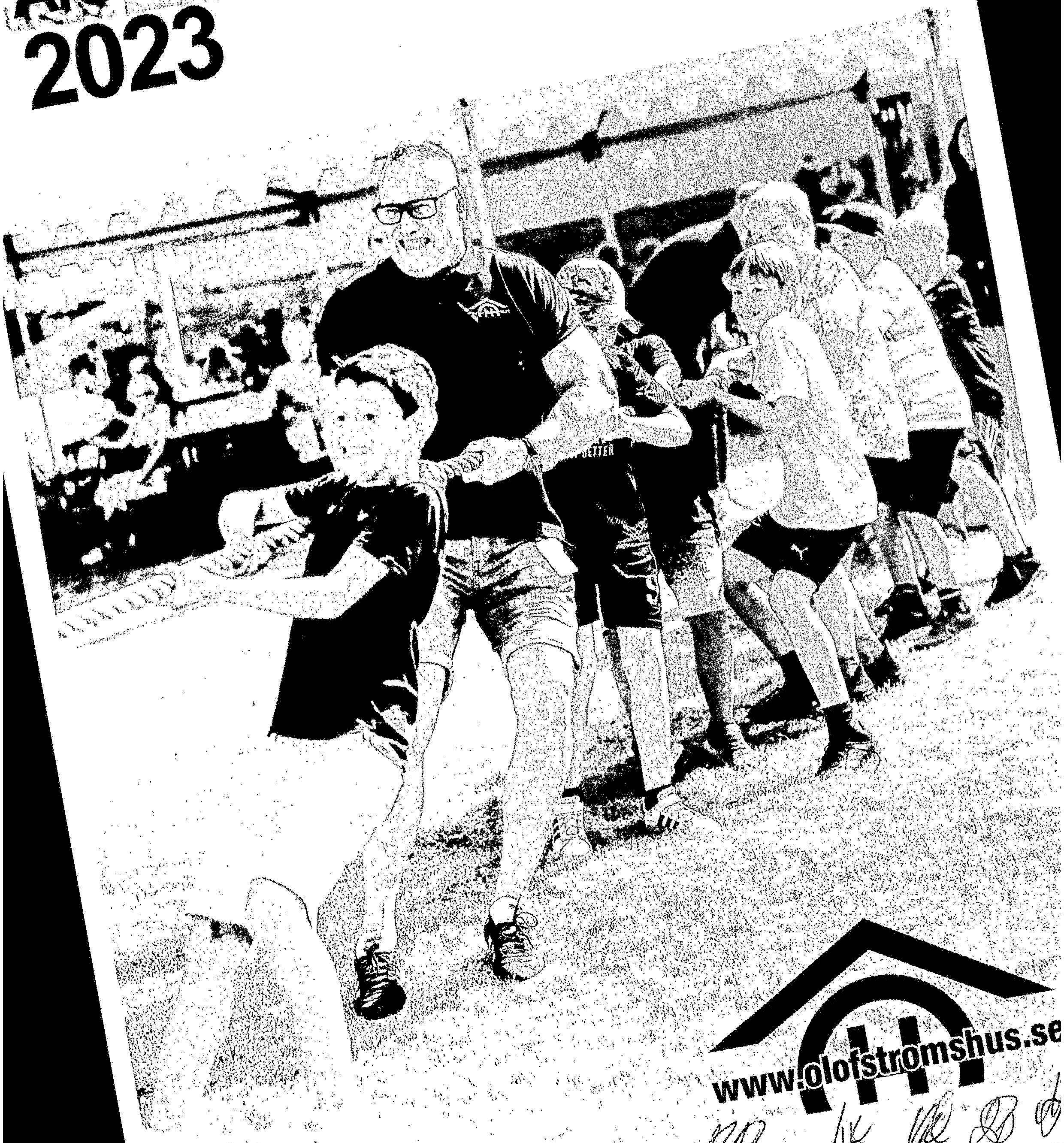


Olofströmshus AB

Årsredovisning

2023



www.olofstromshus.se

[Handwritten signatures]



Som ett led av händelserna i vår omvärld har det fortsatt under 2023 varit högt fokus på säkerhet och trygghet, både sett till vår verksamhet internt och som fastighetsägare. Det innebär bland annat att säkerställa att våra skyddsrum och dess inventarier finns på plats, en besiktning av detta är inplanerad. Det innefattar även att se till att våra rutiner för särskilda händelser är uppdaterade och fungerande. I samarbete med kommunen har vi även utbildat personal för vår hantering av nödvatten vid en särskild händelse där vi mister tillgången till rent vatten i samhället.

Vi gick in i året med förhoppning om ett utfall i ärendet gällande eventuell sanktionsavgift för Klinten, det fallet är ännu inte avgjort och vi väntar ännu på besked om ett föreläggande.

Det har varit i ett gott samarbete med representanter från Socialförvaltningen som vi färdigställt ombyggnaden av Klinten.

Även planeringen inför ombyggnaden av Jemsegården har påbörjats.

Arbetet med verksamhetsutveckling i bolaget har fortsatt under året och vi har tillsammans haft två givande dagar med fokus på kommunikation och hur viktiga vi är för varandras arbetsmiljö.

Att alla anställda trivs på arbetet och har en god arbetsmiljö är en förutsättning för att vi ska kunna leverera en god och bra service till våra kunder.

Under året påbörjades arbetet med att certifiera oss som en cykelvänlig arbetsplats, något vi klarade med bravur. Vi insåg snabbt att vi redan gjorde mycket bra i frågan och med små medel men med stort engagemang, vann vi pris som årets nykomling vilket vi är både stolta och glada över.

Gula Villan på Östra Storgatan gick ut till försäljning under året, dock utan framgång. Problematiken med vakanta lokaler har fortsatt under året. Vi ser en ökad försiktighet för nya näringsidkare vilket även speglar samhället i stort.

Miljögruppen bytte namn till Hållbarhetsgruppen under året för att följa med i den utveckling som sker när miljöarbetet breddat sig till att innebära både social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Vi har under året inlett och slutfört det första planerade stamreoveringen på väldigt lång tid. Ett projekt som fungerat väldigt bra och med ett fint resultat tillsammans med entreprenörer och hyresgäster.

Olofström februari 2024
Lisa Palmkvist, VD

Sida

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	30

KONTAKTA OSS

Växel

0454 - 20 44 00

Besöksadress

Ådalsvägen 1, 293 34 Olofström

Postadress

Box 194, 293 23 Olofström

Mail

info@olofstromshus.se

Hemsida

www.olofstromshus.se

Sociala medier

facebook.com/olofstromshus.se

instagram.com/olofstromshus

Organisationsnummer

Olofströmshus AB 556415-6445

Holje Holding 556619-5557

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Olofströmshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-05-03.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Olofström 2024-05-03

Lisa Palmkvist, VD



Som ett led av händelserna i vår omvärld har det fortsatt under 2023 varit högt fokus på säkerhet och trygghet, både sett till vår verksamhet internt och som fastighetsägare. Det innebär bland annat att säkerställa att våra skyddsrum och dess inventarier finns på plats, en besiktning av detta är inplanerad. Det innefattar även att se till att våra rutiner för särskilda händelser är uppdaterade och fungerande. I samarbete med kommunen har vi även utbildat personal för vår hantering av nödvatten vid en särskild händelse där vi mister tillgången till rent vatten i samhället.

Vi gick in i året med förhoppning om ett utfall i ärendet gällande eventuell sanktionsavgift för Klinten, det fallet är ännu inte avgjort och vi väntar ännu på besked om ett föreläggande. Det har varit i ett gott samarbete med representanter från Socialförvaltningen som vi färdigställt ombyggnaden av Klinten. Även planeringen inför ombyggnaden av Jemsegården har påbörjats.

Arbetet med verksamhetsutveckling i bolaget har fortsatt under året och vi har tillsammans haft två givande dagar med fokus på kommunikation och hur viktiga vi är för varandras arbetsmiljö. Att alla anställda trivs på arbetet och har en god arbetsmiljö är en förutsättning för att vi ska kunna leverera en god och bra service till våra kunder.

Under året påbörjades arbetet med att certifiera oss som en cykelvänlig arbetsplats, något vi klarade med bravur. Vi insåg snabbt att vi redan gjorde mycket bra i frågan och med små medel men med stort engagemang vann vi pris som årets nykomling vilket vi är både stolta och glada över.

Gula Villan på Östra Storgatan gick ut till försäljning under året, dock utan framgång. Problematiken med vakanta lokaler har fortsatt under året. Vi ser en ökad försiktighet för nya näringsidkare vilket även speglar samhället i stort.

Miljögruppen bytte namn till Hållbarhetsgruppen under året för att följa med i den utveckling som sker när miljöarbetet breddat sig till att innebära både social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Vi har under året inlett och slutfört det första planerade stamreningen på väldigt lång tid. Ett projekt som fungerat väldigt bra och med ett fint resultat tillsammans med entreprenörer och hyresgäster.

Olofström februari 2024
Lisa Palmkvist, VD

Sida

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	30

KONTAKTA OSS

Växel

0454 - 20 44 00

Besöksadress

Ädalsvägen 1, 293 34 Olofström

Postadress

Box 194, 293 23 Olofström

Mail

info@olofstromshus.se

Hemsida

www.olofstromshus.se

Sociala medier

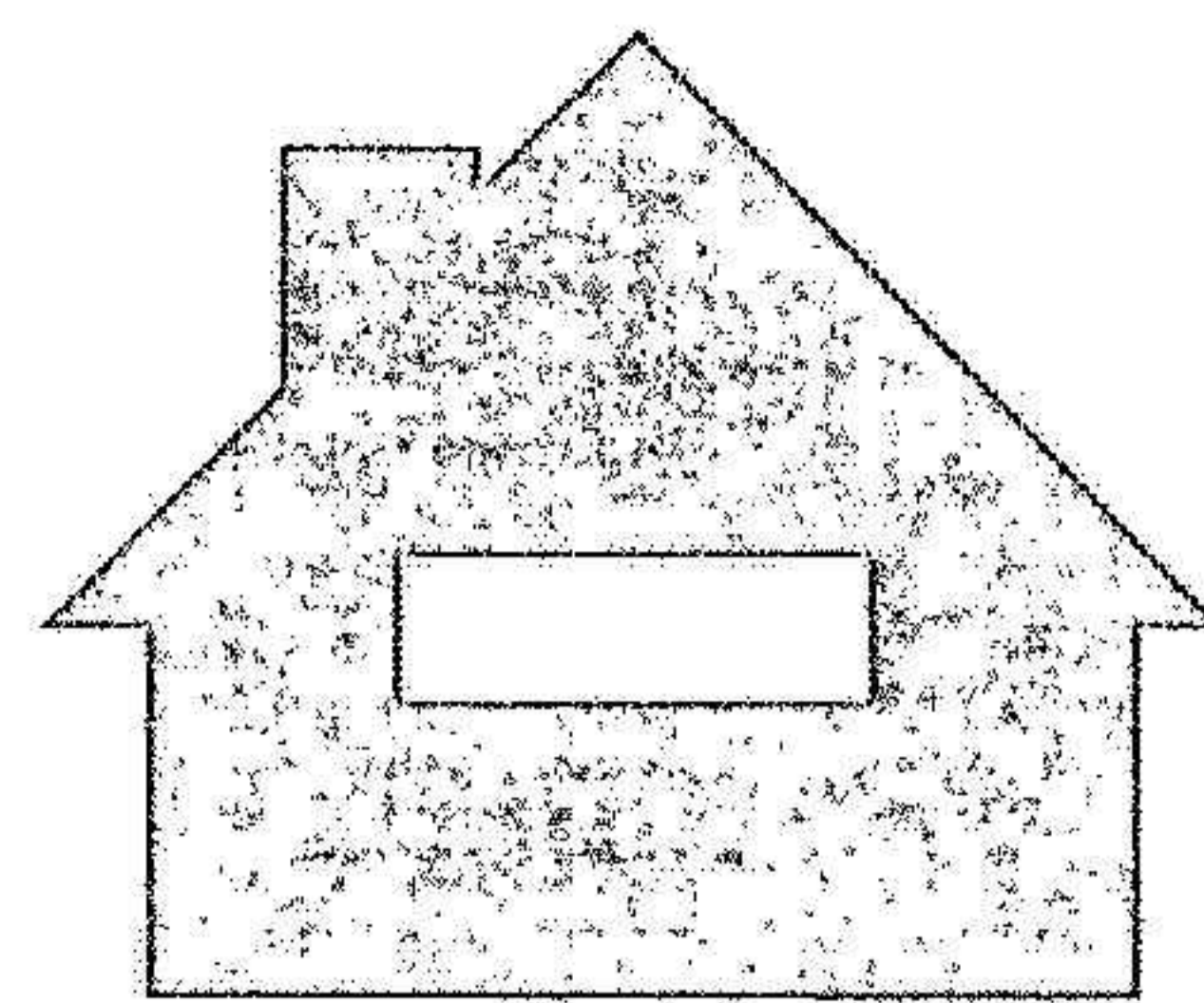
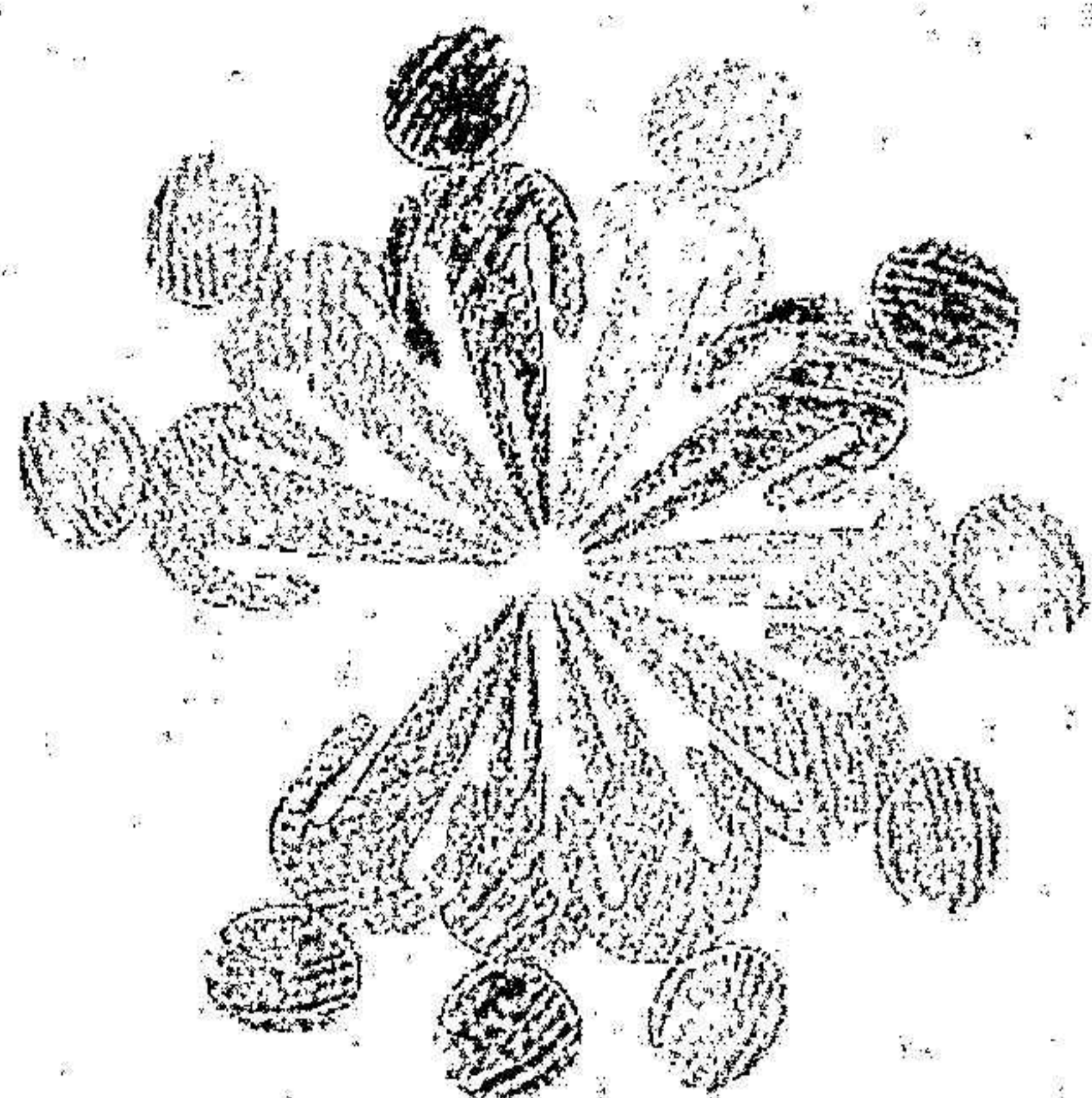
facebook.com/olofstromshus.se

instagram.com/olofstromshus

Organisationsnummer

Olofströmshus AB 556415-6445

Holje Holding 556619-5557



1976

Antal lägenheter

Totalt med både blockhyrda och s.k. "vanliga" hyreslägenheter har vi 1976 lägenheter fördelade på nio områden.

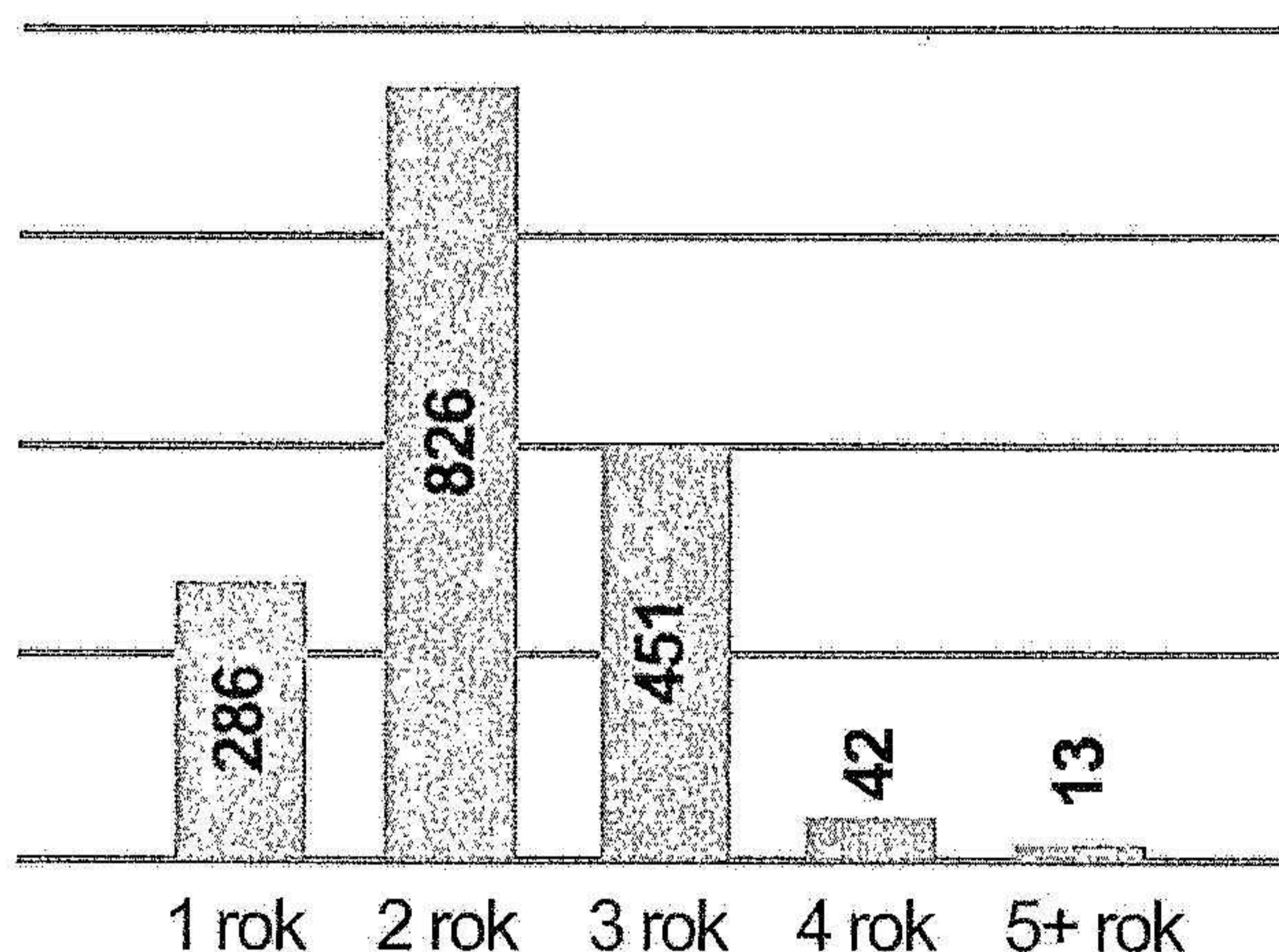
46 medarbetare

Medarbetare Tillsammans är våra fastighetsskötare, service- och underhållsgrupp och den administrativa personalen ett team på runt 46 personer som alla jobbar med kunden i centrum.

1618

Fördelning lägenheter

Bland våra s.k. "vanliga" lägenheter som är tillgängliga för allmänheten är storlekarna fördelade enligt nedan.



1,5%

Vakansgrad Vi har många sökande till våra större lägenheter och vakanserna utmärker sig främst bland våra 1- och 2-rumslägenheter. Vi försöker hela tiden hålla nere handläggningstiderna så mycket som möjligt så fler får snabbare hjälp.

ECOLIVING

Odling i våra områden

Vi har idag odlingsverksamhet i de flesta av våra områden och kunde under året erbjuda våra hyresgäster över 150 odlingskragar till plantering och odling. Därtill kommer tre växthus och 900 kvadratmeter odlingslotter.



Handwritten signatures and initials: RO, JW, NE, CD, DP.

Förvaltningsberättelse

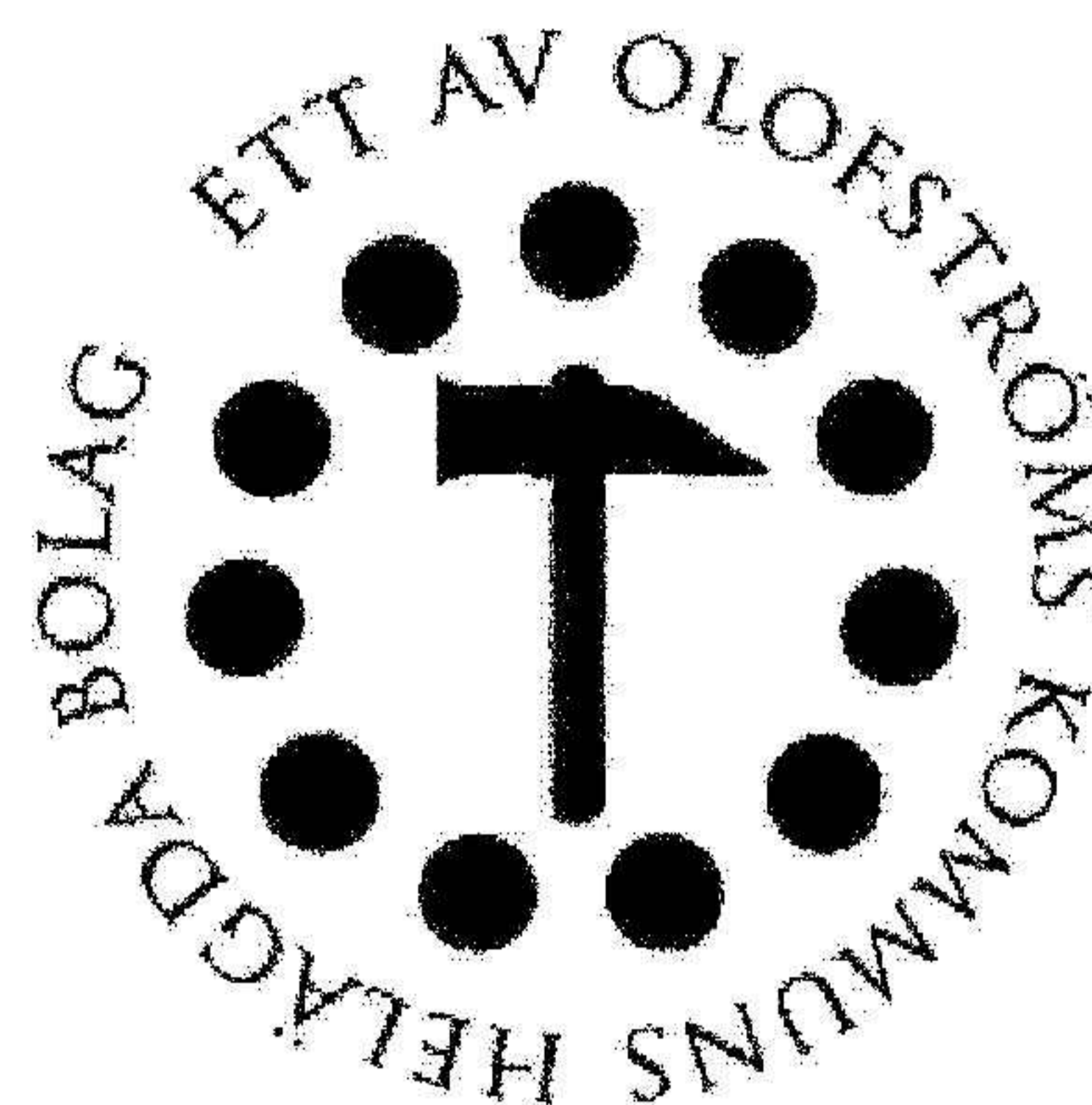
Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Olofströms kommun förvärva, äga, sälja och förvalta fastigheter samt uppföra bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder

och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

Olofströmshus AB, org nr 556415-6445, är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.



Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2023	2022	2021	2020
<i>kk</i>				
Nettoomsättning	150 914	143 692	190 335	178 816
Resultat efter finansiella poster	-25 556	13 739	18 409	10 893
Balansomslutning	802 192	778 995	741 946	712 289
Antal anställda	47	43	66	66
Avkastning på totalt kapital %	-1,9	2,4	3,8	3,2
Avkastning på eget kapital %	-3,3	9,6	14,2	10,2
Soliditet %	15,9	18,3	17,5	15,0

Definitioner: se not 31

Bolaget redovisar ett negativt resultat på -15 454 kkr (13 240 kkr).

Soliditeten uppgår till 15,9 % (18,3 %). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2023 uppgår bostadsbeståndet till 1926 lägenheter, varav 308 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 19 (28) vid årsskiftet.

Under kommande räkenskapsår fortsätter arbetet med att planera för reparationer, underhåll och investeringar. Inflationen och läget på den finansiella marknaden kommer troligtvis fortsätta under kommande räkenskapsår, vilket kan påverka bolagets kostnader.

RO MW IE [signature] [signature] [signature]



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Boinflytande och evenemang

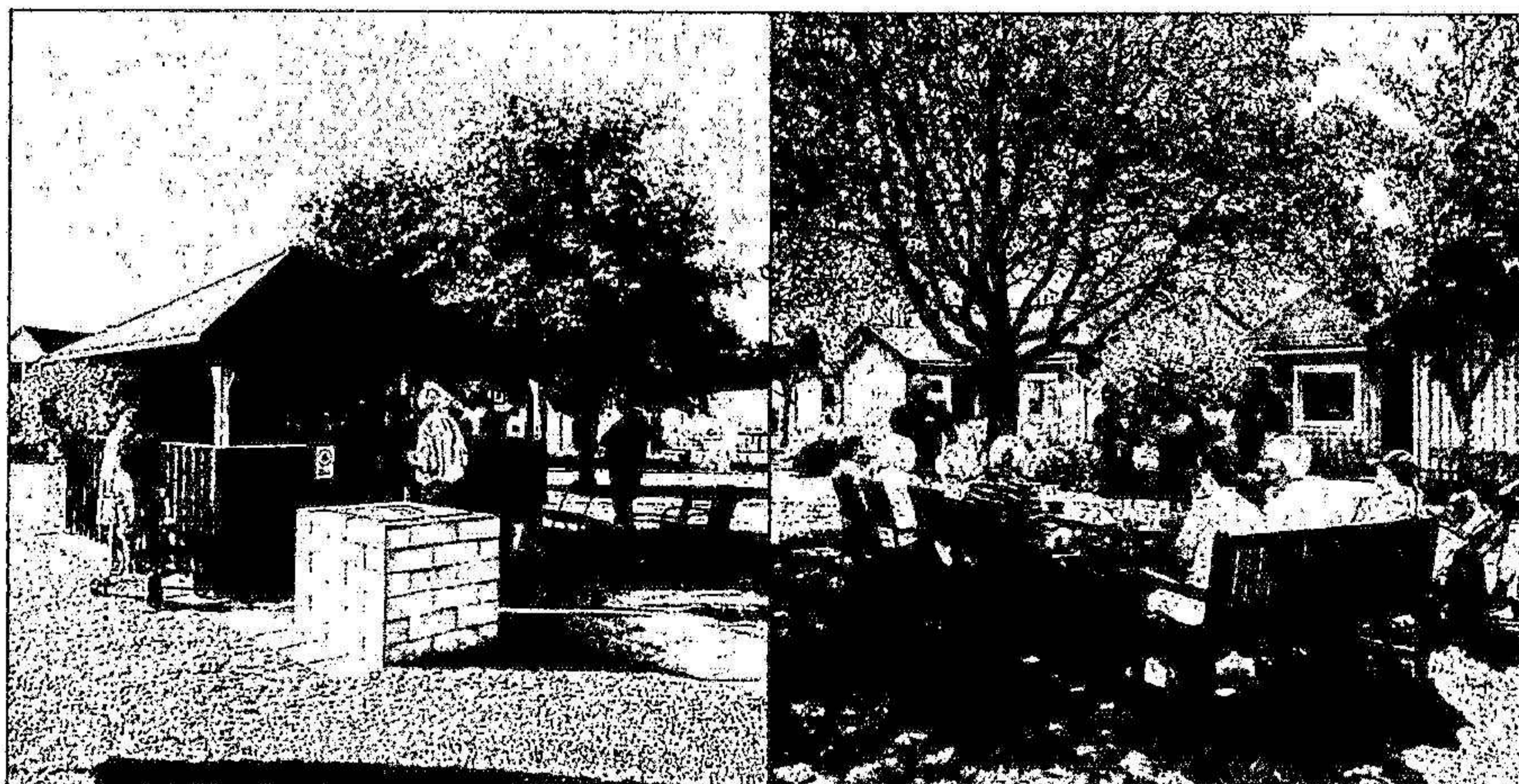
Vi kan blicka tillbaka på ännu ett helt fantastiskt boinflytandeår. Aktiviteterna har avlöst varandra och i takt med detta har även vår fina relation med våra kunder utvecklats.

Stor uppslutning vid våra arrangemang och sprudlande idéer från våra kunder visar att de resurser vi satsat på just denna del av vår verksamhet är oerhört viktigt för vår kundnöjdhet.

Årets bomötesrunda som drog i gång tidigt vår var som vanligt välbesökt och konstruktiv. Som vanligt var det ömsom ros ömsom ris när vi mötte våra kunder ute i våra olika områden. Mötena gav oss en hel del användbara och värdefulla verktyg till framtida verksamhetsplanering. Vad gör vi bra och vad kan bli bättre?

För andra året i rad efter pandemin som satte de flesta av våra aktiviteter på paus, kunde vi också bjuda in till vår årliga områdesfest. 2023 gick denna av stapeln i Jämshög och det blev en väldigt uppskattad tillställning av de många besökare som var med oss.

Vårt samarbete med föreningar och organisationer har visats sig vara extra värdefullt i dessa sammanhang. Dels då de genom sin medverkan kan bidra till ett brett



utbud av aktiviteter och uppvisningar, dels genom att de kan väcka intresse för sina respektive verksamheter hos besökarna.

Årets julfest får ses som årets stora och efterlängttade comeback. I en fullsatt, abonnerad restaurang träffade vi våra hyresgäster då vi bjöd in till julfest med julbord, musikunderhållning och julklappslotteri. Redan när bokningen öppnades framfördes uppskattning från många kunder som var tacksamma över möjligheten till sällskap under denna tid då många känner sig som ensamast.

Att gemenskap är betydelsefullt för våra kunder får vi kontinuerlig bekräftelse på.

Självförvaltarna har utökats i antal under året och grupperingarna på våra områden visar att våra hyresgäster söker sig till varandra och uppskattar varandras sällskap.

Kommunala arrangemang

Våra hyresgäster kan också möta oss i de omtyckta kommunala arrangemang som vi medverkar på som Halendagen och Skördedagen.

Tillsammans med kommunens anhängkonsulenter möts vi också i mindre forum som Hallabaloo som erbjuder sång och samkväm för våra invånare.

Förvaltningsberättelse



Väsentliga händelser under räkenskapsåret (forts.)

Kundtjänst

Tillströmningen till vår kundtjänst har varit jämn fördelad över året med undantag för långhelger, högtider och semestertider då vi märker något färre besökare.

IT och digitalisering

Den digitala tillgängligheten som innebär service dygnet runt och möjlighet att signera och säga upp avtal digitalt är uppskattad bland våra kunder och vi känner därför att den satsning vi gör på IT och utveckling av våra system är viktig för både våra kunder och för oss. Nära 95% av våra kunder väljer att signera och säga upp sina avtal digitalt och vi blir därmed påmind om vidden av nyfikenhet och att ligga i framkant när det gäller IT.

Inom IT utvecklas även våra passagesys-

tem och digitala tvättstugebokningar blir allt vanligare i vårt bestånd. Men det största lyftet för våra kunder var lanseringen av nya Mina sidor i samband med övergången till ett nytt mer driftsäkert uthyrningssystem.

Internt har vi lanserat vårt första intranät på många år, något som välkomnades av vår personal. Intranätet kommer också utvecklas med dokumenthantering i samma system till en molnbaserad lösning för bättre kvalitet och säkerhet.

Lokaler

Det har varit ett fortsatt tufft år för våra handlare och vi har dessvärre ökat på våra vakanser i city. Det är en utmaning att fylla lokalema och det innebär ett bra förhandlingsläge för kunder som vill etablera sig i

våra centrumlokaler.

Genom vårt nytecknade medlemskap i Köpmannaföreningen hoppas vi få hjälp att knyta kontakter med intressenter som vill bidra till en levande centrumhandel.

Uthyrning

När det gäller uthyrning har utfallet av vakanser blivit ungefär som vi budgeterat för. En jämn fördelning över året med vissa toppar och dalar vissa högtider och årstider. Några områden har haft fler vakanser än andra, något som vi försökt jämna ut genom kampanjer.

Fortfarande efterfrågas större lägenheter medan 1-2 rum och kök kräver relativt få sökpoäng. Det nya uthyrningssystemet har krävt helt nya flöden och rutiner något som tagit mycket tid i anspråk för vår uthyrningsavdelning.

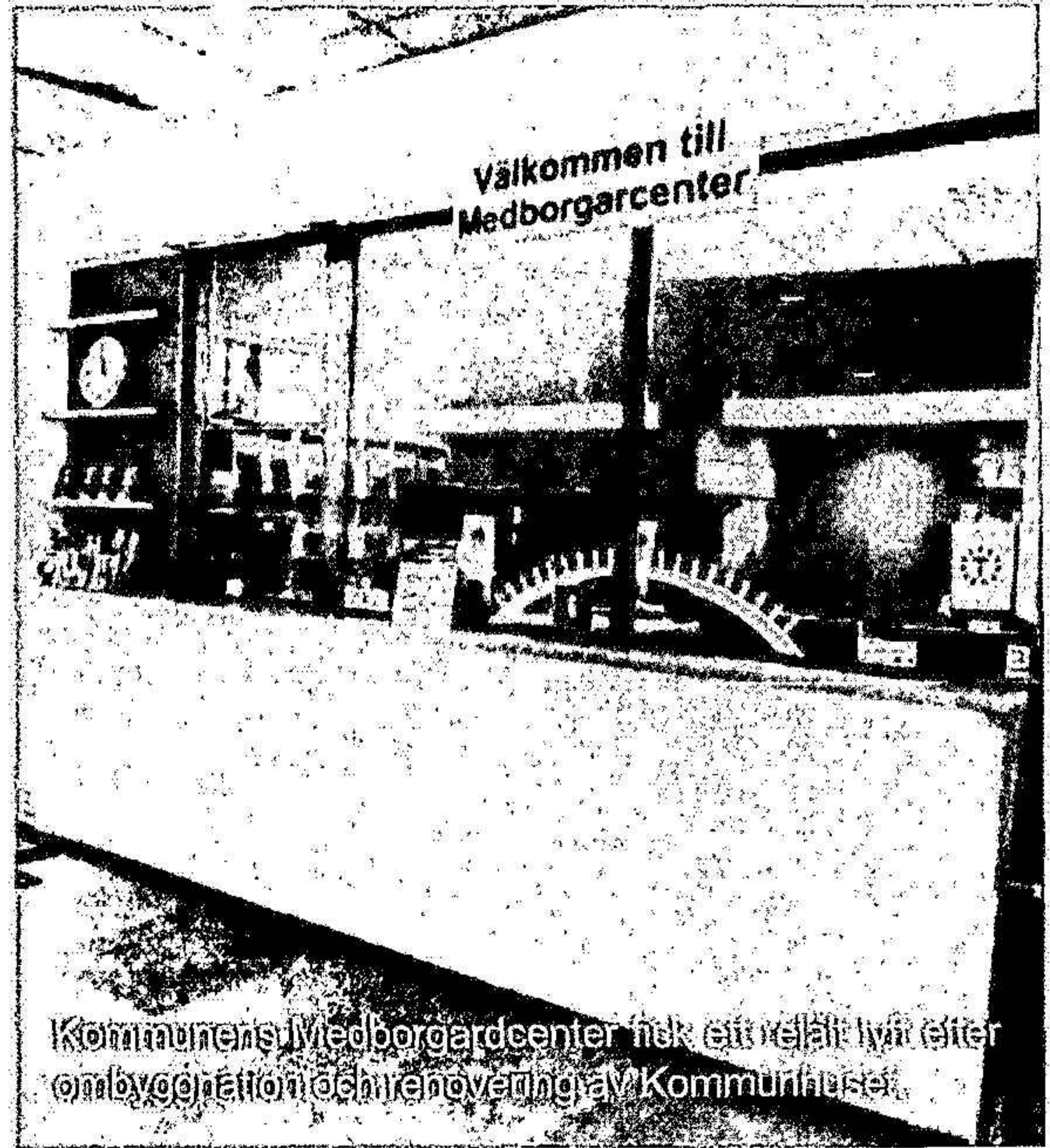


RO M TE W B JH

2024050817417



Ombyggnationen av Socialkontoret i Klinton och stora delar färdigställda under året.



Kommunens Medborgarcenter fick ett rejält lyft efter ombyggnation och renovering av Kommunhuset.

Ombyggnationer och renoveringar under 2023

Ombyggnationer

Vilken typ av verksamhet som skall inrymmas på Klinton har varit under diskussion i många år och under 2023 färdigställdes projektet och hemtjänsten kunde äntligen flytta in i lokalerna.

Även ombyggnaden av Kommunhuset färdigställdes i sin helhet och Kommunen kunde flytta in sin verksamhet i uppfräschade lokaler. Projektet innebar bland annat en ny receptionsdel för Medborgarcenter och ökad kontorsyta då kommunen i samband med ombyggnaden övertog den intilliggande lokalen som tidigare inrymde en bank.

Vårt stora projekt under året har varit ombyggnaden av Socialkontoret inkluderat den tillkommande yta som tidigare tillhört Folktandvården. Under ombyggnaden upptäcktes en gammal fuktskada vilket har krävt åtgärder, utöver den har projektet flutit på bra och förutom mer verksamhetsanpassade lokaler med den trygghet och säkerhet som anses lämplig, har nu lokalerna även ny el, ventilationsaggregat och installationer.

Underhållsarbete

Fokus med underhållsarbetet har under året varit att arbeta långsiktigt för att i framtiden till största möjliga mån undvika akuta åtgärder och i stället tänka proaktivt för att minska påverkan för hyresgästen. En sådan åtgärd har varit att genomföra det första planerade stambytet på många år. Ett projekt som innebär avsaknad av vatten och avlopp för hyresgästerna, men i väl planerade former har ersättningslösningar fungerat, hyresgästerna har varit nöjda och projektet gått bra.

Vi har bytt tak, renoverat sargar och takhuvar, samt sett över taktsäkerheten på bland annat delar av taket på Vällaregatan 30 och två av husen på Smålandsgatan.

Energi och klimat

Vi arbetar ständigt med att tänka energieffektivt och via aktiva val fortsätta ta kliv framåt gällande hållbarhet.

Som en del i det arbetet har vårt arbete med utbyte av värmepumpar fortsatt, något som innebär långsiktiga

energibesparingar med mer effektiva och moderna lösningar.

Gällande vårt arbete med energieffektivitet har vi sett över möjligheten att byta fönster där vi har äldre varianter till mer moderna alternativ med lägre u-värde för att minska energiförbrukningen och öka komforten. Detta har vi under året gjort på två hus, Växtverket och Medborgarhuset i Jämshög.



Stambytet i centrum har flutit på bra under ledning av projektansvarig Tony Frantz (bilden) och drift- och underhållschef Stefan Kivioja.

20 MW / E H P

Förvaltningsberättelse



Den gemensamma skötselavhållningen på Smålandsgatan har gett en ökad hållning bland de boende i området.

Olofströmshus arbete med miljön

Miljö och Hållbarhet

Olofströmshus fortsatta omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter. Miljö- och hållbarhetsfrågor är viktiga för oss och omfattar så vitt skilda områden som energi- och vattenförbrukning, användande av kemikalier och en hälsosam och utvecklande boendemiljö för våra kunder.

Energibesparing

Under 2023 genomfördes flera projekt för att minska elförbrukningen i bostäderna, bland annat genom nya undercentraler på Ekerydsplan 1-3 och 16-20, Ådalsvägen 1 samt Bygatan 9. Det installerades också ny ventilation på Forsvägen, Östra Storgatan 35 samt IT Living.

Eco Living

Inom ramen för satsningen Eco Living involverades under året ännu fler kunder i såväl stadsodling som skötsel av de två hönsgårdarna på Ekeryd och Smålandsgatan.

Avfallshantering

Arbetet med att öka sorteringen av avfall är ett ständigt pågående arbete. Under året förmedlade vi olika tips kring sortering och miljö vid personliga möten, områdesfest, sociala me-

dier och vår kundtidning Easy Living. Målet är att skapa ett ökat engagemang bland kunderna.

Gifrfri verksamhet

Användningen av kemikalier ses över årligen och vi strävar efter att ha de som är minst skadliga inom varje produktgrupp och om möjligt ska de vara miljömärkta. Vi följer kommunens riktlinjer i Handlingsplan för giftfria verksamheter.

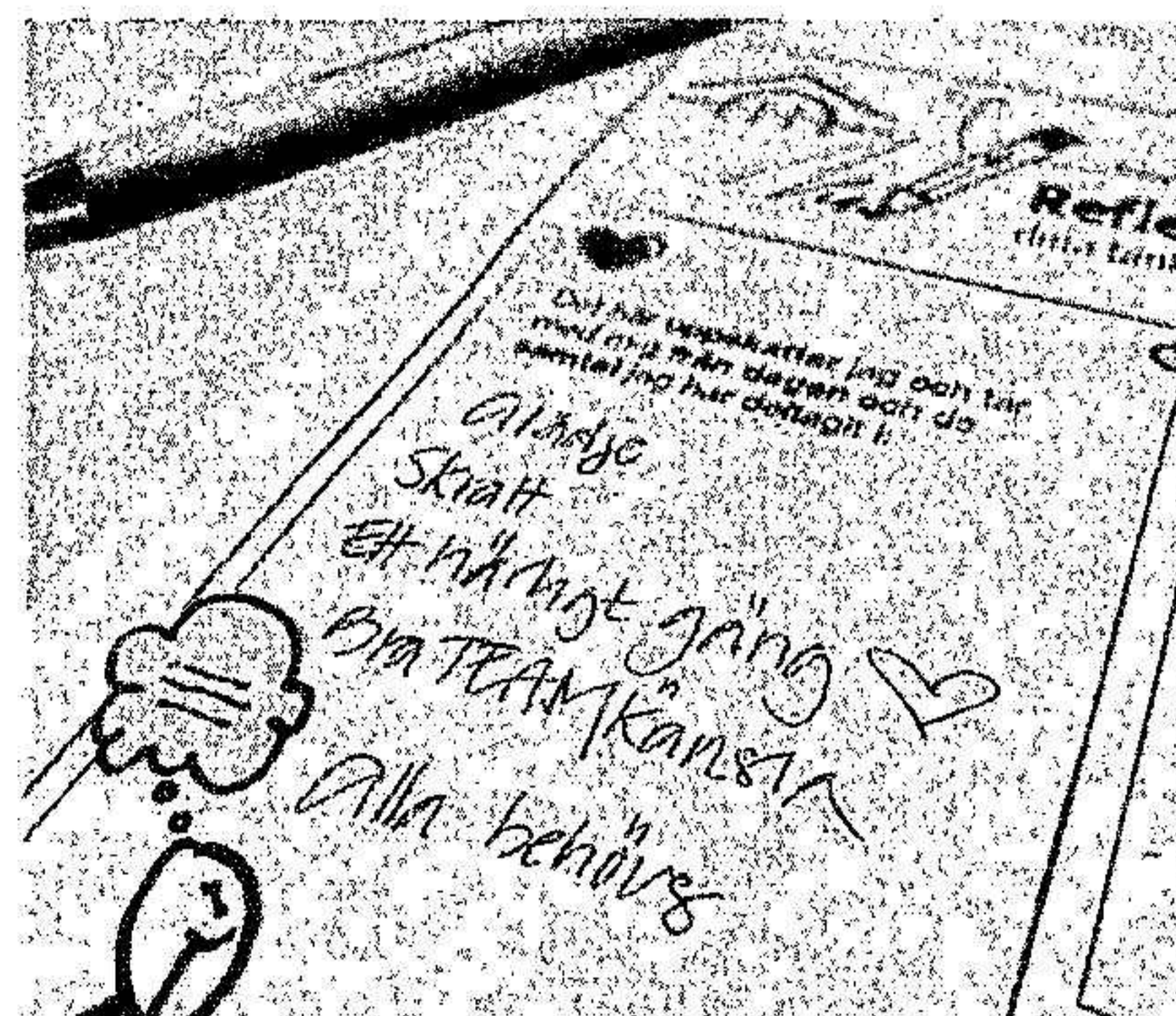
Miljöpolicy och diplomering

Vi har en Hållbarhetspolicy och arbetar med miljö- och hållbarhetsfrågor dels genom en hållbarhetsgrupp, dels genom engagemang i de olika arbetsgrupperna och avdelningarna. Samtliga nyanställda går en grundläggande miljöutbildning. Olofströmshus är miljödiplomerat enligt Svensk miljöbas och företagets miljö- och hållbarhetsarbete kommuniceras externt genom en hållbarhetsrapport som görs offentlig på vår hemsida.



Under året har en ny hållbarhetspolicy jobbat fram, där hållbarhetsgruppen tagit in åsikter och inputs från samtlig personal i materialet

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



Alla behövs - oavsett om det gäller vårt dagliga arbete ut till kunderna eller en tuff fotbollsturnering.

Personal

Utbildningar och verksamhetsdagar

Vi har under året fortsatt vårt arbete med att samla samtlig personal på verksamhetsdagar. Vi har vid två tillfällen under året gemensamt arbetat vidare med värdeord och team-känsla och ett utökat fokus på att bli bättre tillsammans. Två dagar fyllda av inspiration och gemensamt framtagande av hur vi vill ha det på vår gemensamma arbetsplats som resulterat i fina tanketavlor som finns uppsatta på alla områdeskontor.

Under hösten genomförde också samtlig personal en grundutbildning i hyresjuridik för att vi på ett bättre, lättare sätt ska kunna bemöta kunder på bästa och mest rättvisa sätt.

Personalen - vårt konkurrensmedel

Bolaget har som strategi att i möjligaste mån ha egenanställd personal i stället för att köpa in tjänster. Personalen är vårt starkaste konkurrensmedel och engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder, som i sin tur genererar ökad

lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling. Vi har under 2023 tyvärr haft svårt att rekrytera VS-montörer, vilket lett till mer anlitanade av entreprenörer men som också tydligt visat oss att vår strategi med egen personal är den vi vill följa och som vi fortsätter arbeta efter.

Attraktiv arbetsplats

Vi arbetar aktivt för att vidareutveckla personal samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen. För att locka de bästa medarbetarna satsar bolaget på att vara en attraktiv arbetsgivare och bolaget har en uttalad strategi i att internrekrytera och erbjuda anställda möjlighet till intern karriär.

Vi tar hand om vår personal

Varje år har all personal ett medarbetarsamtal med sin närmsta chef. Fokus i samtalet är mående och utveckling. Alla anställda erbjuds också må-brasamtal med HR-chefen. Samtalen sker under strukturerade former med utgång i arbetsmiljö och mående, samtala om den

2023 Personálnyckeltal	
Medeltal anställda	44 st
Andel kvinnor	35%
Andel män	65%
Genomsnittsalder	46 år
Flest antal tjänsteår	38 år
Medeltal anställningsår	10,3 år

anställdes arbetssituation och eventuella förändringar som bör genomföras. Under året har vi dessutom arbetat extra med samliga arbetsgrupper gällande deras arbetsmiljö där grupperna gemensamt fått ta fram dokument och överenskommelser hur de vill arbeta tillsammans – vi är varandras arbetsmiljö.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Ekonomisk rapport

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 115 121 219,45 balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning		115 122
	Summa	<u>115 122</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	150 914	143 692
Aktiverat arbete för egen räkning		936	413
Övriga rörelseintäkter	3	996	475
		152 846	144 580
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-80 323	-76 301
Personalkostnader	5	-33 668	-29 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 701	-19 786
Rörelseresultat	6	-17 846	18 963
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 863	355
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 572	-5 579
Resultat efter finansiella poster		-25 555	13 739
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		9 780	3 055
Resultat före skatt		-15 775	16 794
Skatt på årets resultat	9	321	-3 554
Årets resultat		-15 454	13 240

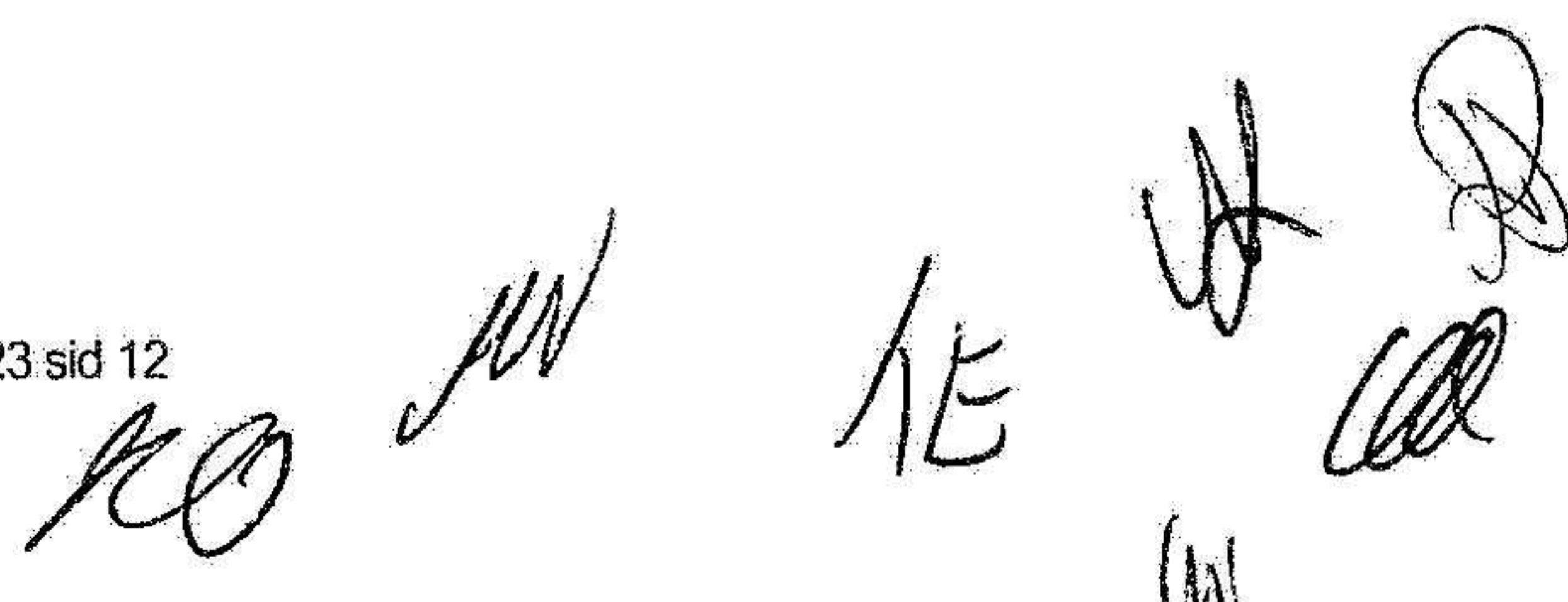
BO M TE CO D CA W

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	638 507	648 295
Nedlagda utgifter på annans fastighet	12	2 630	2 794
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 012	9 764
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	46 203	31 203
		<u>697 352</u>	<u>692 056</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	–	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefordran	17	13 760	15 120
Andra långfristiga fordringar	18	207	312
		<u>14 007</u>	<u>15 472</u>
Summa anläggningstillgångar		711 359	707 528
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	19	280	348
		<u>280</u>	<u>348</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 184	1 531
Fordringar hos koncernföretag		30 009	20 228
Aktuell skattefordran		4 113	2 592
Övriga fordringar		–	445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 415	2 026
		<u>37 721</u>	<u>26 822</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		52 832	44 297
		<u>52 832</u>	<u>44 297</u>
Summa omsättningstillgångar		90 833	71 467
SUMMA TILLGÅNGAR		802 192	778 995

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		130 576	117 336
Årets resultat		-15 454	13 240
		<u>115 122</u>	<u>130 576</u>
		127 622	143 076
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	26 304	27 985
		<u>26 304</u>	<u>27 985</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	609 768	572 268
Skuld till moderbolag		-	-
		<u>609 768</u>	<u>572 268</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		9 268	8 950
Leverantörsskulder		17 315	17 065
Övriga skulder		2 929	1 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 986	8 452
		<u>38 498</u>	<u>35 666</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>802 192</u>	<u>778 995</u>



Rapport över förändringar i eget kapital

2022-12-31	Bundet eget kapital				Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Över- kursfond		
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	117 553	130 053
Årets resultat					13 240	13 240
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Fusionsresultat					-217	-217
Summa	–	–	–	–	-217	-217
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	130 576	143 076
2023-12-31	Bundet eget kapital				Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Över- kursfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	130 576	143 076
Årets resultat					-15 454	
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Fusionsresultat						–
Summa	–	–	–	–		–
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	115 122	127 622

Ekonomiska rapporter

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-25 556	13 739
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	56 690	2 954
		<u>31 134</u>	<u>16 693</u>
Betald inkomstskatt		-	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>31 134</u>	<u>16 641</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		68	-83
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 119	15 907
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		2 833	-8 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>32 916</u>	<u>23 723</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 344	-2 632
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		10	42
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-59 652	-33 329
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	360
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-56
Avyttring av finansiella tillgångar		105	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-61 881</u>	<u>-35 615</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		37 500	14 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>37 500</u>	<u>14 161</u>
Årets kassaflöde		8 535	2 269
Likvida medel vid årets början		44 297	42 028
Likvida medel vid årets slut	28	<u>52 832</u>	<u>44 297</u>

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år i den mån de inte påverkas av K3's regelsystem.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5
Tillval	10
Markanläggningar och anslutningar	20
Nedlagda utgifter på annans fastighet	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

• Stomme	100
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	100
• Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	40-50
• Yttre ytskikt; fasad, mm	50
• Markanläggning	50

Ekonomiska rapporter

Noter

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är föreskatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen.

I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Noter

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivränte-metoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings-instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Ekonomiska rapporter

Noter

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten 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. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom

obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida 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.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

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

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning
Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris
Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta, royalty och utdelning

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Noter

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2023	2022
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäker	150 914	143 692
	<u>150 914</u>	<u>143 692</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Realisationsvinster	10	42
Återbäring HBV	14	191
Erhållna offentliga bidrag	972	242
	<u>996</u>	<u>475</u>

Ekonomiska rapporter

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
<i>KPMG / Cecilia Wahlman</i>		
Revisionsuppdrag	280	299
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Andra uppdrag	–	17
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	–	–

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023	varav män	2022	varav män
Sverige	47	65%	43	66%
Totalt	47	65%	43	66%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2023-12-31 Andel kvinnor	2022-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	30%
Övriga ledande befattningshavare	80%	80%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023	2022
Löner och ersättningar	21 127	19 592
Sociala kostnader	10 078	7 773
(varav pensionskostnad) 1)	(1 944)	(462)

1) Av företagets pensionskostnader avser 515 (45) företagets VD och styrelse. Inga utestående pensionsförpliktelser.

Noter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2023		2022	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 532 (-)	19 977	1 298 (-)	18 204

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	349	170
Mellan ett och fem år	1 160	640
Senare än fem år	-	-
	<u>1 509</u>	<u>810</u>
	2023	2022
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	<u>215</u>	<u>26</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, externa	<u>1 863</u>	<u>355</u>
	1 863	355

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, externa	-7 048	-2 437
Borgensavgift	-2 524	-3 142
	<u>-9 572</u>	<u>-5 579</u>

RO
HW
TE
H
OP
W



Noter

Not 9 Skatt på årets resultat

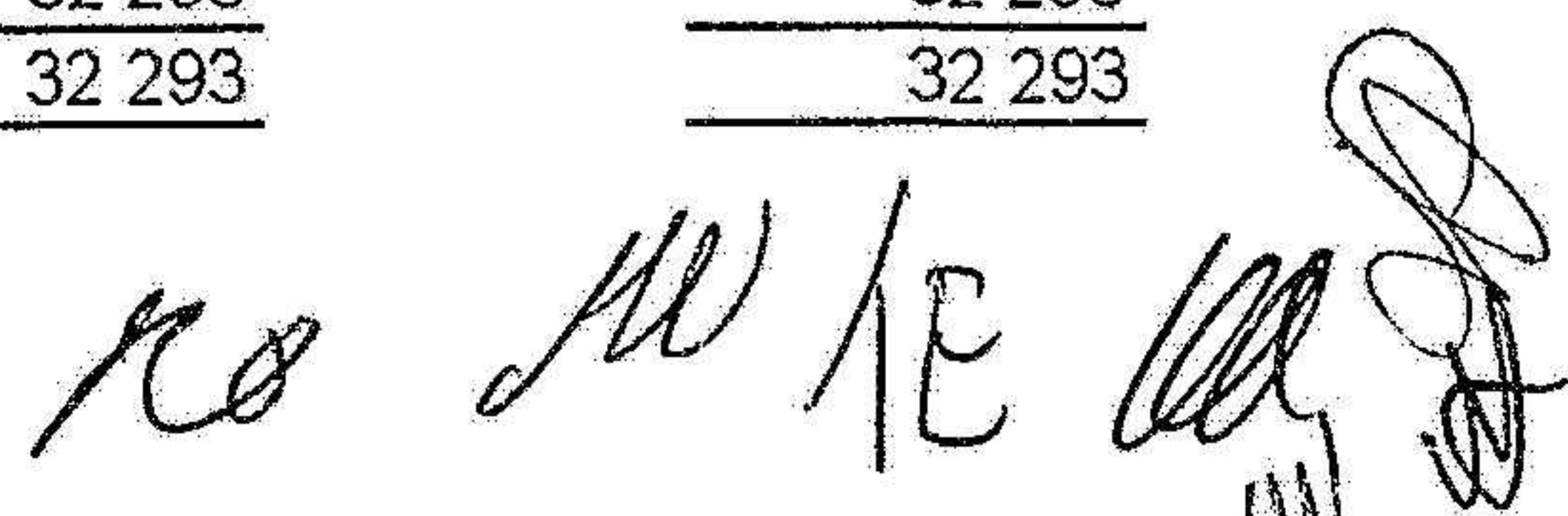
	2023	2022
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	–	–
Uppskjuten skatt	321	-3 554
	<u>321</u>	<u>-3 554</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-15 775		16 794
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	3 250	20,6%	-3 460
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-88	0,6%	-95
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	–
Omvärdering uppskjuten skatt	-18,0%	-2 842	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	3,0%	321	21,2%	-3 554

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 121 768	1 069 782
Justering för ingående balans	–	–
Nyanskaffningar	515	4 889
Overtagit genom fusion	–	46 769
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	44 136	894
Avgår investeringsbidrag	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-566
Vid årets slut	<u>1 166 419</u>	<u>1 121 768</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-380 734	-344 378
Justering för ingående balans	–	–
Overtagit genom fusion	–	-19 261
Årets avskrivning	-17 949	-17 164
Avyttringar och utrangeringar	–	69
Vid årets slut	<u>-398 683</u>	<u>-380 734</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-92 739	-92 739
Årets nedskrivningar	-36 490	–
Övriga omklassificeringar	–	–
Vid årets slut	<u>-129 229</u>	<u>-92 739</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>638 507</u>	<u>648 295</u>
Varav mark	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	32 293	32 293
Redovisat värde vid årets slut	<u>32 293</u>	<u>32 293</u>



Noter

Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Ackumulerade verkliga värden</i>	
	Vid årets början	1 553 720	878 532
	Vid årets slut	1 267 537	1 553 720

Bolaget har genomfört en intern värdering. Värderingen uppfyller i huvudsak två syften att beräkna respektive marknadsvärde samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Värdebedömningen baseras på bolaget verkliga hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader. Bolaget har i värderingen utgått från ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Fastigheterna har värderats utifrån ett direktavkastningskrav på mellan 4,25%-7,25%. Underlag för marknadens direktavkastningskrav har hämtats ifrån Property Intel.

Not 12	Nedlagda utgifter på annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	
	Vid årets början	3 301	3 301
	Nyanskaffningar	-	-
	Vid årets slut	3 301	3 301
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-507	-343
	Årets avskrivning	-164	-164
	Vid årets slut	-671	-507
	Redovisat värde vid årets slut	2 630	2 794

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	
	Vid årets början	31 379	28 458
	Justering för ingående balans	-	56
	Nyanskaffningar	2 344	2 619
	Övertagit genom fusion	-	672
	Avyttringar och utrangeringar	-210	-426
	Vid årets slut	33 513	31 379
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-21 615	-19 271
	Justering för ingående balans	-	-56
	Overtagit genom fusion	-	-664
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 096	-2 050
	Avyttringar och utrangeringar	210	426
	Vid årets slut	-23 501	-21 615
	Redovisat värde vid årets slut	10 012	9 764

RO TE
 MW
 CW

Ekonomska rapport

Noter

Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	31 203	3 915
	Omklassificeringar	-44 137	-894
	Investeringar	59 137	28 182
	Redovisat värde vid årets slut	46 203	31 203

Not 15	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	-	11 010
	Förvärv	-	-
	Upplöst genom fusion	-	-11 010
	Vid årets slut	-	-
	Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 16	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	40	40
	Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehavet avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening.

Handwritten initials and signatures: RB, JW, TE, and a large signature.

Noter

Not 17

Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2023-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	641 056	513 364	-127 692
Byggnadsinventarier	9 472	26 267	16 795
	<u>650 528</u>	<u>539 631</u>	<u>-110 897</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 69 062 kkr, varav 50 000 kkr bedöms bära en uppskjuten skattefordran.

	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	26 304	-26 304
Byggnadsinventarier	3 460	–	3 460
Skattemässigt underskottsavdrag	10 300	–	10 300
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>13 760</u>	<u>26 304</u>	<u>-12 544</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	13 760	26 304	-12 544

	Redovisat värde	2022-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	614 431	463 044	-151 387
Byggnadsinventarier	9 154	24 692	15 538
	<u>623 585</u>	<u>487 736</u>	<u>-135 849</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 73 069 kkr.

	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	31 118	-31 118
Byggnadsinventarier	3 201	–	3 201
Skattemässigt underskottsavdrag	15 052	–	15 052
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>18 253</u>	<u>31 118</u>	<u>-12 865</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	18 253	31 118	-12 865

Handwritten signatures and initials, including "ME" and "AW".

Ekonomiska rapporter

Noter

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	312	256
Tillkommande fordringar	18	56
Reglerade fordringar	-123	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>207</u>	<u>312</u>

Not 19 Varulager m m

	2023-12-31	2022-12-31
Råvaror och förnödenheter	<u>280</u>	<u>348</u>
	280	348

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-	-
Upplupet investeringsbidrag	-	-
Övriga poster	2 415	2 026
	<u>2 415</u>	<u>2 026</u>

Not 21 Disposition av vinst eller förlust**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 115 121 219,45 behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	115 122
Summa	<u>115 122</u>

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000

Handwritten signatures and initials, including "M", "E", and "AW".

Noter

Not 23	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------	------------	------------

Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		94 422	151 119
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		515 346	421 149

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna semesterlöner		2 440	2 439
Upplupna löner		139	222
Upplupna räntekostnader		1 094	473
Upplupna taxekostnader, lägenhetsunderhåll, fastighetsskatt mm		5 313	5 318
		<u>8 986</u>	<u>8 452</u>

Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
--------	---	--	--

Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventalförpliktelser			
Förpliktelse avser Fastigo		374	375

Not 26	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
--------	---	--	--

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 27	Betalda räntor och erhållen utdelning	2023	2022
--------	---------------------------------------	------	------

Erhållen ränta		1 863	355
Erlagd ränta		-9 572	-5 297

M *So*
IE
W

Noter

Not 28	Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Kassamedel	4	10
	Banktillgodohavanden	18	32
	Tillgodohavande på koncernkonto	52 810	44 255
		<u>52 832</u>	<u>44 297</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2023	2022
Avskrivningar	20 210	19 627
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	36 490	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-10	117
Fusionsdifferens nettoeffekt ej kassapåverkande	-	-16 790
	<u>56 690</u>	<u>2 954</u>

Not 30 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557 med säte i Olofström. Holje Holding AB är helägt av Olofströms kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 25 (21) % av inköpen och 32 (32) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 31 Nyckeltalsdefinitioner


Soliditet	Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Handwritten signatures and initials: kb, TE, MW, and others.

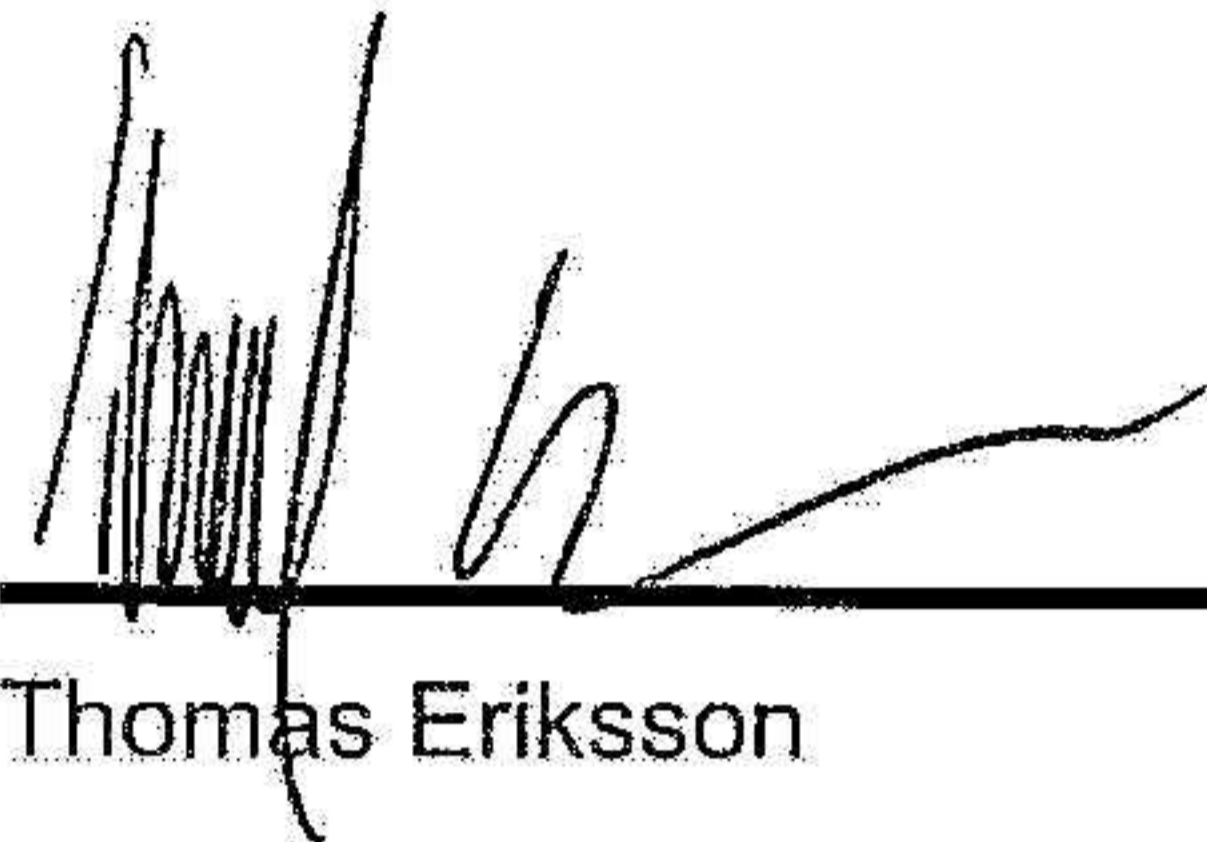
2024050817428

Signeras

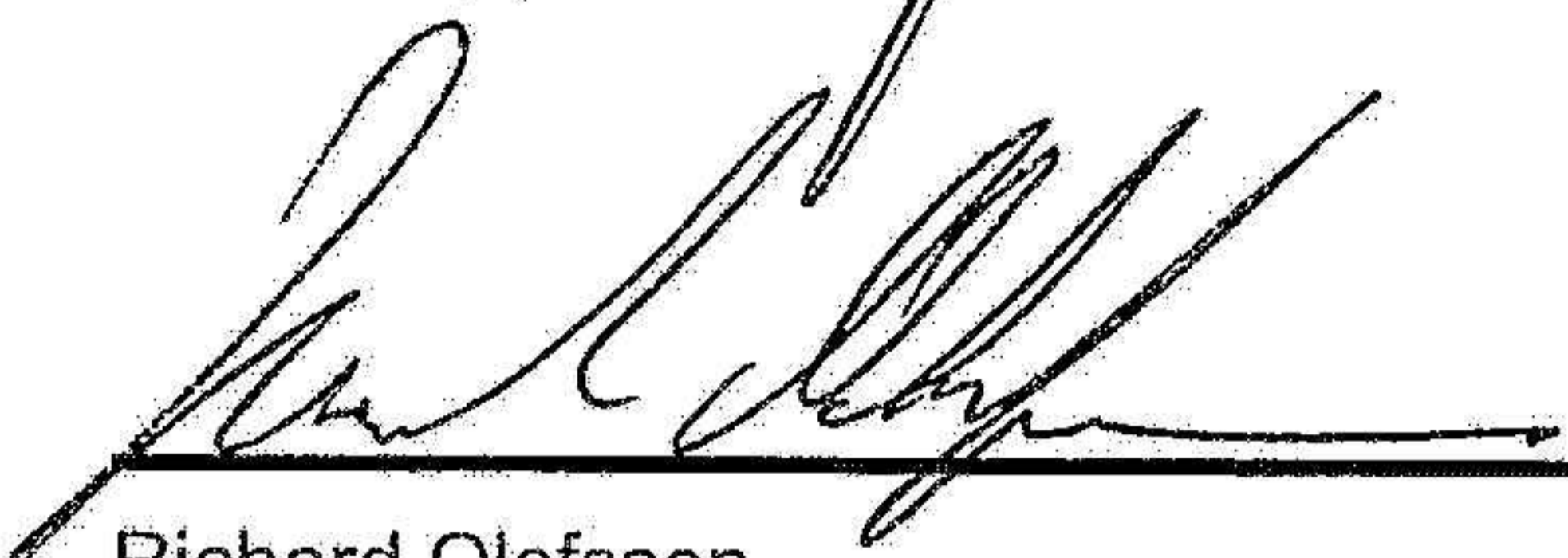
Olofström 2024-04- ⁰³⁻¹⁸



Kjell Olofsson
Ordförande



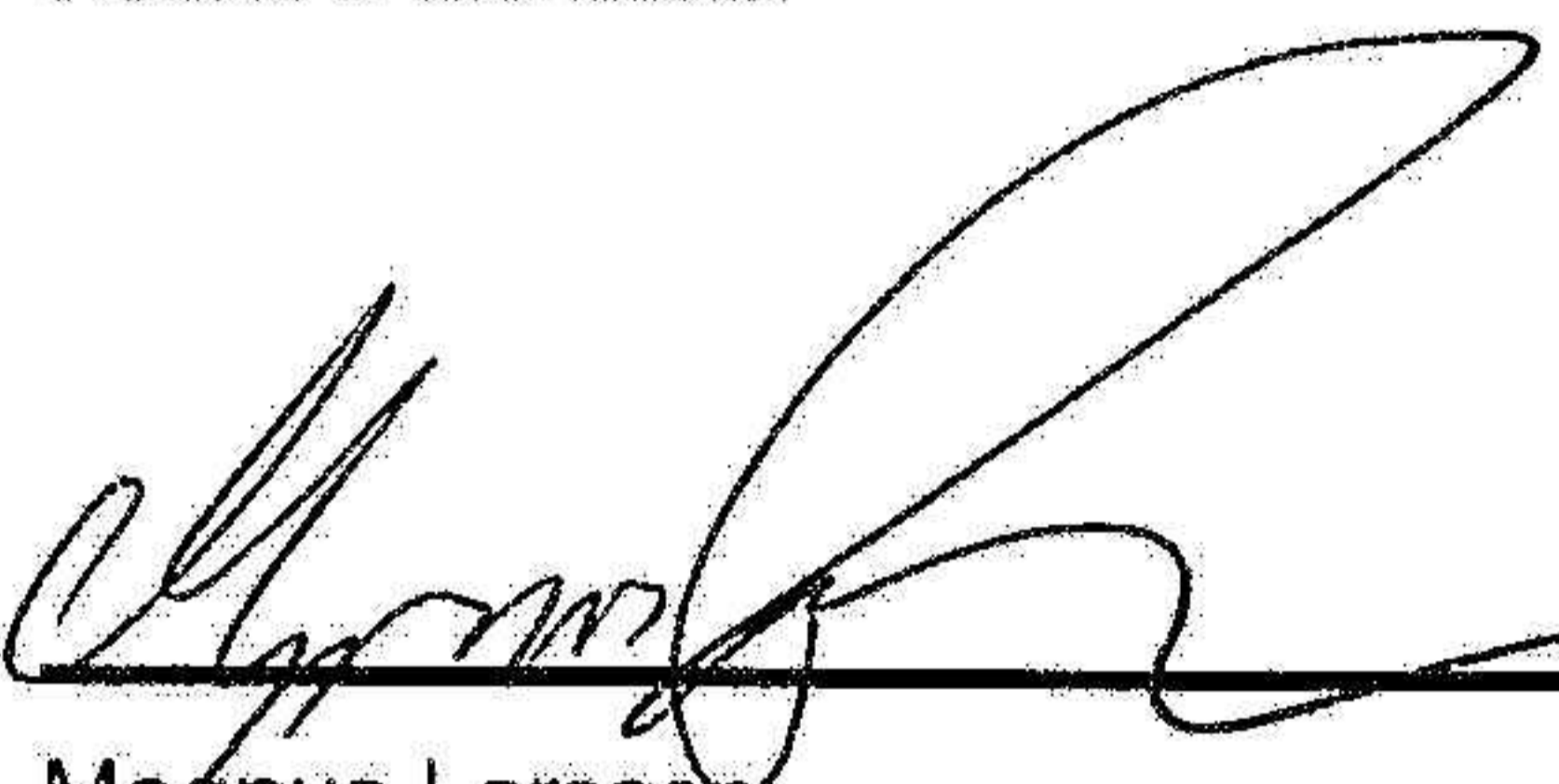
Thomas Eriksson



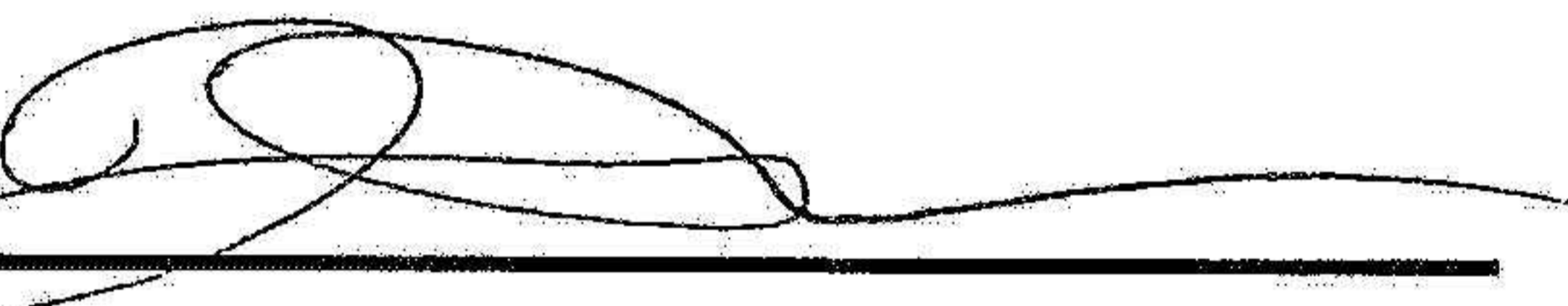
Richard Olofsson



Max Nielsen



Magnus Larsson



Lisa Palmkvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3-2024



Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Olofströmshus AB, org. nr 556415-6445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Olofströmshus AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4 och 10-29 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Olofströmshus 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.

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 Olofströmshus AB enligt god revisionssed 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 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

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Olofströmshus AB 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Olofströmshus AB 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 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

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 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.

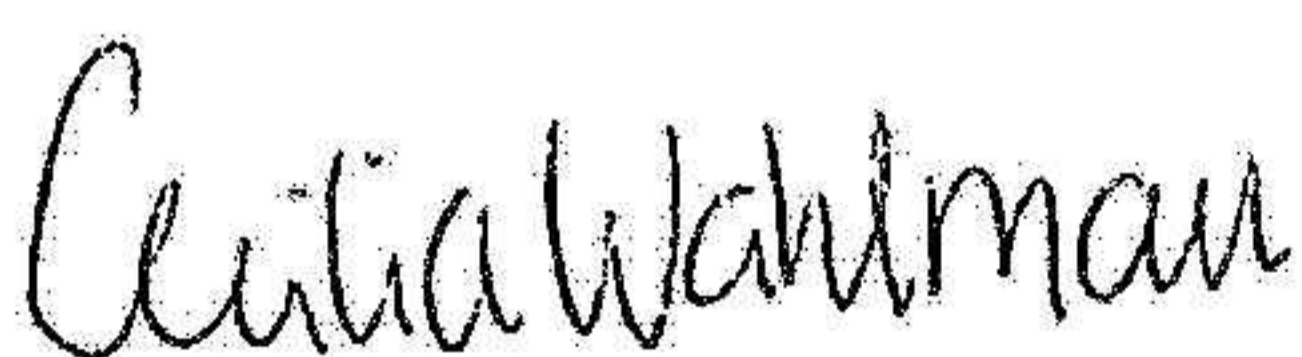
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 26 mars 2024



Cecilia Wahlman

Auktoriserad revisor