

Årsredovisning

för

Strömsunds Hyresbostäder AB

556121-3496

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Strömsunds Hyresbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömsund den 13 maj 2024



Stefan Jönsson

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

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

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

Strömsunds Hyresbostäder AB är ett av Strömsunds kommun, organisationsnummer. 212000-2486, helägt företag. Strömsunds kommunfullmäktige utser ombud, som har att företräda ägaren vid bolagsstämman.

Verksamheten

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

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

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

Strömsunds Hyresbostäders uthyrningsobjekt vid årets utgång:

	2023	2022
Bostäder	932	(932)
Lokaler	106	(103)
Garage	46	(46)
Carports	18	(18)
Parkeringsplatser	590	(590)

Bolagets styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Strömsunds kommun.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

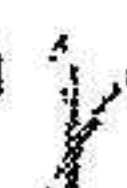
Ledamöter

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

Suppleanter

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

Vd

Stefan Jönsson 

Intresseorganisationer

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

Medarbetare

Vid årets slut hade Strömsunds Hyresbostäder 17 tillsvidareanställda varav 5 kvinnor och 12 män.

Vakanser

Tabellen visar vakansläget i beståndet fördelat per ort 2023-12-31:

2023				2022			
Ort	Vakanta	av tot.	%	(Vakanta	av tot.	%)	
Strömsund	15	563	2,66	(2	563	0,36)	
Hammerdal	7	155	4,52	(1	155	0,65)	
Backe	4	58	6,90	(3	58	5,17)	
Rossön	8	31	25,81	(10	31	32,26)	
Hoting	7	66	10,61	(7	66	10,61)	
Gäddede	9	59	15,25	(10	59	16,95)	
	50	932	5,36	(33	932	3,54)	

Hyrer

Hyresförhandlingen för 2023 utmynnade i en genomsnittlig hyreshöjning om 4%. Parterna enades även om en höjning av standardhöjande tillval med 3,95 procent samt en höjning av bredbandsavgiften från 52 till 66 kronor per månad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflation och stigande räntor

2023 tyngdes av en hög inflation och stigande räntor, omständigheter som haft en viss påverkan på bolaget. Den totala kostnadsmassan påverkades framför allt av stigande räntor samt ökade kostnader för drift och underhåll om ca 11,1 procent. Till detta ska adderas minskad uthyrningsgrad vilket medfört ökat intäktsbortfall om ca 7 procent.

Energikostnader

Bolaget har aktivt arbetat med energieffektiviseringar under de senaste åren vilket bidragit till att den totala energianvändningen har minskat betydligt. Detta till trots har kostnaderna för energi ökat markant under 2023, dels beroende av att tidigare bundet elavtal löpt ut och ny upphandling av elleveranser lett till högre priser och dels av höjd fjärrvärmesaxa.

Investeringar och större underhållsåtgärder

Bolaget har under 2023 fortsatt arbetet med klimat- och miljöåtgärder. Installationer av prognosstyrd värmereglering har gjorts i flera fastigheter. Under året har också fönsterbyten genomförts på Storgatan 22 och 24 i Strömsund. Tillsammans med installationerna av prognosstyrd värmereglering har detta haft en god verkan på bolagets mål när det gäller minskad energiförbrukning.

Den första etappen gällande utvändigt målning utfördes på Solbacken i Strömsund. Entreprenaden genomförs i två etapper varav den första omfattade fyra av totalt åtta hus.

Renovering av balkonger genomfördes på Centrumvägen 2 i Backe. Entreprenaden omfattade renovering av balkongplattor samt installation av nya räcken och skärmar.

Risker

Att äga och förvalta fastigheter är förenat med en rad risker som kan påverka verksamhet, resultat och finansiell ställning. Bygg- och underhållskostnader, ränteläge, hyresintäkter, avkastningskrav, etcetra påverkar till stora delar hur bolaget kan och ska agera. Ledning och styrelse utvärderar löpande strategiska, operativa och finansiella risker för att bedöma sannolikheten för att händelser, definerade som risker, inträffar samt konsekvenserna av ett inträffande.

Hyresförhandlingar

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

Taxebundna kostnader

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

Underhåll

Strömsunds hyresbostäder har en underhållsskuld och lägger årligen stort fokus på underhållsåtgärder. Underhållet av fastighetsbeståndet handlar primärt om att upprätthålla fastigheternas funktioner och bevara dess värden men det kommer sannolikt även att ha en stor betydande påverkan på uthyrningsgraden över tid. Samtidigt måste investeringarna också vara lönsamma för att undvika risken för nedskrivningar i framtiden. De senaste årens prisutveckling för fastighetsrelaterat underhåll påverkar negativt när det gäller förutsättningarna för att kunna utföra nödvändiga åtgärder.

Räntor

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

Nedskrivningar

Strömsunds Hyresbostäder genomför årligen en intern värdebedömning av samtliga fastigheter. Bedömningen görs genom individuella avkastningsvärdeberäkningar för varje fastighet med utgångspunkt i kassaflödet. Till delar har även externt värdeutlåtande inhämtats under 2023. Värdebedömningarna utgör, i förhållande till de bokförda värdena, en grund för att identifiera eventuella behov av nedskrivningar. Detta har resulterat i att nedskrivning med totalt 4 370 tkr har gjorts omfattande sex fastigheter.

Målstyrning

2023 antog Styrelsen för Strömsunds Hyresbostäder 10 mål, för åren 2023-2027. Målen har sin grund i bolagets arbetsmiljöpolicy, bolagsordning, ägardirektiv, Strömsunds kommuns budgetdirektiv, bostadsförsörjningsplan samt miljöpolicy. Måluppföljning sker löpande och faktiskt utfall fastställs årligen.

Framtid

Uthyrningsgraden försämrades markant under 2023. Framför allt beroende på en stor utflyttning från

centrala Strömsund under andra halvåret. Uthyrningsgraden på övriga orter var relativt stabil under året, om än på en ogynnsamt låg nivå. Som ett led i att öka uthyrningsgraden fortsätter Strömsunds hyresbostäder sin långsiktiga satsning på underhåll. Tillsammans med erbjudanden om personliga hem, genom standardhöjande tillval, samt åtgärder i form av tillgänglighetsanpassningar i gemensamma utrymmen och i utemiljön, bedöms detta ge positiv inverkan när det gäller uthyrningsgraden. Under de närmaste åren kommer också stor vikt läggas på att förbättra fastigheternas driftnetton. I detta arbete kommer investeringar i energieffektiviseringar att ha en väsentlig betydelse.

Resultat

Årets intäkter uppgick till 60 mnkr. Strömsunds hyresbostäders resultat före dispositioner och skatt blev -6,8 mnkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	59 398	57 076	54 768	55 511	55 564
Resultat efter finansiella poster	-6 836	1 037	-7 727	4 222	3 290
Antal anställda	17	16	16	16	15
Soliditet (%)	37,1	40,0	40,5	42,3	42,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 500 000	209 300	44 057 367		2 747 454	54 514 121
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				2 747 454	-2 747 454	0
Återbetalning aktieägartillskott			-1 000 000			-1 000 000
Årets resultat					-6 230 343	-6 230 343
Belopp vid årets utgång	7 500 000	209 300	43 057 367	2 747 454	-6 230 343	47 283 778

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 32 500 000 kr (33 500 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 804 821
årets förlust	-6 230 343
	39 574 478
disponeras så att i ny räkning överföres	39 574 478
	39 574 478

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	59 397 576	57 076 209
Övriga rörelseintäkter		618 447	87 507
		60 016 023	57 163 716
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-42 343 601	-38 108 381
Personalkostnader	5, 6	-11 048 227	-10 356 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-7 818 959	-3 226 740
Övriga externa kostnader		-3 964 710	-3 609 272
		-65 175 497	-55 301 106
Rörelseresultat		-5 159 474	1 862 610
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	129 014	106 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 805 305	-931 812
		-1 676 291	-825 492
Resultat efter finansiella poster		-6 835 765	1 037 118
Bokslutsdispositioner	8	205 350	2 458 826
Resultat före skatt		-6 630 415	3 495 944
Skatt på årets resultat	9	400 072	-748 490
Årets resultat		-6 230 343	2 747 454

Strömsunds Hyresbostäder AB
Org.nr 556121-3496

6 (16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	11	125 482 821	130 081 782
Inventarier, verktyg och installationer	12	794 374	532 262
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	0
		126 277 195	130 614 044

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	98 162	98 162
Uppskjuten skattefordran		229 822	0
		327 984	98 162
Summa anläggningstillgångar		126 605 179	130 712 206

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		28 295	79 857
		28 295	79 857

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		754 848	722 812
Övriga fordringar Strömsunds Kommun		4 668 149	7 708 013
Aktuella skattefordringar		774	0
Övriga kortfristiga fordringar		547 603	509 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 338	2 005 033
		6 110 712	10 945 467

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6 143 481	11 029 750
------------------------------------	--	------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

132 748 660 **141 741 956**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital		7 500 000	7 500 000
Reservfond		209 300	209 300
		7 709 300	7 709 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		45 804 821	44 057 367
Årets resultat		-6 230 343	2 747 454
		39 574 478	46 804 821
Summa eget kapital		47 283 778	54 514 121
Obeskattade reserver	16	2 481 612	2 686 962
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen		83 326	64 606
Uppskjutna skatter		0	170 250
Summa avsättningar		83 326	234 856
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		71 300 000	65 800 000
Summa långfristiga skulder		71 300 000	65 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 781 136	4 415 161
Övriga kortfristiga skulder		505 063	649 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 960 616	6 618 859
Skulder koncernföretag		2 353 129	1 182 313
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	5 500 000
Aktuella skatteskulder		0	140 545
Summa kortfristiga skulder		11 599 944	18 506 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 748 660	141 741 956

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

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

Borttagande från balansräkningen

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

Varulager

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

Fordringar

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

Kundfordringar

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

✓

avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Övriga tillgångar

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Långfristiga skulder

Låneskulder

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

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Inkomstskatt

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

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

Uppskjuten skatt

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

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

Avsättningar

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

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

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2023	2022
Andel av försäljningen i procent som avser koncernföretag	6	5
Andel av inköpen i procent som avser koncernföretag	32	34
	38	39

Not 3 Intäkternas fördelning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	55 426 159	53 546 609
Lokaler	2 607 110	2 387 370
Övrigt	4 517 608	4 088 040
	62 550 877	60 022 019
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 597 051	-2 455 540
Lokaler	-311 521	-269 913
Övrigt	-244 730	-220 357
	-3 153 302	-2 945 810
Summa nettointäkter	59 397 575	57 076 209
Övriga intäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	618 447	87 507
	618 447	87 507

Not 4 Fastighetskostnadernas fördelning

	2023	2022
Drift	-29 405 749	-26 863 320
Underhåll löpande	-10 466 316	-9 046 747
Underhåll planerat	-1 885 343	-1 612 121
Fastighetsskatt	-586 193	-586 193
	-42 343 601	-38 108 381

Not 5 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Fastigo	145 356	141 187
	145 356	141 187

Strömsunds Hyresbostäder AB
Org.nr 556121-3496

12 (16)

2024051713412

Not 6 Medelantal anställda

	2023	2022
Medelantal anställda. Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Kvinnor	4	4
Män	12	12
Totalt	16	16

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning aktier och andelar	7 216	8 019
Räntor	121 798	98 301
Summa	129 014	106 320

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring periodiseringsfond	0	2 150 000
Förändring av överavskrivningar	131 162	234 638
Förändring av ersättningsfond	74 188	74 188
Summa	205 350	2 458 826

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt för året	0	-332 858
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	2 989
Uppskjuten skatt	400 072	-418 621
Summa	400 072	-748 490

Not 10 Statligt stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Statliga stöd som har reducerat materiella anläggningstillgångars anskaffningsvärden	511 162	511 162
	511 162	511 162

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	166 885 931	163 871 969
Inköp	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	3 108 813	3 013 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 994 744	166 885 931
Ingående avskrivningar	-49 272 841	-46 521 837
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 952 833	-2 751 004
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 225 674	-49 272 841
Ingående nedskrivningar	-8 990 428	-8 990 428
Årets nedskrivningar	-4 336 068	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 326 496	-8 990 428
Utgående redovisat värde	104 442 574	108 622 662
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	23 421 053	22 425 405
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Omklassificering	0	995 648
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 421 053	23 421 053
Ingående avskrivningar	-1 947 420	-1 589 392
Årets avskrivningar	-418 873	-358 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 366 293	-1 947 420
Ingående nedskrivningar	-14 514	-14 514
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 514	-14 514
Bokfört värde byggnader	104 442 575	108 622 663
Bokfört värde mark och markanläggning	21 040 246	21 459 119
Utgående redovisat värde	125 482 821	130 081 782

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 842 596	3 842 596
Inköp	373 298	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 215 894	3 842 596

Strömsunds Hyresbostäder AB
Org.nr 556121-3496

14 (16)

Ingående avskrivningar	-3 310 334	-3 192 626
Årets avskrivningar	-77 254	-117 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 387 588	-3 310 334
Årets nedskrivningar	-33 932	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 932	0
Utgående redovisat värde	794 374	532 262

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	172 707
Omklassificeringar	-3 108 813	-4 183 000
Under året nedlagda kostnader	3 108 813	4 010 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Aktie A		
Ingående anskaffningsvärde	58 162	58 162
Utgående anskaffningsvärde	58 162	58 162
Insatskapital HBV		
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	98 162	98 162

Not 15 Koncernförhållanden

Koncernförhållanden

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

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

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ersättningsfond	2 481 612	2 555 800
Överavskrivningar	0	131 162
Summa	2 481 612	2 686 962

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	71 300 000	71 300 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	-5 500 000
	71 300 000	65 800 000
Förfallotider, andel av skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Kreditinstitut	0	5 200 000
	0	5 200 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	282 573	156 790
Upplupna semesterlöner	759 865	752 181
Upplupna sociala avgifter	199 642	174 192
Förutbetalda hyror	4 111 902	4 181 111
Upplupna kostnader	1 606 633	1 354 585
Summa	6 960 615	6 618 859

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


Strömsund den 8 april 2024



Stefan Jönsson
Verkställande direktör



Karin Näsmark
Ordförande



Bertil Johansson



Petra Monwell



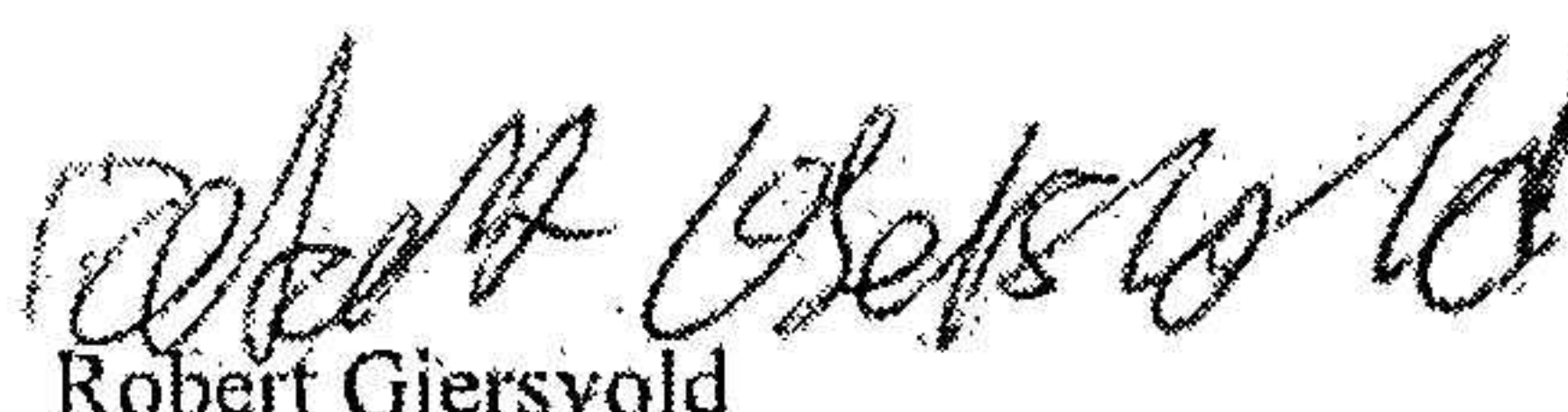
Kristina Widborg Ahlstrand



Simon Högberg



Maria Sandberg



Robert Gjersvold

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4-2024.



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Strömsunds Hyresbostäder AB
organisationsnummer 556121-3496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Strömsunds Hyresbostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Strömsunds Hyresbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund den 11 april 2024

Deloitte AB


Jon Nilsson
Auktoriserad revisör