

# Årsredovisning

för

## Åtvidabergs Bostads AB

556018-4474

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Åtvidabergs Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Åtvidaberg den 18 juni 2024

  
Fredrik Klint

Styrelsen för Åtvidabergs Bostads 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Åtvidabergs Bostads AB äger och förvaltar fastigheter med syfte att tillgodose marknadens behov och efterfrågan på bostäder och lokaler i Åtvidabergs kommun. Detta sker genom att bolaget äger, driver och underhåller rätt antal lägenheter och ändamålsenliga lokaler till de som vill bo och/eller verka i Åtvidabergs kommun.

Åtvidabergs Bostads AB ägs av Bo Bra AB, 556750-7768, som förvärvade bolaget av Åtvidabergs kommun den 1 april 2008.

Företaget har sitt säte i Åtvidaberg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har bolaget genomfört planerat underhåll på några av sina bostadsfastigheter i Åtvidaberg.

Två projekt har slutförts under räkenskapsåret, dels har man genomfört ombyggnationen till ny förskola och ombyggnationen av lokaler till bostadslägenheter i centrala Åtvidaberg.

Under räkenskapsåret påbörjades även projektet till ny förskola i Timmergården och det slutförs under tidig vår 2024. Likaså fortsätter projektet med upprustning och ombyggnation av lägenheter på

Ränteläget har påverkat bolaget vid omförhandling av lån under räkenskapsåret som har resulterat i betydligt högre räntor än tidigare vilket har lett till högre räntekostnader.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	57 953	53 211	53 101	51 948
Resultat efter finansiella poster	7 239	5 712	5 463	6 074
Soliditet (%)	17,7	15,8	15,3	15,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 100 000	2 405 584	19 843 485	4 776 814	29 125 883
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-3 000 000		-3 000 000
Balanseras i ny räkning			4 776 814	-4 776 814	0
Årets resultat				4 958 136	4 958 136
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 100 000</b>	<b>2 405 584</b>	<b>21 620 299</b>	<b>4 958 136</b>	<b>31 084 019</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 620 299
årets vinst	4 958 136
	<b>26 578 435</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	23 578 435
	<b>26 578 435</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		57 953 394	53 211 260
Övriga rörelseintäkter		1 679 257	251 094
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>59 632 651</b>	<b>53 462 354</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-32 668 311	-30 770 700
Personalkostnader	2	-6 846 418	-6 338 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 902 838	-8 102 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-48 417 567</b>	<b>-45 211 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 215 084</b>	<b>8 250 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		619 227	86 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 596 681	-2 626 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 975 454</b>	<b>-2 538 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 239 630</b>	<b>5 712 483</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-33 000	-67 450
Förändring av överavskrivningar		-1 300 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 333 000</b>	<b>-67 450</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 906 630</b>	<b>5 645 033</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-948 494	-868 219
<b>Årets resultat</b>		<b>4 958 136</b>	<b>4 776 814</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	143 865 389	133 376 188
Inventarier, verktyg och installationer	4	42 001 755	43 831 657
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	802 465	14 268 175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 669 609</b>	<b>191 476 020</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar	6	5 787 878	5 790 802
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 787 878</b>	<b>5 790 802</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>192 457 487</b>	<b>197 266 822</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 069 765	1 428 795
Fordringar hos koncernföretag		1 418 550	1 451 550
Övriga fordringar		551 751	1 718 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		561 969	286 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 602 035</b>	<b>4 885 700</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		21 199 133	22 052 408
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 199 133</b>	<b>22 052 408</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 801 168</b>	<b>26 938 108</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

217 258 655

224 204 930

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		2 100 000	2 100 000
Reservfond		2 405 584	2 405 584
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 505 584</b>	<b>4 505 584</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		21 620 299	19 843 485
Årets resultat		4 958 136	4 776 814
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26 578 435</b>	<b>24 620 299</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 084 019</b>	<b>29 125 883</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		9 300 000	8 000 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>9 300 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		105 000	105 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	157 972 500	163 611 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>157 972 500</b>	<b>163 611 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 050 000	5 050 000
Leverantörsskulder		2 949 879	6 543 156
Skatteskulder		160 776	57 003
Övriga skulder		209 061	761 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 427 420	10 950 520
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 797 136</b>	<b>23 362 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 258 655</b>	<b>224 204 930</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,75 - 4 %
Markanläggningar	5 %
Byggnadsinventarier	5 - 10 %
Inventarier, verktyg och installationer	10 - 20 %
Bilar	20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	12	11

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 684 595	247 544 137
Omklassificeringar	15 884 938	15 140 458
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 569 533</b>	<b>262 684 595</b>
Ingående avskrivningar	-114 308 407	-109 488 677
Årets avskrivningar	-5 395 737	-4 819 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-119 704 144</b>	<b>-114 308 407</b>
Ingående nedskrivningar	-15 000 000	-15 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-15 000 000</b>	<b>-15 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 865 389</b>	<b>133 376 188</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 957 411	65 586 761
Inköp	1 577 199	4 370 650
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 434 610</b>	<b>69 957 411</b>
Ingående avskrivningar	-26 125 754	-22 842 801
Försäljningar/utrangeringar	100 000	
Årets avskrivningar	-3 407 101	-3 282 953
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 432 855</b>	<b>-26 125 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 001 755</b>	<b>43 831 657</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 268 175	261 673
Inköp	2 313 593	37 589 515
Omklassificeringar	-15 779 303	-23 583 013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>802 465</b>	<b>14 268 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>802 465</b>	<b>14 268 175</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 790 802	5 789 074
Tillkommande fordringar		1 728
Avgående fordringar	-2 924	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 787 878</b>	<b>5 790 802</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 787 878</b>	<b>5 790 802</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	137 772 500	143 411 400
	<b>137 772 500</b>	<b>143 411 400</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

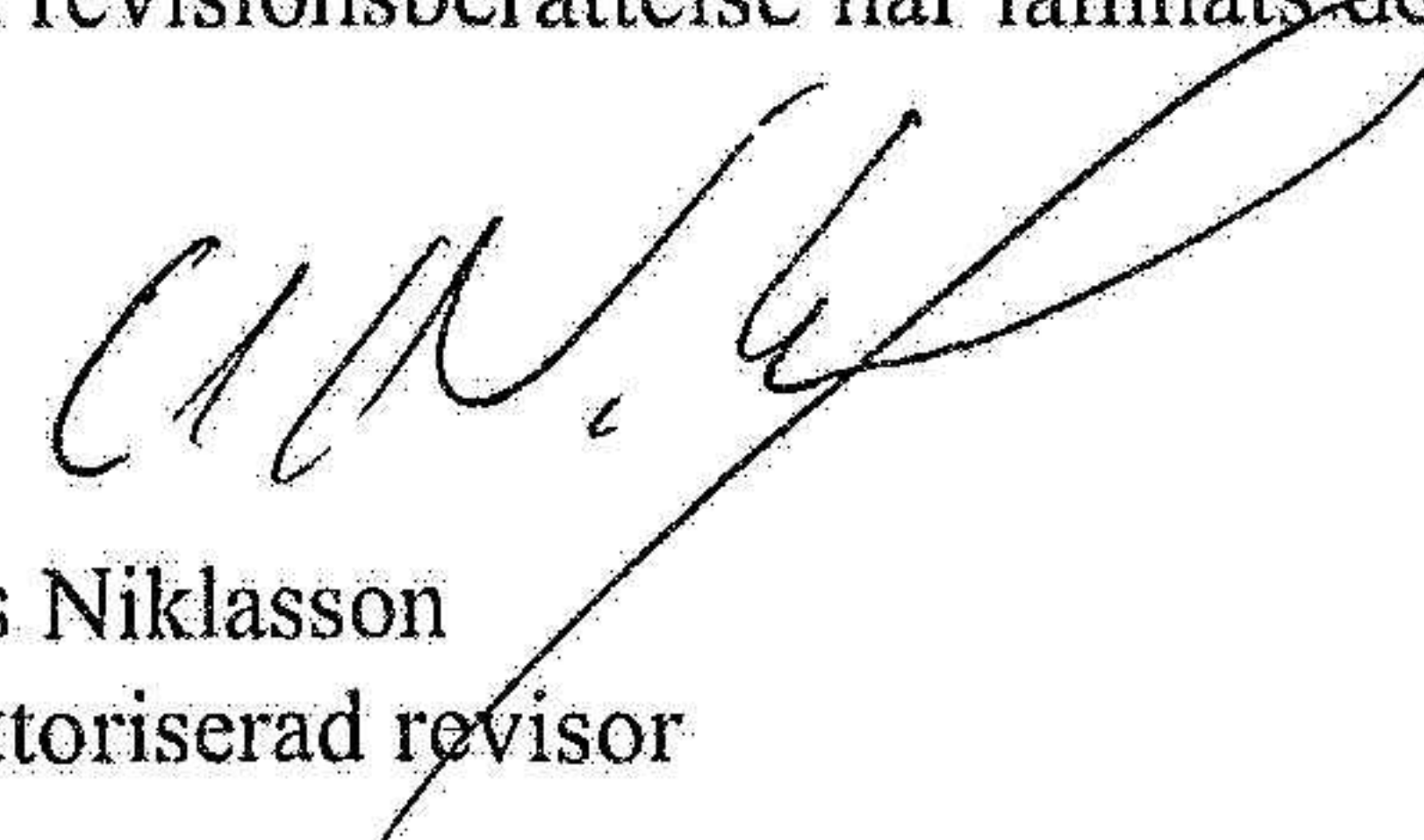
**Not 9 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	187 565 800	187 565 800
	<b>187 565 800</b>	<b>187 565 800</b>

Åtvidaberg den 18 juni 2024

  
Fredrik Klint

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2024

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åtvidabergs Bostads Aktiebolag

Org.nr. 556018 - 4474

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åtvidabergs Bostads Aktiebolag för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Åtvidabergs Bostads Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Åtvidabergs Bostads Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

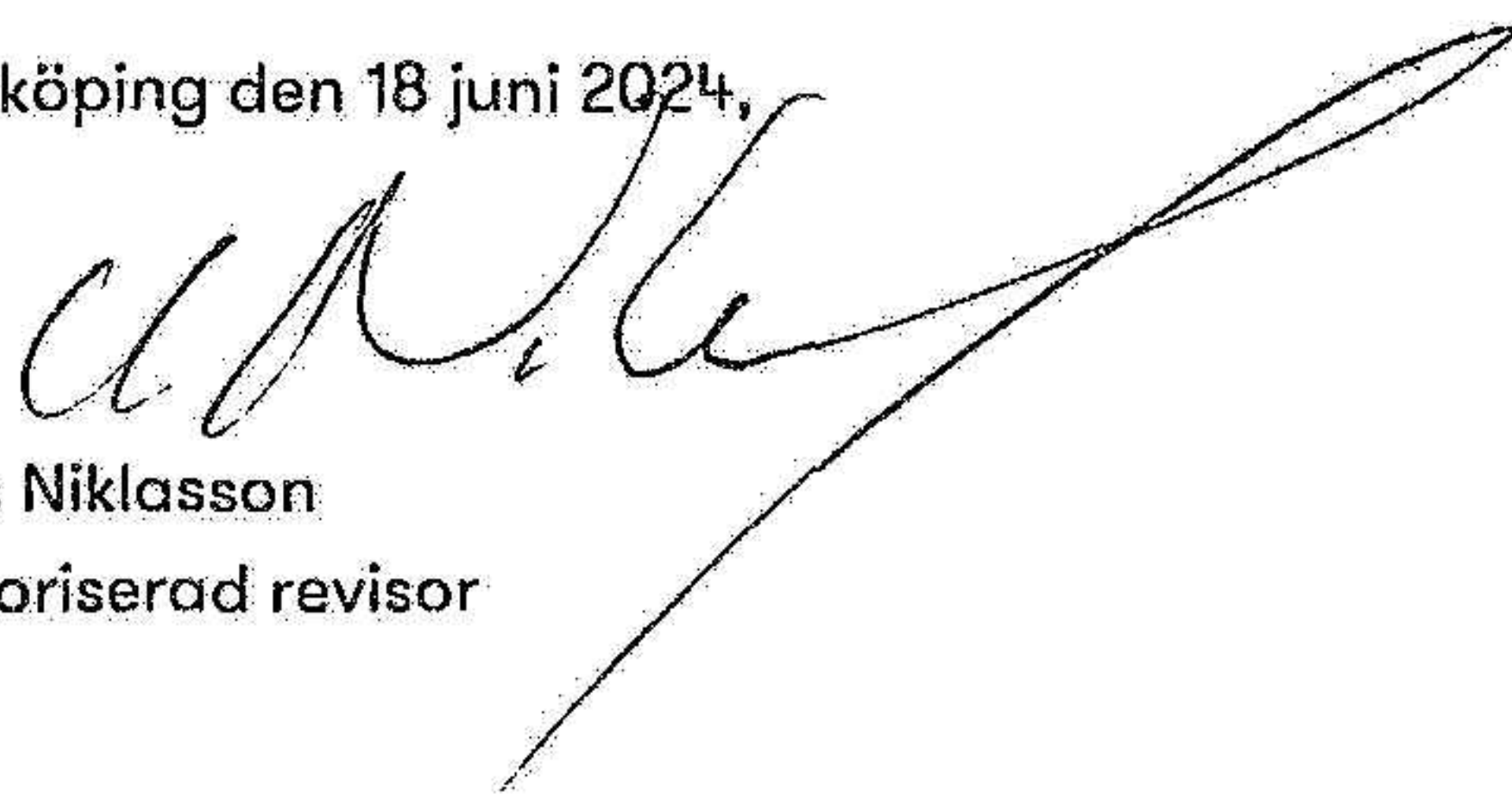
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens 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.

Norrköping den 18 juni 2024,

  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Fotokopians Auktorsstämmelse  
med orig. målet latyas:

Linus Eriksson  
011-364700