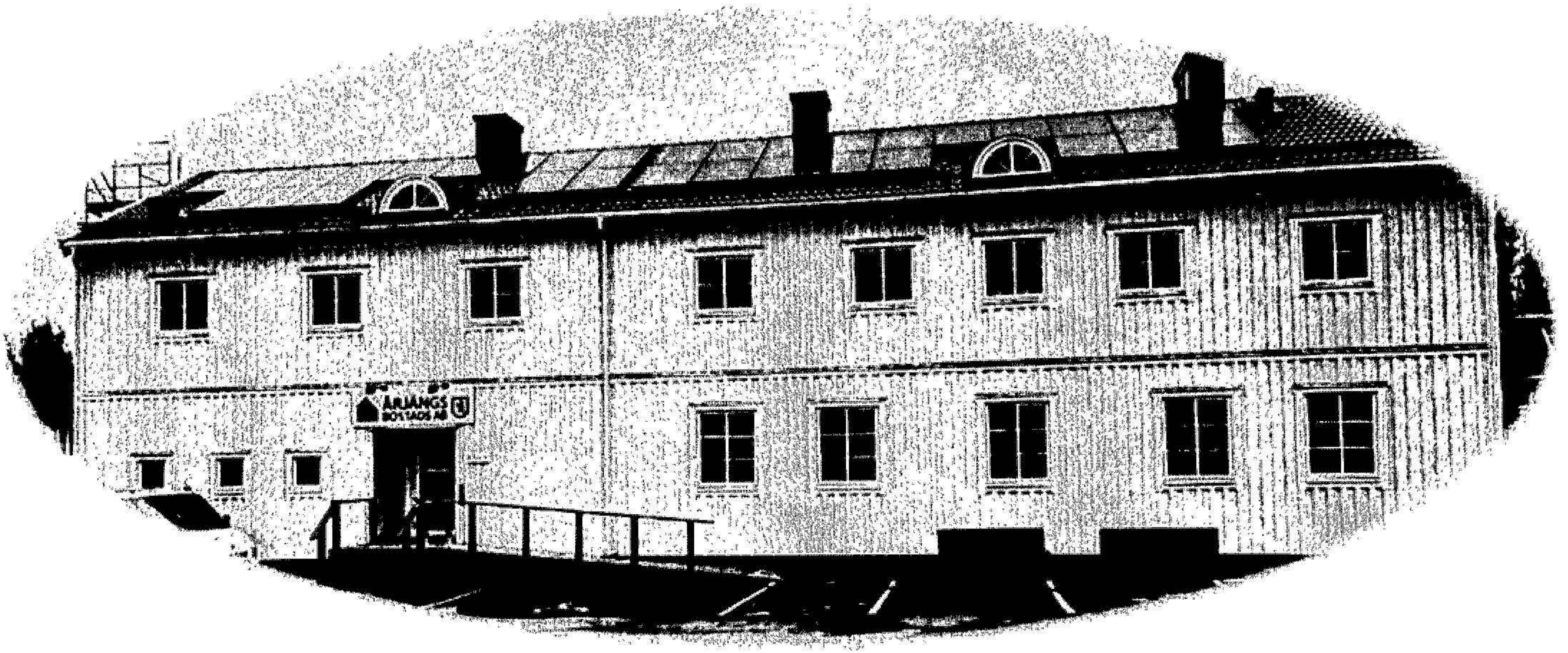




Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024



Solcellsmontage på Järnvägsgatan 1

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.

Niklas Hammar

Pnr: 680814-6275

Mob: 0703159076

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Niklas Hammar'.

Årjängs Bostads AB

Org nr: 556526-2259

Victoria Wallmo

Pnr: 730578-4827

Mob: 0703159144

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Victoria Wallmo'.

Innehåll

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024	3
Väsentliga händelser 2024.....	4
Ekonomi	5
Uthyrningssituationen	6
Hysesförhandling och ekonomiska förutsättningar	7
Framtiden.....	7
Årsredovisning	9
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen och den verkställande direktören för Årjängs Bostads AB får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusenkronor (tkr).

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024

Verksamhet

Årjängs Bostads AB är ett kommunalt bostadsaktiebolag som ägs till 100 % av Årjängs kommun. Verksamheten i bolaget består av att äga, förvalta och utveckla fastigheter, som inrymmer bostäder, ett antal lokaler och ett hotell. Bolaget har också uppdraget att förvalta stora delar av kommunens fastighetsbestånd, för vilket förvaltningsersättning erhålls.

Årjängs Bostads AB skapar ändamålsenliga, trygga och trivsamma miljöer för de som bor, verkar och vistas i Årjängs kommun. Bolaget intar en aktiv roll som kommunens resurs i fastighets- och bostadsförsörjningsfrågor.

Under utgången av år 2024 förvaltade bolaget totalt 998 lägenheter, ett mindre bostadshus och 36 lokaler, varav ett hotell.

Fastigheterna är belägna i Årjängs och Töcksfors tätorter och samtliga lägenheter upplåtes med hyresrätt.

Bolagets nuvarande styrelse tillträdde under våren 2023 och består av följande personer:

Ledamöter

Mikael Olsson, ordförande

Ronny Nilsson, vice ordförande

Stefan Norman

Lennart Bryntesson ersätter Thore Danielsson

Lars-Göran Larsson

Suppleanter

Daniel Markstedt

Roger Andersson ersätter Börje Liviken

Roger Eriksson

Peter Eriksson

Christer Larsson

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är Niklas Hammar.

Revisorer

Linus Sandberg, auktoriserad revisor, Grant Thornton

Ulla Carlberg, lekmannarevisor tillträdde under våren 2023

Revisorssuppleanter

Kenneth Christoffersson, lekmannarevisor

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till SABO, Fastigo samt HBV inköpsorganisation.

Försäkringsvärde

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Finansiering

Bolagets totala låneomslutning är 415.000.000 kronor. Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen. Amortering har skett med 10 000 000 kronor under året.

Väsentliga händelser 2024

2025040810866

Projektering av utemiljö på Prästgårdsområdet i Årjäng har utförts. Arbetet påbörjas våren 2025 och pågår 2-3 år.

Projektering av utemiljö på Järnvägsområdet och Stationsområdet inklusive multiplan vid Fjärilsparken har skett, utförande under 2025.

Takarbeten på Bögatan 14-20 har genomförts. Ny takkonstruktion på befintligt tak för att förhindra läckage m.m. Denna metod är bra alternativ till takbyte där väderkänslighet blir stor.

Fönsterbyte på Storgatan 24 färdigställdes under 2024.

Fönsterbyte är uppstartat på Västra Torggatan 6 A-D i Töcksfors och beräknas vara klart under början av 2025. Planen är att fortsätta med Nygårdsvägen 9-15 efter detta.

Arbete med byte av samtliga 18 ventilationsaggregat på Hällan påbörjades 2023 och har fortsatt under 2024. Fem aggregat är utbytta och arbetet kommer fortsätta 2025 och ytterligare ett par år.

Vakansnivå är fortsatt högre än budget, men snittet för 2024 är marginellt lägre än 2023.

Solcells- och batterilagringsanläggning har installerats på Solängsvägen i Töcksfors. Utvärdering av anläggningen sker inför kommande investeringar.

Årjängs Bostads ABs kontor, gamla stationshuset på Järnvägsgatan 1, har målats, takpannor och delar av övrigt på tak har bytts och solceller har monterats.

Anläggningar för elbilsaddare har uppförts i Årjäng 2024 på de bostadsområden där det saknades. Därmed har ÅBAB 42 laddpunkter och erbjuder därmed laddmöjligheter på samtliga ÅBABs bostadsområden.

Årjängs Bostads AB har under 2024 fått inriktningsbeslut i kommunfullmäktige att fortsätta arbete med ombyggnation och renovering av kommunhusbyggnad och Storgatan 62. Arbete med planering fortsätter därmed.

Investeringar har gjorts i Webport som möjliggör styrning av värme och ventilation med hjälp av uppkopplade system under året.

Låsningssystem med personliga taggar i källare på Järnvägsgatan 2 och 4 har tagits i drift för att öka trygghet. Målet är att fortsätta med projektet i fler källarutrymmen.

Uppgradering av bolagets fordonspark har fortsatt med två bilar under året. Ytterligare arbetsfordon kommer uppgraderas under 2025.

Installation av rening av uppvärmningssystem har installerats på Bögatan 2 i Töcksfors.

Investeringar i nya gång och cykelvägar har skett under 2024 liksom asfaltering av befintlig parkering i Årjäng. Under 2025 kommer asfaltering utföras av parkering i Töcksfors.

Årjängs Bostads AB har under hösten 2024 förvärvat mark på Kallnäset i Töcksfors. Bolaget ägde sen tidigare mark i anslutning till fastigheten som nu köpts och äger i och med detta större delen av området. Detta strategiska köp är en viktig del av vårt arbete för att säkerställa möjligheterna till framtida samhällsutveckling och tillväxt i området.

Bolaget har tillsammans med Årjängs Kommun gett kommunarkitekten i uppgift att utföra planuppdrag för Kallnäset och centrum i Töcksfors. Detta för att förbereda en möjlig utbyggnad i dessa områden.



Solcellsanläggning på Solängsvägen

Ekonomi

Årets resultat efter skatt uppgår till 2 924 tkr.

Genomsnittsräntan 2024 uppgick vid årets utgång till 2,61 % med en räntebindning på 2,33 år, jmf 2023 då motsvarande var 2,55 % och 2,31 år.

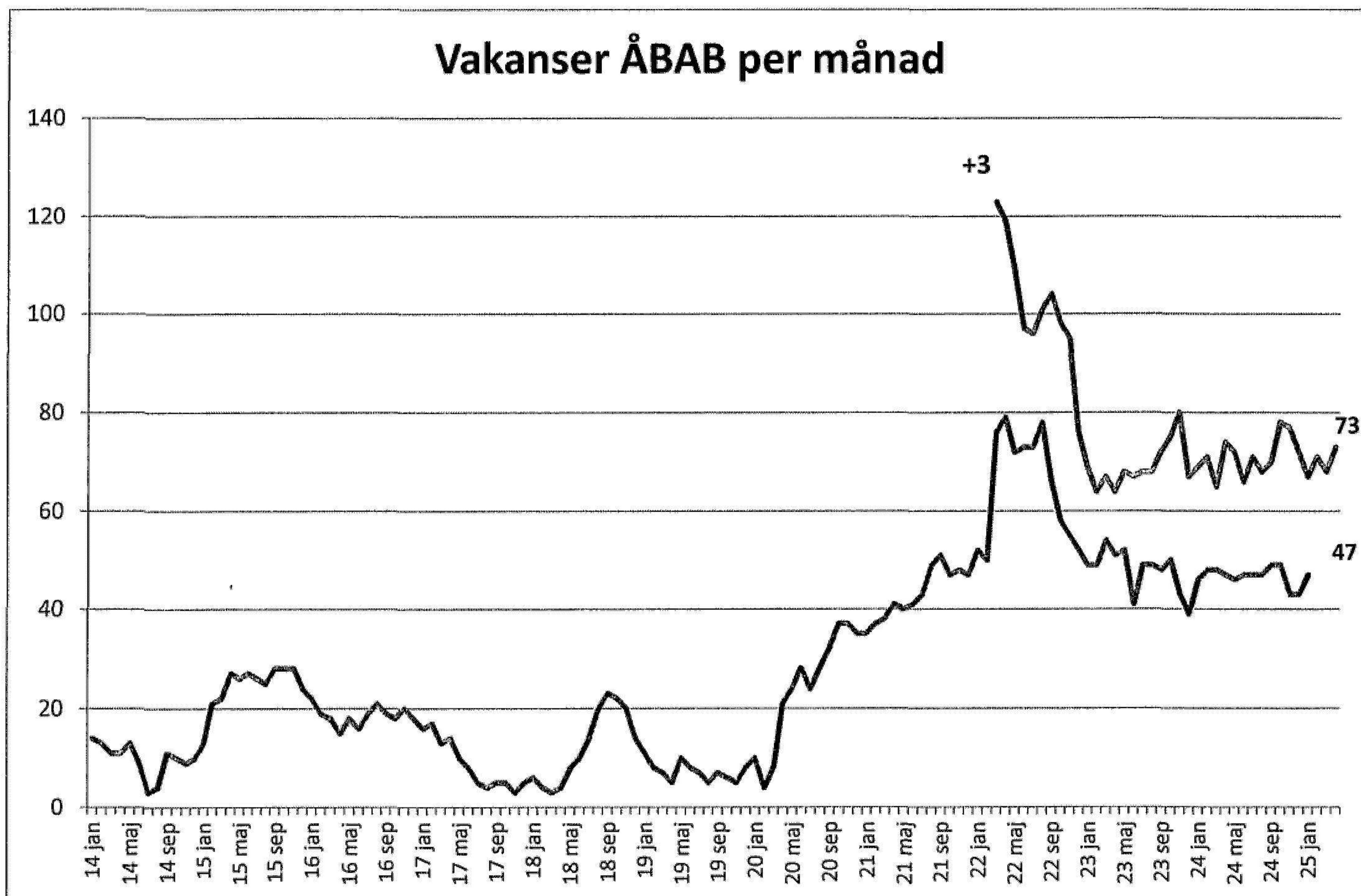
Uppskjuten skatt har belastat årets resultat med 629 tkr.

Avkastningskravet där resultat före finansiella poster ska överstiga 2,5% av balansomslutningen har uppfyllts. Avkastningen uppgick till 2,9 %.

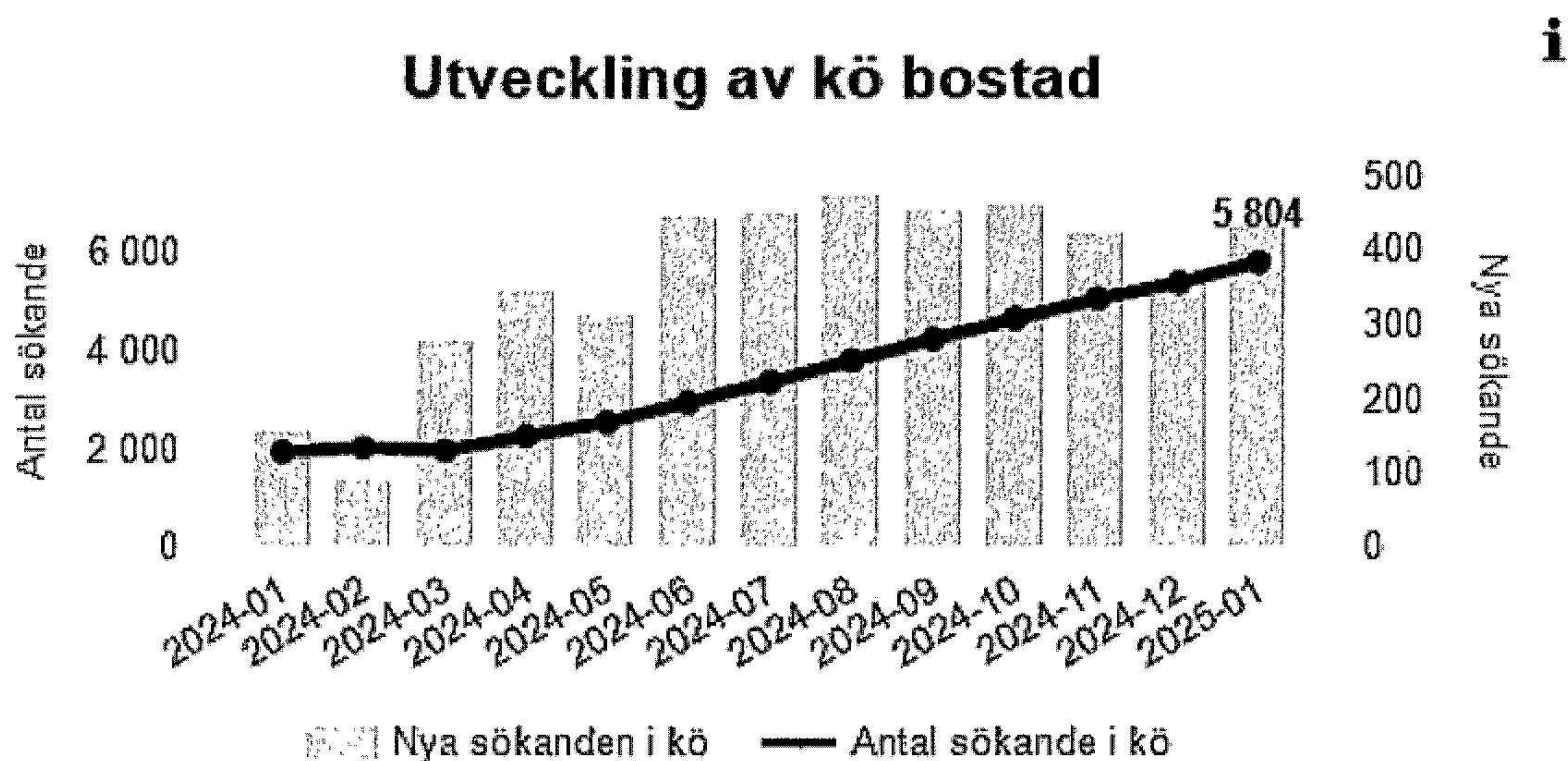
Uthyrningssituationen

Uthyrningsgraden var 95,3% i snitt under 2024. Det innebär en vakansgrad på 4,7%, vilket är en marginell förbättring mot föregående år (4,8 och 2022: 6,7%).

2025040810868



Vi har en positiv trend på antal registrerade i vår bostadskö. Vid årets slut hade vi 5 369 personer i bostadskön. Antalet har ökat kraftigt i och med tjänster som möjliggör registrering i många bostadsköer parallellt. En mer relevant siffra blir att titta på hur stor andel av dessa som faktiskt sökt en lägenhet hos bolaget under de senaste 12 månaderna. Per 2024-12-31 är denna siffra 6,7 % dvs 362 antal personer.



Väntetiden för att få en lägenhet är kort. Antalet in och utflyttningar i beståndet var 396 under året (393 under 2023).

Hyresförhandling och ekonomiska förutsättningar

Hyresnivån för bostäder fastställs genom årlig förhandling med Hyresgästföreningen. Årjängs Bostads AB har som kommunalägt allmännyttigt bolag en speciell roll inom Årjängs kommun. Bolagets uppdrag är att förse Årjängs kommuns invånare med bra bostäder. Bolaget kan inte ta ut de hyreshöjningar som skulle behövas för att kompensera för de ökade kostnaderna under åren fullt ut, utan att detta skulle innebära alltför stora ekonomiska svårigheter för många av våra hyresgäster. Inom bolaget arbetas det ständigt med att se över kostnader utan att bolagets uppdrag äventyras. Projekt av mindre storlek som är energi- och kostnadsbesparande prioriteras, större kapitalkrävande projekt är framflyttade.

Årets hyreshöjning för 2025 blev 5,1% med start från 1/1 2025. Trollstigen och Solängen får en reducerad hyreshöjning (4,5%), enligt det speciella regelverk som gäller hyresrätter med s.k. presumtionshyra. (Hyreshöjningen för 2024 var 5,2%.)

Framtiden

Bostadsbeståndet inom Årjängs Bostads AB är i behov av utveckling som fortsatta underhållsinsatser i det befintliga fastighetsinnehavet. Årjängs Bostads AB har under de senaste fem åren byggt 66 nya lägenheter och ROT-renoverat ett antal. Bolagets största utmaning framöver blir att anpassa det totala bostadsbeståndet efter framtida behov. SKRs befolkningsframskrivning baserad på statistik från SCB visar på en minskande och åldrande befolkning.

Ett politiskt inriktningsbeslut att gå vidare med projektet som avser ombyggnation av kommunhus och Storgatan 62. Om inriktningen även fortsättningsvis blir att gå vidare med projektet kommer

detta att ske i etapper och pågå under flera år. I ursprunglig tidplan ligger projektering under 2025 och byggstart 2026.

Projektering av utemiljön på Prästgårdsområdet genomfördes till största delen under 2024. Målet är att genomförande skall ske i etapper under 2025 till 2027. Parkområde med lek-, sitt- och ytor för umgänge kommer påbörjas i april 2025 och därefter är norra delen av bostadsområdet planerad. Södra delen av Prästgårdsområdet är planerad till 2026 och förbättringar av parkeringar.

Fokus kommer med start under våren 2025 att vara analys av SKRs senaste befolkningsframskrivning (baserad på statistik från SCB) i förhållande till Årjängs Bostads ABs nuvarande bostadsbestånd. I samband med detta kommer genomgång av byggnader som ligger som planerade ROT-projekt på Storgatan 28, Nertomtvägen 4 och Storgatan 26 ligger nu åren 2026, 2028 respektive 2030 att utredas ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Byte av 18 ventilationsaggregat sker på Hällan med start under 2023. Projektet kommer pågå under ytterligare ca 5 år till med byte av ca tre aggregat per år. Resultatet kommer att bli moderna, effektiva och övervakningsbara fläktsystem.

Fönsterbyte på Västra Torggatan 6 AB och CD slutförs under början av 2025. Fönsterbyte på Nygårdsvägen 9-15 har avropats under början av 2025 och kommer påbörjas så snart fönster kan levereras. Planen är att under åren 2026 till 2028 byta fönster även på Mellanås i Årjäng.

Projekt med uppkoppling för styrning, mätning och reglering av värme, el och vatten av bolagets områden pågår. Under början av 2025 har mätare för vatten slutförts. Systemet ger möjlighet att identifiera läckage och på så sätt förhindra större vattenskador. Ett flertal onödiga förbrukningsställen, såsom rinnande toaletter har redan identifierats.

Energi och miljöbesparande projekt har under flera år genomförts i bolaget bl.a. i form av utbyte av gamla armaturer till nya LED. Under 2025 kommer arbete ske i Töcksfors i källare och tvättstugor. Underhållsarbete och investeringar som syftar till energibesparingar kommer fortsätta och intensifieras under kommande år såsom fönsterbyten som nämns ovan.

Installation av solceller ligger med i planer för kommande år. Inventering och prioritering av vilka fastigheter som är bäst lämpade har gjorts.

Utredning av installation av uppkopplade brandvarnare pågår. Målet är att genom detta öka tryggheten för våra hyresgäster och minska risken för allvarigare brandskador. Detta kan även på sikt minska våra försäkringskostnader.

Bolaget har sedan tidigare tecknat en avsiktsförklaring och anslutit sig till Allmännyttans Klimatinitiativ.

Klimatinitiativets övergripande mål är:

En fossilfri allmännytta senast 2030.

30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Årsredovisning

Verksamhetsår	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat							
Omsättning	85 234	80 996	75 183	74 406	71 837	69 520	68 401
Rörelsens kostnader	-70 513	-64 796	-84 949	-60 840	-66 320	-57 381	-58 204
Finansnetto	-11 168	-10 418	-5 894	-6 811	-8 424	-8 059	-8 006
Uppskjuten skatt	-629	-2 919	-1 313	-1 365	-1 202	-918	-537
Bokslutsdispositioner							
Skatt							
Resultaträkning	2 924	2 863	-16 973	5 390	-4 109	3 162	1 654

Balansräkning

Anläggningstillgångar	477 453	474 605	474 132	465 035	423 337	394 334	361 891
Omsättningstillgångar	30 930	40 951	31 475	39 579	29 737	34 793	29 371
Tillgångar	508 383	515 556	500 607	504 614	453 074	429 127	391 262
Eget kapital	65 640	62 715	59 852	54 827	49 438	42 346	39 183
Soliditet i %	12,9	12,2	12	10,9	10,9	9,9	10,0
Fritt eget kapital	12 486	8 816	5 208	21 673	15 774	8 192	4 520

Lägenhetsredovisning vid årets utgång

Bostadslägenheter antal	998	998	994	955	955	934	934
Vakanser antal	47	39	49	47	24	7	6
Vakanser uttryckt i %	4,7	3,9	4,9	4,9	2,5	0,7	0,6

Arjängs Kommuns borgensåtagande

Fastighetslån	415 000	425 000	425 000	425 000	379 000	369 000	337 000
Bokförda fastighetsvärden	471 174	467 759	470 686	387 373	387 271	349 660	349 483
Extern värdering			669 600		530 300	535 200	

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen föreslår att årets vinst 2 924 193 kronor samt balanserat resultat 8 816 450 kronor tillsammans 12 485 712 kronor disponeras enligt följande.

Balanseras i ny räkning 12 485 712 kronor.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

2025040810872

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2024	2023
Nettoomsättning	2	84 528	79 771
Aktiverat arbete för egen räkning	2	417	354
Övriga rörelseintäkter	2	289	871
		85 234	80 996
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-41 143	-36 872
Personalkostnader	4	-16 861	-15 854
Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	5	-12 509	-12 070
Rörelseresultat		14 721	16 200
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter	6	1 346	1 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 514	-11 619
Resultat efter finansiella poster		3 553	5 782
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		3 553	5 782
Årets skatt	8	-629	-2 919
Årets resultat		2 924	2 863

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	476	611
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	471 174	467 759
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 438	2 764
Pågående nyanläggningar	12	3 325	3 431
		476 937	473 954
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		477 453	474 605
Omsättningstillgångar			
Varulager		386	405
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och kundfordringar		1 275	2 261
Övriga fordringar		277	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 040	177
		2 592	3 206
Kassa och bank		27 952	37 340
Summa omsättningstillgångar		30 930	40 951
SUMMA TILLGÅNGAR		508 383	515 556

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	2024	2023		
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital (700 aktier)	7 000	7 000		
Reservfond	1 400	1 400		
Uppskrivningsfond	44 754	45 499		
	53 154	53 899		
<i>Fritt eget kapital</i>				
Aktieägartillskott	33 200	33 200		
Balanserat resultat	-23 638	-27 247		
Årets resultat	2 924	2 863		
	12 486	8 816		
Summa eget kapital	65 640	62 715		
<i>Avsättningar</i>				
Avsättningar för pensioner	76	75		
Uppskjuten skatt	14 9 387	8 758		
	9 463	8 833		
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	15 415 000	425 000		
	415 000	425 000		
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Förskottsbetalade hyresintäkter	7 657	5 315		
Leverantörsskulder	5 143	8 118		
Övriga skulder	471	543		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 5 009	5 032		
	18 280	19 008		
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	508 383	515 556		
<i>Rapport över eget kapital</i>				
	<i>Aktie-</i>	<i>Reserv-</i>	<i>Uppskriv-</i>	<i>Balanse-</i>
	<i>kapital</i>	<i>fond</i>	<i>ningsfond</i>	<i>rad vinst</i>
Vid årets början	7 000	1 400	45 499	8 816
Uppskrivning				
Avskrivning uppskrivningsfond			-745	745
Aktieägartillskott				
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				2 924
Vid årets slut	7 000	1 400	44 754	12 485

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	17	3 553	5 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet.	18	12 509	12 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 062	17 852
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		19	-93
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		614	1 328
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-728	4 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 967	23 252
Investeringsverksamheten/Finansieringsverksamheten			
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-15 355	-12 542
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Nettoinvesteringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 355	-12 542
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring låneskulder		-10 000	0
Erhållna aktieägartillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 000	0
Årets kassaflöde		-9 388	10 710
Likvida medel vid årets början		37 340	26 630
Likvida medel vid årets slut		27 952	37 340

Noter

Belopp i tkr

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och uppskrivningar. 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, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

1,5% - 4%

Markanläggningar

5%

Inventarier, verktyg och installationer

5% - 30%

Intäktsredovisning

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp).

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Bolaget innehar inga väsentliga leasingavtal varför ingen notupplysning lämnas. Merparten av bolagets intäkter avser bostäder där uppsägningstid för hyresgäst är 3 månader.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkurans beaktats.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet 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.

Säkring av ränterisk

Ränteswapar 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.

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 före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024	2023
Hysesintäkter, bostäder	72 699	68 624
Hysesintäkter, lokaler	9 590	9 049
Hysesintäkter, garage och carport	231	229
Hysesintäkter, motorvärmare	760	762
Hysesintäkter, laddstolpar	178	163
Kabel-TV avgift	0	26
Aktiverat arbete för egen räkning	417	354
Övriga intäkter	289	871
Summa	84 164	80 078
Hysesbortfall, bostäder	-3 552	-3 420
Hysesbortfall, lokaler	-206	-203
Hysesbortfall, garage o motorvärmare	-402	-389
Övriga ersättningar	5 230	4 930
Summa totalt	85 234	80 996

Not 3 Externa kostnader

	2024	2023
Underhållskostnader	-9 060	-7 814
Driftskostnader	-30 902	-27 629
Fastighetsavgift	-1 181	-1 429
	-41 143	-36 872

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024		2023	
		varav män		varav män
Sverige	21	79%	21	79%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader i tkr

	2024	2024	2023	2023
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Samtliga anställda	10 627	3 319	10 008	3 135
Pensionskostnader	716	189	784	187

Könsfördelning i företagsledningen

	2024	2023
	varav kvinnor	varav kvinnor
Styrelsen	0%	0%
Ledningsgruppen	33,33%	33,33%

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Nedskrivningar och utrangeringar fastigheter	-285	-162
Återförd nedskrivning	0	0
Byggnader och markanläggningar	-11 471	-11 279
Inventarier, verktyg och installationer	-752	-629
	-12 509	-12 070

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter övriga	1 247	1 036
Räntebidrag	0	0
Övriga poster	99	165
	1 346	1 201

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-10 815	-9 919
Borgensavgift	-1 699	-1 700
	-12 514	-11 619

Genomsnittsräntan vid årets utgång för fastighetslån uppgick till 2,61% (fg år 2,55%)

Not 8 Årets skatt

	2024	2023
Uppskjuten skatt	-629	-2 919
Aktuell skattekostnad	-	-
	-629	-2 919

Avstämning av effektiv skatt

	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		3 553		5 782
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-732	20,6%	-1 191
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2%	-6	0,7%	38
Aktiverat underskottsavdrag	25,6%	911	0,0%	0
Temporära skillnader byggnader	-22,6%	-802	-30,5%	-1 766
Redovisad effektiv skatt	23,5%	-629	-9,3%	-2 919

	2024	2023
Not 9 Immateriella anläggningstillgångar		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	678	0
Nyanskaffningar	0	562
Omklassificering	0	116
	678	678
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-67	0
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-136	-67
Planenligt restvärde vid årets slut	476	611
Not 10 Byggnader och mark	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	626 566	618 499
Nyanskaffningar	11 921	7 273
Försäljningar/utrangeringar	-654	-411
Omklassificering	3 431	1 205
	641 264	626 566
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-138 370	-126 949
Försäljning/utrangeringar	182	249
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-11 890	-11 670
	-150 078	-138 370
	2024	2023
Akkumulerade uppskrivningar vid årets början	45 499	46 244
Årets avskrivning	-745	-745
Uppskrivning	0	0
Summa uppskrivningar	44 754	45 499
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-65 936	-67 106
Årets avskrivning	1 170	1 170
Nedskrivning	0	0
Återförd nedskrivning	0	0
Summa nedskrivningar	-64 766	-65 936
Bokfört värde	471 174	467 759

60

Bolagets fastighetsbestånd har under 2022 värderats av extern fastighetsvärderare (Svefa) och bedömt marknadsvärde uppgår enligt denna till 670 Msek. Fastighet på Kallnäset har förvärvats under 2024 och värderats separat till 4,86 milj. sek. Föregående extern värdering utfördes 2019 med uppdatering av två fastigheter 2020. Ny värdering av samtliga fastigheter kommer utföras under hösten 2025.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 452	8 326
Nyanskaffningar	400	1 242
Omklassificering	0	-116
Utrangeringar	-598	0
	9 254	9 452
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-6 688	-6 125
Utrangeringar	598	0
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-726	-563
	-6 816	-6 688
Planenligt restvärde vid årets slut	2 438	2 764

Not 12 Pågående anläggningar	2024	2023
Ingående saldo	3 431	1 205
Tillkommande	3 325	3 431
Avgående	-3 431	-1 205
Utgående saldo	3 325	3 431

Not 13 Aktier och andelar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Förändring under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40	40

Aktieinnehav avser 4 andelar i HBV.

Not 14 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt består av skatt hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på bolagets fastigheter. Utöver detta har bolaget ett skattemässigt underskottsavdrag som medför en uppskjuten skattefordran. Dessa poster utgör nettoposten uppskjuten skatt.

	Redovisat värde	Skattemässigt värde
Temporära skillnader	115 791	-23 853
Underskottsavdrag	-70 223	14 466
		-9 387

Not 15 Andra skulder till kreditinstitut

	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	136 000	136 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	279 000	239 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	0	50 000
	415 000	425 000

Samtliga skulder är upptagna hos Kommuninvest med kommunal borgen och har omsättningsdatum under åren 2023-2028. Bolaget har för avsikt att förlänga dessa och ingen amortering är planerad inom de kommande fem åren. Amortering med 10 000 ksek har skett under 2024 och prognosen är att nyupplåning inte kommer att ske under 2025.

Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 0 0

Eventuella förpliktelser

Fastigos garantifond 208 198

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna semesterlöner	1 733	1 527
Upplupna räntekostnader	1 073	1 256
Upplupna arbetsgivaravgifter	306	300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 897	1 949
	5 009	5 032

Not 17 Betalda räntor

	2024	2023
Erhållen ränta	1 346	1 201
Erlagd ränta	-12 514	-11 619

Not 18 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

	2024	2023
Av- och nedskrivningar av tillgångar	12 224	11 908
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Utrangeringar	285	162
Övriga poster	0	0
	12 509	12 070

Not 19 Likvida medel

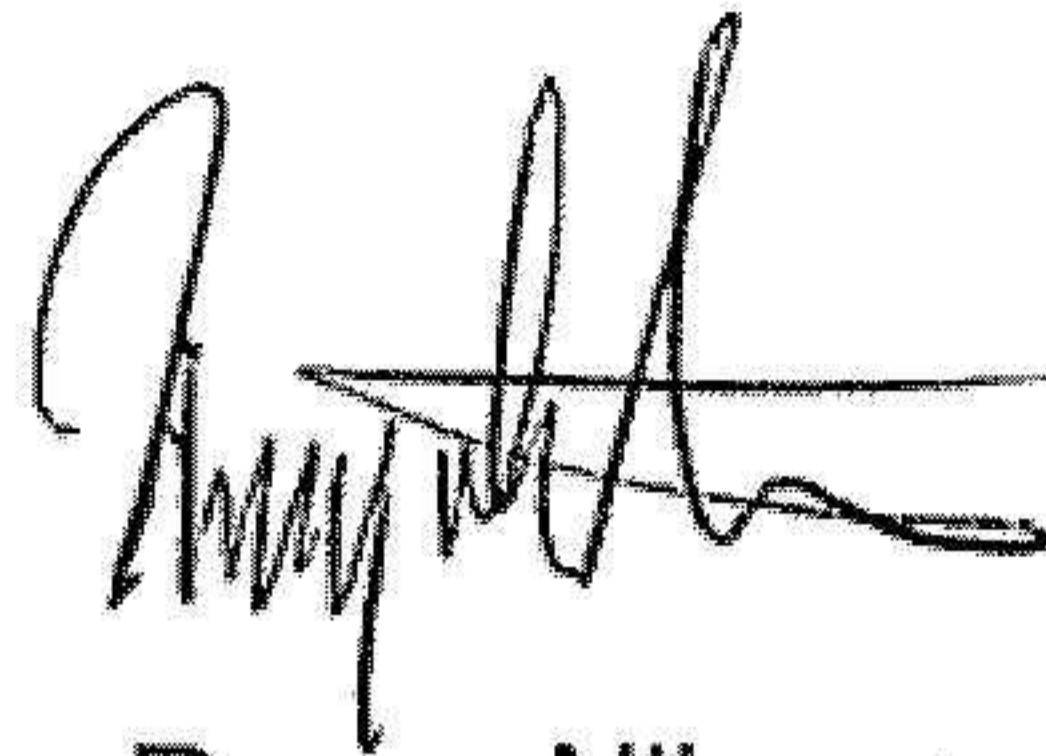
	2024	2023
Kassa och bank	27 952	37 340

Hela beloppet i posten kassa och bank ingår i Årjängs kommuns koncernkonto.

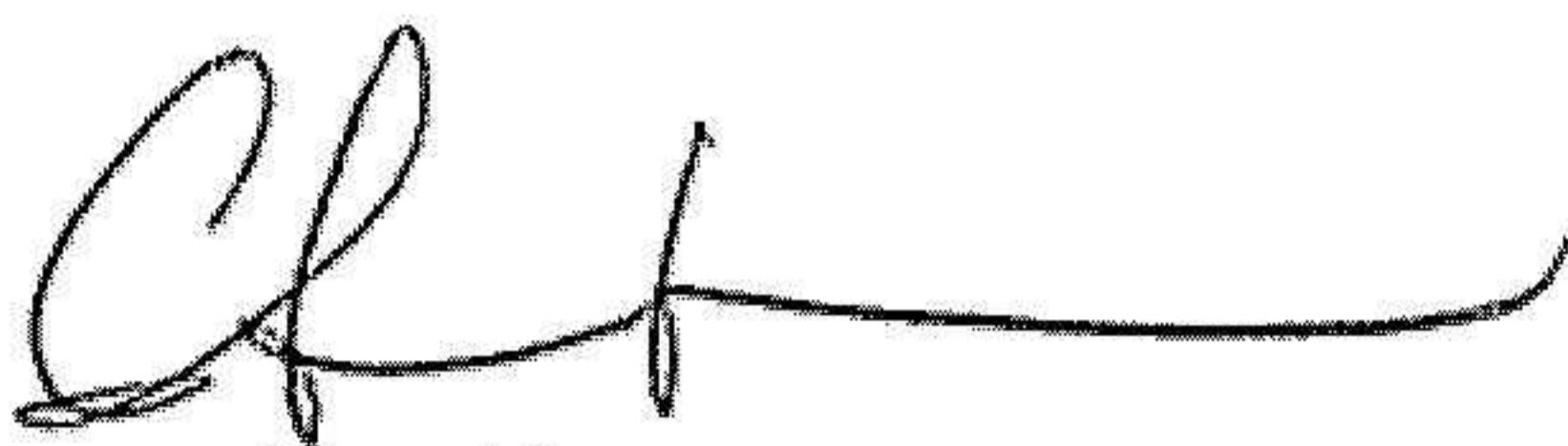
Arjäng den 19/2 2025



Mikael Olsson
Ordförande




Ronny Nilsson
Vice ordförande



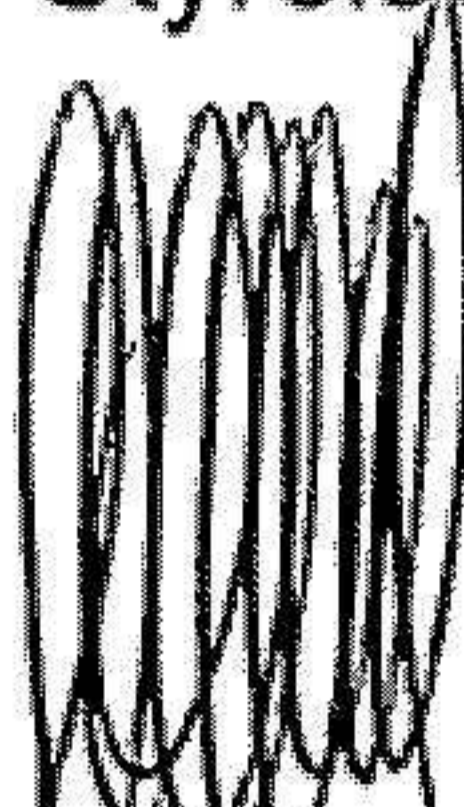
Stefan Norman
Styrelseledamot



Lennart Bryntesson
Styrelseledamot



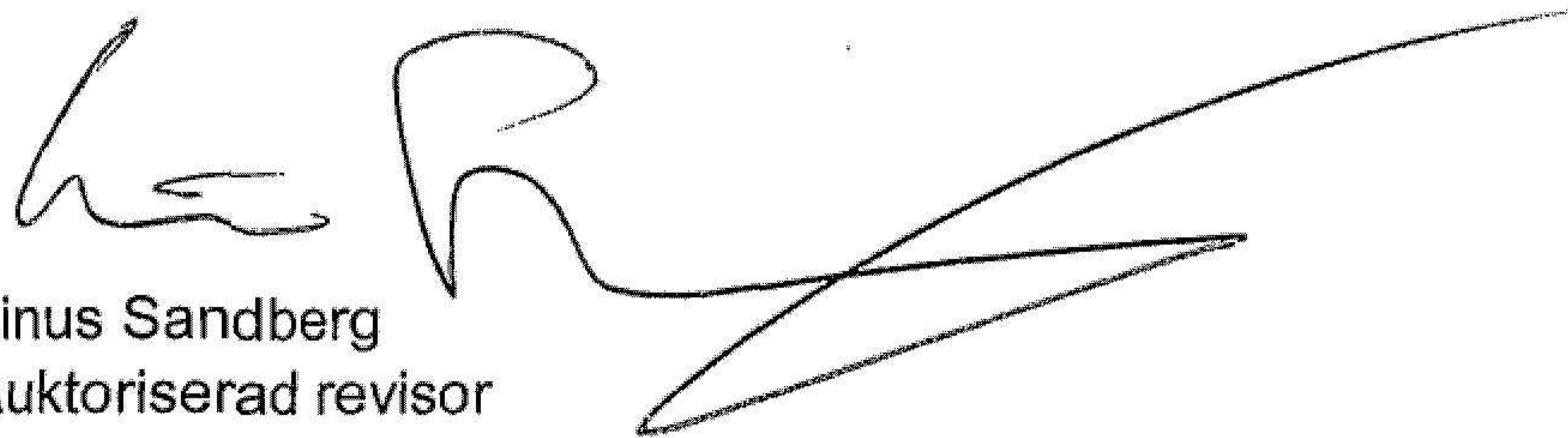
Lars-Göran Larsson
Styrelseledamot



Niklas Hammar
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 februari 2025

Grant Thornton Sweden AB

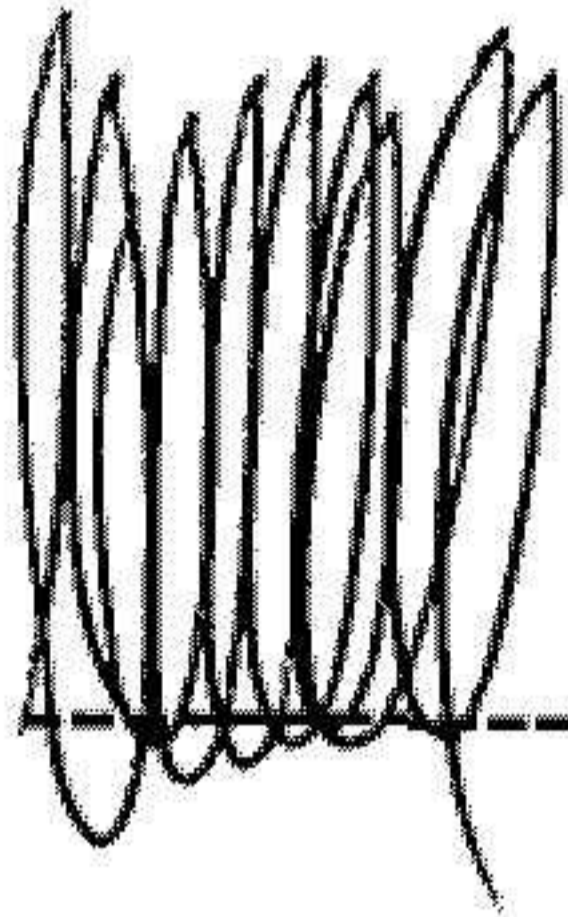


Linus Sandberg
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg i årsredovisning

Undertecknad verkställande direktör i Årjängs Bostads AB, 556526-2259, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2025-03-26. Årsstämman beslöt att den under året uppkomna förlusten och balanserat resultat skulle balanseras i ny räkning.

Årjäng den 2025-04-03



Niklas Hammar, vd



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Årjängs Bostads Aktiebolag

Org.nr. 556526 - 2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Årjängs Bostads Aktiebolag för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Årjängs Bostads Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Årjängs Bostads Aktiebolag 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Årjängs Bostads Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för

att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad, den 19 februari 2025

Grant Thornton Sweden AB

Linus Sandberg
Auktoriserad revisor