

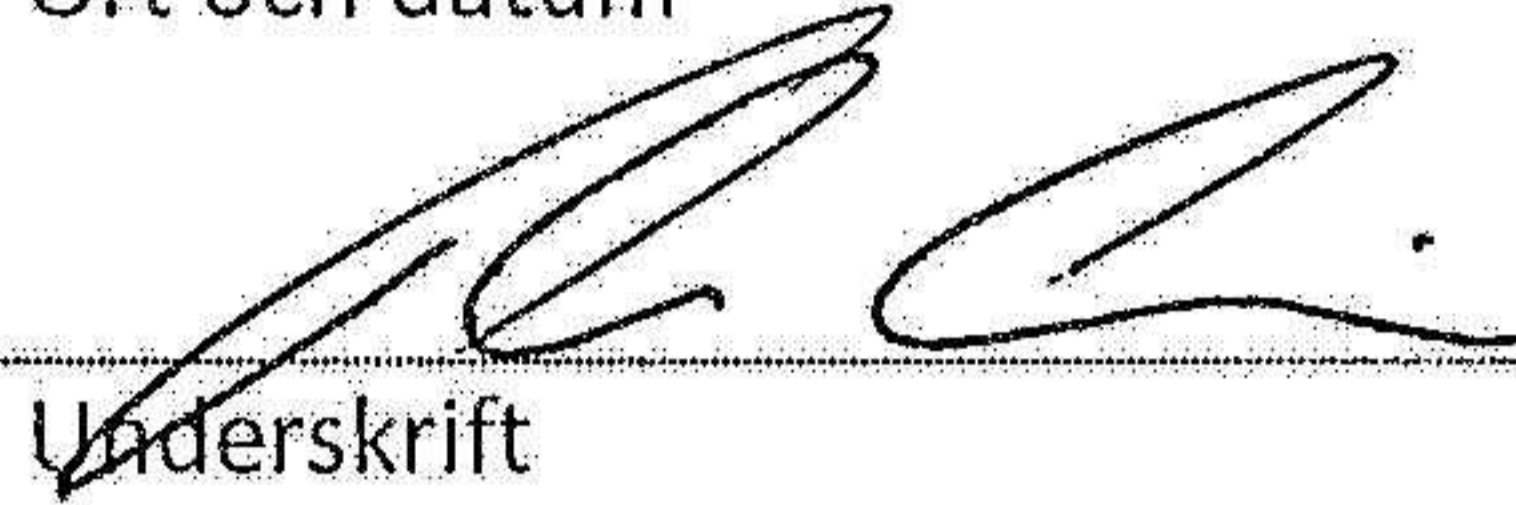
2024051514748

Undertecknad vd AB Uppvidingehus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

LENHOLDA 2024 05 13

Ort och datum



Underskrift

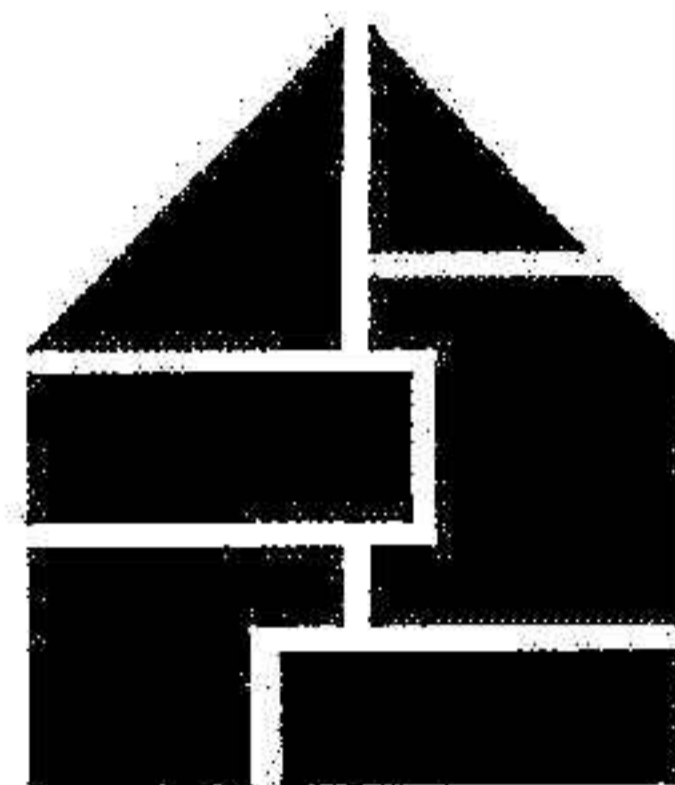
TOBIAS NILSSON

Namnförtydligande

Årsredovisning för

AB Uppvidingehus

556156-4864

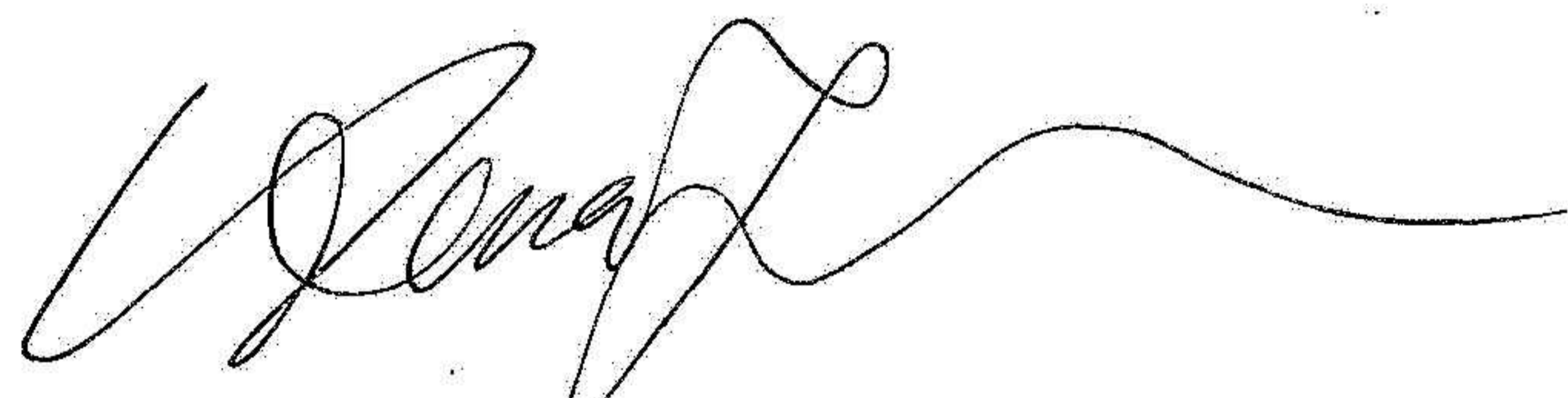


UPPVIDINGEHUS

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

JAG INTYGAR ATT DENNA KOPIAN
STÄMMER MED ORIGINALET.



ANNA JACOBSSON

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-21
Underskrifter	22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Uppvidingehus, 556156-4864, med säte i Lenhovda, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om Uppvidingehus

AB Uppvidingehus är ett kommunalt bostadsföretag och ägs till 100% av Uppvidinge kommun. Uppvidingehus äger och förvaltar 849 bostäder och 118 lokaler. Utöver drift och skötsel av det egna beståndet utförs förvaltning av kommunens skolor och särskilda boende m.m. Den totala förvaltade ytan uppgår till ca 132.000 kvm varav det egna beståndet utgör ca 65.000 kvm.

Bolaget bildades 1972 och är en sammanslagning av dåvarande bostadsstiftelserna i Uppvidinge kommun.

Vision

Vi ska erbjuda attraktiva bostäder och lokaler i en vacker och trygg miljö.

Värdegrund

Vårt arbete ska utgå från värdegrunderna MOD-KREAVITET-TOLERANS där underliggande betydelse utgör grunden i vårt förhållningssätt.

MOD	Våga förändra & förändras samt våga tänka i nya banor
KREAVITET	Vara uppfinningsrik och problemlösare som ser möjligheter
TOLERANS	Respektera varandra & varandras åsikter

Mål och strategier

I december 2019 antogs en verksamhetsplan för perioden 2020-2024. I den finns ett antal mål och strategier för hur bolaget ska närma sig visionen. Verksamhetsplanen har sin utgångspunkt i värdegrunden och i det långsiktiga hållbarhetstänkandet inom ekonomi, ekologi och socialt ansvar.

Ägardirektiv

Utdrag från nytt ägardirektiv gäller från och med 2022-05-09

Ägaridé

Bolaget ska i ett allmännyttigt syfte tillgodose bostadsbehovet i Uppvidinge kommun. Bolaget har även att, på uppdrag av kommunen, förvalta kommunens fastigheter samt ansvara för lokalvården. Dessa uppdrag regleras i separata avtal. Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Verksamhets inriktning

Bolaget ska utveckla kommunens orter med attraktiva boenden som marknaden sätter agendan för. Bostäderna som tillhandahålls görs från ett allmännyttigt perspektiv och ska kunna nyttjas av många. Bolaget ska motverka segregation och bidra till en god social gemenskap, integration och mångfald i bostadsområden och kommundelar.

Ekonomiska utgångspunkter

Bolaget ska drivas enligt marknadsorienterade och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Handwritten signatures and initials: GB, JKB, BL, ML

Förvaltning

Kontor/administration

Flera bo-sociala träffar har genomförts under sommarhalvåret. Målet är att ha minst en träff per ort och år.

Övergång till digitala låssystem är genomfört i flera fastigheter. Projektering av låssystem för trapphus pågår.

Drift och förvaltning

Bolaget är representerat med lokala fastighetsskötarkontor på samtliga större orter i Uppvidinge kommun (Åseda, Norrhult, Lenhovda, Älghult och Alstermo). Personalen arbetar både med Uppvidingehus och Uppvidinge kommuns fastigheter gällande inre och yttre skötsel.

Uppvidingehus

- En sammansatt grupp leder arbetet med energibesparande åtgärder.
- En omfattande inventering av fastighetsbeståndet har genomförts under hösten 23. Detta underlag är grunden för bolagets långsiktiga planering gällande investeringar och underhåll.

Ett Web-baserat övergripande system för fastighetsautomation är infört. Genom att centralisera övervakningen av fastigheternas värme och ventilationssystem kan driften optimeras och eventuella fel snabbt detekteras och åtgärdas.

Uppvidinge kommun

Uppvidingehus tillhandahållit skötseln av kommunen fastigheter enligt gällande förvaltningsavtal. Avtalet täcker försörjning av värme, el, vatten, personal för skötsel (inre och yttre), besiktningar och kontroller för angivna fastigheter.

- Ett arbete har genomförts tillsammans med kommunen för att ta fram ett enklare och tydligare gränsdragningslista gällande Uppvidingehus åtaganden.
- Skolan i Älghult övergick till en privat aktör 2023-12-31. För Uppvidingehus innebär det att en fastighetsskötare och två lokalvårdare kommer bli övertaliga och flyttade till andra områden inom Uppvidingehus verksamhetsområde.
- Besiktningar som är ett krav enligt fastighetsägarens kontrollansvar har genomförts (Brand, Brandlarm, Ventilation, Radon mm.). Åtgärder av anmärkningar ingår inte i förvaltningsavtalet.

Förvaltningsuppdraget har av Kommunen sagts upp för omförhandling. Under hösten skedde förhandlingar om ett övergångsavtal som gäller under 2024. Målet är att under första halvåret 2024 förhandla fram ett mer långsiktigt avtal med kommunen.

Lokalvård

Efter det att ledare för lokalvården i Norra delen slutat, så har en omorganisation genomförts verksamheten fungerar nu med en lokalvårdschef. Utvärdering av den nya organisationen kommer att genomföras vid årsskiftet.

Vi har uppmärksammat att flera lokalvårdare har utmaningar med det svenska språket. Därför har flertalet genomfört en utbildning i yrkessvenska på Lärcenter i Åseda.

Arbetet med att begränsa antal kemikalier i lokalvården, samt endast använda miljövänliga produkter pågår.

JB
ML
BL

Uppvidingehus

Lokalvårdarna städar trapphus och loftgångar för Uppvidingehus. Även avflyttningsstäd (när hyresgästen bekostar denna) samt städning efter renoveringar utförs av lokalvårdarna.

Uppvidinge kommun

Lokalvården städar cirka 36 000 kvadratmeter. Till övervägande delen är detta kommunens lokaler och regleras genom förvaltningsavtalet. Detta berör skolor, äldrevården samt kontorsbyggnaders som nyttjas av kommunens personal.

Projekt/Nyproduktion

Projektorganisation leder och driver både Uppvidingehus egna projekt, samt vissa projekt för Uppvidinge kommun. Under 2023 hade Uppvidingehus 3 projektledare anställda.

Uppvidingehus

Under 2023 drevs flera projekt inom Uppvidingehus.

- I april 2023 blev 9 st. marklägenheter klara för inflyttning i Alstermo.
- Ombyggnation/renovering polisstationen i kvarteret Kommersen Åseda är färdigställd och invigdes i november 2023.
- Radon och energieffektivisering på fastighet Ekgatan i Lenhovda driftsattes under hösten 2023.
- Takbyte på en fastighet (Gripagårdsvägen) i Lenhovda.
- Fönsterbyte på Bäckgatan i Norrhult.

För tillfället klarar inte bolaget att bygga nya lägenheter utan en betydande nerskrivning av byggkostnaderna, så planerade projekt i Lenhovda och Norrhult/Klavreström har pausats.

Projektering att bygga en ny fastighet för ICA i Lenhovda påbörjades under 2023.

Uppvidingehus driver fler projekt parallellt för att bygga bort kallhyra och samtidigt installera ny effektiv teknik som minskar energibehovet totalt sett.

Uppvidinge kommun

Uppvidingehus driver flera projekt på uppdrag av Uppvidinge kommun gällande nybyggnation, underhåll och investeringar. Underhållsbudgeten var 5 800tkr under 2023 men vissa projekt genomfördes ej pga. besparingar som trädde i kraft i maj månad.

- " Förskolan i Norrhult är under uppbyggnad och beräknas vara inflyttningsklar under våren 2024.
- " Arbete pågår med uppgradering och överordnat program för styrning av fastighetsautomatik.
- " Uppvidingehus har utfört uppdrag att genomföra energibesparande åtgärder på kommunens fastigheter. Projekt är genomfört på flertalet fastigheter och utförs enligt överenskommen omfattning och budget.
- " Radonmätningar med tillhörande utredningar har genomförts på flera av kommunens fastigheter.

AB
BL
ML

Ekonomi

Verksamhetsåret 2023 visar ett rörelseresultat på 3 627tkr (4 046tkr). Efter skatter och dispositioner blev resultatet -2 237tkr (658tkr). 2023 är det åttonde året bolagets årsredovisning sker enligt K3-regler. De komponenter och avskrivningstider som tillämpas från och med omräkningsåret 2015 är:

Komponent	Avskrivningsår
Stomme, grund, stomkompl.	100
Yttertak	30
Fast inredning	25
Fönster	30
Fasad	50-100
Inre ytskikt och vitvaror	13
VS, el inkl.styr	30
Ventilation	25
Restpost	50
Uer, uppskrivningsfond	50
Verksamhetsanpassning	beroende av hyreskontraktets utformning

Hyresintäkter 59 153tkr (57 731tkr), övriga intäkter 49 878tkr (41 755tkr)

Driftskostnader bostäder, ej förvaltning, uppgår till 36 377tkr (32 062tkr) och underhållskostnader både kostnadsförda och aktiverade på bostäder, ej förvaltning, uppgår till 37 689tkr (18 325tkr) vilket motsvarar ca 591kr/ kvm.

Taxebundna kostnader utgör 16,9% av de totala fastighetskostnaderna (driftkostnader + underhållskostnader) och underhållet står för 21,8%

Driftnettot uppgår till 205kr/kvm (247kr/kvm).

Totala skuldportföljen uppgår till 205 273tkr per 20231231

Säkerhet för samtliga lån utgörs av borgen från ägaren Uppvidinge kommun. Den totala borgensramen uppgår till 250Mkr.

Andel lån med rörlig ränta uppgår till 66,5% .

Den genomsnittliga räntan under året har uppgått till 2,62% (1,49%) exklusive kommunal borgensavgift om 0,4%

Vid nuvarande skuldnivå påverkas resultatet med 1 000 tkr vid en räntejustering på 0,5%.

Investeringar som upptagits i balansräkningen uppgår till 27,6 miljoner och utgörs av nybyggnation av 9 marklägenheter i Alstermo, verksamhetslokal i Åseda och takbyte i Lenhovda.

Anskaffning inventarier 81tkr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	109 026	99 486	96 240	92 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 314	2 078	1 211	9 240
Balansomslutning, tkr	309 141	306 081	299 264	299 990
Antal anställda	50	47	47	43
Soliditet	20	22	22	22
Kassalikviditet	55	85	124	124

Handwritten signatures and initials: BL, ML, AB, kdfh

Hyror

Hysesförändringen för bostäder skedde per 20230401 med ca 3,99% för varmhyra, ca 3,49% för kallhyra och ca 3,49% i preumtionshyra vilket per helår ökar bolagets intäkter med ca 2 137tkr. Hyresnivån för bostäder ligger på 1057kr/kvm en ökning med ca 55kr/kvm från 2022.

Uthyrningsgraden är 89,9%(92,1%) på bostäder och lokaler 82,9% (89,5%).

Flyttningsfrekvensen har ökat från fg år och det har under året skrivits 160 bostadskontrakt, flyttningsfrekvensen uppgår till 22,73% (21,43%).

Vi har för avsikt att hyresförhandlingen för 2024 ska vara klar 20240401.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid årets slut till 68 823kvm (66 497 kvm), varav lokalyta 10 296 kvm (13 572 kvm). I lokalytan ingår även förråd. Antalet bostadslägenheter uppgick till 849st (840st) Under året har 9 st marklägenheter i Alstermo byggts. Utanför den uthyrningsbara ytan ligger 16 st lgh som är under totalrenovering.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas individuella marknadsvärde har fastställts genom intern värderingsmodell upprättad 2016 som är avstämd med extern värderare avseende upplägg och avkastningskrav m.m. Värderingen är uppdaterad 2022. Den interna värderingsmodellen är uppdaterad 2023 med nya bokföringsvärden.

Med de antagande som är gjorda uppgår de samlade fastigheternas marknadsvärde 478mkr vilket överstiger det bokförda värdet med ca.196mkr.

Personal

Bolaget sysselsätter nu 50 personer varav 17 män och 33 kvinnor, medelåldern uppgår till 47 år.

Energi och miljö

Bolaget är delaktig i Sveriges allmännyttas klimatinitiativet som har målet att minska utsläppen av växthusgaser genom att vara fossilfria 2030 och minska energianvändningen med 30% till år 2030.

Under 2023 har all el som inköpts varit ursprungsmärkt vindel. Sedan 2020 är vår uppvärmning helt fossilbränslefritt.

OB
JB
BL
ML
KFB

Organisation och ledning

Styrelseledamöter

Viktoria Birgersson
Bodil Fager Bergqvist
Billy Lindvall
Jerker Blomqvist
Anders Johansson

Styrelsesuppleanter

Matthias Sjöberg
Tony Johansson
Jörgen Holmberg
Lars-Erik Frisk
Carl-Johan Önnared

Verkställande direktör

Tobias Nilsson

Revisorer

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som företräds av auktoriserad revisor Malin Larsson

Lekmannarevisor Benny Jarhall

Framtida utveckling

Attraktiva bostäder:

För att göra Uppvidinge kommun attraktiv för nuvarande och framtida invånare behöver Uppvidingehus erbjuda bostäder som möter deras behov. Detta inkluderar att skapa moderna och funktionella bostäder med tillgång till tjänster som bidrar till en hög livskvalitet. Då nybyggnationen är starkt begränsad under kommande period, så kommer renoveringar och restaureringar att prioriteras.

Uppvidingehus skall samtidigt tillhandahålla bostäder som även passar hyresgäster med en begränsad budget för sitt boende.

Energifrågan: Hållbarhet och självförsörjning

För att möta kraven på minskade koldioxidutsläpp och energieffektivitet behöver vi satsa på förnybar energi och energieffektiva bostäder. Arbetet med att tillvarata solenergi, och eventuellt andra lokala energikällor bör intensifieras för att minska vår miljöpåverkan och möjliggöra självförsörjning.

Investeringar i klimatsmart teknik:

För att vara konkurrenskraftiga och minska vår miljöpåverkan måste vi investera i klimatsmart teknik. Detta innefattar nya smarta lösningar, automatiserad grönyteskötsel, energieffektiva byggnadsmaterial och digitala lösningar för övervakning och underhåll mm.

Kompetent personal: Utbildning och rekrytering

För att möta framtidens utmaningar behöver vi säkerställa att vårt team är välutbildat och kompetent. Detta innebär att investera i utbildningsprogram för våra anställda och att vara en attraktiv arbetsgivare som kan behålla och locka till sig de bästa medarbetarna inom bostadssektorn.

Förvaltningsavtal:

Diskussionen och beslut angående förvaltningsavtalet bör prioriteras för att bolaget skall anpassas till framtidens verksamhet och förväntad prestation ifrån Uppvidinge kommun.

Handwritten initials and signatures: BL, ML, and several illegible signatures.

Förändring av eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskr.fond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>S:a eget kapital</i>
Eget kapital 2022-12-31	1 500	7 205	13 400	43 467	65 571
Minskn. uppskr.fond		-395		395	-
Årets resultat				-2 337	-2 337
Eget kapital 2023-12-31	1 500	6 810	13 400	41 525	63 234

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanserat resultat	43 861
Årets resultat	-2 337
Totalt	41 524

Styrelsen och VD föreslår resultatet disponeras enligt följande.

Balanseras i ny räkning **41 524**

Handwritten signatures and initials: CB, ML, B1, AB, kpb.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	2	59 153	57 731
Övriga förvaltningsintäkter	3	49 873	41 755
		<u>109 026</u>	<u>99 486</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-78 361	-68 435
Underhållskostnader	5	-14 299	-14 415
Fastighetsskatt		-954	-904
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-9 656	-9 528
Bruttoresultat		<u>5 756</u>	<u>6 204</u>
Övriga rörelsekostnader			
Övriga rörelseintäkter		5	-
Centraladministration		-2 134	-2 158
Rörelseresultat	7,8,9	<u>3 627</u>	<u>4 046</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	303	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 244	-2 160
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 314</u>	<u>2 078</u>
Bokslutsdispositioner	12	830	-
Resultat före skatt		<u>-484</u>	<u>2 078</u>
Skatt på årets resultat	13,14	-1 853	-1 420
Årets resultat		<u>-2 337</u>	<u>658</u>

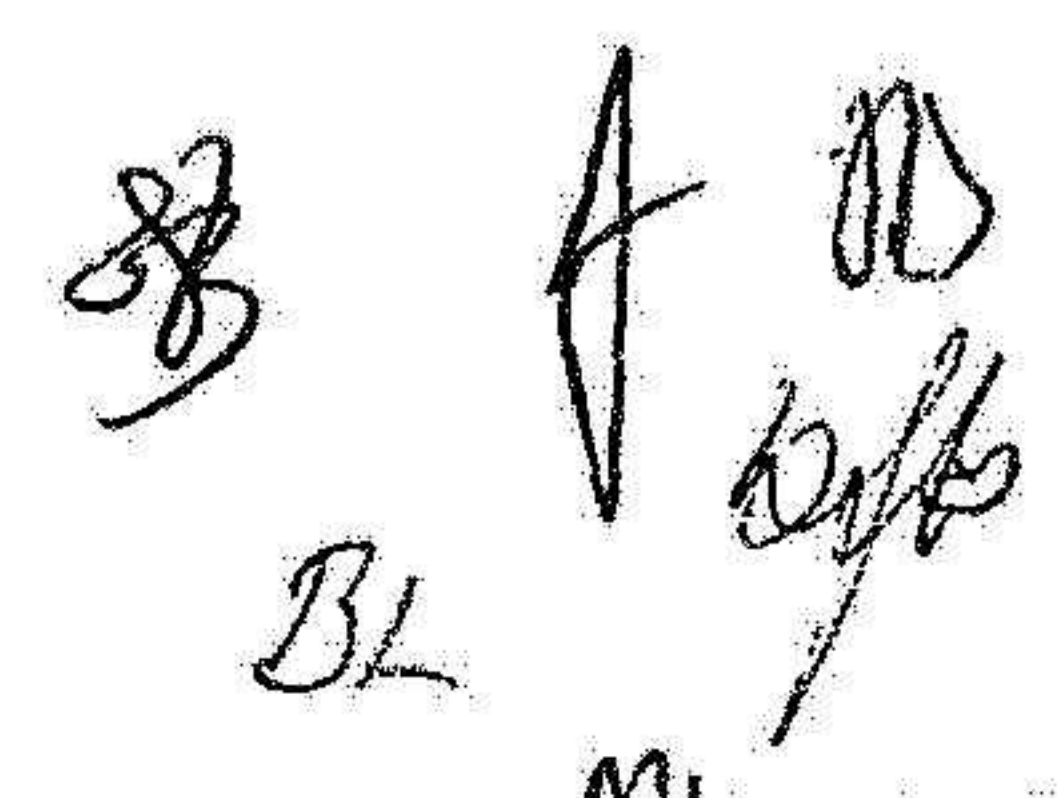
2024032701991



 BL ML

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	280 998	262 280
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 199	1 870
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	11 390	14 894
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	246	320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	40	40
Uppskjuten skattefordran		661	859
Summa anläggningstillgångar		<u>294 534</u>	<u>280 263</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		<u>157</u>	<u>174</u>
		157	174
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 573	1 372
Övriga kortfristiga fordringar		2 233	2 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 413	2 777
		<u>6 219</u>	<u>6 311</u>
Kassa och bank		8 231	19 333
Summa omsättningstillgångar		<u>14 607</u>	<u>25 818</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>309 141</u>	<u>306 081</u>

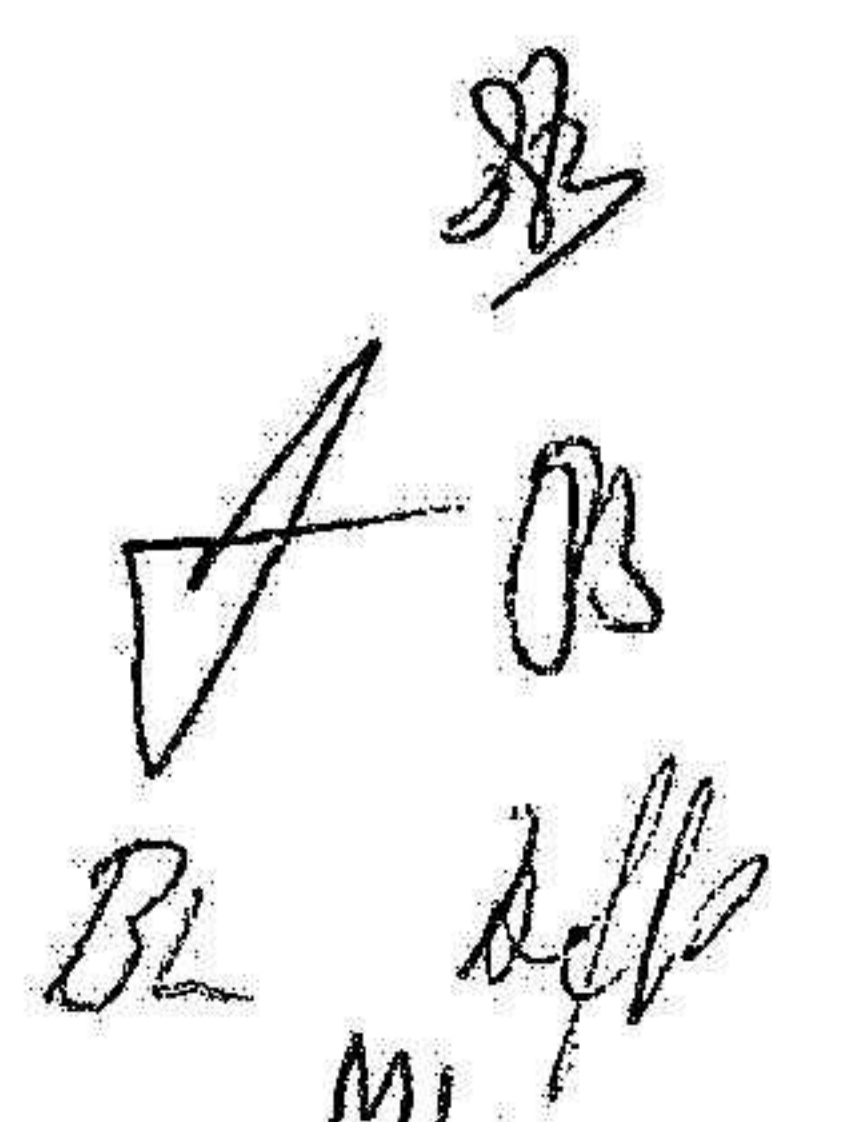


 BL

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	1 500	1 500
Uppskrivningsfond	22	6 810	7 205
Reservfond		13 400	13 400
		<u>21 710</u>	<u>22 105</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	23	43 861	42 809
Årets resultat		-2 337	658
		<u>41 524</u>	<u>43 467</u>
Summa eget kapital		<u>63 234</u>	<u>65 572</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	24	-	830
		-	830
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	25	288	255
Uppskjuten skatteskuld		15 560	13 905
		<u>15 848</u>	<u>14 160</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26,27	203 710	195 273
		<u>203 710</u>	<u>195 273</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 563	1 563
Leverantörsskulder		9 260	12 728
Skatteskulder		935	904
Övriga kortfristiga skulder		1 794	1 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	12 797	13 645
		<u>26 349</u>	<u>30 246</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>309 141</u>	<u>306 081</u>

2024032701992



 BL ML

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		3 628	4 046
Avskrivningar		9 657	9 529
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-131	208
		<u>13 154</u>	<u>13 783</u>
Erhållen ränta		313	415
Erlagd ränta		-4 874	-2 160
Betald inkomstskatt		-97	-65
		<u>8 496</u>	<u>11 973</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		18	181
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-200	461
Ökning(-)/Minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		420	4 001
Ökning(-)/Minskning (+) leverantörsskulder		-3 468	3 169
Ökning(+)/Minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder		-842	2 998
		<u>4 424</u>	<u>22 783</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-23 963	-20 762
		<u>-23 963</u>	<u>-20 762</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000	
Amortering av lån		-1 563	-1 483
		<u>8 437</u>	<u>-1 483</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		<u>-11 102</u>	<u>538</u>
Årets kassaflöde		-11 102	538
Likvida medel vid årets början		19 333	18 795
Likvida medel vid årets slut		8 231	19 333

83
A B
belp
BL
MI

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

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

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

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

Hyror

Intäkter hyror redovisas i den period de avser.

Andra typer av intäkter

Övriga intäkter består främst av fastighetsförvaltning.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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 utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångernas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hysesfastigheter

Stomme, grund, stomkomplement

100 år

Yttertak	30 år
Fast inredning	25 år
Fönster och fönsterdörrar	30 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt och vitvaror	13 år
VS, el inkl. styr	30 år
Ventilation	25 år
Övrigt	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget 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

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till 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.

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

Varulager.

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen [Alt. (eller) vägda genomsnittspriser]. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

I egentillverkade halv- och helfabrikat består anskaffningsvärdet av direkta tillverkningskostnader och de indirekta kostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen [eller uppgår till mer än ett oväsentligt belopp]. Vid värdering har hänsyn tagits till normalt kapacitetsutnyttjande.

Avsättningar.

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje


[Handwritten signatures and initials]

AB Uppvidingehus
556156-4864

balansdag.

Om tillämpligt
Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

2024032701994


BL
MLI
B
b/k

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyra		
Bostäder	56 645	54 109
Lokaler	9 653	9 301
Garage och bilplatser	349	337
Summa	66 647	63 747
Hyresbortfall		
Bostäder	-5 911	-4 548
Hyresrabatt på bostäder	-451	-524
Lokaler	-1 051	-858
Garage	-81	-86
Summa	-7 494	-6 016
Summa hyresintäkter	59 153	57 731

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Förvaltningsavtal	41 131	40 339
Ersättning från hyresgäst	844	542
Övriga ersättningar	3 006	874
Övriga rörelseintäkter	4 892	
Summa	49 873	41 755

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	29 398	28 534
Reparationer	5 700	5 291
Taxebundna kostnader	17 949	12 974
Uppvärmning	18 747	14 737
Fastighetsanknuten administration	4 287	4 737
Övriga driftskostnader	2 280	2 234
Summa	78 361	68 507
Varav hänförligt till förvaltningsavtal		
Fastighetsskötsel och städ	20 866	20 055
Reparationer	2 965	2 811
Taxebundna kostnader	10 102	6 597
Uppvärmning	7 205	6 045
Övriga driftskostnader	853	937
Summa	41 991	36 445

Not 5 Underhållskostnader

	2023	2022
Utfört underhåll	14 299	14 415
I underhållskostnader ingår kostnader avseende förvaltningsuppdraget		
Utfört underhåll	4 158	3 750



 BL mi

2024032701995

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Byggnader	8 830	8 483
Inventarier, verktyg och installationer	752	971
Förändring av bostadslåneposten	74	74
Summa	9 656	9 528

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda

	2023	2022
Kvinnor	33	31
Män	17	16
Totalt	50	47

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar, styrelsen och VD	1 019	861
Löner och ersättningar till övriga anställda	17 669	16 295
Summa	18 688	17 156

Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 365	5 548
Pensionskostnader för styrelse och VD	136	345
Pensionskostnader för övriga anställda	844	873
Totalt	25 033	23 922

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
-----	---	---

Avtal om avgångsvederlag

Finns inget avgångsvederlag

Not 8 Leasingavtal

Förfaller till betalning inom ett år	115	225
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	304	23
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	419	241

Årets leasingkostnader avser leasingavtal för kopieringsmaskin och fordon.

Not 9 Ersättning till revisorer

	2023	2022
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdrag	195	195
Konsultation	6	5
Summa	201	200

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning	2	2
Ränta från bank	211	119
Räntor på kundfordringar	59	70
Övriga ränteintäkter	31	1
Summa	303	192

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	4 433	1 365
Borgensavgift	807	790
Räntor på leverantörsskulder	4	5
Summa	5 244	2 160

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	-830	-
Summa	-830	-

83
A
B1

Not 13 Uppskjuten skatt

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-1 853	-1 420
	<u>-1 853</u>	<u>-1 420</u>

Not 14 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt	-1 853	-1 420
Summa	-1 853	-1 420

Resultat före skatt	-484	2 078
---------------------	------	-------

Skatt enligt gällande skattesats	100	-428
----------------------------------	-----	------

Skatteeffekter av:

Ej avdragsgilla kostnader	-5	-7
---------------------------	----	----

Ej skattepliktiga intäkter	-6	-
----------------------------	----	---

Uppräkning upplösning av periodiseringsfond	-11	-
---	-----	---

Schablonränta på periodiseringsfonder	-3	-1
---------------------------------------	----	----

Skillnader i avskrivningar på fastigheter	-126	364
---	------	-----

Skattemässigt kostnadsfört underhåll	2 068	1 445
--------------------------------------	-------	-------

Summa	2 017	1 373
--------------	--------------	--------------

Ej aktiverat underskott	-2 017	-1 373
-------------------------	--------	--------

Aktiverat underskott	0	0
----------------------	---	---

Aktuell skatt	0	0
---------------	---	---

Temporär skillnad byggnad

Uppskjuten skatt	-1 853	-1 420
------------------	--------	--------

Not 15 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	380 387	373 098
Försäljningar och utrangeringar		-371
Omklassificeringar	27 549	7 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>407 936</u>	<u>380 387</u>
Ingående avskrivningar	-128 554	-120 946
Försäljningar och utrangeringar		371
Årets avskrivningar	-8 326	-7 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-136 880</u>	<u>-128 554</u>
Ingående uppskrivningar	15 720	15 720
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-5 273	-4 768
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-505	-505
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>9 942</u>	<u>10 447</u>
Utgående restvärde enligt plan	280 998	262 280

2024032701996

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like BL, ML, and a signature.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12 569	12 435
Årets förändringar		
Inköp	81	134
Försäljningar och uttrangeringar	-163	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 487	12 569
Ingående avskrivningar	-10 699	-9 728
Årets förändringar		
Försäljningar och uttrangeringar	163	
Avskrivningar	-752	-971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 288	-10 699
Utgående restvärde enligt plan	1 199	1 870

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Ingående nedlagda kostnader	14 894	2 149
Under året nedlagda kostnader	24 045	5 084
Omklassificeringar	-27 549	7 661
Utgående nedlagda kostnader	11 390	14 894

Not 18 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
<i>Bostadslånepost</i>		
Ingående anskaffningsvärden	320	394
Årets avskrivning	-74	-74
Redovisat värde vid årets slut	246	320

Not 19 Andelar i intresseföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utgående anskaffningsvärde	40	40
Redovisat värde	40	40

Avser inbetalt insatskapital till Husbyggnadsvaror HBV förening.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Dina Försäkringar	709	668
Övriga försäkringar	104	
Underskott förvaltningsavtal	1 349	2 051
Siemens	217	
Uppcom	34	58
2 413	2 777	

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'BL' and 'mi'.

Not 21 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 15 st aktier med kvotvärde 100 000 kr.

Not 22 Uppskrivningsfond

	2023	2022
Belopp vid årets ingång	7 205	7 600
Minskning av uppskrivna tillgångar	-395	-395
Belopp vid årets utgång	6 810	7 205

Not 23 Förslag till disposition av resultatet

Till årstämmans förfogande står följande vinstmedel

	2023	2022
Balanserade vinstmedel	43 861	42 809
Årets förlust	-2 337	658
	41 524	43 467
i ny räkning överförs	41 524	43 467

Not 24 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	830
	-	830

Not 25 Avsättningar för pensioner och liknande

	2023	2022
Avsättning pension	288	255
Avs. uppskjuten skatt uppskr.byggnader	2 044	2 148
Avs. uppskjuten skatt byggnader	13 516	11 757
Avsättning vid periodens utgång	15 848	14 160

Not 26 Upplåning

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

	2023
Skulder till kreditinstitut	203 710
Summa	203 710

Not 27 Skulder som redovisas i flera poster

Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

Handwritten signatures and initials: BL, bdk, m

	2023	2022
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	203 710	195 273
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 563	1 563
Summa skulder till kreditinstitut	205 273	196 836

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna utgiftsräntor	676	295
Upplupna löner	121	123
Upplupna semesterlöner	1 235	1 274
Upplupna sociala avgifter	426	439
Förutbetalda hyror	5 227	4 839
Övriga poster	5 112	6 675
	12 797	13 645

Not 29 Ansvarförbindelse

	2023	2022
Borgensförbindelse Fastigo garantibelopp	318	309

Handwritten notes and signatures:
A large handwritten 'A' with 'OB' written next to it.
Below it, 'BL' and 'ML' are written.
There are also some other illegible handwritten marks.

Underskrifter

Lenhovda 14 mars 2024



Viktoria Birgersson
Styrelseordförande



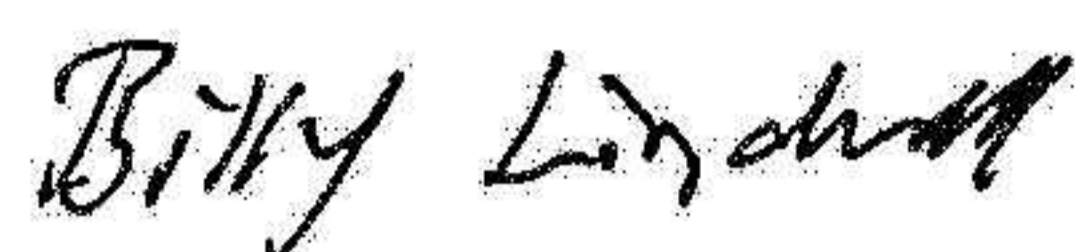
Tobias Nilsson
Verkställande direktör



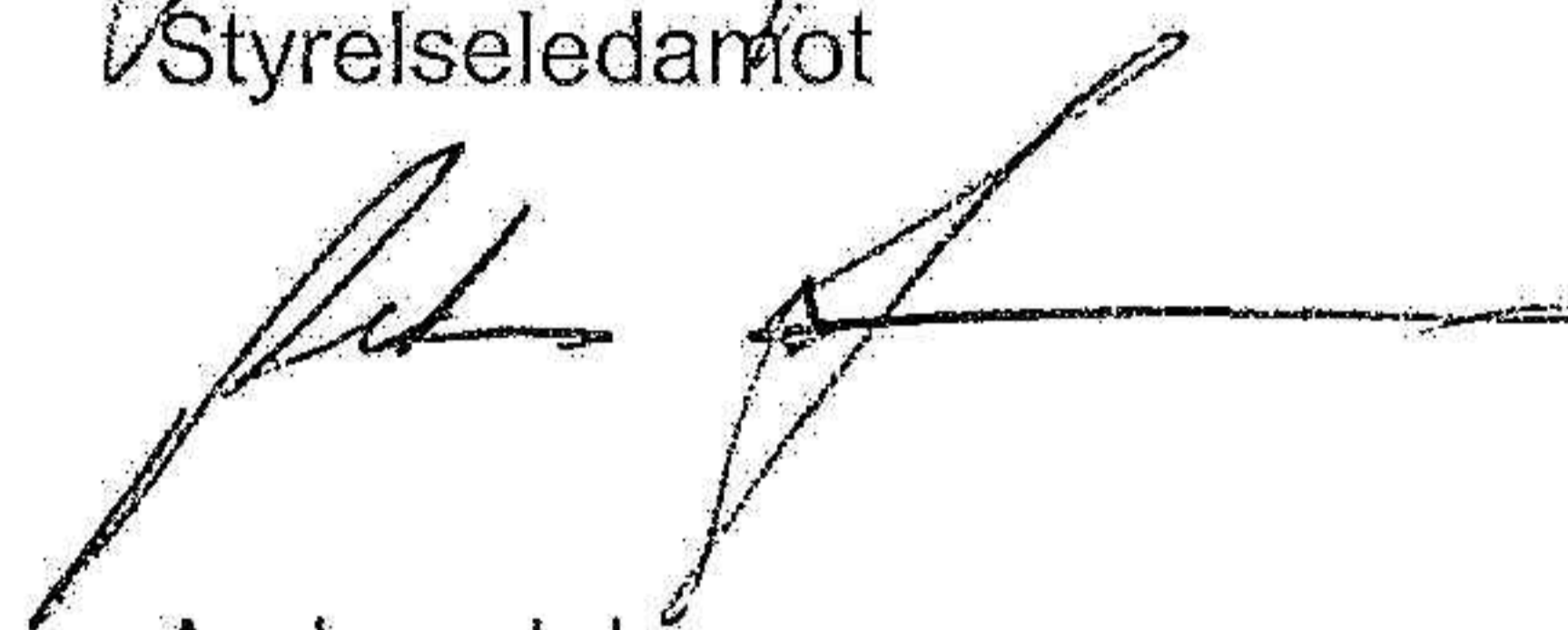
Bodil Fager Bergqvist
Styrelseledamot



Jerker Blomqvist
Styrelseledamot



Billy Lindvall
Styrelseledamot



Anders Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2024



Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB
Malin Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Uppvidingehus, org.nr 556156-4864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Uppvidingehus för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Uppvidingehus.

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 AB Uppvidingehus 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Uppvidingehus 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 AB Uppvidingehus 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 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

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.

Växjö den 19 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Larsson
Auktoriserad revisor