

Styrelsen och verkställande direktören för

# Habo Bostäder AB

Org nr 556409-5742

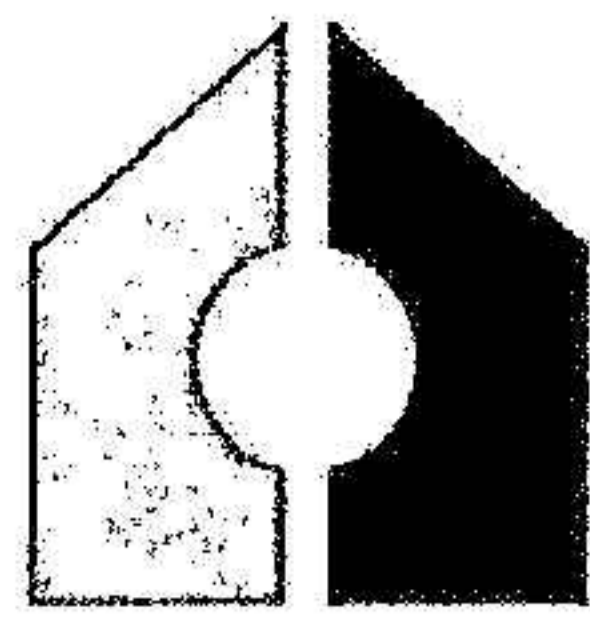
får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8
Väsentliga uppskattningar och bedömningar	13
Noter	14
Underskrifter	19

WAP



**HABO BOSTÄDER**

**Habo Bostäder AB**

**Orgnr: 556409-5742**

**Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31**

Undertecknad verkställande direktör i Habo Bostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 17 april 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Habo den 25 juni 2024

Ulrika Rosander  
VD

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Habo Bostäder AB, organisationsnummer 556409-5742 med säte i Habo, skall inom Habo kommun förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar, samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

Habo kommun har i ägardirektiv förklarat att företaget ska bygga och förvalta bostäder och lokaler inom Habo kommun. Företaget ska arbeta i allmännyttigt syfte och främja bostadsförsörjningen i kommunen. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

## Viktiga förhållanden

Företaget ägs till 100% av Habo Energi AB som i sin tur ägs av Habo kommun.

Årsredovisningen är skriven i tkr om inte annat anges.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastigheterna

Under året har en utbyggnation av lokal som hyrs av Systembolaget påbörjats. Utöver detta har två lokaler byggts samman till en för Habo Optik. Byggnationerna beräknas var klar i början av 2024.

Under året har ett antal underhållsåtgärder vidtagits:

- byte av ventilation på Hovslagargatan 4 och Malmgatan 29
- större renovering av tre lägenheter samt mindre renoveringar av ytterligare ett tiotal lägenheter

Digital övervakning av våra fastigheters tekniska system, t ex värme, ventilation mm, som påbörjades under 2020 har fortsatt och driftsatts under 2023.

Inventering av möjliga uthyrningsbara ytor, t ex förråd, har påbörjats under 2023 ska vara klart i början av 2024. Bolaget kommer då att kunna hyra ut dessa fr o m 2024.

Upphandling av nya ramavtal för entreprenörer har genomförts under året. Dessa börjar gälla fr o m 2024.

### Övrigt

Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyresnivån med i genomsnitt 4,6% från 1 april 2023.

Bolaget har höjt sin kundnöjdhet jämfört med 2022 från NKI 72,46 till NKI 76,75 och därmed gått från nivå Väl godkänd till Mycket väl godkänd.

Bolaget har implementerat ett nytt fastighetssystem, Momentum, under året och skapat en förvaltningsorganisation. Systemet driftsattes vid halvårsskiftet 2023.

Omflyttningsgraden är i paritet med föregående år och är 12,5% (12,7%).

Habo Bostäder AB upprättar årsredovisning enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning (K3). Se not 1.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	54 700	49 919	48 930	47 907	45 944
Rörelseresultat	9 111	7 550	8 631	8 163	8 736
Resultat efter finansiella poster	1 203	2 542	4 604	4 267	5 039
Balansomslutning	394 270	412 357	378 903	369 905	365 815
Eget kapital	43 450	43 438	36 139	32 686	29 010
Soliditet, %	11	11	11	10	9
Avkastning på eget kapital, %	2,7	5,8	10,9	11,0	14,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,3	1,8	2,3	2,2	2,4

WF

### Försäljning och resultat

Rörelseresultat före finansiella poster ökar med 1 561 tkr jämfört med föregående år medan resultat före bokslutsdispositioner och skatt minskar med 1 339 tkr. Detta förklaras med ökade räntekostnader på ca 2,9 mkr. Det höjda ränteläget fortsätter att påverkat bolagets räntekostnader. Hyresförluster för lägenheter har ökat och beror på att några större renoveringar har genomförts då lägenheterna inte varit uthyrningsbara. Även hyresförluster för lokaler ökar då ombyggnation pågått under året Avskrivningarna ökar och beror på framför allt på att avskrivningar för Brahegatan 9 får full effekt under 2023. Under året har bolaget amorterat 20 mkr på lånestocken.

### Personal

För att effektivisera verksamheten har en organisationsförändring genomförts där tjänsten som fastighetsförvaltare har tagits bort och den administrativa personalen har minskats. Kundservicefunktionen har delats upp mellan Habo Energi/Kraft resp Bostäder, så bolaget nu har en egen kundservice.

Vid mätning av personalens engagemang och trivsel samt syn på bolagets ledarskap i början av 2023 uppvisade bolaget mycket fina siffror och fick tillsammans med övriga bolag i koncernen det allra bästa resultatet av alla uppmätta resultat i 90 energikoncerner i Sverige. För bolaget har NMI gått från 70,56 2020 till 87,78 2023.

Under året har bolaget tagit emot två LIA-praktikanter.

Sjukfrånvaron har under året varit 4,0% (5,0%).

### Miljö

Habo Bostäder AB bedriver anmälningspliktig verksamhet. Bolagen i Habo Energikoncernen har, tillsammans med Habo kommun, upprättat miljöbokslut för 2023 som tillhandahålls av bolaget.

### Framtiden

Det höjda ränteläget kommer ha en betydande effekt på Habo Bostäder ABs resultat under kommande år när lån som förfaller till betalning omsätts med nya räntevillkor. Under 2024 kommer bolaget att omsätta 22,5% av lånestocken och budgeterar med ökade räntekostnader på 1,5 mkr jämfört med 2023.

### Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 221	6 598	28 320	7 299	43 438
Disposition av vinst			7 299	-7 299	0
Årets resultat				12	12
Redovisat värde	1 221	6 598	35 619	12	43 450

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	35 619 064
Årets resultat	12 247
	<u>35 631 311</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balanseras	<u>35 631 311</u>
	35 631 311

## RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	3, 4	54 700	49 919
Aktiverat arbete		3	17
Övriga rörelseintäkter		884	475
<b>Summa omsättning</b>		<b>55 587</b>	<b>50 411</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-22 902	-21 530
Underhållskostnader		-3 459	-3 405
Fastighetsskatt		-1 144	-1 126
Avskrivningar		-11 135	-9 925
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-38 640</b>	<b>-35 986</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16 947</b>	<b>14 425</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader	5	-7 836	-6 875
		<b>-7 836</b>	<b>-6 875</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4, 6	<b>9 111</b>	<b>7 550</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 042	-5 079
		<b>-7 908</b>	<b>-5 008</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 203</b>	<b>2 542</b>
Bokslutsdispositioner		-236	6 910
<b>Resultat före skatt</b>		<b>967</b>	<b>9 452</b>
Skatt på årets resultat	7	-954	-2 152
<b>Årets resultat</b>		<b>12</b>	<b>7 299</b>

2024062704523

WR

# BALANSRÄKNING

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	378 972	387 564
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 745	1 812
Pågående ny- till- och ombyggnader	10	4 236	901
		<u>385 953</u>	<u>390 277</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	11	40	40
		<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>385 993</b>	<b>390 317</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		113	71
Aktuell skattefordran		507	1 651
Övriga fordringar		320	15 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	952	601
		<u>1 892</u>	<u>17 332</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>6 385</b>	<b>4 708</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 277</b>	<b>22 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>394 270</b>	<b>412 357</b>

2024062704522

UR

# BALANSRÄKNING

2024062704523

tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	1 221	1 221
Reservfond		6 598	6 598
		<u>7 819</u>	<u>7 819</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 585	20 286
Erhållna aktieägartillskott		8 034	8 034
Årets resultat		12	7 299
		<u>35 631</u>	<u>35 619</u>
		<b>43 450</b>	<b>43 438</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>1 043</b>	<b>807</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	7 456	6 490
		<u>7 456</u>	<u>6 490</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	330 700	350 700
		<u>330 700</u>	<u>350 700</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300	300
Leverantörsskulder		3 009	1 974
Skulder till koncernföretag		561	306
Skulder till kommunen		1 173	596
Övriga skulder		128	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 450	7 627
		<u>11 621</u>	<u>10 922</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>394 270</b>	<b>412 357</b>

WR

## KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		9 111	7 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		11 135	9 925
		<u>20 246</u>	<u>17 475</u>
Erhållen ränta		134	71
Erlagd ränta		-8 042	-5 079
Betald inkomstskatt		11	4
		<u>12 349</u>	<u>12 471</u>
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>12 349</b>	<b>12 471</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		15 440	-840
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		699	-4 092
		<u>28 488</u>	<u>7 539</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>28 488</b>	<b>7 539</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 811	-37 831
		<u>-6 811</u>	<u>-37 831</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>-6 811</b>	<b>-37 831</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	35 000
Amortering av skuld		-20 000	-
		<u>-20 000</u>	<u>35 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>-20 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>1 677</b>	<b>4 708</b>
Likvida medel vid årets början		4 708	-
		<u>6 385</u>	<u>4 708</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
		<b>6 385</b>	<b>4 708</b>

2024062704524

WR

## Noter

Belopp i tkr om inte annat anges

### Allmän information

Habo Bostäder AB, organisationsnummer 556409-5742 med säte i Habo, bedriver verksamhet i Habo kommun. Verksamheten består av uthyrning av lägenheter och lokaler i Habo kommun.

Habo Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Habo Energi AB, organisationsnummer 556415-6421 med säte i Habo.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

### Resultaträkning

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen omfattar försäljningsintäkter från kärnverksamheten, dvs. uthyrning av lägenheter och lokaler.

Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i företagets intäkter. I de fall varor och tjänster byts mot likartade varor och tjänster redovisas ingen intäkt.

Samtliga intäkter värderas till det belopp som influtit eller beräknas inflyta, dvs. med hänsyn till rabatter och efter avdrag för moms, och redovisas i posten Nettoomsättning.

#### Uthyrning av lägenheter och lokaler

Hyror för lägenheter och lokaler intäktsredovisas vid nyttjandetidpunkten.

#### Försäkringsersättningar

Vid driftstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### Ränteintäkter

Samtliga ränteintäkter redovisas i den period som de hänförs till och redovisas i posten Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.

### Ersättningar till anställda

#### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bonus, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderats i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som företaget förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

#### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

#### Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader.

## Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas eller komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på det avskrivningsbara beloppet vilket i de allra flesta fall utgörs av tillgångens anskaffningsvärde. I ett fåtal fall tas hänsyn till ett beräknat restvärde. Rättigheter som är baserade på avtal skrivs av över avtalstiden.

Mark har inte någon begränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

För nyttjandeperioder avseende anläggningstillgångar, se Materiella anläggningstillgångar

## Nedskrivningar

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

#### Allmänna principer

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

#### Beräkning av återvinningsvärdet

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kan omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

#### Återföring av nedskrivningar

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

## Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## Balansräkning

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

Korttidsinventerier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

### Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförliga utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarer samt konsulttjänster. Anskaffningsvärdet reduceras med offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar.

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, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperiod uppskattas till:

### Förvaltningsfastigheter:

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	30-60 år
Byggnads- och markinventarier	15-50 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40-80 år
Fönster	35-45 år
Stamledningar	45 år
Ventilation	33 år

### Maskiner, inventarier, verktyg och installationer:

Maskiner och bilar	5-10 år
Kontorsinventarier och - utrustning	5 år

### Förvaltningsfastigheter

I materiella anläggningstillgångar ingår även företagets förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utbyte av komponenter räknas in i tillgångens redovisade värde. Om inte, kostnadsförs utgifter under det räkenskapsår som de uppkommer.

Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

### Finansiella instrument

#### Allmänna principer

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsenliga villkor. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats till kund. Skuld tas upp när motparten har utfört sin prestation och företaget därmed har en avtalsenlig skyldighet att betala även om faktura inte har erhållits. Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över rättigheterna. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Övervägande del av finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen genom erhållande eller erläggande av betalning.

WR

### **Kundfordringar och liknande fordringar**

Kundfordringar och liknande fordringar är finansiella tillgångar med fasta betalningar eller betalningar som går att fastställa med belopp. Fordringar uppkommer då företaget tillhandahåller pengar, varor eller tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att bedriva handel med fordringsrätterna. Kundfordringar och liknande fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Med upplupet anskaffningsvärde menas det värde som framkommer när instrumentets förväntade kassaflöde diskonteras med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Kundfordringar värderas därmed till det värde som beräknas inflyta, dvs. med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av kundfordringar redovisas i posten Övriga externa kostnader.

### **Finansiella skulder**

Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, dvs. det förväntade kassaflödet diskonterat med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

### **Varulager**

Anskaffningsvärdet har fastställts genom tillämpning av först-in, först-ut-metoden (FIFU).

### **Inkomstskatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

### **Aktuell skatt**

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 värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas per varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver med 20,6% (20,6%).

## Övrigt

### Ansvarsförbindelser

Som ansvarsförbindelse redovisas

\* en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

\* en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

I likvida medel ingår inte företagets tillgodohavanden på koncernens koncernkonto. Detta redovisas under Skulder till kommunen.

## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

### Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens Not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

### Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

UR

### Not 3 Hyresintäkter

#### Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2023	2022
Bostäder	47 705	43 563
Lokaler	5 890	5 224
Övrigt	1 892	1 625
<b>Delsumma hyresintäkter</b>	<b>55 487</b>	<b>50 412</b>
<b>Avgår outhyrt</b>		
Bostäder	-337	-223
Lokaler	-183	-
Övrigt	-267	-270
<b>Summa Hyresintäkter</b>	<b>54 700</b>	<b>49 919</b>

### Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets omsättning utgjorde 1% (1%) omsättning mot andra koncernföretag.  
Av inköpen avsåg 39% (36%) rörelsekostnader från andra koncernföretag.

### Not 5 Ersättning till revisorer

	2023	2022
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdraget	53	46
<b>Totala ersättningar till revisorer</b>	<b>53</b>	<b>46</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 6 Löner och ersättningar

### Löner och andra ersättningar

	2023	2022
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	152	151
Övriga anställda	4 847	5 011
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>4 999</b>	<b>5 162</b>
<i>Sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader	445	494
Varav för styrelse och verkställande direktör	(-)	(-)
Övriga sociala kostnader	1 582	1 405
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>2 027</b>	<b>1 899</b>

### Medelantalet anställda

	2023	2022
Kvinnor	4	4
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

### Könsfördelning i styrelse och företagsledning (antal)

	2023	2022
<i>Styrelse</i>		
Kvinnor	1	1
Män	4	4
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt	-954	-2 152
<b>Summa</b>	<b>-954</b>	<b>-2 152</b>
Redovisat resultat före skatt	967	9 452
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-199	-1 947
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-522	-210
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	1
Korrigerigering från föregående år	-234	4
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-954</b>	<b>-2 152</b>

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	520 561	462 583
Inköp	1 862	37 043
Omklassificeringar	286	20 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>522 709</b>	<b>520 561</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 394	-119 871
Årets avskrivningar	-10 740	-9 523
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 134</b>	<b>-129 394</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 603	-3 603
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 603</b>	<b>-3 603</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>378 972</b>	<b>387 564</b>

Anskaffningsvärdet har minskats med erhållna statliga stöd uppgående till 36 166 (36 166).

### Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Redovisat värde	378 972	387 564
Marknadsvärde	695 000	644 000

Marknadsvärdering av fastigheterna har gjorts i värderingsverktyget VD Pro.

Värdering har gjorts utifrån fastigheternas driftnetto i förhållande till fastigheternas hyresintäkter.

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 979	4 680
Inköp	1 328	-
Försäljningar/utrangeringar	-413	-
Omklassificeringar	-	299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 894</b>	<b>4 979</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 167	-2 765
Försäljningar/utrangeringar	413	-
Årets avskrivningar	-395	-402
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 149</b>	<b>-3 167</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 745</b>	<b>1 812</b>

UR

2024062704533

## Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnader

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	901	21 347
Inköp	3 621	788
Omklassificeringar	-286	-21 234
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 236</b>	<b>901</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 236</b>	<b>901</b>

## Not 11 Andelar i intresseföretag

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel, % kapital (röster)	Antal andelar	Redovisat värde	
					2023	2022
Husbyggnadsvaror HBV Förening	702000-9226	Stockholm	-	4	40	40
					<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Upplupna intäkter	35	86
Förutbetalda försäkringar	173	177
Övriga poster	744	338
<b>Redovisat värde</b>	<b>952</b>	<b>601</b>

## Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet i Habo Bostäder AB består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett kvotvärde om 100 tkr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på Habo Bostäders bolagsstämma.

<i>Tecknade och betalda aktier:</i>	2023	2022
Summa aktier vid årets slut	12 207	12 207

## Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2023			2022		
	Temporär skillnad	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld	Temporär skillnad	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld
Byggnader och mark	-	-	13 209	-	-	13 149
Underskottsavdrag	-	5 753	-	-	6 659	-
Delsumma		5 753	13 209		6 659	13 149
<b>Redovisat värde</b>			<b>7 456</b>			<b>6 490</b>

UR

## Not 15 Långfristiga skulder

Förfallotidpunkt från balansdagen:	2023	2022
Mellan 1 och 5 år	1 200	1 200
Senare än 5 år	329 500	349 500
<b>Redovisat värde</b>	<b>330 700</b>	<b>350 700</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna personalkostnader	708	695
Upplupna räntekostnader	853	571
Förutbetalda hyror	3 546	3 829
Övriga poster	1 343	2 532
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 450</b>	<b>7 627</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	2023	2022
Borgensförbindelser, övriga	97	86
<b>Redovisat värde</b>	<b>97</b>	<b>86</b>

Borgensåtagande avser garantibelopp för Fastigo, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

## Not 18 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Habo Energi AB, org. nr. 556415-6421 med säte i Habo.

## Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Not 20 Definiton av nyckeltal

Soliditet % = justerat eget kapital / balansomslutning

Avkastning på eget kapital % = nettoresultat efter finansiella poster / justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital % = nettoresultat före finansiella poster / balansomslutning

## Not 21 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	35 619 064
Årets resultat	<u>12 247</u>
	35 631 311

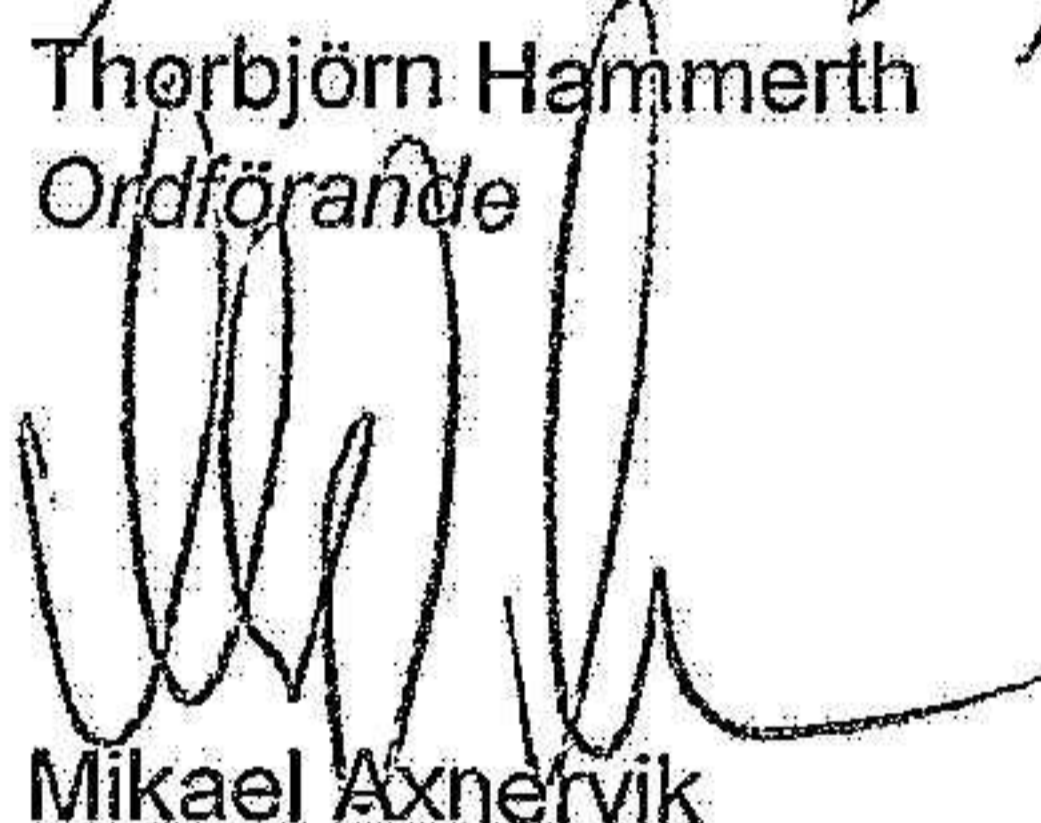
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balanseras	<u>35 631 311</u>
	35 631 311

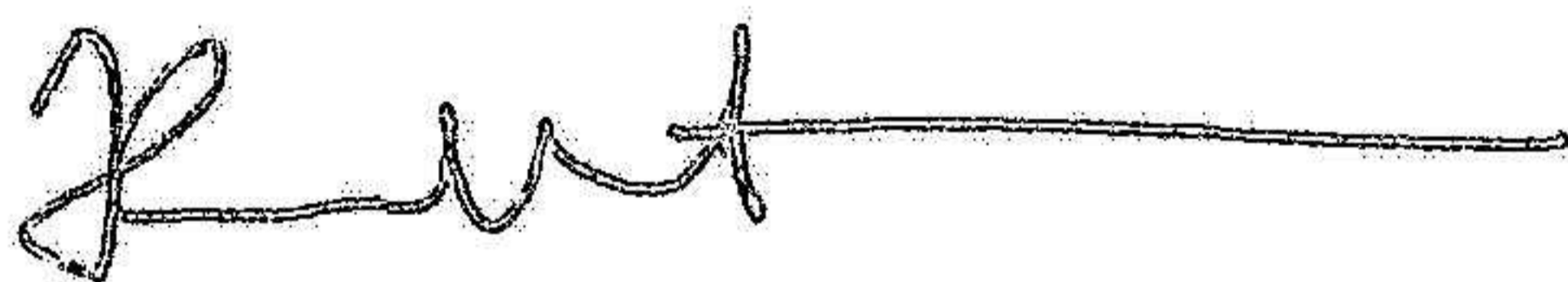
Habo den 21 februari 2024



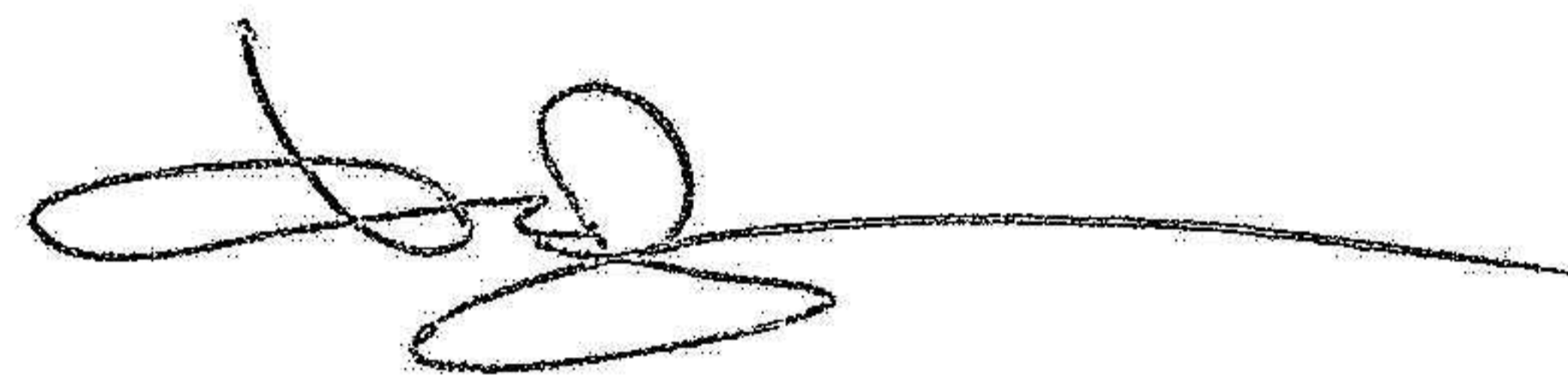
Thorbjörn Hammerth  
Ordförande



Mikael Axnerik



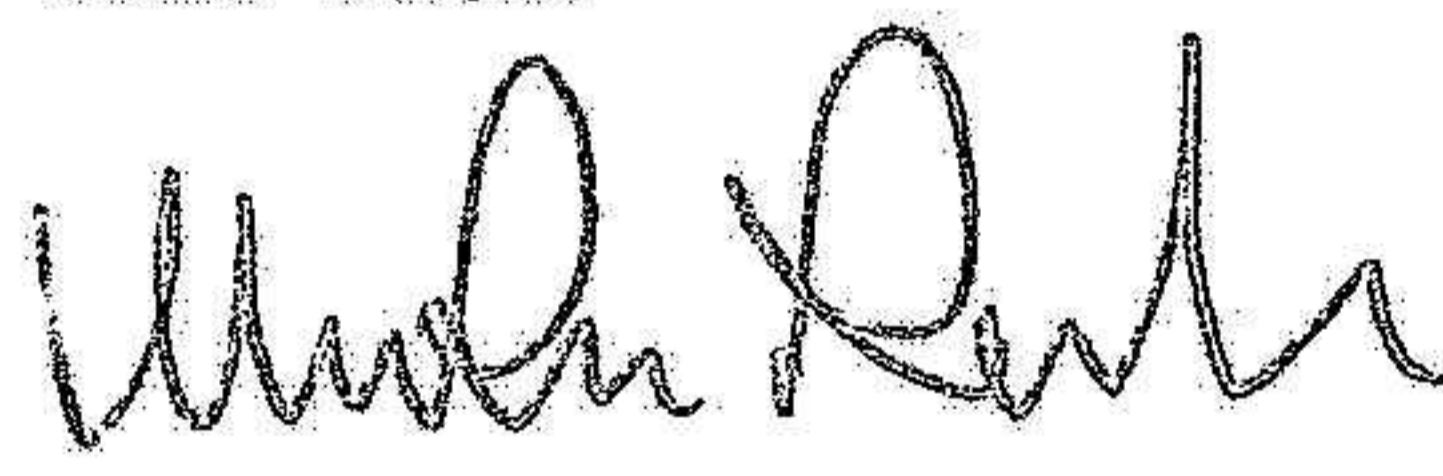
Henric Wahlberg



Mathias Bransmo  
Vice ordförande

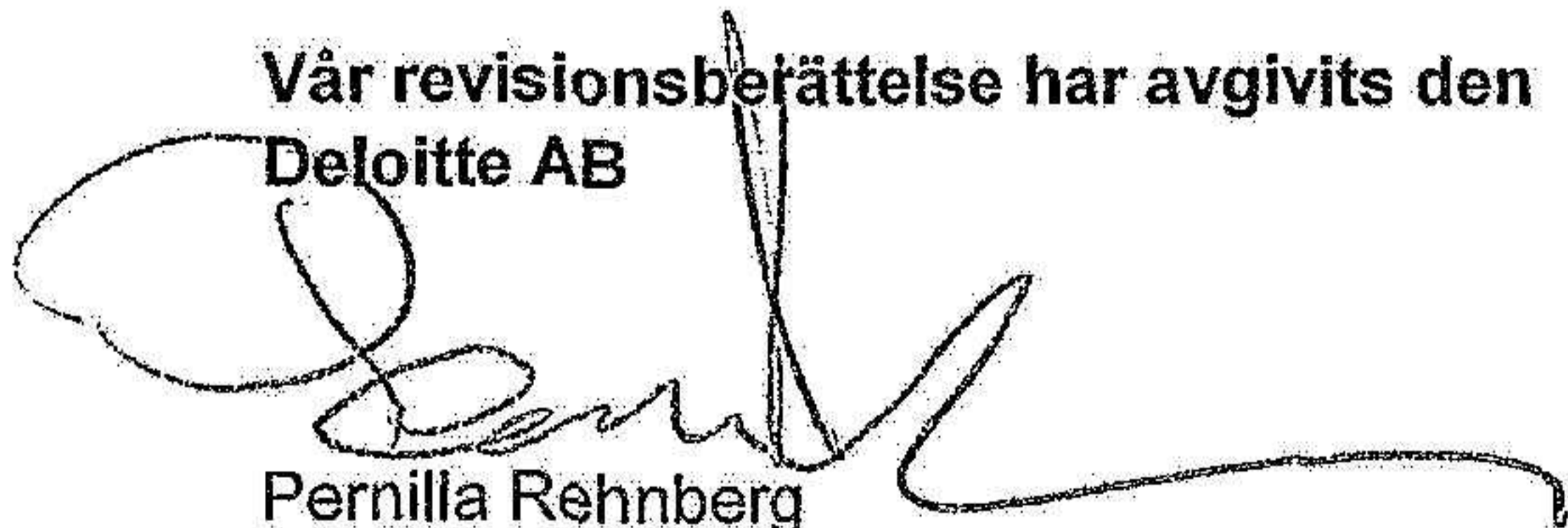


Maria Carlén



Ulrika Rosander  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24-03-26  
Deloitte AB



Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Habo Bostäder AB  
organisationsnummer 556409-5742

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Habo Bostäder 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 Habo Bostäder ABs 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.

#### 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 Habo Bostäder 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 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 Habo Bostäder 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Habo Bostäder 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Jönköping, den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Pernilla Rehnberg  
Företag: Deloitte AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-03-26 13:22:05 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 5815d6eec9bb48b0a2a889528f0f41e3