

Årsredovisning

för

Hyreshuset Katrineholm AB

559077-0961

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hyreshuset Katrineholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. 10/5-24

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

Katrineholm den 11 maj 2024,



Fredrik Ydevall

Årsredovisning
för
Hyreshuset Katrineholm AB
559077-0961
Räkenskapsåret
2023

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

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter.

Företaget har sitt säte i Katrineholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget och hela fastighetsbranschen påverkas i hög grad av att den ekonomiska konjunkturen har försvagats under året.

Ökade energipriser och stigande finansieringskostnader slår direkt mot resultatet.

Genom en inbromsning i investeringstakten och bolagets låga vakans i bostäder är bedömningen att detta inte kommer påverka bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 2 000 000 kronor från moderbolaget YDOL Fastighets AB.

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till YDOL Fastighets AB, org. nr 559059-5285 med säte i Katrineholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 009	17 754	17 368	17 012	16 357
Resultat efter finansiella poster	-969	408	-228	440	-624
Soliditet (%)	1	1	1	1	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	704 237	238 400	992 637
Disposition enligt beslut av årsstämman:		238 400	-238 400	0
Erhållna aktieägartillskott		2 000 000		2 000 000
Årets resultat			-1 396 309	-1 396 309
Belopp vid årets utgång	50 000	2 942 637	-1 396 309	1 596 328

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 942 636
årets förlust	-1 396 309
	1 546 327
disponeras så att i ny räkning överföres	 1 546 327

2024053114634

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 008 918	17 753 641
Övriga rörelseintäkter		229 842	406 395
		19 238 760	18 160 036
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-10 497 813	-12 569 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 868 605	-2 621 900
Övriga rörelsekostnader		-97 097	-83 277
		-13 463 515	-15 274 552
Rörelseresultat		5 775 245	2 885 484
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 744 140	-2 477 604
		-6 744 140	-2 477 604
Resultat efter finansiella poster		-968 895	407 880
Resultat före skatt		-968 895	407 880
Skatt på årets resultat		-427 414	-169 480
Årets resultat		-1 396 309	238 400

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	101 175 091	99 789 497
Inventarier, verktyg och installationer	4	313 218	347 036
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 121 331	0
		102 609 640	100 136 533

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	6	50 658 984	48 614 126
		50 658 984	48 614 126
Summa anläggningstillgångar		153 268 624	148 750 659

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		112 908	86 210
Fordringar hos koncernföretag		0	44 858
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		18 571	0
Övriga fordringar		10 172	30 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 377	1 342 262
		374 028	1 503 951

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 441 978	2 859 532
		2 816 006	4 363 483

SUMMA TILLGÅNGAR

156 084 630 **153 114 142**

2024053114635

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 942 636	704 237
Årets resultat		-1 396 309	238 400
		1 546 327	942 637
Summa eget kapital		1 596 327	992 637
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		472 501	45 087
Summa avsättningar		472 501	45 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	144 400 275	140 401 275
Skulder till koncernföretag	7	1 700 000	1 700 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 759 174	5 259 174
Summa långfristiga skulder		149 859 449	147 360 449
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	240 700
Leverantörsskulder		822 743	538 436
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		96 251	254
Aktuella skatteskulder		116 582	66 147
Övriga skulder		0	34 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 120 777	3 835 533
Summa kortfristiga skulder		4 156 353	4 715 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 084 630	153 114 142

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Tak, värme-, elanläggning	2,5%
Fönster, fasad, VVS	2%
Ventilation, hiss	4%
Styr och övervakning, tvättstuga	6,67%
Kök och badrum	3,33%
Inre ytskikt	8,33%
Markinventarier	20%

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive

skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Bostäder	18 100 237	16 872 624
Lokaler	343 969	347 478
Garage och p-platser	564 712	533 538
	19 008 918	17 753 640

2024053114637

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 130 844	112 581 110
Inköp	4 269 786	10 296 624
Försäljningar/utrangeringar	-284 420	-1 746 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 116 210	121 130 844
Ingående avskrivningar	-21 341 347	-20 413 711
Försäljningar/utrangeringar	190 197	1 663 612
Årets avskrivningar	-2 789 969	-2 591 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 941 119	-21 341 347
Utgående redovisat värde	101 175 091	99 789 497
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	101 175 091	99 789 497
Verkligt värde	263 800 000	263 800 000

Bolaget låter värderingsinstitut utföra värdering av fastigheterna med ca 3 års mellanrum. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde som en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre på en enskild fastighet ska nedskrivning ske.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 208	46 569
Inköp	44 818	346 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 026	393 208
Ingående avskrivningar	-46 172	-15 520
Årets avskrivningar	-78 636	-30 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 808	-46 172
Utgående redovisat värde	313 218	347 036

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	311 768
Inköp	6 380 755	10 666 275
Omklassificeringar	-5 259 424	-10 978 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 121 331	0

Utgående redovisat värde 1 121 331 0

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 614 126	48 614 126
Tillkommande fordringar	2 000 000	0
Omklassificeringar	44 858	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 658 984	48 614 126
Utgående redovisat värde	50 658 984	48 614 126

Not 7 Långfristiga skulder

	2023	2022
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdag	5 776 011	11 118 200
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdag	138 624 264	129 283 075
	144 400 275	140 401 275

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	123 192 000	119 192 000
	123 192 000	119 192 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Katrineholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Ydevall
Verkställande direktör

Elin Hast

Emma Cosmo

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson
Partner

2024-05-08 11:10:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HYRESHUSET KATRINEHOLM AB 559077-0961 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK INGVAR YDEVALL

Fredrik Ydevall

2024-05-06 13:30:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN HAST

Elin Hast

2024-05-06 18:35:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA COSMO

Emma Cosmo

2024-05-07 06:32:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SEBASTIAN AUGUSTSSON Sverige

Granskare

Sebastian Augustsson

Leveranskanal: E-post

2024053114638

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hyreshuset Katrineholm AB, org.nr 559077-0961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyreshuset Katrineholm 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 för Hyreshuset Katrineholm AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyreshuset Katrineholm AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 Hyreshuset Katrineholm AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyreshuset Katrineholm 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. 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.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-08 11:11:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024053114640