

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Falköpings Hyresbostäder AB
556196-6275
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Falköpings Hyresbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 23 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falköping den 23 april 2025



Fredy Neüman

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Falköpings Hyresbostäder AB
556196-6275
Räkenskapsåret
2024

Handwritten signature and initials

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Falköpings Hyresbostäder är ett helägt bolag till Falköpings kommun. Bolaget har ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg.

Företaget har sitt säte i Falköping.

Fastighetsbestånd		2024	2023	2022	2021	2020
Bostäder	Antal	2 042	2 039	2 039	2 038	2 002
Lokaler	Antal	115	102	102	102	101
Garage	Antal	653	653	653	653	653
P-platser	Antal	1 055	1 055	1 055	1 055	1 045
Bostadsyta	Kvm	129 461	129 191	129 191	129 061	126 457
Lokalyta	Kvm	21 992	22 185	22 185	22 185	22 130
Uthyrning						
Outhyrda lägenheter	Antal	91	66	20	21	12
Hyresbortfall bostäder	%	4,5	2,6	2,2	3,3	2,1
Hyresbortfall lokaler	%	6,9	1,8	0,6	0,5	0,4
Antal flyttningar	Antal	437	416	404	454	381

Information om verksamheten

Falköpings Hyresbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med syfte att medverka till en god bostadsförsörjning i Falköpings kommun. Bolaget ska tillhandahålla bra, sunda och prisvärda bostäder och lokaler inom Falköpings kommun. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer.

Falköpings Hyresbostäder AB ska enligt direktiv från ägaren:

- medverka till att utveckla Falköping som en attraktiv bostadsort genom att skapa sunda och trygga miljöer
- aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder
- aktivt arbeta med miljö- och klimatfrågor
- bidra till ökad inkludering och mångfald både som hyresvärd och som arbetsgivare
- erbjuda ett prisvärt boende för alla
- ge hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå
- använda medborgardialog som verktyg i sitt planeringsarbete vid bostadsbyggande
- var en socialt ansvarstagande hyresvärd samt ta ansvar för en rimlig del av kommunens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper
- tillskapa och erbjuda hyresrätter i hela kommunen, inklusive yttertätorter, utifrån marknadens efterfrågan och bolagets affärsmässiga grund.

Verksamheten under 2024 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 042 (2 039) bostadslägenheter. Dessa är främst lokaliserade inom centralorten men finns också i sju av kommunens andra tätorter.

Lokalerna i moderbolaget avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, två restaurangverksamheter, två större butikslokaler i centrum samt mindre lokaler i bostadsfastigheterna. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 839 043 tkr (1 843 433 tkr) medan det bokförda värdet uppgår till 909 927 tkr (891 691 tkr).

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges allmännyttas HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrilokaler, totalt 19 329 kvm, i Falköping samt Floby och har ytterligare 12 659 kvm under uppförande vid årsskiftet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad

Under 2024 har efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler avtagit vilket främst förklaras av befolkningsminskning i kommunen men även av konjunkturen. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, har ökat och det märks en tröghet i uthyrningen. Cirka 10 500 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrilokalerna i dotterbolaget har inte haft några vakanser men i moderbolagets har två större lokaler tidvis varit vakanta. Under 2025 förväntas dock vakansgraden för lokalerna minska.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2025 är avslutad och Hyresgästföreningen och bolaget kom överens om en snitthöjning på 5,5%. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Bolaget har under året medverkat vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytandekommittén. För att uppnå en god relation till kunderna och finnas nära hyresgästerna har bolaget valt att fortsätta sin satsning på områdeskontoren. Bolagets egen kundnöjdhetsundersökning visar på en fortsatt hög andel av nöjda kunder, hela 83% (88%).

Bolaget har stort fokus på att jobba med sociala frågor för att utbilda i boendefrågor (inbjudan BoBra-introduktion till alla nya hyresgäster), uppnå hög trivsel i boendeyrådena och stötta hyresgäster med betalningsproblem. Under 2024 har hyresgästträffar genomförts på alla bostadsområdena, dessa har innehållit viktig boendeinformation, lekar och musik.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Arbete med nya detaljplaner pågår för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus när behovet finns. En detaljplan finns färdig för Snickaren 3. Nya detaljplaner är beställda för fastigheterna Alvared 4:147-150 Åsarp, Vävaren 12 Floby, för framtida möjlighet att tillföra ytterligare lägenheter.

Projektet för renovering av lägenheter samt ny ventilation på Gumsen 1 och 4 startade i januari 2024 och beräknas avslutas i maj 2025. Förskolan Paletten lämnade sin lokal på Gumsen 5 och denna ställdes om till tre lägenheter vilka blev inflyttningsklara i mars 2024. Falköpings kommun lämnar också en lokal som inhyt en familjecentral på Gumsen 5 per 31 december 2024 och även denna planeras att ställas om till bostäder, under 2025.

Takbyte har genomförts på Trädgårdsgatan 19, fönsterbyten har gjorts på ett flertal byggnader i Floby, Kinnarp/Slutarp och Åsarp och hissbyten har gjorts på Warenbergsgatan 23 samt på Trädgårdsgatan 23D. Därutöver har arbetet med energispar fortsatt, de åtgärder som genomförts avser främst styrning och injustering men även avloppsvärmeväxlare och värmepumpar har installerats.

I dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg har åtgärder för att anpassa befintlig förhyrning i byggnad på fastigheten Domkraften 7 till förändringar i en av hyresgästernas verksamhet genomförts och tillbyggnad för samma hyresgästs verksamhet pågår över årsskiftet.

Underhåll

Planerade underhållsarbeten utförs fortlöpande inom bolagets fastigheter och bolaget lägger stor vikt vid att ta hand om fastighetsbeståndet. Bolaget upprättar en underhållsplan för de närmaste tre åren vilken revideras och uppdateras löpande för att kunna verka kostnadseffektivt och prioritera rätt bland de åtgärder som behöver göras. Underhållskostnaderna 2024 uppgick till 23 915 tkr (29 928 tkr) och komponentförda underhållsåtgärder till 60 686 tkr (27 193 tkr). Totalt uppgår budgeterat underhåll 2025 till 78 548 tkr (95 395 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 53 454 tkr (69 375 tkr).

Under 2018 gick bolaget med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativet vilket inneburit och kommer att innebära även framöver stort fokus på energisparåtgärder och måluppföljning. Extra relevant ekonomiskt är detta projekt då höjningarna av taxor för el, fjärrvärme, vatten mm är betydligt högre än den allmänna prisutvecklingen, särskilt i Falköping. En genomgripande energisparutredning har resulterat i till exempel åtgärder inom belysning, vattenspar, undercentraler och fastighetsstyrning. Solcellsanläggningar har installerats och kommer att installeras fler framöver. Laddpunkter för elbilar har installerats på ytterligare tre områden. Förutom rena energisparåtgärder utförs också klimatåtgärder i form av anläggande av ängar och översyn av klippintervaller.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 35 stycken. Av dessa arbetar 12 på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare och arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalomsättningen har varit fortsatt låg.

Falköpings Hyresbostäder AB bistår Fastighets AB Mösseberg samt det kommunala bolaget Hotellfastigheter i Falköping AB med fastighetsskötsel och administration. Kostnaderna för dessa tjänster faktureras till koncernbolagen.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Falköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och en vice ordförande.

Följande styrelse är vald till och med årsstämman i april 2027:

Ledamöter

Fredy Neuman , ordf.
Caroline Lundberg, vice ordf.
Emil Estébanez, andre vice ordf.
Bengt Lundqvist
Niclas Fällström
Kent Mossby
Jonas Larsson

Suppleanter

Amanda Berglund
Tomas Ödeslätt
Stefan Blomqvist
Staffan Nilsson
Maria Vångell-Rehn
Per Halldén
Marita Ljus

Under 2024 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit möjligheter till byggnation i kommunsamhällen, och byggnationen i dotterbolaget. Under 2024 antogs en ny affärsplan för 2024-2028 i styrelsen. Affärsplanen beskriver mål och handlingsplan för sju målbilder; "Hyresgästen", "Hållbarhet", "Fastighetsutveckling", "Renovering, om- och tillbyggnad", "Medarbetarna", "Digitalisering" samt "Varumärket". Hållbarhet definieras i tre underliggande grupper; social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Affärsplanen är baserad på ägardirektivet och anpassad för att uppfylla direktivet utifrån de omvärldsfaktorer som bedömts vara påverkande under kommande period. Planen är ett levande dokument och skall följas upp årsvis. Visionen är "Framtidens hem vår uppgift" och affärsidé är "Vi ger dig kvalité och omtanke för ett tryggt, hållbart boende. Med vårt natursköna läge i kulturbygd och med bästa kommunikationsläge vill vi vara Sveriges bästa hyresvärd för dig."

Omvärldsfaktorer såsom ränte- och finansieringsläget samt extrema prishöjningar jämfört med hyreshöjningarna har också diskuterats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omvärldsfaktorer med sämre konjunkturutsikter, höjd räntenivå och oro i samhället medför stora utmaningar för bolaget och påverkar verksamheten på olika sätt samt framtida resultat och investeringsmöjligheterna.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Överlag är hyresmarknaden en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek. I nuläget är efterfrågan i nivå med utbudet av lägenheter, dock skiljer det sig mycket mellan olika lägen, hyresnivåer och standard.

Falköpings kommun har numera en något negativ befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder påverkas givetvis av detta och vakansgraden har ökat från de senaste årens obefintliga vakanser. På kort sikt påverkas möjligheten att producera nya bostäder negativt av ökningen av byggpriserna och den höjda räntenivån samtidigt som konjunkturen viker men på längre sikt ser vi ljus på framtiden och kommer att delta i utbyggnaden av kommunen.

Bolagets fastställda rutiner gällande kreditriskhantering har fungerat mycket väl. Bolagets kreditförluster är fortfarande låga i förhållande till omsättningen och alltför kraftiga kreditförluster har kunnat undvikas genom det uppsökande arbetet.

Förändringar i taxor för el, vatten, värme och sophämtning har en stor inverkan på resultatet. Ökningarna av taxorna har de senaste åren varit väsentligt högre än inflationen och detta gällde särskilt inför åren 2023 och 2024 men även inför 2025. Bolaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, vatten samt elförbrukning.

Bolagets låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Med de större projekt som bolaget haft och kommer att ha under de närmsta åren är det av största vikt att kapitalbehovet säkerställs genom god framförhållning och ett aktivt upplåningsförfarande. Nybyggnation och större projekt påbörjas inte förrän finansiering har säkerställts.

Bolaget använder sig av fasträntelån för räntesäkring. Syftet är att säkra bolagets räntekostnader och således minska risken för stigande räntenivåer. Den spridning av ränterisken som gjorts medför att de kraftigt stigande räntenivåerna har resulterat och kommer resultera i ökade kostnader etappvis för bolaget.

Bolaget har med start i februari 2023 använt sig av elprissäkringar för att säkra bolagets elpriser de närmsta åren. Policyn som antagits av styrelsen har implementerats gradvis under en tvåårsperiod.

Förändringar i lagstiftningen för fastigheter kan få en stor betydelse för bolagets möjligheter och / eller skyldigheter att investera eller utföra olika åtgärder på fastigheterna.

Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Arbete pågår kontinuerligt med åtgärds paket i syfte att minimera energiförbrukningen för bolagets fastigheter. Energisparprojektet är ett flerårsprojekt med åtgärder som genomförs på fastigheterna utförs utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta. Vid nybyggnation och renoveringsprojekt beaktas miljöeffekter redan i projekteringen.

Under 2018 beslutade bolaget att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. I bolaget har vi satt målet att minska energianvändningen med 25 procent från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030.

Resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	186 096	182 552	174 419	170 018
Resultat efter finansiella poster	2 933	10 343	53 352	18 855
Balansomslutning	1 133 171	954 733	955 736	1 065 816
Soliditet (%)	20,5	24,7	23,8	16,6
Avkastning på eget kap. (%)	1,3	4,4	23,5	10,7
Antal anställda	35	34	34	34

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	177 133	174 476	165 609	155 496
Resultat efter finansiella poster	937	33 228	31 417	12 944
Balansomslutning	946 898	922 041	923 523	959 581
Soliditet (%)	21,6	22,6	19,1	15,5
Avkastning på eget kap. (%)	0,5	16,0	17,8	8,7
Antal anställda	35	34	34	34

u
A J

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 937 tkr för räkenskapsåret 2024 och koncernens resultat uppgår till 2 933 tkr.

Uthyrningsgraden har varit sämre 2024 men bolagets hyresintäkter har ändå ökat jämfört med föregående år på grund av hyreshöjningar. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 4,5% (2,6%) varav en del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med renoveringar.

Bolagets driftnetto är lägre än föregående år, dels på grund av att priserna inom branschen stigit mer än den relativt höga prisutvecklingen i samhället i stort, dels på grund av ökade vakansnivåer. Under de senaste åren har priserna inom fastighetsrelaterade inköp samt taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts.

Bolaget har under året ökat de långfristiga skulderna med 27 600 tkr (koncernen har ökat långfristiga skulderna med 157 600 tkr). Eftersom snitträntan ökat från 2,05 till 2,46% per bokslutsdagarna ökar räntekostnaderna både på grund av ökade lån och på grund av höjd räntenivå.

Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Gällande ägardirektiv har antagits av kommunfullmäktige i maj 2022. I ägardirektivet har Falköpings kommun ställt upp ekonomiska mål för bolaget. Belåningsgraden får inte överstiga 60%, dvs. lån till kreditinstitut i förhållande till marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Vidare ska bolaget bedrivas så att bostadsbeståndet lämnar en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningen på bolagets fastigheter ska enligt ägardirektivet över tid vara lägst genomsnittlig direktavkastning enligt Sveriges Allmännyttas statistik för riket för jämförbara bolag året före räkenskapsåret. Med över tid avses en period på fem år. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftnetto/ fastigheternas marknadsvärde. Driftnetto utgörs av hyresintäkter och andra intäkter förknippade med ägandet av fastigheterna med avdrag för bolagets samtliga utgifter för drift- och underhållskostnader (inklusive personalkostnader för fastighetsskötsel och fastighetsadministration). Avkastningen på eget kapital måste alltid överstiga genomsnittlig låneränta. Utöver ovan ska bolaget till kommunen årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Per den 31 december 2024 uppgår den totala lånestocken i koncernen till 803 229 tkr (645 629 tkr) och genomsnittlig ränta senaste tolv månaderna i lånestocken uppgår till 2,33% (1,74%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 88,3% (72,4%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 14 uppgår till 43,68% (34,8%) och för bolaget 38,88% (36,5%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår för 2024 till 3,75% (3,68%) vilket genomsnittligt över senaste femårsperioden blir 3,67%, alltså högre än målet i ägardirektivet som för 2024 är 2,57%. Avkastningen på eget kapital uppgår till 0,5% (16%), vilket är lägre än bolagets låneränta för 2024 men långsiktigt uppnås detta mål.

Fastighetsvärdering

Under 2014-2020 värderades tre till fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Värderingarna för bokslutet 2024 har utförts av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med uppräknade värden från de tidigare externa värderingarna. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget MSCI Datscha med marknadsmässiga schabloner från Newsec, vilka är vedertagna värderingsverktyg på marknaden. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

2025043000436

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	19 560	211 299	235 460
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-135	-135
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		551	-551	0
Årets resultat			-2 834	-2 834
Belopp vid årets utgång	4 600	20 111	207 779	232 490

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	153 618	31 915	207 483
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-135		-135
Balanseras i ny räkning			31 915	-31 915	0
Årets resultat				-2 847	-2 847
Belopp vid årets utgång	4 600	17 349	185 398	-2 847	204 500

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	185 398 056
årets förlust	-2 847 495
	182 550 561

disponeras så att till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	182 550 561
	182 550 561

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	180 506	174 009
Övriga rörelseintäkter	3	5 590	8 544
		186 096	182 552
Rörelsens kostnader			
Drift och underhållskostnader	5	-83 203	-81 454
Fastighetsskatt/-avgift		-3 296	-3 256
Övriga externa kostnader	7	-9 971	-7 938
Personalkostnader	6	-27 903	-26 613
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 045	-41 080
Övriga rörelsekostnader	8	-392	-215
		-165 810	-160 556
Rörelseresultat		20 286	21 997
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 071	1 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 424	-12 868
		-17 353	-11 654
Resultat efter finansiella poster		2 933	10 343
Resultat före skatt		2 933	10 343
Skatt på årets resultat	12	-5 767	-2 195
Årets resultat		-2 834	8 147

[Handwritten signature]

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror	13	452	592
		452	592

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	909 927	891 691
Inventarier, verktyg och installationer	15	16 712	5 253
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16, 17	125 437	9 609
		1 052 076	906 554

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar		1 052 568	907 186
------------------------------------	--	------------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Vitvaror		373	353
		373	353

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 567	764
Aktuella skattefordringar		3 075	2 815
Övriga fordringar		25 537	1 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 561	1 581
		41 740	6 429

<i>Kassa och bank</i>		38 490	40 767
-----------------------	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		80 603	47 549
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 133 171	954 735
-------------------------	--	------------------	----------------

2025043000438

Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		2 933	10 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	41 219	41 149
Betald skatt		-257	-2 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 896	49 291

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		-19	-6
Förändring kundfordringar		-7 803	-258
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 249	3 480
Förändring leverantörsskulder		10 741	8 196
Förändring av kortfristiga skulder		7 295	3 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 861	64 474

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-614
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-186 716	-33 513
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		115	1 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 601	-32 712

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		160 000	0
Amortering av lån		-2 400	-22 411
Utbetald utdelning		-135	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		157 465	-22 468

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		40 767	31 472
Likvida medel vid årets slut		38 491	40 767

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	2	170 958	165 380
Övriga rörelseintäkter	3	6 175	9 097
		177 133	174 476
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	5	-81 756	-79 833
Fastighetsskatt/-avgift		-3 133	-3 094
Övriga externa kostnader	7	-8 829	-7 730
Personalkostnader	6	-27 903	-26 613
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 300	-38 801
Övriga rörelsekostnader	8	-392	-215
		-160 314	-156 285
Rörelseresultat	4	16 819	18 191
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	27 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	737	1 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-16 620	-13 038
		-15 883	15 038
Resultat efter finansiella poster		937	33 228
Bokslutsdispositioner	11	1 949	22
Resultat före skatt		2 886	33 251
Skatt på årets resultat	12	-5 733	-1 336
Årets resultat		-2 848	31 915

Handwritten signature and initials

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror	13	452	592
		452	592

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	872 871	864 720
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 960	4 940
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16, 17	23 042	7 580
		899 874	877 240

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	19, 20	2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
		2 935	2 935

Summa anläggningstillgångar		903 260	880 767
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		373	353
		373	353

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		593	744
Fordringar hos koncernföretag		800	0
Aktuella skattefordringar		3 211	3 219
Övriga fordringar		1 177	1 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 481	1 581
		10 262	6 635

<i>Kassa och bank</i>	26	33 003	34 286
-----------------------	----	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		43 638	41 274
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		946 898	922 041
-------------------------	--	----------------	----------------

Falköpings Hyresbostäder AB
Org.nr 556196-6275

14 (32)

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	22, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 600	4 600
Reservfond		17 349	17 349
		21 949	21 949
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		185 398	153 618
Årets resultat		-2 848	31 915
		182 551	185 533
 Summa eget kapital		204 500	207 483
 Obeskattade reserver		0	1 149
 Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	25 985	20 249
Summa avsättningar		25 985	20 249
 Långfristiga skulder	24, 25, 26		
Skulder till kreditinstitut		673 229	642 429
Summa långfristiga skulder		673 229	642 429
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	3 200
Leverantörsskulder		15 637	21 752
Övriga skulder		1 303	1 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	26 244	24 633
Summa kortfristiga skulder		43 184	50 731
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		946 898	922 041

2025043000443

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		937	33 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	38 473	38 870
Betald skatt		11	-2 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		39 421	69 843
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-19	-6
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 835	3 057
Förändring av kortfristiga skulder		-4 348	-12 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 219	60 651
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-614
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 083	-29 893
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		115	1 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-60 968	-29 092
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		30 000	0
Amortering av lån		-2 400	-22 411
Utbetald utdelning		-135	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		27 465	-22 468
Årets kassaflöde		-1 284	9 091
Likvida medel vid årets början		34 286	25 195
Likvida medel vid årets slut		33 003	34 286

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

u
x

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilken satts till fem år.

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 som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	Enlig tabell nedan
Markanläggningar	Enlig tabell nedan
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader och markanläggningar.

Markanläggningar	20 år
Stomme inklusive grund	80-100 år
Stomkompletteringar/ innerväggar	40-50 år
Yttertak	40 år
Fasad	40-50 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fönster	40-50 år
Väme och sanitet	40-50 år
Ventilation	25 år
El	30-40 år
Transport	25 år
Restpost	10-50 år

Löpande utgifter för nyproduktion och om- och tillbyggnadsarbeten aktiveras i balansräkningen som ett pågående arbete tills de är färdigställda. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta beslutats.

Företaget gör årligen en individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys och marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 14.

Nedskrivningar

Vid balansdagen görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererade enheten 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 beräknas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt 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 instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitalläskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Varulager

Varulager har värderats till 97 % av det samlade anskaffningsvärdet vilket understiger varulagrets nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per

u
BY

balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

I företaget finns förmånsbestämda pensionsplaner. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3). Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det

belopp som erhållits från KPA.

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

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	160 442	151 375
Lokaler	27 782	25 224
Övrigt	3 474	3 447
Hyresbortfall bostäder	-7 170	-3 821
Hyresbortfall lokaler	-1 509	-557
Hyresbortfall övrigt	-456	-358
Avgår rabatter	-2 057	-1 302
	180 506	174 009

Moderbolaget

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	160 442	151 375
Lokaler	17 957	16 564
Övrigt	3 474	3 447
Hyresbortfall bostäder	-7 170	-3 821
Hyresbortfall lokaler	-1 233	-526
Hyresbortfall övrigt	-456	-358
Avgår rabatter	-2 057	-1 302
	170 958	165 379

**Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2024	2023
Fakturering till hyresgäster	2 431	1 895
Externt sålda förvaltningstjänster	183	171
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncernbolag	141	134
Återvunna fordringar	86	2
Försäkringsersättningar	1 445	3 051
Övriga sidointäkter	770	672
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	0	319
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	65	40
Erhållna bidrag	469	410
Elstöd	0	1 849
	5 589	8 544

Moderbolaget

	2024	2023
Fakturering till hyresgäster	2 431	1 895
Externt sålda förvaltningstjänster	183	171
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncernbolag	770	694
Återvunna fordringar	86	2
Försäkringsersättningar	1 403	3 051
Övriga sidointäkter	769	672
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	0	319
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	65	40
Erhållna bidrag	469	410
Elstöd	0	1 842
	6 175	9 097

Handwritten initials and a checkmark.

**Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,42 %	0,4 %

**Not 5 Drift- och underhållskostnader
Koncernen**

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	7 494	7 731
Reparationer	9 572	7 485
Underhållskostnader	24 055	30 211
Taxebundna kostnader	19 218	16 626
Uppvärmning	18 262	16 953
Övriga driftskostnader	4 601	2 448
	83 203	81 454

Moderbolaget

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	7 331	7 618
Reparationer	9 436	7 123
Underhållskostnader	23 915	29 928
Taxebundna kostnader	19 091	16 499
Uppvärmning	17 463	16 294
Övriga driftskostnader	4 521	2 371
	81 756	79 833

**Not 6 Anställda och personalkostnader i Koncernen och
Moderbolaget**

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	10
Män	25	24
	35	34
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 421	1 385
Övriga anställda	15 545	15 252
	16 965	16 637
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	462	397
Pensionskostnader för övriga anställda	1 137	1 100
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 663	5 245
	7 262	6 742
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	24 227	23 379

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 636 tkr (2 437 tkr).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 141 (138) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 133 (152) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget.

Lön till VD under verksamhetsåret uppgår till 1 146 (1 095) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 20 tkr individuell avgift. VD har möjlighet att arbeta till uppnådd ålder i enlighet med 32a§Las. Vid förtida pensionsavgång ska bestämmelserna om sänkt pensionsålder enligt ITP-planen gälla. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår utöver uppsägningslön på sex månader ett avgångsvederalag om arton månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

Not 7 Arvode till revisorer

Koncernen

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	252	188
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	11
Skatterådgivning	5	9
	257	208

Moderbolaget

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	192	150
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	11
Skatterådgivning	5	9
	197	170

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, 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 8 Övriga rörelsekostnader

Koncernen

	2024	2023
Förlust vid avyttring av byggnader o mark	392	215
	392	215

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	1 071	1 214
	1 071	1 214

Falköpings Hyresbostäder AB
Org.nr 556196-6275

24 (32)

2025043000453

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	3	0
Övriga ränteintäkter	734	1 076
	737	1 076

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	16 384	11 246
Kommunal borgensavgift	2 008	1 614
Räntekostnader övriga	32	8
	18 424	12 868

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	29	174
Räntekostnader till kreditinstitut	14 876	11 246
Kommunal borgensavgift	1 683	1 614
Räntekostnader övriga	32	4
	16 620	13 038

Not 11 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

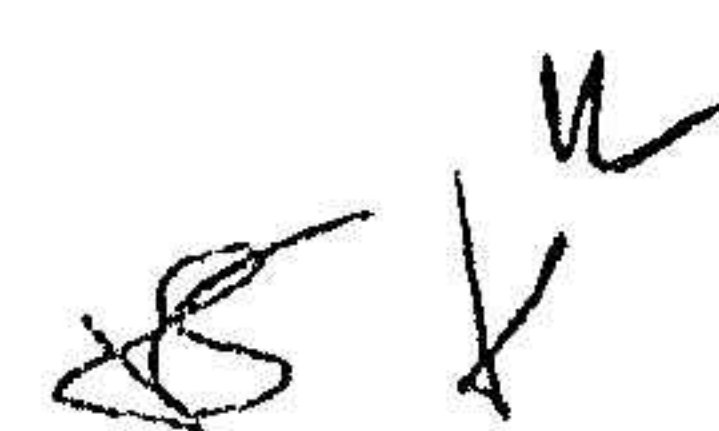
	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	800	0
Förändring av överavskrivningar	1 149	22
	1 949	22

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-844
Justering avseende tidigare år	3	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 770	-1 351
Totalt redovisad skatt	-5 767	-2 195

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp 2024	Procent	Belopp 2023
Redovisat resultat före skatt		2 933		10 343
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-604	20,60	-2 131
Ej avdragsgilla kostnader		-160		-30
Ej skattepliktiga intäkter		4		134
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-10		-11
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-3 092		-147
Ändrad beskattning tidigare år		3		0
Skatteeffekt ändrad skattesats 2019-2021		-15		-11
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		147		0



Ej avdragsgill räntekostnad pga ränteavdragsbegränsningsreglerna		-2 041		0
Redovisad effektiv skatt	196,63	-5 767	21,22	-2 195

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	3	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 736	-1 335
Totalt redovisad skatt	-5 733	-1 336

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp 2024	Procent	Belopp 2023
Redovisat resultat före skatt		2 886		33 251
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-594	20,60	-6 850
Ej avdragsgilla kostnader		-159		-29
Ej skattepliktiga intäkter		4		5 690
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-3 092		-147
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		147		
Ändrad beskattning tidigare år		3		0
Ej avdragsgill räntekostnad pga ränteavdragsbegränsningsreglerna		-2 041		
Redovisad effektiv skatt	198,68	-5 733	4,02	-1 336

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten i Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 838	2 224
Inköp	0	614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 838	2 838
Ingående avskrivningar	-2 246	-2 099
Årets avskrivningar	-141	-146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 386	-2 246
Utgående redovisat värde	452	592

Not 14 Byggnader och mark Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 406 650	1 381 660
Inköp	51 580	21 795
Försäljningar/utrangeringar	-723	-2 572
Omklassificeringar från pågående arbeten	6 222	2 198
Erhållet bidrag	0	14
Omklassificeringar	0	3 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 463 729	1 406 650

[Handwritten signature]

2025043000455

Ingående avskrivningar	-503 282	-465 928
Försäljningar/utrangeringar	266	1 301
Omklassificeringar	0	-3 554
Årets avskrivningar	-36 111	-35 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-539 126	-503 282
Ingående nedskrivningar	-11 676	-7 358
Återförda nedskrivningar	0	1 500
Årets nedskrivningar	-3 000	-5 818
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 676	-11 676
Utgående redovisat värde	909 927	891 691
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	1 839 043	1 843 433

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 349 422	1 326 223
Inköp	40 017	20 438
Försäljningar/utrangeringar	-723	-2 572
Omklassificeringar från pågående arbeten	5 207	2 198
Erhållet bidrag	0	14
Omklassificeringar	0	3 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 393 923	1 349 422
Ingående avskrivningar	-473 026	-438 341
Försäljningar/utrangeringar	266	1 301
Omklassificeringar	0	-3 120
Årets avskrivningar	-33 616	-32 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-506 376	-473 026
Ingående nedskrivningar	-11 676	-7 358
Återförda nedskrivningar	0	1 500
Årets nedskrivningar	-3 000	-5 818
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 676	-11 676
Utgående redovisat värde	872 871	864 720
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	1 731 634	1 760 399

Under 2014-2020 värderades några av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. De utfördes även av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har därefter enbart utförts med stöd av analysverktyget MSCI Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav. Under 2015 gjordes en extern värdering av fastigheten Domkraften 7.

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 377	19 352
Inköp	13 086	2 706
Försäljningar/utrangeringar	-197	-248
Omklassificeringar balansräkningen	0	-433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 265	21 377
Ingående avskrivningar	-16 123	-15 291
Försäljningar/utrangeringar	197	248
Omklassificeringar	0	433
Årets avskrivningar	-1 627	-1 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 553	-16 123
Utgående redovisat värde	16 712	5 253

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 896	18 671
Inköp	397	2 473
Försäljningar/utrangeringar	-197	-248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 096	20 896
Ingående avskrivningar	-15 956	-14 732
Försäljningar/utrangeringar	197	248
Årets avskrivningar	-1 377	-1 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 136	-15 956
Utgående redovisat värde	3 960	4 940

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ombyggnation bank och postlokal till lägenheter i Åsarp	1 278	21
Ombyggnation lokal till lägenheter i Alvershus Åsarp	1 792	42
Snickaren 3, detaljplan och projektering	2 130	2 130
Ombyggnation tidigare förskolan Paletten till lägenheter	0	1 165
Vilskegården hyresgäst Anpassning	2 814	71
Gumsen garage	0	1 941
Stamreparation Gumsen	13 472	1 525
Övriga projekt inklusive ej beslutade	1 557	685
Domkraften 7, till- och ombyggnation industri	102 395	2 029
	125 437	9 609

[Handwritten signature]

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ombyggnation bank och postlokal till lägenheter i Åsarp	1 278	21
Ombyggnation lokal till lägenheter i Alvershus Åsarp	1 792	42
Snickaren 3, detaljplan och projektering	2 130	2 130
Ombyggnation tidigare förskolan Paletten till lägenheter	0	1 165
Vilskegården hyresgäst Anpassning	2 814	71
Gumsen garage	0	1 941
Stamreovering Gumsen	13 472	1 525
Övriga projekt inklusive ej beslutade	1 557	685
	23 042	7 580

Not 17 Pågående nyanläggningar Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 609	3 023
Nyanskaffningar	122 050	8 997
Omklassificeringar balansräkningen	-6 222	-2 198
Omklassificeringar resultaträkningen	0	-213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 437	9 609
Utgående redovisat värde	125 437	9 609

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 580	3 023
Nyanskaffningar	20 670	6 968
Omklassificeringar balansräkningen	-5 207	-2 198
Omklassificeringar resultaträkningen	0	-213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 042	7 580
Utgående redovisat värde	23 042	7 580

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav i Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 19 Andelar i koncernföretag Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 895	2 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 895	2 895
Utgående redovisat värde	2 895	2 895

Handwritten signature

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Mösseberg	100%	100%	40 000	2 895 2 895
Fastighets AB Mösseberg	Org.nr 556000-5190	Säte Falköping		

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	3 518	0
Övriga försäkringar	139	0
Upplupen försäkringsersättning	0	1 016
Övriga förutbetalda kostnader	664	471
Övriga upplupna intäkter	240	94
	4 561	1 581

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	3 438	0
Övriga försäkringar	139	0
Upplupen försäkringsersättning	0	1 016
Övriga förutbetalda kostnader	664	471
Övriga upplupna intäkter	240	94
	4 481	1 581

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier
Antal A-Aktier	46 000 46 000

**Not 23 Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Temporär skillnad fastigheter	-26 529	-20 930
Temporär skillnad bolånepost	65	93
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-774	-631
	-27 238	-21 468

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Temporär skillnad fastigheter	-26 050	-20 341
Temporär skillnad bolånepost	65	93
	-25 985	-20 249

Handwritten signature and initials

**Not 24 Långfristiga skulder i
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	751 229	629 629
	751 229	629 629
Moderbolaget		
	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	673 229	629 629
	673 229	629 629

Lånen förlängs successivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga.

**Not 25 Skulder till kreditinstitut i
Koncernen**

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånstruktur och räntebindningstid	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2024-12-31
2025	2,44	36,94	296 689
2026	0,41	11,83	95 000
2027	3,39	16,21	130 200
2028	3,00	20,76	166 765
2029	3,01	14,26	114 575
Genomsnittlig ränta	2,55		803 229

Moderbolaget

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånstruktur och räntebindningstid	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2024-12-31
2025	2,19	30,70	206 689
2026	0,41	14,11	95 000
2027	3,39	19,34	130 200
2028	2,99	18,83	126 765
2029	3,01	17,02	114 575
Genomsnittlig ränta	2,46		673 229

**Not 26 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

AS X

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	2 519	2 796
Upplupna sociala kostnader	1 568	1 553
Upplupna räntekostnader	2 417	1 634
Förskottsbetalda hyror	13 881	11 981
Upplupen fastighetskatt	3 296	3 262
Övriga upplupna kostnader	9 701	5 240
	33 383	26 465

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	2 519	2 796
Upplupna sociala kostnader	1 568	1 553
Upplupna räntekostnader	1 948	1 634
Förskottsbetalda hyror	11 530	10 499
Upplupen fastighetskatt	3 133	3 099
Övriga upplupna kostnader	5 545	5 053
	26 244	24 634

**Not 28 Eventualförpliktelser Koncernen och
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse Fastigo	319	298
	319	298

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	40 878	41 080
Kostnadsförda ingående pågående arbeten	0	213
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-65	-359
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	406	215
	41 219	41 149

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	38 134	38 801
Kostnadsförda ingående pågående arbeten	0	213
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-65	-359
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	404	215
	38 473	38 870



**Not 30 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	185 398
årets förlust	-2 847
	182 551
disponeras så att	
i ny räkning överföres	182 551
	182 551

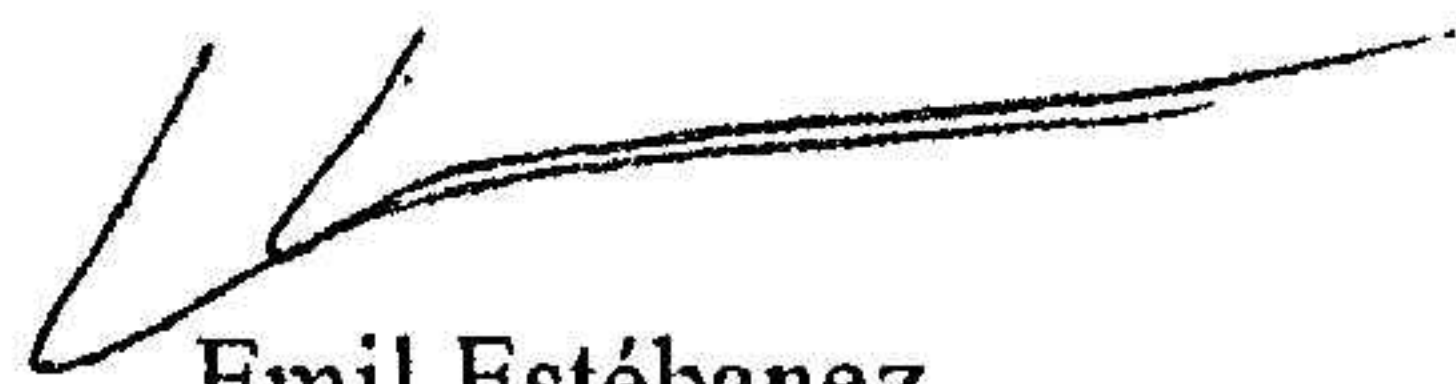
Falköping den 19 mars 2025



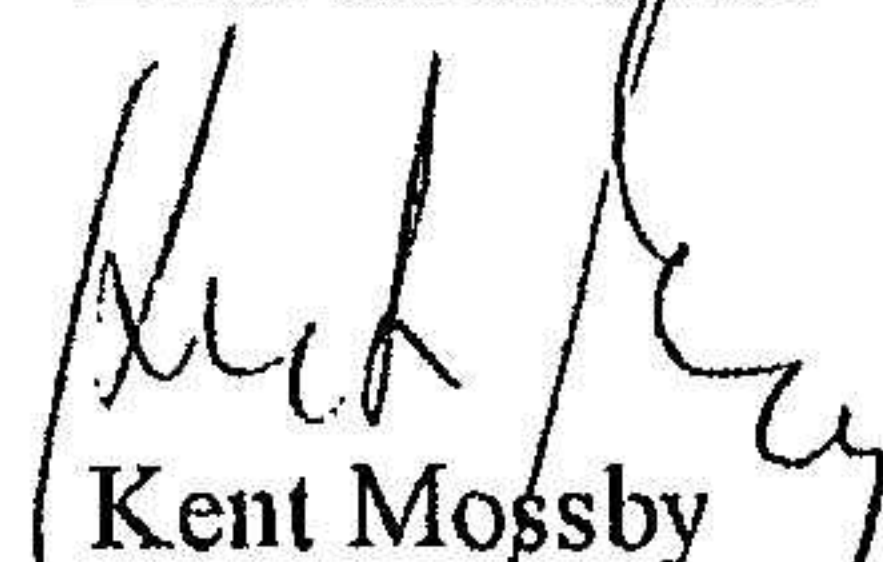
Fredy Neuman
Ordförande



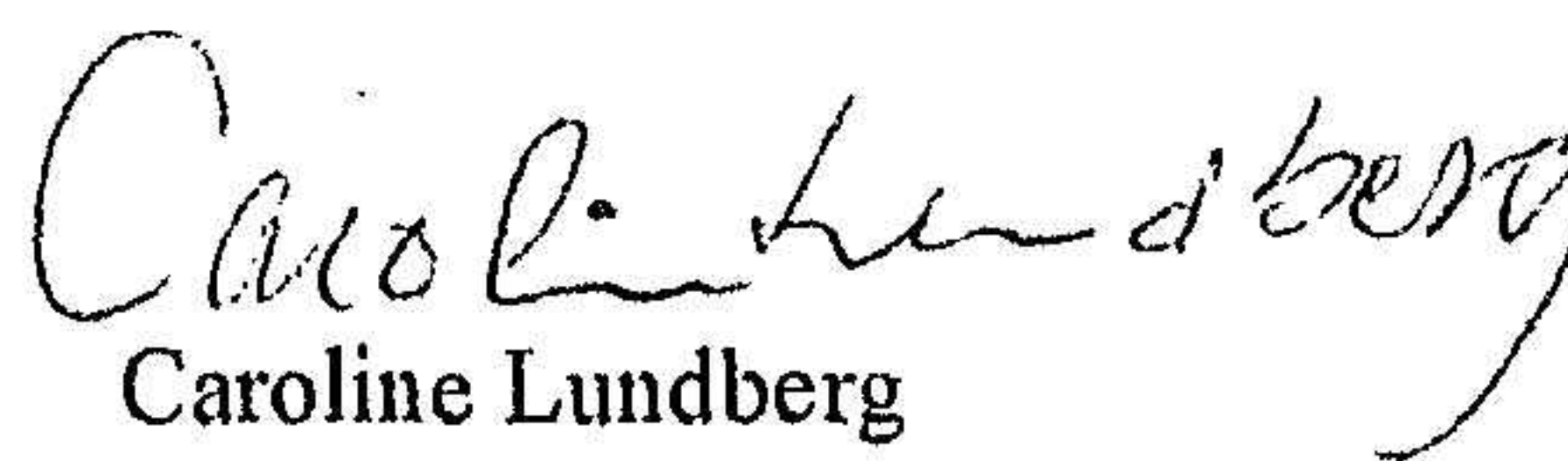
Bengt Lundqvist



Emil Estébanez



Kent Mossby



Caroline Lundberg



Jonas Larsson



Niclas Fällström

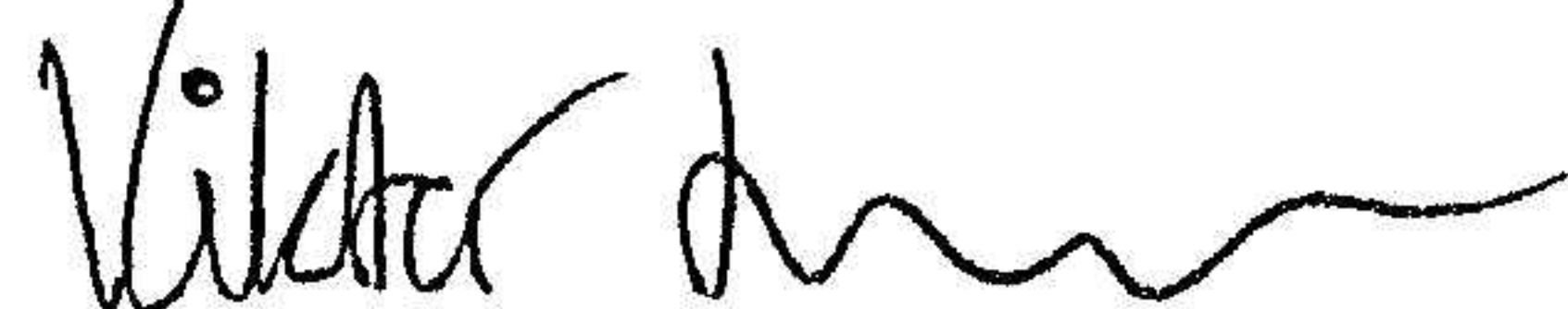


Tomas Thiel
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

1a april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag, org.nr 556196-6275

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

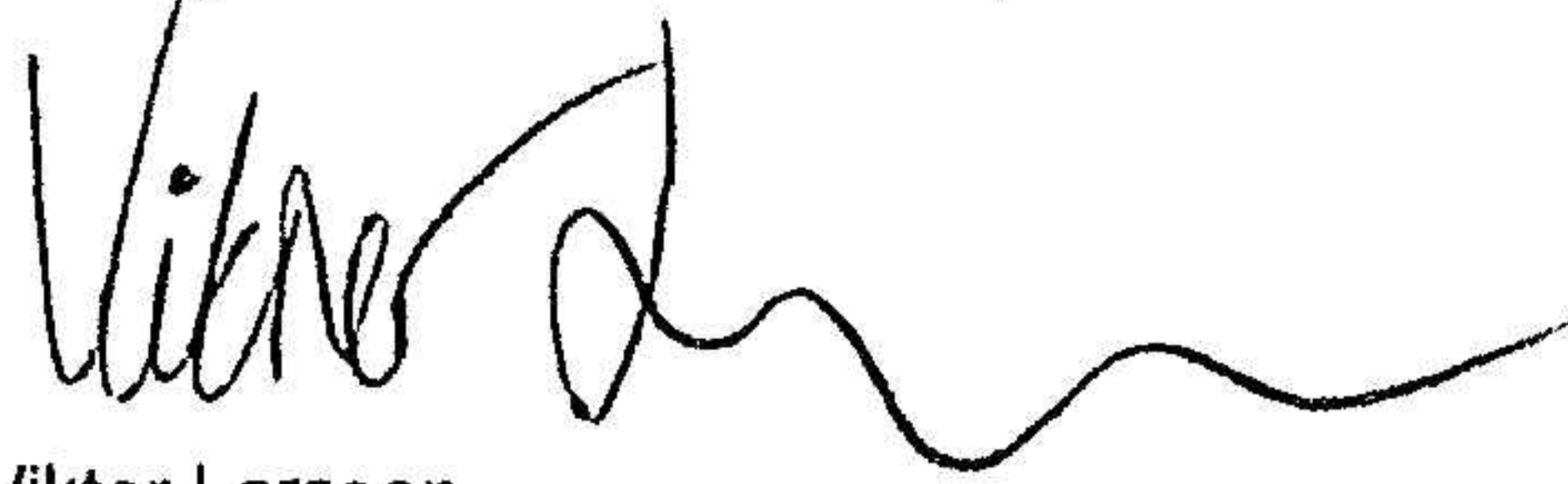
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 1a april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson
Auktoriserad revisor