

Årsredovisning

för

Hyreshuset Katrineholm AB

559077-0961

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hyreshuset Katrineholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-04-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Katrineholm 2025-04-30


Fredrik Ydevall

Årsredovisning
för
Hyreshuset Katrineholm AB
559077-0961
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Hyreshuset Katrineholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget 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 företagets låga vakans i bostäder är bedömningen att detta inte kommer påverka företagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Företaget har under året erhållit aktieägartillskott om 1 500 000 kronor från moderföretaget YDOL Fastighets AB.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 401	19 009	17 754	17 368	17 012
Resultat efter finansiella poster	-1 711	-969	408	-228	440
Soliditet (%)	1	1	1	1	1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 942 636	-1 396 309	1 596 327
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-1 396 309	1 396 309	0
Erhållna aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
Årets resultat			-2 133 133	-2 133 133
Belopp vid årets utgång	50 000	3 046 327	-2 133 133	963 194

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 046 327
årets förlust	-2 133 133
	913 194
disponeras så att i ny räkning överföres	913 194

2025050815615

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	20 401 296	19 008 918
Övriga rörelseintäkter		107 440	229 842
		20 508 736	19 238 760
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-12 009 654	-10 497 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 009 583	-2 868 605
Övriga rörelsekostnader		-97 827	-97 097
		-15 117 064	-13 463 515
Rörelseresultat		5 391 672	5 775 245
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 102 415	-6 744 140
		-7 102 415	-6 744 140
Resultat efter finansiella poster		-1 710 743	-968 895
Resultat före skatt		-1 710 743	-968 895
Skatt på årets resultat		-422 390	-427 414
Årets resultat		-2 133 133	-1 396 309

2025050815616

Balansräkning

Not . 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	101 638 842	101 175 091
Inventarier, verktyg och installationer	4	437 988	313 218
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	196 131	1 121 331
		102 272 961	102 609 640

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	6	52 158 984	50 658 984
		52 158 984	50 658 984
Summa anläggningstillgångar		154 431 945	153 268 624

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		84 293	112 908
Fordringar hos koncernföretag		5 435	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 000	18 571
Övriga fordringar		41 886	10 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 304	232 377
		376 918	374 028

Kassa och bank

		995 859	2 441 978
Summa omsättningstillgångar		1 372 777	2 816 006

SUMMA TILLGÅNGAR 155 804 722 156 084 630

2025050815517

2025050815618

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		3 046 327	2 942 636
Årets resultat		-2 133 133	-1 396 309
		913 194	1 546 327
Summa eget kapital		963 194	1 596 327
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		894 892	472 501
Summa avsättningar		894 892	472 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	141 677 955	144 400 275
Skulder till koncernföretag	7	1 700 000	1 700 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 759 174	3 759 174
Summa långfristiga skulder		147 137 129	149 859 449
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 722 320	0
Leverantörsskulder		1 181 840	822 743
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		568 824	96 251
Aktuella skatteskulder		22 193	116 582
Övriga skulder		38 044	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 276 286	3 120 777
Summa kortfristiga skulder		6 809 507	4 156 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 804 722	156 084 630

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, utranteras 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 lagstadgats. 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

	2024	2023
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Bostäder	19 515 460	18 100 237
Lokaler	340 634	343 969
Garage och p-platser	545 202	564 712
	20 401 296	19 008 918

2025050815621

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 116 210	121 130 844
Inköp	3 472 597	4 269 786
Försäljningar/utrangeringar	-195 627	-284 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 393 180	125 116 210
Ingående avskrivningar	-23 941 119	-21 341 347
Försäljningar/utrangeringar	97 800	190 197
Årets avskrivningar	-2 911 019	-2 789 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 754 338	-23 941 119
Utgående redovisat värde	101 638 842	101 175 091
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	101 638 842	101 175 091
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	438 026	393 208
Inköp	223 334	44 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	661 360	438 026
Ingående avskrivningar	-124 808	-46 172
Årets avskrivningar	-98 564	-78 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 372	-124 808
Utgående redovisat värde	437 988	313 218

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 121 331	0
Inköp	3 029 695	6 380 755
Omklassificeringar	-3 954 895	-5 259 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 131	1 121 331
Utgående redovisat värde	196 131	1 121 331

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 658 984	48 614 126
Tillkommande fordringar	1 500 000	2 000 000
Omklassificeringar	0	44 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 158 984	50 658 984
Utgående redovisat värde	52 158 984	50 658 984

Not 7 Långfristiga skulder

	2024	2023
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdag	10 889 280	5 776 011
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdag	130 788 675	138 624 264
	141 677 955	144 400 275

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	123 192 000	123 192 000
	123 192 000	123 192 000

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

2025-04-30 09:13:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

HYRESHUSET KATRINEHOLM AB 559077-0961 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 07:29:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FRÉDRIK INGVAR YDEVALL

Fredrik Ydevall

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 09:32:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN HAST

Elin Hast

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 09:31:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA COSMO

Emma Cosmo

Leveranskanal: E-post

SEBASTIAN AUGUSTSSON Sverige

Granskare

Sebastian Augustsson

Leveranskanal: E-post

2025050815623

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

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 2024 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 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.

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

2025-04-30 09:53:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025050815626