

Fastställelseintyg:

2024062715569

ÅRSREDOVISNING

2023

AB LAXÅHEM
org.nr. 556527-0120

Undertecknad verkställande direktör i AB Laxåhem intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-06-03. Stämman beslöt även att godkänna styrelsens förslag till disposition av det ansamlade resultatet.

Laxå 2024-06-24



Roberth Huss
VD

VD ord Laxåhem

"Vi klarade det"

Ett år in i uppdraget som VD för Laxåhem kan jag blicka bakåt på ett händelserikt år med stora och små utmaningar, både personligen så väl som för bolaget.

Som ny i rollen var det en utmaning för både organisationen och för mig att tillsammans finna den gemensamma vägen framåt. Men som jag inleder med så vill jag påstå att vi klarade det.

Tack vare kunnig, professionell personal inom hela organisationen har jag fått förmånen att lära mig uppdraget i stort och smått samtidigt som jag själv format min egna väg framåt.

De senaste åren har man genomfört omfattande underhållsåtgärder inom beståndet, ett arbete som måste fortsätta. Samtidigt måste fokus inom bolaget ligga inom uthyrningsprocessen och marknadsprocesser för att aktivt minska vakansgraden inom bolaget.

En av de utmaningar bolaget haft under året är övergången till nytt fastighetssystem. En process som påverkar hela bolaget och även våra kunder. Genom struktur och hårt arbete är vi nu i land. Hela uthyrningsprocessen är nu digitaliserad, annonseringen sker modernt och sökbart via systemet. Avisering, hyresgästkommunikation, underhållsplanering, HLU, arbetsorderhantering, uppföljning och ekonomisk avstämning sker nu genom systemet. Kort sagt; vi är up-to-date.

Vakansgraden som tidigare nämnts har under året varit ett av bolagets fokusområden. Totalt hade vi i början av året cirka 70 lediga bostäder. Vid årsskiftet 2023-2024 noterar jag 52 lediga bostäder. Skillnaden ovan innebär cirka 330 000 kronor per månad i minskade vakanskostnader.

Laxåhem har stor potential att ytterligare minska sina vakanskostnader. Under kommande år kommer vi att fokusera på marknadsstrategi och synlighet samt åtgärder inom specifika tekniska områden. Fokus behöver även läggas vid uthyrning av våra vakanta lokaler. Våra erbjudande måste tydliggöras och synliggöras på ett nytt sätt. Först då kommer vi vara helt konkurrenskraftiga inom båda segmenten.

Under året som gått har uppstart av det stora renoveringsprogrammet med energiåtgärder på Mjölnergatan i Finnerödja rullat igång. Parallellt med detta planerar vi även för uppstart av renovering på von Boijgatan 18 B, det så kallade låghuset. Även detta kommer att bli ett omfattande arbete där nio miljoner avsatts i 2024 års budget. Under året har även etapp 1 och 2 avslutats på Tivedsvägen 34. Här har vi renoverat verksamhetslokaler där kommunen är hyresgäst.

Det är med stor tillförsikt jag blickar mot kommande år och de utmaningar vi står inför, nu kör vi!

Roberth Huss



Styrelsen och verkställande direktören för AB LAXÅHEM avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Laxå kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder, affärslägenheter, kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Laxå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets första månader hade bolaget en svagt ökande lägenhetsvakans i beståndet. Under våren sjönk vakansen för att under sommarmånaderna sedan åter öka något. Under hösten sjönk vakanserna åter och totalt under året har vakansen minskat med cirka 15 lägenheter.

Lägenhetsvakanserna har legat på i snitt 59 stycken (57).

Hyresförhandlingarna resulterade i en höjning med 4,5 % från och med den 1 mars 2023.

Bolaget märker av en tröghet i att hyra ut centrumnära lokaler, näringsidkare är mycket försiktiga i att dra på sig kostnader vilket gör lokalmarknaden än svårare än tidigare.

Bolaget har under året lagt stora resurser på att införa det nya fastighetssystemet som ligger till grund för hela vår förvaltning av lägenheter och lokaler. Under januari till juni så arbetade två till tre personer nära heltid med implementering och anpassning av systemet.

Detta omfattande arbete påverkade givetvis bolagets ordinarie verksamhet då vi valt att inte ta in ytterligare personal utan att genomföra systembytet med befintlig bemanning.

Ny vd tillträdde den 1 februari.

En omfattande renovering av fastigheterna på Mjölnergatan i Finnerödja har inletts och pågår. Bolaget har beviljats energistöd för åtgärder som syftar till minskad energiförbrukning och just nu pågår åtgärder som till exempel byte av fönster, energikälla, isolering, fasad och ventilation.

Under året har två av tre etapper färdigställts av renoveringsprojektet på Tivedsvägen 34. Arbetet innebar att kommunens verksamhet som bedrivs i lokalerna fick en omfattande upprustning.

En satsning på utemiljöer har inletts där bolaget vill erbjuda ett attraktivare boende genom att bland annat lyfta utemiljöerna kring våra fastigheter.

En plan och ett aktivt arbete kring att minska vakansgraden har också påbörjats där vi på olika sätt arbetar för att öka vår konkurrenskraft och attraktivitet. Utemiljöerna är en del, men vi arbetar också med att höja attraktiviteten på våra lägenheter och gemensamhetsytor. Marknadsföring är en viktig del där beslut finns om att ta fram en marknadsföringsplan. Detta tror vi kommer att ge resultat i form av en minskad vakansgrad i vårt bestånd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett nytt lokalkontrakt har tecknats med hyresgäst som ska starta gym på Casselgatan 6.

Arbetet med en ny grafisk profil samt ny hemsida har påbörjats som en del i marknadsföringsplanen.

Ett nytt ramavtal för lokalvård har tecknats.

Hysesförhandlingen för år 2024 resulterade i en överenskommelse om höjning med 5 % från och med den 1 januari 2024 och med 4,2 % från och med 1 januari 2025.

Styrelseledamöter

Ingemar Schön, ordförande

Klas-Göran Vilgren, vice ordförande

Paul Särnholm

Jeanette Günther

Elvy Wicklund

Björn Brohmée

Leif Nyström

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Företagsledning

Verkställande direktör har varit Roberth Huss from 2023-02-01.

Revisor

Hans Olsson, PwC

Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Peter Söderman, PwC

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Tanja Hougaard

Lekmannarevisors suppleanter

Karl-Gustav Eriksson

Ägarförhållanden

AB Laxåhem, organisationsnummer 556527-0120, ägs i sin helhet av Laxå kommun.

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i Sveriges Allmännyttta, Fastigo, HBV och Fastighetsägarna.

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	58 643	55 608	54 139	52 989	48 360
Resultat efter finansiella poster	781	-575	997	1 422	-1 371
Balansomslutning	297 042	302 544	305 564	306 864	290 078
Antal anställda, st	11	10	11	11	12
Soliditet (%)	6,1	5,7	5,9	5,5	5,4
Avkastning på totalt kap. (%)	3,0	1,6	1,9	2,1	1,0
Avkastning på eget kap. (%)	4,3	neg	5,6	8,4	neg

Med utgångspunkt i den marknadsvärdering som upprättats kan den dolda soliditeten beräknas till 37,5 % (35,5 %).

Antalet hyresobjekt utgjorde	2023-12-31	yta m²	2022-12-31	yta m²
Lägenheter	641	40 781	640	40 712
Lokaler *	64	13 935	65	14 003
Varmgarageplatser	77	1 496	77	1 496
Kallgarageplatser	17	246	17	246
Motorvärmplatser	158		159	
Summa	957	56 458	958	56 457

*Ingår 2 st äldreboenden med 64 st lägenheter.

Lägenheternas fördelning

	2023-12-31	2022-12-31
1 rum och kokvrå	11 st 1,7 %	11 st 1,7 %
1 rum och kök	137 st 21,4 %	137 st 21,4 %
2 rum och kök	297 st 46,3 %	296 st 46,3 %
3 rum och kök	164 st 25,6 %	164 st 25,6 %
4 rum och kök	29 st 4,5 %	29 st 4,5 %
5 rum och kök och större	3 st 0,5 %	3 st 0,5 %
Summa	641 st 100,0 %	640 st 100,0 %

Uthyrningssituationen

	Antal hyresobjekt		Varav genomsnittligt antal outhyrda objekt		Hyresförluster tkr	
	Lägenheter	Lokaler	Lägenheter	Lokaler	Lägenheter	Lokaler
2012	575	66	52	18	3 417	891
2013	575	64	44	17	3 035	969
2014	575	65	26	19	2 091	838
2015	616	66	19	11	1 575	1 005
2016	616	66	19	7	1 376	921
2017	619	67	18	7	1 430	968
2018	624	67	31	10	2 503	1 237
2019	624	68	41	6	3 103	1 177
2020	634	66	44	13	3 727	999
2021	640	65	43	14	3 358	1 810
2022	640	65	57	15	4 444	1 003
2023	641	64	59	13	4 771	783

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000	3 915	5 748	4 275	-575	17 363
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-575	575	0
Förskjutning mellan bundet och fritt		-618		618		0
Årets resultat					781	781
Belopp vid årets utgång	4 000	3 297	5 748	4 318	781	18 144

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 318 581
årets vinst	781 269
	5 099 850
disponeras så att i ny räkning överföres	5 099 850

2024062715575

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	58 643	55 608
Övriga förvaltningsintäkter		153	143
Övriga rörelseintäkter		9 113	6 063
		67 909	61 814
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-16 163	-13 576
Uppvärmning	4	-8 098	-7 531
Taxebundna kostnader	5	-7 464	-7 827
Övriga externa kostnader	6	-5 035	-5 412
Personalkostnader	7	-12 418	-12 644
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 973	-10 107
		-59 151	-57 097
Rörelseresultat		8 758	4 717
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 996	-5 311
		-7 977	-5 292
Resultat efter finansiella poster		781	-575
Resultat före skatt		781	-575
Skatt på årets resultat	10, 11	0	0
Årets resultat		781	-575

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	285 761	293 627
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 463	1 812
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	2 762	208
		290 986	295 647

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar 291 026 295 687

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		81	174
		81	174

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 310	3 602
Övriga kortfristiga fordringar		1 388	2 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 223	749
		5 921	6 682

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 6 017 6 858

SUMMA TILLGÅNGAR

297 043 302 545

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

16

4 000

4 000

Uppskrivningsfond

17

3 296

3 915

Reservfond

5 748

5 748

13 044

13 663

Fritt eget kapital

18

Balanserad vinst eller förlust

4 319

4 275

Årets resultat

781

-575

5 100

3 700

Summa eget kapital

18 144

17 363

Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

257 853

257 853

Summa långfristiga skulder

257 853

257 853

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

20

2 223

8 315

Leverantörsskulder

3 993

3 101

Övriga skulder

1 654

1 607

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

13 176

14 306

Summa kortfristiga skulder

21 046

27 329

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

297 043

302 545

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	8 758	4 717
Avskrivningar och nedskrivningar	9 973	10 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-532	0

Erhållen ränta	19	19
Erlagd ränta	-7 996	-5 311

10 222	9 532
---------------	--------------

Förändring av varulager och pågående arbete	93	-39
---	----	-----

Förändring av kundfordringar	292	-2 765
------------------------------	-----	--------

Förändring av kortfristiga fordringar	469	-93
---------------------------------------	-----	-----

Förändring av leverantörsskulder	892	942
----------------------------------	-----	-----

Förändring av kortfristiga skulder	-1 083	3 530
------------------------------------	--------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 885	11 107
---	---------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 312	-4 878
--	--------	--------

Försäljning av materiella anläggningstillgångar	532	0
---	-----	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 780	-4 878
---	---------------	---------------

Finansieringsverksamheten

Nyttjad checkräkningskredit	-6 092	-6 916
-----------------------------	--------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 092	-6 916
--	---------------	---------------

Årets kassaflöde	13	-687
-------------------------	-----------	-------------

Likvida medel vid årets början	2	689
---------------------------------------	----------	------------

Likvida medel vid årets slut	15	2
-------------------------------------	-----------	----------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Badrum och kök	30 år
Värme och sanitet	40-50 år
El, ventilation, styr- och övervakning	15-40 år
Inre ytskikt	15 år

Fasader, dörrar, yttertakt, fönster	40-50 år
Hissar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. 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 anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

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

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde har minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när AB Laxåhem blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av andelar i upphandlingsorganisationen HBV och Sveriges Allmännyttas Byggförsäkringsaktiebolag.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Leasinggivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Leasingtagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

2024062715582

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter		
Bostäder	45 823	44 182
Lokaler	17 458	16 016
Garage och bilplatser	1 054	1 021
	64 335	61 219
Hyresbortfall och outhyrt		
Bostäder	-4 559	-4 183
Lokaler	-651	-850
Garage och bilplatser	-130	-144
	-5 340	-5 177
Rabatter		
Bostäder	-212	-261
Lokaler	-133	-153
Garage och bilplatser	-8	-19
	-353	-433
 Summa hyresintäkter	 58 643	 55 608
	58 643	55 608

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Underhållskostnader	7 115	7 429
Reparationer	1 142	1 009
Skötselkostnader	1 654	1 701
Vidarefakturerade kostnader	3 953	1 238
Hyra av bostadsfastigheter	1 627	1 457
Övrigt	672	742
	16 163	13 576

Not 4 Uppvärmning

	2023	2022
Fjärrvärme	7 439	7 224
Olja	229	25
Pellets	430	282
	8 098	7 531

Not 5 Taxebundna kostnader

	2023	2022
	1 978	2 681
	3 847	3 642
Fastighetsel	1 472	1 325
Vatten	166	180
Sophantering	7 463	7 828
Kabel-TV		

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
	569	778
	622	612
Försäkringar	319	307
Fastighetsskatt	860	848
Lokalkostnader	964	1 294
Arbetsmaterial etc.	100	102
Administrationskostnader	34	39
Revisionskostnader	519	382
Konsultationer och utredningar	85	131
Fordonskostnader	447	499
Reklam och PR	516	420
Hyresgästernas medel	5 035	5 412
Övrigt		

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
	3	3
Medelantalet anställda	8	7
Kvinnor	11	10
Män		
	1 043	1 170
Löner och andra ersättningar	5 597	6 024
Styrelse och verkställande direktör	6 640	7 194
Övriga anställda		
	2 074	2 314
Sociala kostnader	117	245
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 327	2 097
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	666	744
Pensionskostnader för övriga anställda	5 184	5 400
Uttagsskatt på fastighetsskötsel		
	594	50
Övriga personalrelaterade kostnader		
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 418	12 644

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	19	19
	19	19

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	6 333	3 718
Borgensavgifter	1 624	1 547
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	39	46
	7 996	5 311

Not 10 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2023	2022
uppskjuten skattefordran på utgående skattemässigt underskott	40 464	41 097
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-9 690	-9 643
Belopp vid årets utgång	30 774	31 454

Uppskjuten skattefordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Ovanstående belopp har således ej redovisats som fordran i balansräkningen.

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		781		-575
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-161	20,60	118
Ej avdragsgilla kostnader		-1		-4
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skillnad i avskrivningar		48		9
Kostnadsförda komponentaktiveringar		0		681
Nyttjat men ej värderat underskott		633		-744
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-519		-60
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 933	433 253
Inköp	1 460	4 680
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 393	437 933
Ingående avskrivningar	-145 168	-135 469
Årets avskrivningar	-9 532	-9 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 700	-145 168
Ingående uppskrivningar	29 326	29 945
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-618	-618
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 708	29 327
Ingående nedskrivningar	-28 464	-29 288
Återförda nedskrivningar	824	824
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 640	-28 464
Utgående redovisat värde	285 761	293 628

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna, exklusive pågående nybyggnationer, värderades år 2022 till 432 900 tkr, av auktoriserad fastighetsvärderare. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod.

2024062715587

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 235	13 289
Inköp	1 298	38
Försäljningar/utrangeringar	-1 040	-4 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 493	9 234
Ingående avskrivningar	-7 422	-10 902
Försäljningar/utrangeringar	1 040	4 093
Årets avskrivningar	-648	-613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 030	-7 422
Utgående redovisat värde	2 463	1 812

Not 14 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	207	49
Under året nedlagda kostnader	4 014	1 977
Under året genomförda omfördelningar	-1 460	-1 819
	2 761	207

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 16 Aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal aktier	4 000	1 000
	4 000	

Not 17 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 915	4 533
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-618	-618
Täckning av förlust	0	0
Belopp vid årets utgång	3 297	3 915

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningsarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 319
årets vinst	781
	5 100

disponeras så att i ny räkning överföres	5 100
---	-------

Not 19 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfallotider

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	257 853	257 853
	257 853	257 853

Bolagets långfristiga skulder har kapitalförfall inom kommande femårsperiod. Bolaget avser dock att refinansiera dessa.

Not 20 Checkräkningskredit

2023-12-31

2022-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	30 000	30 000
--	--------	--------

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna räntekostnader	847	604
Förutbetalda hyresintäkter	6 298	6 256
Upplupna löner	67	71
Upplupna semesterlöner	604	812
Upplupna sociala avgifter	190	272
Övriga poster	5 170	6 291
	13 176	14 306

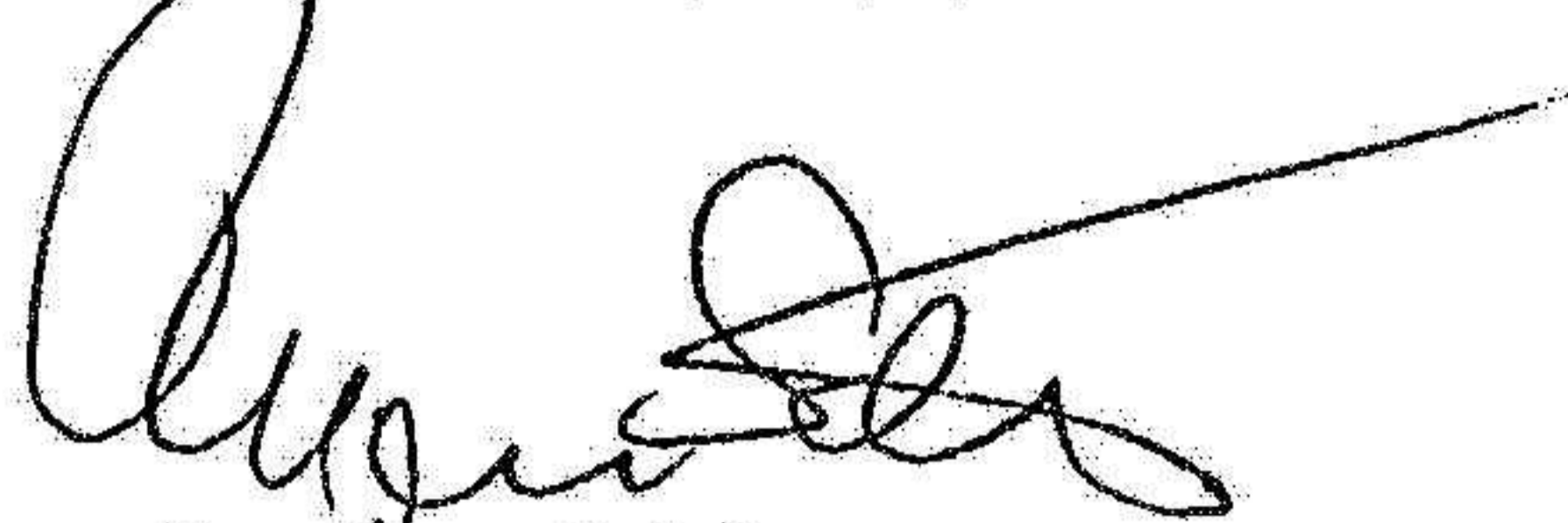
Not 22 Eventualförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Borgensåtagande Fastigo	130	141
	130	141

Laxå 2024-02-26



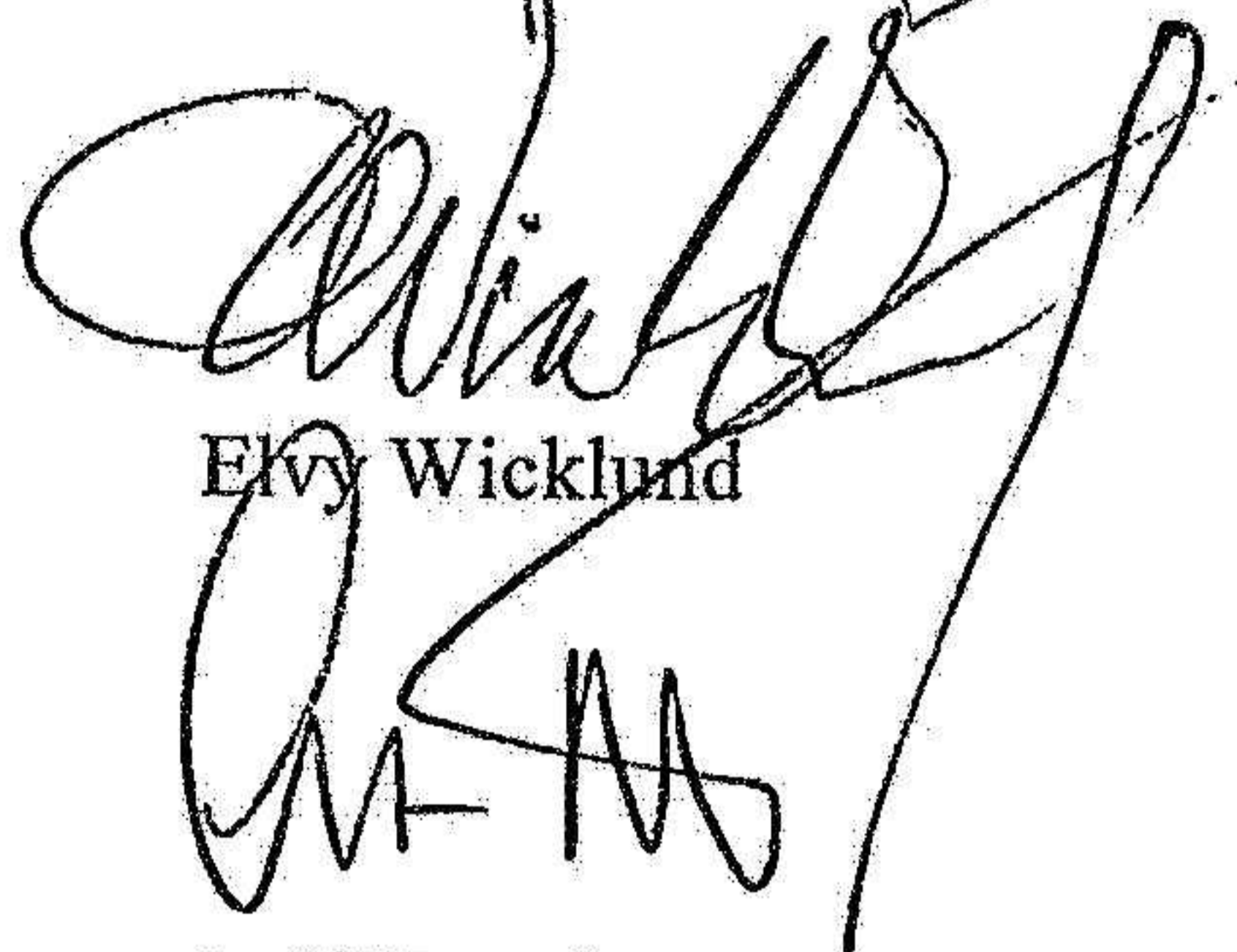
Ingemar Schön
Ordförande



Klas-Göran Vilgren



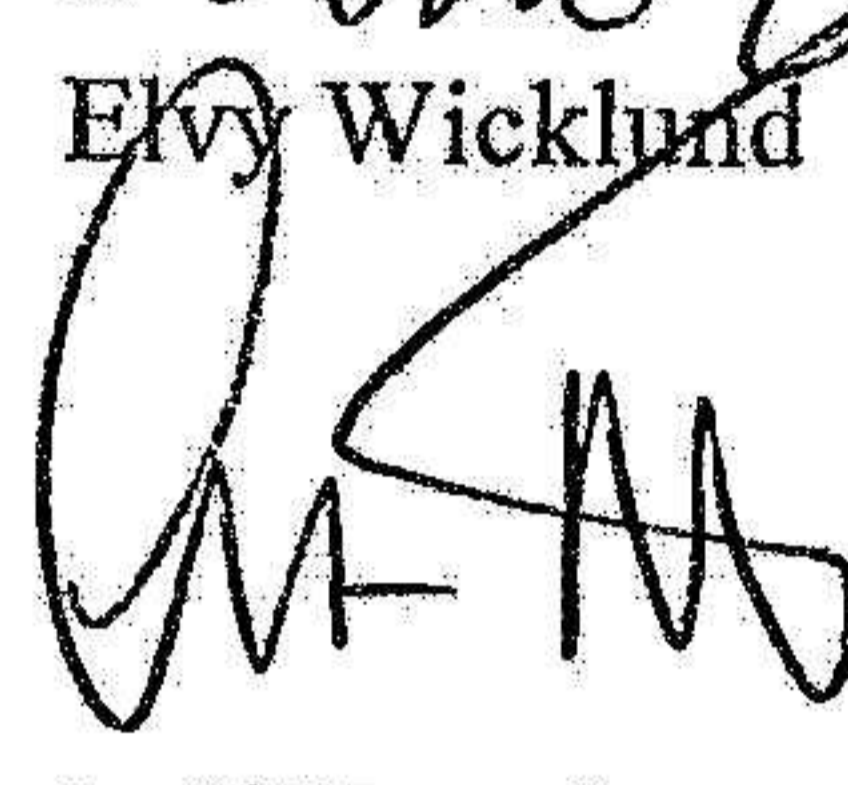
Paul Särholm



Elvy Wicklund



Jeanette Günther



Leif Nyström



Björn Brohmée



Robert Huss
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

2024062715590

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Laxåhem, org.nr 556527-0120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Laxåhem för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Laxåhem.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Laxåhem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Laxåhem enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 3 april 2024



Hans Olsson
Auktoriserad revisor