrningsbar yta om 5 130 m² med en årshyra om ca 9,4 msek.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver konsultverksamhet avseende administration- och förvaltning av fastigheter ägda genom dotterbolagen i koncernen. Några väsentliga händelser har ej skett under året.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 94 989 ksek (100 063 ksek) vilket motsvarar 94 989 kr per aktie (100 063 kr). Förändringen mot föregående år beror framförallt på det allmänt ökade ränteläget.

Årets resultat efter skatt uppgick till -153 100 ksek (125 073 ksek) motsvarande -153 100 kr per aktie (125 073 kr). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -706 ksek (-1 082 ksek), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -240 049 ksek (-44 910 ksek) samt värdeförändring avseende räntederivat med -46 088 ksek (146 576 ksek).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 246 815 ksek (226 593 ksek). Förändringen mot föregående år beror i huvudsak på fastighetsbeståndets förändring mellan åren, indexreglering 2023 samt hyresgästanpassningar med ökad hyra. ✓

Hysesintäkterna uppvisar vidare en riskspridning avseende kunder och branscher. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94,3 procent (94,7 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 60 417 ksek (53 411 ksek).

Driftsöverskottet har ökat med 10 procent och uppgick till 190 471 ksek (173 182 ksek) huvudsakligen relaterat till ökade hyresintäkter under 2023.

Finansnettot uppgick till -128 694 ksek (56 328 ksek). Värdeförändring räntederivat redovisas totalt till -46 088 ksek (146 576 ksek). Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Husvärden-koncernen har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Värdet av räntederivatet uppgick netto vid årsskiftet till 73 080 ksek (119 168 ksek). Värdeförändringen beror på att de långa marknadsräntorna har sjunkit vilket innebär att skillnaden till räntederivatets kontrakterade räntenivå har ökat. Övervärdet på derivatet kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en kostnad.

Kassaflöde och finansiell ställning

Husvärden-koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 4 092 363 ksek (4 330 180 ksek). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 690 142 ksek (1 849 243 ksek) och dels med skulder 2 402 221 ksek (2 480 937 ksek) varav 2 007 957 ksek (2 057 298 ksek) är räntebärande.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet uppgick till 87 388 ksek (93 772 ksek).

Likviditet

Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade krediter uppgick till 53 220 ksek (67 616 ksek).

Förvärv och investeringar

Koncernen

Förvärv av fastigheter uppgick till 0 ksek (7 739 ksek).

I Krokslätts Energi AB uppgick aktiverade utgifter till ca 5,2 msek, i huvudsak utgifter för investering i solceller. I Våmmedalshem AB har under 2023 ett parkeringshus färdigställts tillsammans med två andra aktörer där nedlagda utgifter uppgick till ca 8,0 msek. I Rektorsgatan Fastighets AB, Erskavägen Bostäder AB samt i Haga fastigheterna (Vasastaden) har nedlagda projekteringskostnader uppgått till ca 3,6 msek. Vidare har koncernen under året investerat i befintliga fastigheter, totalt ca 28,8 msek avseende hyresgästanpassningar, ombyggnationer och projektering, huvudsakligen kopplade till KB Kullen.

Moderboluget

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick under året till 0 ksek (0,4 ksek). ✓

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i ksek

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Koncernen					
Hysesintäkter	246 815	226 593	208 572	180 544	183 296
Driftöverskott	190 471	173 182	154 369	133 749	137 796
Förvaltningsresultat	94 989	100 063	93 277	92 865	97 794
Resultat efter finansiella poster	-191 854	168 097	279 480	157 201	284 210
Eget kapital	1 690 142	1 849 243	1 729 169	1 478 420	1 356 395
Balansomslutning	4 092 363	4 330 180	4 234 179	4 010 430	3 682 131
Soliditet i %	41	43	41	37	37
Avkastning på totalt kapital %	neg	2	7	4	6
Avkastning på eget kapital i %	neg	9	16	11	21
Belåningsgrad %	51	50	49	53	55
Räntetäckningsgrad ggr	2,1	2,6	3,0	3,8	4,3
Antal anställda	25	22	21	20	20
Moderbolaget					
Nettoomsättning	2 175	1 700	1 600	1 511	1 020
Resultat efter finansiella poster	16 463	105 388	166 690	5 400	6 298
Eget kapital	614 413	610 333	512 319	350 776	349 471
Balansomslutning	981 227	989 655	923 100	714 775	685 374
Soliditet i %	63	62	55	49	51
Antal anställda	-	-	-	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.20.

Koncernens hållbarhetsarbete

Miljö- och hållbarhetsfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför stor miljöpåverkan. Ett proaktivt och trovärdigt hållbarhetsarbete innebär möjligheter som påverkar bolagets resultat – och finansiella ställning positivt. Husvärdenkoncernen har sedan lång tid lagt stort fokus på att minimera fastigheternas energianvändning men inte bara energianvändning utan också i väldigt hög grad på vilket sätt energin produceras rörande miljöavtrycket.

Vårt engagemang påbörjades redan för ca 15 år sedan och genom att gå med som en av grundarna av Sweden Green Building Council så ökade vårt fokus än mer. Då inte enbart på energi utan på alla delar av hållbarhetsbegreppet vilka vi som ett aktivt Fastighetsbolag kan påverka. Det betyder att vårt initiala fokus på energianvändning och dess CO₂-avtryck har vidgats till att även beakta de sociala aspekterna som vi kan påverka genom att bygga med hållbara material och skapa miljöer som är trygga att bo och verka i till att också hantera frågor kring klimatförändringar främst i form av omhändertagande av dagvatten. Allt detta görs med stort engagemang och fokus på den ekonomiska hållbarheten såväl för oss som bolag men också för våra hyresgäster.

Allt detta arbete berör och påverkar Koncernens interna processer och beslut avseende underhålls – och investeringsåtgärder. Det helägda dotterbolaget Krokslätt Energi, äger och ”driftar” en stor bergvärmecentral vars verksamhet är att lokalt producera energi, kyla och värme. Krokslätt Energi tillhandahåller också laddinfrastruktur för laddning av fordon där en stor del av EL-energin kommer från solcellsanläggningar som installeras succesivt.

Genom att i varje del av vår ledningsprocess tänka hållbarhet så har vi på ovan beskrivna sätt lyckats påverka och sätta goda exempel för branschen och kollegor och också genom goda samarbeten hela tiden strävat efter att bli bättre och utvecklas än mer. Allt detta har också påverkat Koncernens kostnader och miljöavtryck på ett väldigt

positivt sätt och de goda exemplen ger oss också fördelar i samband med nya projekt och/eller marktilldelningar. Arbetet har också "smittat av sig" till många av våra hyresgäster som aktivt medverkar till en fortsatt utveckling av hållbarhetsfrågorna.

Ytterligare positiva effekter är de forskningsprojekt som vi genom vårt engagemang fått erbjudande om att delta i vilket gäller såväl inhemsk forskning via Vinnova eller på europeisk nivå via EU-projekt. Här kan vi bidra men också få än fler infallsvinklar och kunskap via utbyte med övriga som deltar i dessa projekt.

Vi är också stolta över att inom Husvärden-Koncernen ha tre byggnader vilka är klassade enligt Miljöbyggnad Nivå Guld varv ett utsågs till årets Miljöbyggnad år 2015.

Under året som gått, 2023, så har vi också breddat oss än mer vad gäller Hållbarhetsfrågorna genom att genomlysa interna processer och den påverkan dessa har på vårt miljöavtryck.

Dessutom har vi under 2023 tecknat avtal med Mölndal Energi avseende att samarbeta för att reducera EL-användning och effektbehov under perioder när EL-nätet är hårt belastat. Under dessa perioder kan vi då istället köpa billigt Fjärrvärme vilket har visat sig gynna inte bara EL-nätet utan också ekonomiskt gynnat såväl vårt eget energibolag, Krokslätt Energi, som Mölndal Energi

Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Husvärden-koncernen bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan.

Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Husvärden-koncernen för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Miljöarbetet inom Koncernen är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Sedan 2015 finns ett principbeslut hos bolaget att endast teckna elhandelsavtal för förnyelsebar el. Under 2020 tecknades ett nytt elhandelsavtal, med start 2020 vilket gäller fram till och med juni 2025. Från 2015 har vi köpt sol- och vindkrafts El från Svensk Naturenergi/Jämtkraft och "spetsat" med 100% Bioenergi producerad Fjärrvärme av Mölndal Energi.

Koncernens ambition att prioritera miljöanpassning i samband med både fastighetsutveckling och nyproduktion är i fokus.

Sociala förhållande och ansvarstagande

Inom det sociala området är arbetsmiljö, hälsa, säkerhet, trygghet samt samhällsengagemang särskilt viktiga och väsentliga områden ur ett hållbarhetsperspektiv.

Samhällsengagemang

Husvärden-koncernen stödjer sedan många år bl a Reningsborg. Reningsborg är en idéburen organisation med en tydlig inriktning på att skapa möjligheter och framtidstro för barn och ungdomar, lokalt i Göteborg och i utlandet. Reningsborg samverkar i detta arbete med Husvärden vars finansiella medel gett många barn och ungdomar i utsatta situationer möjlighet till skolutbildning, läxhjälp och fritidsaktiviteter. Det ger barnen en tro på sina egna möjligheter och en tro på framtiden. Utbildning är en av de viktigaste nycklarna för att bryta den onda cirkeln av fattigdom, utanförskap, ohälsa, kriminalitet och arbetslöshet ✓

Utöver ovan engagemang är Husvärden-koncernen även viktiga bidragsgivare till Räddningsmissionen, Hand in Hand, Nattvandrarerna mfl vars arbete och visioner ligger i linje med det vi anser vara viktiga samhällsengagemang.

Vi stödjer även ett flertal idrottsföreningar i regionen för att stötta främst barn och ungdomar till välmående, trygghet och en meningsfull fritid.

Personal, arbetsmiljö och hälsa

Våra medarbetare är en central del i vår verksamhet. En god hälsa och en stimulerande arbetsplats är grunden för att vara en attraktiv arbetsgivare. Inom Husvärden-koncernen arbetar vi förebyggande med friskvård och hälsosam livsstil. Vi uppmuntrar till alla typer av rörelse och erbjuder aktiviteter inom och utanför kontoret.

Samtliga medarbetare erbjuds också hälsokontroll – varje eller vartannat år - samt att samtliga anställda erbjuds vårdförsäkring. Husvärden-koncernen genomför också löpande medarbetarundersökningar anonymt där syftet är att de anställda ska ge återkoppling om arbetsplats, kollegor och chefer. Resultatet kommuniceras i efterhand till medarbetare och utgör ett viktigt verktyg för ledningsgruppen i arbetet med att utveckla verksamheten.

Vi tar avstånd från alla former och handlingar som kränker eller diskriminerar medarbetare eller samarbetspart till oss, detsamma gäller för alla former av trakasserier. För Husvärden-koncernen gäller noll-tolerans mot alla typer av korruption eller oetiskt beteende, både inom bolaget och som krav på samarbetspartners.

Möjligheter och risker

Husvärden-koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Hyror och kunder

Husvärden-koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknads-
mässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,3 procent (94,7 procent) och speglar väl utvecklingen och konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i den regionen företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 53 procent (51 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 4,9 år (5,7 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka förvaltningsresultatet med ca +/- 2,5 msek (+/- 2,3 msek).

Skuldförvaltning och riskhantering

Husvärden-koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån, diversifiera förfallostrukturen av lånen samt att bolaget arbetar med ett flertal banker. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swapar. Husvärden-koncernen har vid årsskiftet 6 st (6 st) derivatkontrakt om totalt 1 050 msek (1 050 msek) och marknadsvärdet netto av dessa uppgår per balansdagen till 73 080 ksek (119 168 ksek)

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyromna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 9,6 msek (11,0 msek) för räkenskapsåret 2024. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswapar med 171,4 msek (174,0 msek).

Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 61 procent (70 procent) kapitalförfall inom 12 månader. För mer information se not 3, Finansiella riskhantering samt not 25 Upplåning.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt med mera. Huvuddelen av Husvärden-koncernens kunder har dock ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Bolaget arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,6 msek (0,5 msek.).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Husvärden-koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 -10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Husvärden-koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 2 och not 12, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 195,0 msek (204,0 msek) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent.

Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till 43 procent (45 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till 39 procent (40 procent).

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,5 msek (2,3 msek)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,5 msek (2,3 msek)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,6 msek (0,5 msek)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	195,0 msek (204,0 msek)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	9,6 msek (11,0 msek)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	171,4 msek (174,0 msek)

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har bolaget inhämtat en extern värdering på merparten av koncernens fastighetsbestånd, totalt 88% (87%). Resterande värdering har gjorts internt. Den externa värderingen har utförts av Newsec Advice AB baserad på en på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre eller kortare än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och

underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent från 2024 och framåt. Den interna modellen görs på motsvarande sätt som den externa.

Hysesinbetalningar

Hysesutvecklingen i våra kommersiella lokaler bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser (lokaler och bostäder) bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick, se vidare not 2 och not 12.

Koncernens fastigheter har under 2023 haft en något minskad värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är bl.a. marknadssituationen där avkastningskraven har ökat något p.g.a högre marknadsräntor och lägre transaktionsvolymer.

Skatt


Husvärden-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 2 200 ksek (-4 ksek) och en uppskjuten skattekostnad om 36 554 ksek (-43 020 ksek). Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 20,6 procent (20,6 procent). Räntheavdragsreglerna har endast haft en begränsad effekt på koncernens resultat.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. I Husvärden-koncernen finns skattemässiga underskott som inkomståret 2023 bedöms uppgå till 32 709 ksek (16 839 ksek) och som i koncernens balansräkning värderas till 6 738 ksek (3 469 ksek).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2023 av Lennart Larsson (34 procent), Andreas Grindebacke (25 procent), Daniel Skartind (25 procent) och Maria Waldau (16 procent).

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier. 

Framtida utveckling

Vår bedömning är att utvecklingen för år 2024 är försiktigt positiv. En inflationstakt på runt 2,2% i mars 2024 skapar förhoppningar och tro om nedjusteringar av räntenivån under året. Detta kommer sannolikt att skapa stabilisering av fastighetsvärden samt en bättre fungerande transaktionsmarknad.

Vi inom Husvärden-koncernen bedömer också att vårt fastighetsinnehav är väl diversifierat, vi har en stabil finansiell ställning samt är väl rustade inför framtiden. Vi arbetar aktivt med att följa utvecklingen, ränteläget samt bevaka kostnadsutvecklingen för att öka driftsnettot i verksamheten.

Vi ser även att uthyrningsgrad och efterfrågan på våra lokaler och bostäder är fortsatt god. Några av våra fastigheter är intressanta för förädling och utveckling. Utredningar pågår där det under 2024 och framåt kommer att startas byggnation och framtagande av nya byggnadsplaner när det är rätt läge på marknaden.

Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga. Bolaget har en stabil bas i befintligt fastighetsbestånd och goda relationer med ett flertal banker. Bolaget bedömer att tillgång till marknadsmässig finansiering finns för rätt projekt.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd inklusive intresseföretag bedöms uppgå till ca 274 msek (262 msek). ✓

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	604 234 510
Årets resultat	<u>10 079 161</u>
	<u>614 313 672</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 6 500 kr per aktie, totalt	6 500 000
i ny räkning överförs	<u>607 813 672</u>
	<u>614 313 672</u>

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning, 6 500 000 kr, utgör 1,0 procent av bolagets egna kapital och 0,3 procent av koncernens egna kapital. Husvärdens mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	5, 31	246 815	226 593
Övriga intäkter	5	4 073	-
Summa		250 888	226 593
Fastighetskostnader	31		
Driftskostnader		-27 031	-28 005
Underhåll och lokalanpassning		-21 740	-13 760
Fastighetsskatt		-11 646	-11 646
Summa		-60 417	-53 411
Driftsöverskott		190 471	173 182
Centrala administrationskostnader	6,7,8,13,31	-23 324	-21 598
Intäkter fastighetsförvaltning	5	237	784
Resultatandel i intresseföretag	10	10 211	5 393
Summa		-12 876	-15 421
Rörelseresultat före värdeförändring fastigheter		177 595	157 761
Värdeförändring fastigheter	12	-240 755	-45 992
Rörelseresultat		-63 160	111 769
Finansiella intäkter	9	1 514	1 124
Finansiella kostnader	9	-84 120	-58 822
Övriga finansiella kostnader	9	-	-32 550
Värdeförändring derivatinstrument	3	-46 088	146 576
Summa		-128 694	56 328
Resultat före skatt		-191 854	168 097
Inkomstskatt	11,16	38 754	-43 024
Årets resultat		-153 100	125 073
Summa totalresultat för året		-153 100	125 073
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-153 136	124 982
Innehav utan bestämmande inflytande		36	91
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-153 136	124 982
Innehav utan bestämmande inflytande		36	91
Förvaltningsresultat före skatt, ksek		94 989	100 063
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		94 989	100 063

I koncernen återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätt	14	591	628
Summa immateriella anläggningstillgångar		591	628
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	3 888 460	4 080 991
Maskiner och inventarier	13	808	300
Summa materiella anläggningstillgångar		3 889 268	4 081 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	10	28 459	20 619
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	362	362
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	34,37	41 527	40 488
Derivatinstrument	20	73 080	119 168
Summa finansiella anläggningstillgångar		143 428	180 637
Summa anläggningstillgångar		4 033 287	4 262 556
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	9 786	6 294
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 458	14 843
Övriga fordringar	35,37	9 837	9 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	15 775	9 265
Likvida medel	23	13 220	27 616
Summa omsättningstillgångar		59 076	67 624
SUMMA TILLGÅNGAR		4 092 363	4 330 180

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, forts.

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	24	100	100
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 689 608	1 848 745
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 689 708	1 848 845
Innehav utan bestämmande inflytande	24	434	398
Totalt eget kapital		1 690 142	1 849 243
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	729 652	553 505
Övriga långfristiga skulder	26	265	265
Uppskjutna skatteskulder	16	323 059	359 618
Summa långfristiga skulder		1 052 976	913 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	1 273 330	1 503 793
Leverantörsskulder		13 531	25 665
Checkräkningskredit	25	4 975	-
Aktuella skatteskulder		5 904	5 015
Övriga skulder	37	4 564	3 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	46 941	29 347
Summa kortfristiga skulder		1 349 245	1 567 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 092 363	4 330 180

För Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser, se not 29 och 30. ✓

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	100	6 643	1 712 619	9 807	1 729 169
Årets totalresultat	-	-	125 073	-	125 073
Utdelning	-	-	-5 000	-	-5 000
Summa total	100	6 643	1 832 692	9 807	1 849 242
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2022	100	6 643	1 832 692	9 807	1 849 242
Ingående balans per 1 januari 2023	100	6 643	1 832 692	9 807	1 849 242
Årets totalresultat	-	-	- 153 100	-	- 153 100
Utdelning	-	-	-6 000	-	-6 000
Summa total	100	6 643	1 673 592	9 807	1 690 142
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2023	100	6 643	1 673 592	9 807	1 690 142

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32		
Rörelseresultat		-63 160	111 769
Justeringar från poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar mm		227	188
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		240 049	44 910
Resultatandel i intresseföretag		-10 211	-5 393
Skatt		3 089	-4
Erhållen ränta m.m.		1 514	1 124
Erlagd ränta m.m.		-84 120	-58 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		87 388	93 772
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		-5 848	-15 475
Förändring av kortfristiga skulder		6 288	-16 893
Summa förändring av rörelsekapital		440	-32 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 828	61 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12		
Förvärv av fastigheter		-	-7 739
Förvärv av maskiner och inventarier		-697	-179
Investeringar i befintliga fastigheter		-47 518	-58 937
Sålda fastigheter		-	-
Förvärv andelar i intresseföretag		-2 414	-
Sålda andelar i intresseföretag		-	-
Förändring långfristiga fordringar		-1 039	-24 108
Erhållen utdelning intressebolag		4 785	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 883	-90 963
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33		
Upptagna lån hos kreditinstitut		-	32 000
Amortering skuld kreditinstitut		-54 316	-54 797
Checkräkning		4 975	-
Utbetald utdelning		-6 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-55 341	-27 797
Årets kassaflöde		-14 396	-57 356
Likvida medel vid årets början		27 616	84 972
Likvida medel vid årets slut		13 220	27 616
Outnyttjad kreditlimit		40 000	40 000 ✓

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Nettoomsättning		2 175	1 700
Summa		2 175	1 700
Driftsöverskott		2 175	1 700
Administrationskostnader	6,7,8	-1 848	-1 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-231	-211
Summa		-2 079	1 730
Rörelseresultat		96	-30
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-	100 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	24 097	20 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 730	-14 808
Summa		16 367	105 418
Resultat efter finansiella poster		16 463	105 388
Bokslutsdispositioner	28	-8 000	-2 958
Resultat före skatt		8 463	102 430
Skatt på årets resultat	11,16	1 616	585
Årets resultat		10 079	103 015

I moderföretaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	7 779	7 971
Inventarier, verktyg och installationer	13	713	751
Summa materiella anläggningstillgångar		8 492	8 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	296 815	291 915
Andelar i intresseföretag	10	2 644	264
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	400	400
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	34,37	41 527	40 488
Uppskjuten skattefordran	16	2 201	585
Summa finansiella anläggningstillgångar		343 587	333 652
Summa anläggningstillgångar		352 079	342 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	37	621 481	635 487
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	37	4 251	8 635
Övriga fordringar	37	260	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 958	413
Summa kortfristiga fordringar		628 950	644 789
Kassa och Bank	23	198	2 492
Summa omsättningstillgångar		629 148	647 281
SUMMA TILLGÅNGAR		981 227	989 655

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING, forts.

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	24	100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		604 234	507 219
Årets resultat		10 079	103 015
Summa fritt eget kapital		614 313	610 234
Summa eget kapital		614 413	610 334
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		138	18
Checkräkningskredit		4 975	-
Skulder till koncernföretag	25,37	359 977	377 616
Övriga skulder	37	1 649	1 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	75	75
Summa kortfristiga skulder		366 814	379 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		981 227	989 655

För Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser, se not 29 och 30. ✓

MODERFÖRETAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i KSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital	
Ingående balans per 1 januari 2022	100	512 219	512 319	
Totalresultat				
Årets resultat och totalresultat		103 015	103 015	
Summa total	100	615 234	615 334	
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-5 000	-5 000	
Ingående balans per 1 januari 2023	100	610 234	610 334	
Totalresultat				
Årets resultat och totalresultat		10 079	10 079	
Summa total	100	620 313	620 413	
Transaktioner med aktieägare				
Lämnad utdelning		-6 000	-6 000	
Utgående balans per 31 december 2023	100	614 313	614 413	

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		96	-30
Justeringar från poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		231	211
Erhållen ränta m.m.	9	19 312	20 226
Betald ränta m.m.	9	-7 730	-14 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 909	5 599
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av fordringar		10 940	50 653
Förändring av kortfristiga skulder		-17 484	-31 459
Summa förändring av rörelsekapital		-6 544	19 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 365	24 793
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-	-405
Förvärv andelar i koncernföretag		-	-
Förvärv andelar i intresseföretag		2 380	-14
Sålda andelar i koncernföretag		-	-
Sålda andelar i intresseföretag		-	-
Förändring långfristiga fordringar		-1 039	-24 108
Erhållen utdelning intressebolag	9	4 785	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 366	-24 527
Finansieringsverksamheten			
	33		
Checkräkning		4 975	-
Koncernbidrag		-8 000	-2 958
Lämnad utdelning		-6 000	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 025	-7 958
Årets kassaflöde		-2 294	-7 692
Likvida medel vid årets början		2 492	10 184
Likvida medel vid årets slut		198	2 492

NOTER

Not 1 Allmän information

Husvärden L Larsson & Co AB, org nr 556571-3624 är moderbolag i Husvärden-koncernen. Husvärden L Larsson & Co AB är registrerat i Sverige och har sitt säte i Mölndal med adress Krokslättis Fabriker 24, 431 37, Mölndal.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga väsentliga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Husvärden-koncernen är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och utveckla fastigheter.

Den 21 maj 2024 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Husvärden-koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheten att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se not 4.

Nya redovisningsprinciper 2023 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2023 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har ett bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till

koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretag. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretags återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag" i resultaträkningen.

2.3 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. Samtliga företag i Husvärden-koncernen är svenska och har svenska kronor (SEK) som sin funktionella valuta. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

2.4 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter under uppförande värderas till marknadsvärde reducerat med projektutgift och projektrisk. I not 12 samt i förvaltningsberättelsen (Fastigheternas värde) finns en närmare beskrivning för grunderna för Husvärdens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultat förs löpande i den period som de uppstår.

Vid avyttring redovisas eventuell lämnad rabatt hänförlig till temporära skatteeffekter som en skattekostnad.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Inga avskrivningar görs på konst och mark. Avskrivningar på övriga tillgångar, görs linjärt enligt följande:

Byggnader och mark	50 - 100 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 - 10 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.5 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.6 Finansiella instrument – generellt

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.7 – 2.13.

2.6.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, låne- och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. Derivatinstrument klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivatinstrument (ränteswapar) i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens "låne- och kundfordringar" utgörs av kundfordringar, andra fordringar, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifieras som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av de övriga kategorierna. De ingår i anläggningstillgångar om de kommer att regleras senare än 12 månader efter balansdagen. Koncernens "finansiella tillgångar som kan säljas" utgörs av andra långfristiga värdepappersinnehav.

Övriga finansiella skulder

Koncernens lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, checkräkningskredit, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering.

2.6.2 Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i finansnettot eftersom det härrör till finansieringsverksamheten.

Förändringar i verkligt värde värdepapper klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas och redovisas i övrigt totalresultat. När värdepapper, som klassificerats som finansiella tillgångar som kan säljas, säljs eller skrivs ner, förs ackumulerade justeringar av verkligt värde från eget kapital till resultaträkningen som vinster och förluster från finansiella instrument. Ränta på värdepapper som kan säljas som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som en del av Finansiella intäkter. Utdelning på aktieinstrument som kan säljas redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga intäkter när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

2.6.3 Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.6.4 Nedskrivning finansiella instrument

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (låne- och kundfordringar)

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Vilken post nedskrivning redovisas i beror på vilken finansiell tillgång som skrivs ner. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. För eget kapital instrument betraktas en betydande eller utdragen nedgång i verkligt värde, till en nivå som ligger under dess anskaffningsvärde, också som ett bevis på att nedskrivningsbehov föreligger. Om sådant bevis föreligger, tas den ackumulerade förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av eget kapital instrument, vilka tidigare redovisats i resultaträkningen, återförs inte över resultaträkningen. ✓

2.7 Derivatinstrument

Derivatinstrument är finansiella instrument som redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

2.8 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.9 Likvida medel

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

2.10 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.11 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.12 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. ✓

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder har netto redovisats i balansräkningen.

2.13 Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

2.14 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter och intäkter från fastighetsförvaltning. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Fastighetsförvaltning

Koncernen säljer olika former av tjänster i form av ekonomisk administration samt fastighetsskötsel. Intäkter från fastighetsförvaltning redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.15 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidslösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som fordran uppkommer, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från bolagets sida.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Husvärden-koncernen redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Successiv vinstavräkning byggnadsprojekt

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen är väl fungerande system för kalkylering, prognosrutiner och projektuppföljning. Prognos avseende projektets slutliga utfall är en kritisk bedömning som är väsentlig för resultatredovisningen under projektets gång. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive

projekts löptid och justeras vid behov. Risk kan finnas att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat resultat.

Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincipen är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Husvärden-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

2.15 Leasing

Husvärden är leasetagare

Samtliga leasingavtal klassificeras som finansiella och därmed ska en finansiell leasingkulda samt en nyttjanderätt redovisas. I resultaträkningen redovisas en räntekostnad avseende den finansiella leasingkulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter.

Leasingavtal där Husvärden-koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning. För närvarande finns några avtal avseende leasingbilar samt att koncernens tomträter inte bedöms ha ett väsentligt värde. Detta innebär att IFRS 16 inte har någon påverkan på koncernens finansiella rapporter. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

Husvärden är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som ytterligare information se not 31 operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

2.16 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.17 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.18 Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidragen kommer att erhållas och koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen

2.19 Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan. *f*

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, klassificeras som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

2.20 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar i fastigheter och derivat, nedskrivningar och skatt.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar och andel resultat från intressebolag med tillägg av utdelning från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat samt nedskrivningar av finansiella placeringar.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för flera olika finansiella risker: Marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument såsom ränteswapar för att säkra viss riskexponering. Finans- och riskhanteringen administreras av företagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelse.

Koncernen använder också extern aktör som stöd för analys av koncernens kreditexponering.

a) Marknadsrisk

(i) Valutarisk

Koncernen verkar i allt väsentligt nationellt inom Sverige och utsätts därmed inte för några större valutarisker.

(ii) Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda ränteswapar med den ekonomiska innebörden att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor. Koncernen tar vanligtvis upp långfristiga lån till rörlig ränta och omvandlar dem genom ränteswapar till fast ränta som är lägre än om upplåning skett direkt till fast ränta. Ränteswaparna innebär att koncernen kommer överens med andra parter att, med angivna intervaller (vanligen kvartal eller halvår), utväxla skillnaden mellan räntebelopp enligt fast kontrakt ränta och det rörliga räntebeloppet, beräknade på kontrakterade nominella belopp. Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta (3 mån stibor) uppgick per balansdagen till 2 007 957 ksek (2 057 298 ksek) och koncernens likvida medel inklusive outnyttjade krediter uppgick till 53 220 ksek (67 616 ksek). Koncernen har räntesäkrat totalt 52 % (51%) av den totala skulden till kreditinstitut per balansdagen. Under januari 2024 tecknades ytterligare derivat (ränteswap) vilket innebär att koncernen räntesäkrat totalt 62% av den totala låneskulden till kreditinstitut.

b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kund- och hyresfordringar. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, derivatinstrument och tillgodohavanden hos banker samt utestående kund- och hyresfordringar. Koncernens kunder kredit kontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisk görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I Syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker löpande en kreditbevakning.

c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Likviditetsprognoser upprättas löpande av koncernens ekonomiavdelning med rapportering till ledningen. Ekonomiavdelningen följer noga koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Ekonomiavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter som inte utnyttjas så att koncernen inte bryter mot lånelimit/ånevillkor. För viss del av koncernens låneengagemang föreligger marknadsmässiga covenant vilka var uppfyllta per årsskiftet.

d) Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Husvärden-koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Framtida likviditetsbelastning avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och nettoreglerade derivatinstrument som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. Derivatinstrument som utgör finansiella skulder ingår i analysen om deras avtalsenliga förfallodagar är väsentliga för att förstå tidpunkterna för de framtida kassaflödena. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, ej diskonterade kassaflödena.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 4 år.

Per 31 december 2023 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 3 år	Mer än 4 år
Upplåning (exkl derivat)	1 376 591	1 002 791	-
Derivatinstrument	-30 800	-55 800	-
Leverantörsskulder	13 531	-	-
Övriga skulder	4 564	-	-
Summa	1 363 886	946 991	-

Per 31 december 2022 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 3 år	Mer än 4 år
Upplåning (exkl derivat)	1 610 653	819 905	-
Derivatinstrument	-24 400	-49 200	-
Leverantörsskulder	25 665	-	-
Övriga skulder	3 729	-	-
Summa	1 615 647	770 705	-

3.2 Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. Koncernen bedömer kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel.

(ksek)	2023-12-31	2022-12-31
Total upplåning (not 25)	2 007 957	2 057 298
Avgår: likvida medel (not 23)	13 220	27 616
Nettoskuld	1 994 737	2 029 682
Förvaltningsfastigheter marknadsvärde	3 888 460	4 080 991
Belåningsgrad	51,3	49,7

3.3 Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder, kortfristig upplåning och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur.

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Husvärden L Larsson & Co AB

Org nr 556571-3624

2024052816684

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)(nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder som redovisas och värderas till verkligt värde per 31 december 2023

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		73 080	-	73 080
Finansiella tillgångar som kan säljas:				
- Andra långfristiga värdepappersinnehav		162	200	362
Summa tillgångar		73 242	200	73 442
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		-	-	-
Summa skulder		-	-	-

Koncernen har tecknade derivatinstrument med ett nominellt värde om 1 050 000 ksek med löpande förfall från år 2026 till 2031.

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2022.

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		119 168	-	119 168
Finansiella tillgångar som kan säljas:				
- Andra långfristiga värdepappersinnehav		162	200	362
Summa tillgångar		119 330	200	119 530
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument: Ränteswapar		-	-	-
Summa skulder		-	-	-

Koncernen har tecknade derivatinstrument med ett nominellt värde om 1 050 000 ksek med löpande förfall från år 2026 till 2031.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av ränteswapar samt andra långfristiga värdepappersinnehav. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Koncernen hade ett långsiktigt värdepappersinnehav utöver förvaltningsfastigheter som klassificeras i nivå 3, se not 12 och 15.

För verkliga värden på övriga finansiella instrument se respektive not nedan.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 2,4 och not 12 värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2023 genomfördes inga tillgångs- eller rörelseförvärv.

Värdering av underskottsavdrag

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. Husvärden-koncernen har redovisat uppskjuten skattefordran för de underskottsavdrag som finns i moderbolaget och i koncernen då det bedöms sannolikt att dessa underskottsavdrag kan nyttjas mot framtida överskott. Koncernens underskottsavdrag uppgår till 32 709 ksek (16 839 ksek) och som i koncernens balansräkning värderas till 6 738 ksek (3 469 ksek). ✓

Not 5 Hyresintäkter

Koncernen	2023	2022
Hyresintäkter; Lokaler, parkering	246 815	226 593
Intäkter; Fastighetsförvaltning	237	784
Intäkter; Övriga intäkter	4 073	-
Koncernen totalt	251 125	227 377

Förändring av hyresintäkter mellan 2022 och 2023:

Hyresintäkter enligt resultaträkning 2021	208 572
Hyresförändring befintliga fastigheter	18 021
Nyproduktion	-
Förvärvade fastigheter	-
Sålda fastigheter	-
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2022	226 593
Hyresförändring befintliga fastigheter	20 222
Nyproduktion	-
Förvärvade fastigheter	-
Sålda fastigheter	-
Hyresintäkter enligt resultaträkning 2023	246 815

Koncernen - Övriga intäkter

I Koncernens övriga intäkter ingår EI-stöd med 4 010 ksek (0 ksek).

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Inköp och försäljning mellan koncernföretag har skett med 36 468 ksek (32 125 ksek).

Fakturerade interna arvoden avser i huvudsak debitering för förvaltningsarvode och administration, fastighetsskötsel, värme och kyla och parkeringsintäkter. Några andra inköp eller försäljningar mellan koncernföretag har ej förekommit.

Not 7 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2023	2022
PwC/Göteborgs Revision		
Revisionsuppdraget	620	522
Skatterådgivning	240	185
Övriga tjänster	122	103
Koncernen totalt	982	810
Moderbolaget	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdraget	95	80
Skatterådgivning	65	60
Moderbolaget totalt	160	140

Not 8 Ersättningar till anställda mm.

Koncernen	2023	2022
Löner och andra ersättningar	12 384	10 832
Sociala avgifter	4 254	3 692
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 377	1 253
Koncernen totalt	18 015	15 777

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader Koncernen

	2023	2023	2022	2022
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	2 191(-)	1 094 (432)	2 080 (-)	1 027 (413)
Övriga anställda	10 193(-)	4 537 (945)	8 752 (-)	3 918 (840)
Koncernen totalt	12 384 (-)	5 631 (1 377)	10 832 (-)	4 945 (1 253)

Avtal om avgångsvederlag till Verkställande direktör finns ej.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader Moderföretag

	2023	2023	2022	2022
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	299 (-)	31(-)	295 (-)	30 (-)
Övriga anställda	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Koncernen totalt	299 (-)	31 (-)	295 (-)	30 (-)

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Koncernen				
Styrelseledamöter	6	-	6	-
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	1	-	1	-
Koncernen totalt	7	-	7	-

Moderföretaget

Styrelseledamöter	6	-	6	-
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	1	-	1	-
Moderföretag totalt	7	-	7	-

Medelantal anställda (enbart verksamhet i Sverige)	2023		2022	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Moderbolag	-	-	-	-
Dotterföretag	25	6	22	6
Koncernen totalt	25	6	22	6

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader/ Resultat från andelar i koncernföretag

Finansiella intäkter/Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 514	1 124	1 169	1 120
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	18 143	19 106
Utdelningar från intresseföretag	-	-	4 785	-
Utdelningar från dotterföretag	-	-	-	100 000
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	1 514	1 124	24 097	120 226

Finansiella kostnader/Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader upplåning (inkl derivat)	-84 120	-58 822	11 789	-8 573
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-19 519	-6 235
Övriga finansiella kostnader 1)	-	-32 550	-	-
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-84 120	-91 372	-7 730	-14 808

Summa finansiella poster – netto	-82 606	-90 248	16 367	105 418
-----------------------------------------	----------------	----------------	---------------	----------------

1) Övriga finansiella kostnader under år 2022 avser nedskrivning av finansiella placeringar i ett fastighetsutvecklingsprojekt kopplat till krigsutbrottet i Ukraina.

Not 10 Innehav i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	264	250
Köp av andelar	2 380	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 644	264
Koncernen		
Ingående redovisat värde	20 619	18 212
-Resultatandel	10 211	5 393
-Utdelning	-4 785	-
-Köp av andelar	2 414	14
-Nedskrivning andelar	-	-3 000
Utgående redovisat värde	28 459	20 619

Namn	Organisationsnummer	Registreringsland	Ägarandel %	Koncernmässigt värde	Karaktern av företags förbindelse
2023					
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	31,9	22 200	Se fotnot 1
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33,3	5 758	Se fotnot 1
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	50,0	42	Se fotnot 1
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	31,4	31	Se fotnot 1
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	50,0	372	Se fotnot 1
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	50,0	22	Se fotnot 1
Skrea Sollcellspark AB	559023-0750	Sverige	50,0	34	Se fotnot 1

Namn	Organisationsnummer	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Eget kapital	Intäkter	Resultat
2023							
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	193 002	127 264	65 738	823 056	21 533
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	17 300	8	17 292	-	17 912
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	11 979	11 948	31	-	-54
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	13 038	12 915	123	-	-11
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	109 454	108 710	744	-	-1 295
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	2 012	1 966	46	-	-11
Skrea Sollcellspark AB	559023-0750	Sverige	211	162	49	-	-2

Namn	Organisationsnummer	Registrering s-land	Ägarandel %	Koncernmässigt värde	Karaktern av företags förbindelse
2022					
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	31,9	20 115	Se fotnot 1
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33,3	414	Se fotnot 1
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	50,0	12	Se fotnot 1
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	31,4	31	Se fotnot 1
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	50,0	25	Se fotnot 1
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	50,0	22	Se fotnot 1

Namn	Organisationsnummer	Registrering s-land	Tillgångar	Skulder	Eget kapital	Intäkter	Resultat
2022							
K 21 Entreprenad AB	556889-7101	Sverige	169 907	108 647	59 260	868 511	16 908
HKW Fastighets AB	559210-5547	Sverige	33 813	34 433	-620	-	-934
Carlvärden AB	559285-9200	Sverige	7 700	7 669	31	-	-43
Fastighets AB Kaffebalen	556790-2746	Sverige	13 261	13 638	-377	-	-75 882
Långedrag Centrum AB	559349-1896	Sverige	108 626	108 586	40	-	-2 710
Sälentriangeln AB	559283-9392	Sverige	2 023	2 006	17	-	-10

Fot not 1) Strategiskt partnerskap för koncernen

Not 11 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	2 200	-4	-	-
Summa aktuell skatt	2 200	-4	-	-
Uppskjuten skatt (se not 16)	36 554	-43 020	1 616	585
Summa uppskjuten skatt	36 554	-43 020	1 616	585
Inkomstskatt	38 754	-43 024	1 616	585

Inkomstskatten på resultatet skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-191 854	168 097	8 463	102 429
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	39 522	-34 628	-1 743	-21 100
Skatteeffekter av:				
- Ej avdragsgilla kostnader	-5 666	-9 202	-13	-31
- Ej skattepliktiga intäkter	-	-	3 372	21 716
- Skatt avseende tidigare års taxering	2 867	-	-	-
- Resultatandel intressebolag	2 103	1 111	-	-
- Justering uppskjuten skatt	-72	-305	-	-
Skattekostnad	38 754	-43 024	1 616	585

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Per januari 2022

Ingående redovisat värde	4 059 225
Förvärv	7 739
Investeringar i befintliga fastigheter	58 937
Värdeförändring	-44 910
Försäljning	-

Utgående redovisat värde per

31 december 2022 **4 080 991**

Per januari 2023

Ingående redovisat värde	4 080 991
Förvärv	-
Investeringar i befintliga fastigheter	47 518
Värdeförändring	-240 049
Försäljning	-

Utgående redovisat värde per

31 december 2023 **3 888 460**

Av investeringar i befintliga fastigheter avser 8 014 ksek (27 036 ksek) pågående och färdigställd nybyggnation i koncernens fastigheter. Aktiverad ränta i nybyggnation uppgår till 1 839 ksek (805 ksek).

Koncernen

Taxeringsvärden	2023	2022
Byggnader	1 141 676	1 139 844
Mark	296 508	294 812
Summa	1 438 184	1 434 656

Verkliga värden på förvaltningsfastigheter

Husvärden redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. En värdering görs för varje fastighet i samband med årsbokslut. Utav årets värdeförändring -240 755 ksek (-45 992 ksek) avser -706 ksek (-1 082 ksek) realiserad värdeförändring avseende tillkommande resultat vid avyttring av andelar i Brf:er och -240 049 ksek (-44 910 ksek) avser orealiserad värdeförändring. Värdenedgången beror i allt väsentligt på höjda avkastningskrav hänförligt till förändrade marknadsförutsättningar.

Bolaget har per bokslutsdag inhämtat en extern värdering på merparten av koncernens fastighetsbestånd, totalt 88% (87%) Resterande värdering har gjorts internt. Den externa värderingen har utförts av Newsec Advice AB baserad på en på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår till 10 år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre eller kortare än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent årligen. Den interna modellen görs på motsvarande sätt som den externa.

Investeringsåtagande

Per 2023-12-31 har koncernen investeringsåtaganden i köp av fastigheter inkl nybyggnation och byggnation av koncernens fastigheterna i Kängurun 2, Kängurun 18, Våmmedal 3:118, Göteborg Vasastaden 1:2, Hökanäppet 8 (Alingsås) mfl på ca 900 msek (490 msek).

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor. Se not 2,4.

2023	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden %	Direktavkastnings-krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	7,1– 10,2	5,0 – 8,0	6,3
Bostäder	6,3	4,3	4,3

2022	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden %	Direktavkastnings-krav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	6,9 – 10,2	4,6 – 8,0	5,7
Bostäder	6,2	4,0	4,0

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2022			
Ingående redovisat värde	-	1 952	1 952
Inköp	-	179	179
Försäljning /utrangering	-	-286	-286
Utgående redovisat värde		1 845	1 845
Ingående redovisat värde	-	-1 681	-1 681
Försäljning /utrangering	-	286	286
Avskrivningar	-	-150	-150
Utgående redovisat värde	-	-1 545	-1 545
Per 31 december 2022			
Anskaffningsvärde	-	1 845	1 845
Akkumulerade avskrivningar	-	-1 545	-1 545
Redovisat värde per december 2022	-	300	300

Koncernen	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Summa
Räkenskapsåret 2023			
Ingående redovisat värde	-	1 845	1 845
Inköp	-	697	697
Försäljning /utrangering		-118	-118
Utgående redovisat värde		2 424	2 424
Ingående redovisat värde	-	-1 545	-1 545
Försäljning /utrangering		118	118
Avskrivningar	-	-189	-189
Utgående redovisat värde	-	-1 616	-1 616
Per 31 december 2023			
Anskaffningsvärde	-	2 424	2 424
Akkumulerade avskrivningar	-	-1 616	-1 616
Redovisat värde per december 2023	-	808	808

Moderföretaget	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Pågående nyanläggning	Summa
Räkenskapsåret 2022				
Ingående redovisat värde	9 604	198	365	10 167
Förvärv	-	770	-	770
Omklassificering			-365	-365
Avskrivningar	-192	-19	-	-211
Utgående redovisat värde	9 412	949	-	10 361
Per 31 december 2022				
Anskaffningsvärde	9 604	198	365	10 167
Förvärv	-	770	-	770
Omklassificering	-		-365	-365
Akkumulerade avskrivningar	-1 633	-217	-	-1 850
Redovisat värde	7 971	751	-	8 722
Räkenskapsåret 2023				
Ingående redovisat värde	9 604	968	-	10 572
Avskrivningar	-192	-38	-	-230
Utgående redovisat värde	9 412	930	-	10 342
Per 31 december 2023				
Anskaffningsvärde	9 604	968	-	10 572
Akkumulerade avskrivningar	-1 825	-255	-	-2 080
Redovisat värde	7 779	713	-	8 492

Ägarlägenheten på Mallorca är klassificerad som förvaltningsfastighet i koncernen. ✓

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen	Hyresrätt	Summa
Räkenskapsåret 2022		
Ingående redovisat värde	750	750
Utgående redovisat värde	750	750
Ingående redovisat värde	-84	-84
Avskrivningar	-38	-38
Utgående redovisat värde	-122	-122
Per 31 december 2022		
Anskaffningsvärde	750	750
Akkumulerade avskrivningar	-122	-122
Redovisat värde	628	628
Koncernen		
Räkenskapsåret 2023		
Ingående redovisat värde	750	750
Utgående redovisat värde	750	750
Ingående redovisat värde	-122	-122
Avskrivningar	-38	-38
Utgående redovisat värde	-160	-160
Per 31 december 2023		
Anskaffningsvärde	750	750
Akkumulerade avskrivningar	-160	-160
Redovisat värde	590	590

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	362	362
Årets inköp	-	-
Totalt	362	362

Andra långfristiga värdepappersinnehav utgörs av Windforce Airbus AB 163 ksek (163 ksek) samt aktier i Travel Master Sweden AB 200 ksek (200 Ksek). Verkliga värden på andra långfristiga värdepappersinnehav är i nivå 2 respektive 3 i verkligt värdehierarkin, se not 3.3

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	400	400
Årets inköp	-	-
Totalt	400	400

Andra långfristiga värdepappersinnehav utgörs av Windforce Airbus AB 200 ksek (200 ksek) samt aktier i Travel Master Sweden AB 200 ksek (200 ksek). Verkliga värden på andra långfristiga värdepappersinnehav är i nivå 2 respektive 3 i verkligt värdehierarkin, se not 3.3.

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	33 285	-43 452	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	3 269	432	1 616	585
Summa uppskjuten skatt i Resultaträkningen	36 554	-43 020	1 616	585

Uppskjutna skattefordringar och – skulder fördelas enligt följande:

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	6 746	3 477
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	6 746	3 477

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	329 805	363 095
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader.	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	329 805	363 095
Uppskjutna skatteskulder/fordringar (netto)	323 059	359 618

Förändring i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga juridiska person, framgår nedan:

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader fastigheter	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Verkligt värde derivat	Övrigt	Summa
	31 december 2022				
	56 381	271 509	24 549	10 656	363 095
Redovisat i resultaträkningen	7 977	-36 405	-9 494	4 637	-33 285
	31 december 2023				
	64 358	235 104	15 055	15 288	329 805

Uppskjutna skattefordringar	Underskottsavdrag	Verkligt värde värdepappersinnehav	Verkligt värde derivat	Summa
	31 december 2022			
	3 468	9	-	3 477
Redovisat i resultaträkningen	3 269	-	-	3 269
	31 december 2023			
	6 737	9	-	6 746
Uppskjuten skatt netto				323 059

Uppskjutna skattefordringar	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	1 616	585
Summa uppskjutna skattefordringar	1 616	585

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.

Not 17 Resultat per aktie

Beräkningen resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -153 100 ksek (125 073 ksek). Antal aktier uppgår till 1 000 st och resultat per aktie uppgår till -153 100 kr (125 073 kr).

Not 18 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	291 915	288 740
Förvärv/försäljning andelar i dotterbolag	-	-
Aktieägartillskott	4 900	3 175
Utgående redovisat värde	296 815	291 915

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2023-12-31	2022-12-31
Fastighets AB L Larsson & Co	556373-4622	Göteborg	100%	1 000	4 514	3 514
Fastighets AB Bobinen	556350-3100	Göteborg	100%	1 000	105 015	105 015
Fastighets AB Kullen Krokslätt Söder	556852-1826	Mölndal	100%	500 500	75 050	75 050
Fastighets AB Spolen	556498-8383	Göteborg	100%	1 000	215	215
Krokslätt's Parkering AB	556928-3897	Mölndal	100%	500	50	50
Krokslätt's Energi AB	556928-3863	Mölndal	100%	500	350	350
Våmmedalshem AB	556994-7616	Mölndal	100%	500	2 350	1 150
Fastighets AB Solheden	559084-6696	Mölndal	100%	500	5 277	2 777
Fastighets AB Krokstenen	559099-1930	Mölndal	100%	500	103 450	103 450
Himlastaden Fastighets AB	559201-7023	Mölndal	100%	500	450	250
Rektorsgatan Fastighets AB	559286-6205	Mölndal	75%	1 875	94	94
Näbbet Fastigheter Ekonomisk Förening	769637-8558	Mölndal	1%	1	-	-
Summa					296 815	291 915

Not 19 Finansiella instrument per kategori

Koncernen		Lånefordringar	Finansiella	Summa
Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	och kundfordringar	tillgångar som kan säljas	
31 december 2023				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	362	362
Andra långfristiga fordringar	-	-	41 527	41 527
Derivatinstrument	73 080	-	-	73 080
Kundfordringar	-	9 786	-	9 786
Övriga fordringar	-	9 837	-	9 837
Likvida medel	-	13 220	-	13 220
Summa	73 080	32 843	41 889	147 812
31 december 2022				
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	362	362
Andra långfristiga fordringar	-	-	40 488	40 488
Derivatinstrument	119 168	-	-	119 168
Kundfordringar	-	6 294	-	6 294
Övriga fordringar	-	9 606	-	9 606
Likvida medel	-	27 616	-	27 616
Summa	119 168	43 516	40 850	203 534
Koncernen				
Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder		
31 december 2023				
Upplåning	-	2 002 982		
Övriga långfristiga skulder	-	265		
Leverantörsskulder	-	13 531		
Checkräkningskredit	-	4 975		
Övriga skulder	-	4 564		
Summa	-	2 026 317		
31 december 2022				
Upplåning	-	2 057 298		
Övriga långfristiga skulder	-	265		
Leverantörsskulder	-	25 665		
Övriga skulder	-	3 729		
Summa	-	2 086 957		

Not 20 Derivatinstrument

	2023-12-31		2022-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswapar	73 080	-	119 168	-

Derivatinstrumenten klassificeras som omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder när löptiden på derivat instrumenten understiger 12 månader.

Not 21 Kundfordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	10 487	7 499
Reservering för osäkra fordringar	-701	-1 205
Kundfordringar – netto	9 786	6 294

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2023-12-31	2022-12-31
1-30 dagar	1 380	818
31-60 dagar	1 609	1 038
> 61 dagar	6 797	4 439
Summa förfallna kundfordringar	9 786	6 294

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivning görs för osäkra kundfordringar. 2023 års resultat har belastats med 724 ksek (390 ksek) i konstaterad och befarad kundförlust.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	4 846	6 637
Upplupen ränta	6 324	791
Förutbetalda driftskostnader	4 605	1 837
Koncernen totalt	15 775	9 265
Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 777	415
Övrigt	181	-
Moderföretaget totalt	2 958	415

Not 23 Likvida medel

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	13 220	27 616
Koncernen totalt	13 220	27 616
Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	198	2 492
Moderbolaget totalt	198	2 492

Not 24 Aktiekapital

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 31 december 2022		
A-aktier	340	34
B-aktier	660	66
	1000	100
Per 31 december 2023		
A-aktier	340	34
B-aktier	660	66
	1000	100

A aktierna har ett röstvärde på tio röster/aktie. B aktierna har ett röstvärde på en röst/aktie. Aktierna har ett kvotvärde på 100. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda. Bolaget registrerades 1999-09-01. Någon förändring i aktiekapitalet har ej skett sedan dess.

Not 25 Upplåning

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	729 652	553 505
Summa långfristig upplåning	729 652	553 505
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 273 330	1 503 793
Checkräkning	4 975	-
Summa kortfristig upplåning	1 278 305	1 503 793
Summa upplåning	2 007 957	2 057 298
Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig		
Skulder till koncernföretag	359 977	377 616
Summa kortfristig upplåning	359 977	377 616

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut förfaller fram till 2024/2026 och löper med en genomsnittlig ränta på 4,1% (2,9 %) per år. Skulder till kreditinstitut som förfaller för omförhandling kommande verksamhetsår uppgår till 1 218 403 ksek (1 448 843 ksek). Koncernens upplåning är i SEK.

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 2 209 620 ksek (2 209 620 ksek). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar samt företagsinteckning.

Skulder till koncernföretag

Ränta debiteras för interna lån koncernföretag. Någon amorteringsplan är ej fastställd. Koncernens upplåning är i sek.

Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning är som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	729 652	553 505	729 652	553 505
Summa	729 652	553 505	729 652	553 505

Det verkliga värdet på lång – och kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Kreditlimit

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på kreditlimit uppgår till	60 000	60 000
Utnyttjad kreditlimit	20 000	20 000
Summa	40 000	40 000

Checkräkningskredit

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad checkräkningskredit	4 975	-
Summa	25	5 000

Not 26 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna depositioner	62	62
Övrigt	203	203
Koncernen totalt	265	265

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	1 590	1 457
Upplupna räntekostnader	4 300	1 743
Förutbetald hyresintäkt	36 636	23 036
Övriga upplupna kostnader	4 415	3 111
Koncernen totalt	46 941	29 347

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-	-
Övrigt	75	75
Moderföretaget totalt	75	75

Not 28 Bokslutsdispositioner

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Erlagt koncernbidrag	-8 000	-2 958
Moderföretaget totalt	-8 000	-2 958

Not 29 Ställda säkerheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	2 204 620	2 204 620
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Aktier i dotterföretag	142 558	156 489
Koncernen totalt	2 352 178	2 366 109

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Aktier i dotterföretag	75 050	75 050
Moderföretaget totalt	80 050	80 050

Not 30 Eventualförpliktelser

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för dotterföretagsförbindelser	1 740 112	1 788 339
Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	76 493	78 866
Moderföretaget totalt	1 816 605	1 867 205

Husvärden har ett avtal tecknat om investeringsåtagande kopplat till pågående projekt i intressebolag om totalt 67 000 ksek där Husvärdens del uppgår till 33 500 ksek.

Not 31 Leasingavtal

Operationella leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen innehar ett mindre antal operationella leasingavtal, av ringa omfattning, främst avseende personbilar. Koncernens tomträttsavtal bedöms inte uppgå till ett väsentligt värde. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare

Icke uppsägningsbara operationella leasingavtalen fördelas (leasingbetalningarna) enligt följande:

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Bostäder, parkering mm (inom ett år)	23 300	22 000
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	220 373	208 551
Senare än ett men inom fem år	430 995	450 844
Senare än fem år	459 859	460 450
Koncernen totalt	1 134 527	1 141 845

Den angivna hyran på lokaler är en bashyra inklusive kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3 - 7 år med en uppsägningstid om 9 månader. Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen uppgick till ca 3,0 år (3,0 år)

Not 32 Kassaflödesanalys

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassa och Bank	13 220	27 616
Summa	13 220	27 616
Erhållna räntor och betalda räntor		
Erhållen ränta	1 514	1 124
Betald ränta	-84 120	-58 822
Summa	-82 606	-57 698

Not 33 Avstämning av skulder hänförlig till Finansieringsverksamheten

Koncernen	2022-12-31	Kassaflöde	Valuta differens	Övriga ej kassaflödes påverkande poster	2023-12-31
Räntebärande skulder	2 057 298	-49 341	-	-	2 007 957
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 057 298	-49 341	-	-	2 007 957

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

Moderbolaget	2022-12-31	Kassaflöde	Valuta differens	Övriga ej kassaflödes påverkande poster	2023-12-31
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

Not 34 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	40 488	16 380	40 488	16 380
Reversfordran tillkommande	1 039	24 108	1 039	24 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 527	40 488	41 527	40 488

Not 35 Övriga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Övriga rörelsefordringar	9 837	9 606
Koncernen totalt	9 837	9 606

Not 36 Händelser efter räkenskapsåret

Under kvartal 1, 2024, har projektering- och rivningsarbeten startats gällande fastigheten Kängurun 2. För fastigheten planeras i första hand byggnation av kontor och handel om totalt ca 13 000 m² med planerad byggstart under hösten 2024.

Under januari 2024 tecknades ytterligare ett derivat (ränteswap) om 200 msek med en löptid om fem år. Detta innebär att koncernen räntesäkrat totalt 62% av den totala låneskulden till kreditinstitut.

I övrigt hänvisas till avsnittet ”Väsentliga händelser under räkenskapsåret”.

Not 37 Transaktioner med närstående

Husvärden L Larsson & Co AB är ett familjeföretag vars ägarkrets bedöms ha bestämmande och betydande inflytande över Husvärden-koncernen. Andra närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen, intresseföretag samt ledande befattningshavare i koncernen, d.v.s. styrelsen och företagsledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner inom koncernen dvs försäljning och inköp mellan koncernföretag – se not 6

Följande transaktioner har skett med närstående:	2023	2022
(a) Försäljning av tjänster		
Försäljning av tjänster till närstående bolag	815	978
Summa	815	978
(b) Köp av tjänster (byggtjänster)		
Köp av tjänster Intresseföretag	35 481	50 541
Summa	35 481	50 541

(c) Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster, lån mm

Koncernen	2023	2022
Fordringar på närstående		
– intresseföretag	51 985	55 331
– andra närstående bolag	2 430	2 419
Summa	54 415	57 750
Skulder till närstående:		
– intresseföretag	7 189	17 784
– andra närstående bolag	1 861	1 704
Summa	9 050	19 488
Moderföretaget	2023	2022
Fordringar på närstående		
– koncernföretag	621 481	635 487
– Intresseföretag	45 778	49 123
– andra närstående bolag	135	124
Summa	667 394	684 734
Skulder till närstående:		
– koncernföretag	359 977	377 616
– andra närstående	1 570	1 535
Summa	361 547	379 151

Koncernfordringar på närstående härrör från fordringar på närstående bolag totalt, 54 415 ksek (57 750 ksek) varav 51 985 ksek (55 331 ksek) utgör fordran på intressebolag och 38 652 ksek (44 635 ksek) avser fordran där ränta löper med 3%. Del av fordran på intressebolag, totalt 6 207 ksek, finns ett utlandsprojekt kopplat och beaktat krigsutbrottet i Ukraina, har nedskrivningar tidigare skett. Styrelsen har följt utvecklingen och bedömer att det inte finns något ytterligare nedskrivningsbehov. Koncernen innehar inte några säkringar för dessa fordringar. I övrigt har koncernen inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående.

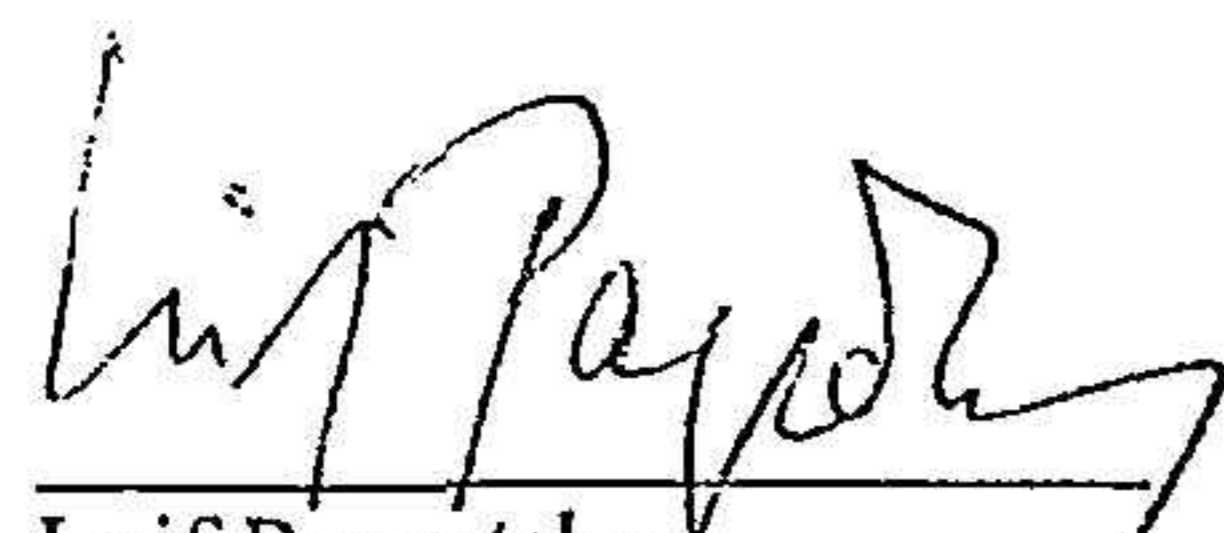
Koncernskulder till närstående uppgår totalt till 9 050 ksek (19 488 ksek) och härrör till största delen av skulder till intressebolag, totalt 7 189 ksek (17 784 ksek). Andra närstående skulder, totalt 1 861 ksek (1 704 ksek) härrör i huvudsak till skuld närstående privatpersoner (ägare), totalt 1 570 ksek (1 535 ksek). Skulder till närstående löper enligt revers med ränta om 2%. Räntekostnader till närstående har totalt uppgått till 0 ksek (0 ksek)

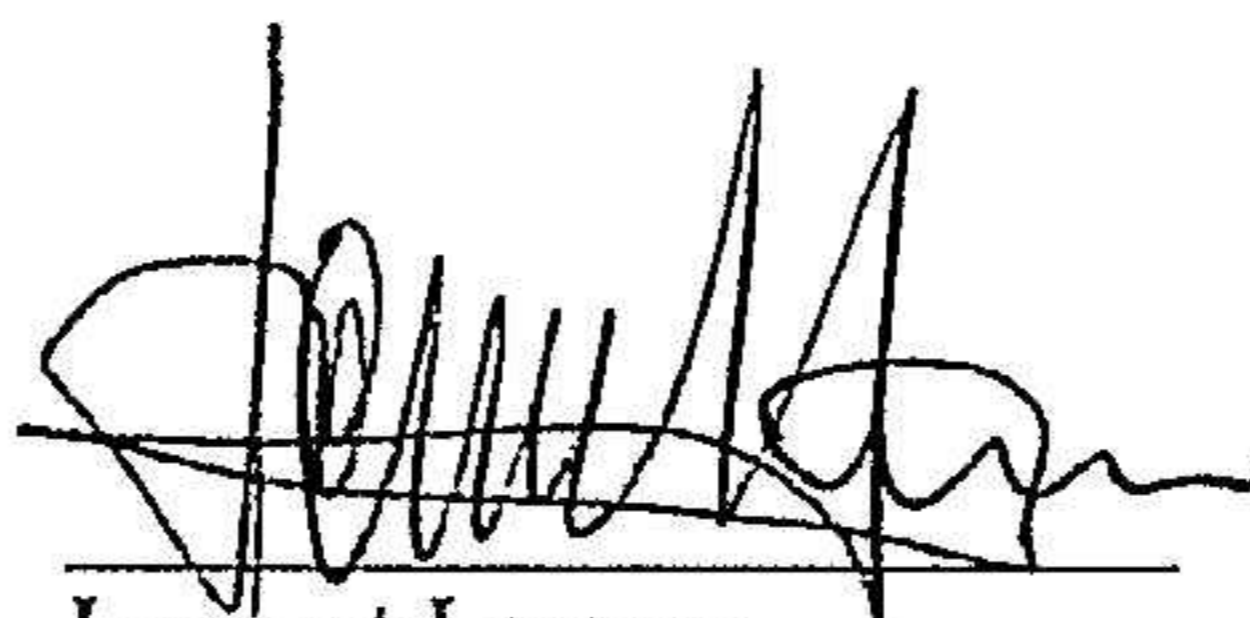
(d) Ersättning till ledande befattningshavare

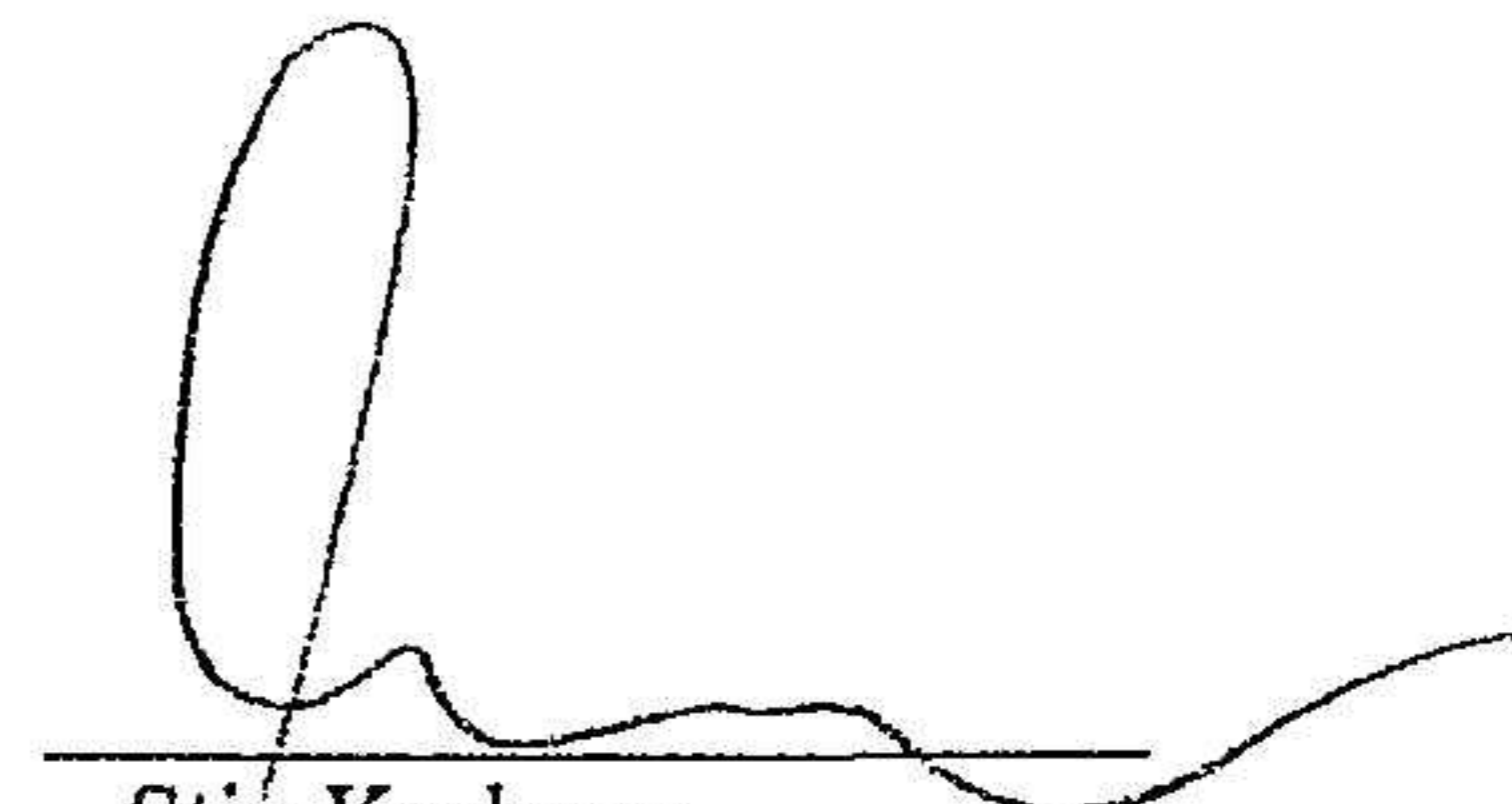
Ledande befattningshavare har erhållit ersättningar enligt not 8. ✓

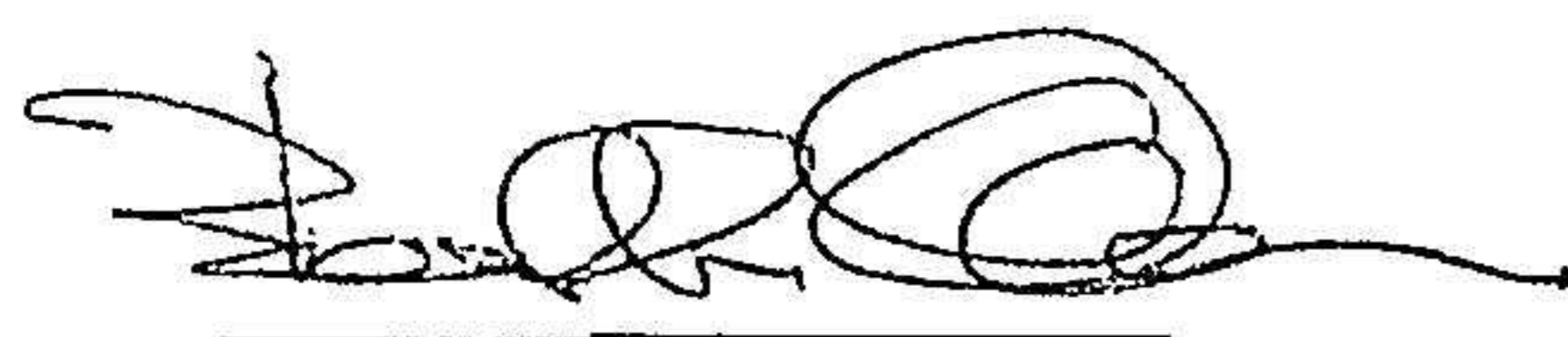
Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-21 för fastställelse.

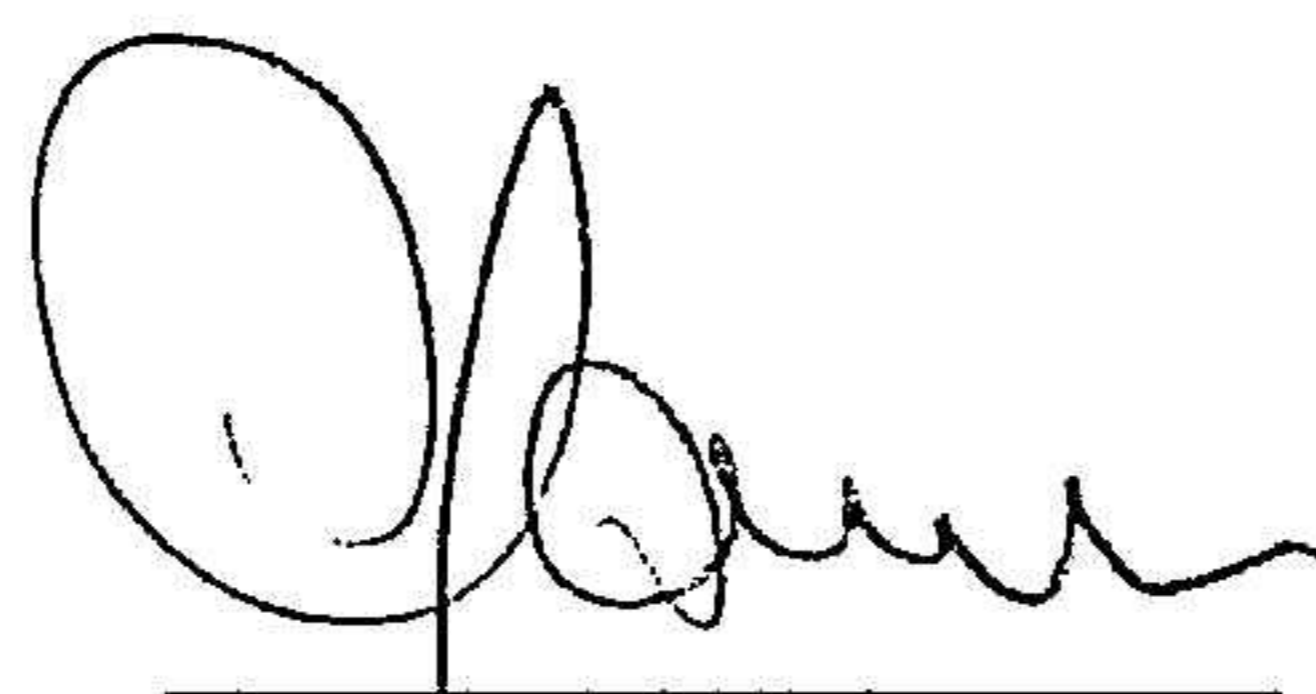
Möln dal den 21 maj 2024

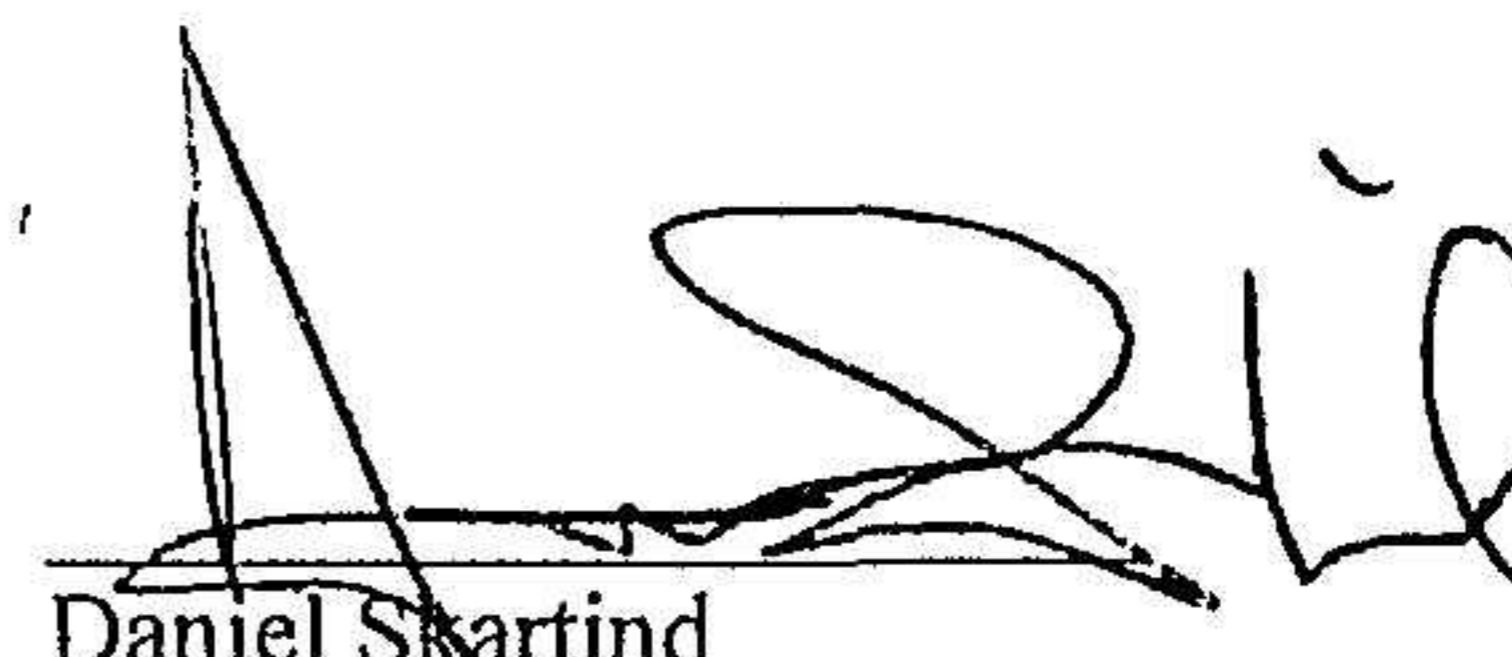

Leif Pagrotsky
Styrelseordförande



Lennart Larsson
Styrelseledamot


Stig Karlsson
Styrelseledamot

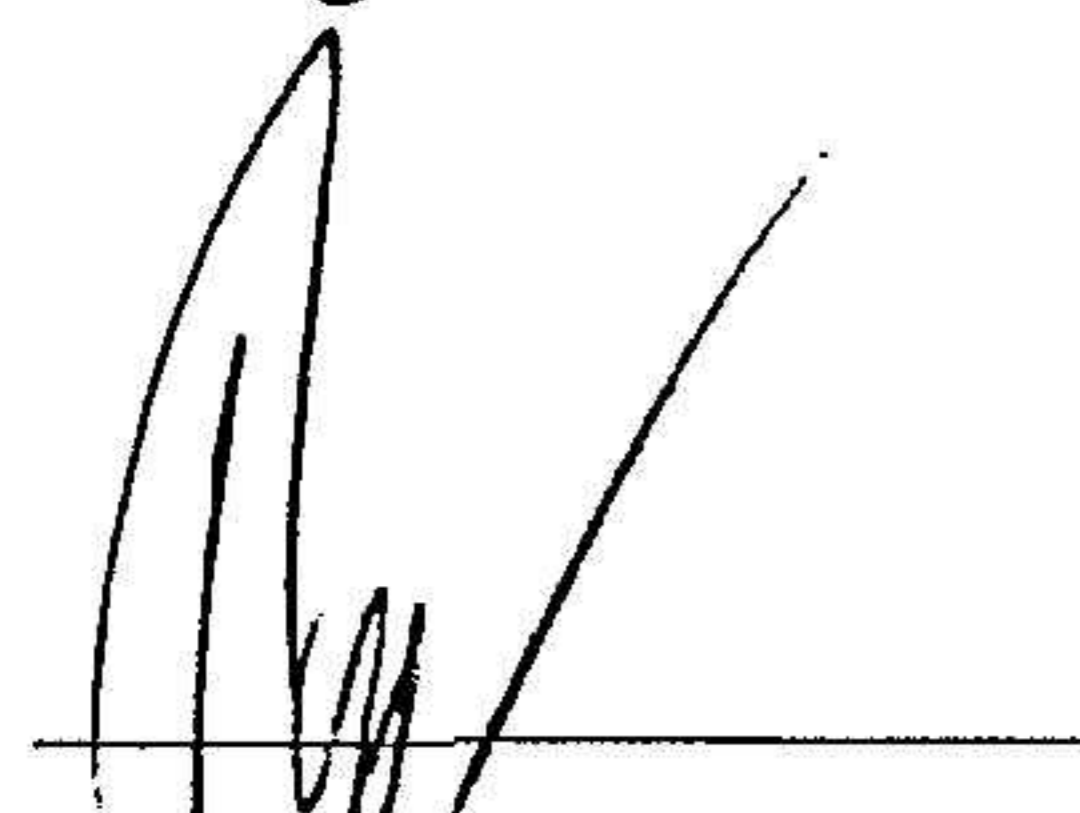

Berth Olsson
Styrelseledamot

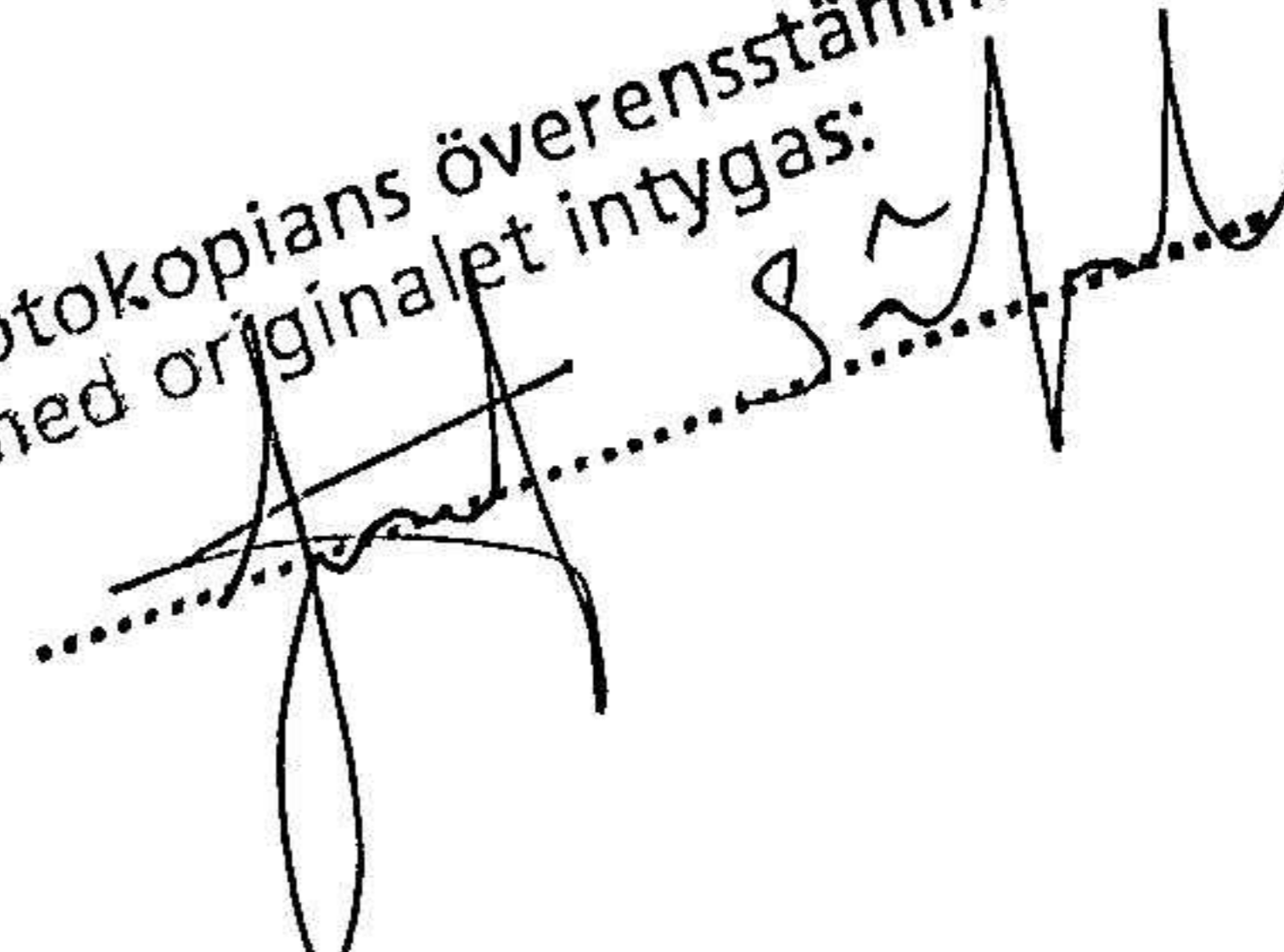

Marcus Hansson
Styrelseledamot


Daniel Skartind
Styrelseledamot


Andreas Grindebacke
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


2024052816705

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Husvärden L Larsson & Co AB, org.nr 556571-3624

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Husvärden L Larsson & Co AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Husvärden L Larsson & Co AB för år 2023 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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

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

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

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

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

Göteborg den 21 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
