

Årsredovisning för
Aktiebolaget Karlsborgsbostäder
556481-1924

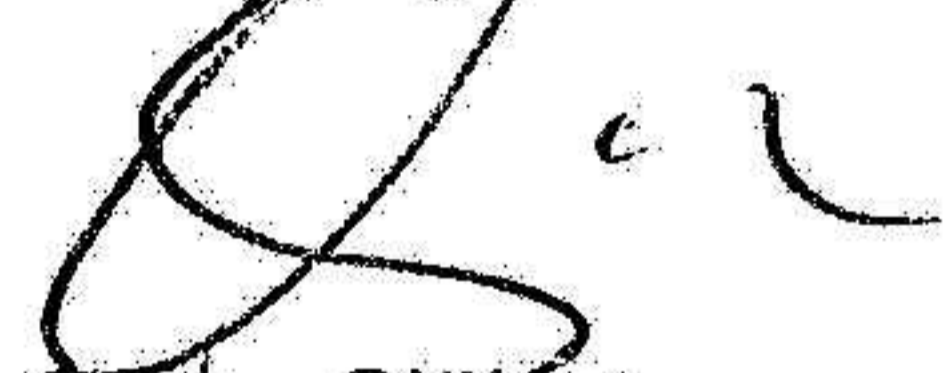
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-19
Underskrifter	19

Fastställelseintyg

Härmed intygas dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2024-04-19. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Karlsborg 2024-04-19



Oscar Sjöberg
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Karlsborgsbostäder, 556481-1924, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

AB Karlsborgsbostäder (org nr 556481-1924) med säte i Karlsborg ingår i koncernen AB Vaberget, som ägs av Karlsborgs kommun.

Ägarstyrning

Kommunstyrelsen har enligt 6 kap 1§ kommunallagen (KL) uppsiktsplikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala bolag och ska enligt 6 kap 1a§ KL i årliga beslut pröva om den verksamhet bolaget har bedrivit under föregående kalenderår varit förenligt med de fastställda kommunala ändamål och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Styrelsen bedömer att bolaget lever upp till de krav som framgår av kommunallagen.

Styrelse

AB Karlsborgsbostäders styrelse har följande sammansättning:

Rolf Andersson, ordförande
Peter Lindroth, vice ordförande
Jan Björk
Maria Gustavsson
Nouhad Runesson Aychou

Revisor

Auktoriserad revisor Elina Madsen

Lekmannarevisor

Joakim Karlsson

Verkställande direktör

Oscar Sjöberg

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 14 april 2023. Styrelsen har under året hållit 7 st. sammanträden.

Organisationstillhörighet

AB Karlsborgsbostäder är medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännytt, HBV (Husbyggnadsvaror i förening upa) samt Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation).

Verksamhet

AB Karlsborgsbostäder ska i samarbete med kommunen medverka till goda livsmiljöer och utveckla Karlsborg till en attraktiv bostadsort genom att erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service.

Personal

Antal tillsvidareanställda har under året varit 10 personer och under sommaren har 4 ungdomar sommarjobbat. I augusti tillträdde Oscar Sjöberg som ny VD i samband med att Joakim Ahlin gick i pension.

Kund och marknad

Bolaget har per 2023-12-31, 458 st. lägenheter inom Karlsborgs kommun, varav 343 st. belägna inom centralorten. Resterande lägenheter återfinns i Udenäs (16 st.), Mölltorp (58 st.) samt Forsvik (41 st.).

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter förutom en i Mölltorp uthyrda. Några enstaka mindre lokaler och förråd är vakanta.

Efterfrågan på bolagets lägenheter har varit fortsatt stor och i centralorten betydligt större än tillgången.



Omflyttningen i beståndet under 2023 var 104 st vilket innebär omflyttning i 22,7% av lägenheterna under året. Det är en svag ökning mot 2022 som slutade på 99 st. (20,5%). Bolaget har generellt sett en större omflyttning än andra jämförbara fastighetsbolag. Detta grundar sig framför allt i den sammansättning av hyresgäster bolaget har, med många försvarsanställda som har kortare anställningsperioder i Karlsborg. Bristen på lediga lägenheter påverkar dock sannolikt omflyttningsfrekvensen i positiv bemärkelse.

Årets hyreshöjning slutade efter förhandling på 4% (1,9% 2022) vilket var lägre än riksnittet som blev ca 4,5%.

Förutom vid förhandlingstillfället har bolaget kontinuerliga kontakter med Hyresgästföreningen Skaraborg Bohus/Älvsborg samt hyresgäster i respektive områden vid det boinflytandearbete som bedrivs.

Fastighetsbeståndet

En större renovering av fastigheten Hägern 13 färdigställdes i början av 2023. Renoveringen inbegrep ny fasad, större balkonger med inglasning, nya fönster, utemiljö och diverse mindre delar.

Arbetet med fastigheten Gästis 7 har fortsatt mer lågintensivt efter att den stora renoveringen färdigställdes och lokalerna för restaurang och hotell blivit uthyrda och inflyttade. Hyreskontrakten i fastigheten är omsättningsbaserade och verksamheterna i lokalerna har haft ett mycket framgångsrikt år för både restaurang- och hotelldelen.

I månadsskiftet oktober/november överläts fastigheten Alen 12 med 24 lägenheter i centrala Karlsborg samt de två obebyggda fastigheterna Krogstorp 1:161 och 1:169 till Blixberga Mark & Fastighet AB genom en bolagsöverlåtelse. Försäljningen var den första av de tre försäljningar som parterna träffat avsiktsförklaring om sedan tidigare. I avsiktsförklaringen har Blixberga åtagit sig att bygga nya bostäder i våra mindre orter, Mölltorp, Forsvik och Udenäs som ett villkor för fastighetsöverlåtelse.

Under våren och sommar revs byggnaderna på fastigheten Pilen 1. Den nya detaljplanen för Rödesunds torg antogs under året och projekteringsarbetet har påbörjats i samverkan med Karlsborgs kommun samt J Wennergren Byggnads AB. I en första etapp planerar bolaget att bygga 12 nya bostadslägenheter samt ca 300 kvm lokaler vid Rödesunds torg.

Hyresläget

Karlsborg

Efterfrågan på bostäder i centralorten är fortsatt stor. Försvarsmaktens lokala företrädare uttrycker ett stort behov av nya bostäder för att klara sin kommande personalförsörjning.

Udenäs

Efterfrågan på lägenheter i Udenäs är fortsatt begränsad men bolaget har ingen outhyrt i Udenäs vid utgången av 2023. Låg omflyttning borgar för att trenden fortsätter.

Forsvik

Efterfrågan i Forsvik är som i samtliga ytterområden begränsad. Relativt få uppsägningar och vakanser under 2023 har minimerat hyresbortfallet.

Mölltorp

Även i Mölltorp är efterfrågan mer begränsad än på centralorten. Särskilt de mer nyproducerade lägenheterna med högre hyra kan behöva lite mer tid för att bli uthyrda, ändå förekommer väldigt få längre vakanser.

Underhåll

Under verksamhetsåret har i kostnader för yttre och inre underhåll nedlagts totalt 7 058 tkr (181 kr/m²) mot 5 742 tkr (138 kr/m²) föregående år. Av detta har i lägenhetsunderhåll nedlagts 2 538 tkr mot 4 448 tkr år 2022.

Miljö

Bolaget har under ett antal år jobbat för att få bort fossila bränslen som värmekälla. Där fjärrvärmenät finns är samtliga fastigheter påkopplade.

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme, MWh	2501	2 653	2 782	2 598
Olja, m3	7,4	7,1	10,6	4,7
El värme, MWh	867	859	792	748
El övrig, MWh	578	572	528	508
Vatten, m3	39472	39 459	43 128	30 728

Ekonomi och finans

Bolagets nettoomsättning har i jämförelse med föregående år ökat med 3,3% och uppgår till 45 523 tkr mot 44 084 tkr år 2022. Rörelsekostnaderna för bolaget har i jämförelse mot 2022 ökat med 9,9 %, och uppgick till totalt 45 912 tkr mot 41 775 tkr år 2022.

Bolagets soliditet uppgick till 8,6 % (8,3 % år 2022).

Det bedömda marknadsvärdet av bolagets fastigheter är 500 497 tkr (fg år 543 716 tkr). Det bokförda värdet är 330 629 tkr (fg år 301 822 tkr). Värderingen görs internt med hjälp av Datscha.

Framtiden

Under 2024 står bolaget inför byten av både fastighets- och ekonomisystem.

Även om styrräntan förväntas falla under 2024 bedöms bolaget få en högre snittränta än 2023 p.g.a räntebindningar som förfaller och skall refinansieras.

De kostnadsökningar som drabbat bolaget 2023 kommer inte att kompenseras fullt ut av hyreshöjningar. För att möta detta kommer bolaget framför allt minska det planerade underhållet under en period.

Beroendet av Försvarsmakten och försvarsrelaterade nyanställningar kommer fortsatt vara stor vilket kan ses som en risk. Men på kort sikt kommer Försvarsmaktens behov av bostäder i Karlsborg öka och den brist på bostäder som finns i landet i kombination med den förväntade tillväxten i Skaraborg med bl.a. större industrietableringar påverkar även Karlsborgs kommun i positiv riktning. Behovet av nya attraktiva hyresrätter i bra läge med god tillgänglighet är och kommer därför vara fortsatt stor. Att tillskapa dessa utgör en utmaning de kommande åren, dels på grund av det ekonomiska läget med höga byggkostnader men också möjligheten att skapa byggbar mark i attraktiva lägen i Karlsborgs kommun. Fokus för bolagets arbete med bostadsförsörjning kommer under den närmsta perioden vara utvecklingen av Rödesunds Torg med dess stora påverkan på orten och kommunen, samt arbete med att långsiktigt skapa förutsättningar för ytterligare nyproduktion.

Känslighetsanalys

Bolagets ekonomi kan påverkas till följd av händelser som exempelvis konjunktursvängningar, kostnadsförändringar, omsättningsförändring eller ändrade lagar och förordningar.

I följande tabell tydliggörs ett antal händelsers effekt på bolagets finansiella situation.

Händelse	Tkr
Hyresbortfall, 1,0% av hyresintäkterna	-446
Kostnadsökning löner med 2,0%	-180
Förändrad upplåning med +10 mnkr	-450
Förändrad låneränta med +1,0% (ber ökn på samtliga lån, ej hänsyn tagen till räntebindning)	-3115

Avstämning av ägardirektiv

Bolagets föremål/uppdrag

Uppfyller villkoren.

Bolagets ändamål/inriktning

Uppfyller villkoren.

Ekonomiska riktlinjer och mål

Bolagets soliditet skall vara minst 10 %. Soliditeten är 8,6 %. Målet är ej uppfyllt.

Direktavkastningen (driftnetto / fastigheternas bokförda värde) ska uppgå till minst 5 %.

Direktavkastningen är 4,0 %. Målet ej uppfyllt.

Medelöverföring till AB Vaberget skall vara enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Överföringen är 3,48 % (2023 års genomsnittliga statslåneränta + 1 %) av 1 500 000 kr (aktiekapitalet) vilket blir 52 200 kr. Målet är uppfyllt.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	45 522 903	44 083 756	40 682 878	39 191 889	37 323 324
Rörelsemarginal %	2	5,8	6,9	9,8	11,4
Balansomslutning	354 057 355	346 030 575	337 046 503	277 228 757	249 615 514
Avkastning på tot.kapital%	2	0,8	0,8	1,4	1,7
Avkastning på eget kapital %	2	-1,8	3,1	6,5	9,1
Soliditet %	8,6	8,3	8,9	10,6	11,1
Kassalikviditet %	173	31	88	69	21,9
Driftnetto %	4	3,8	4,2	4,6	5

Belopp i kr

Driftnetto redovisas utan nyinvesteringar om de gjorts i slutet av året och därmed inte genererat några intäkter.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 500 000	300 000	26 326 157	-1 201 359	26 924 799
Omföring av föreg års vinst			-1 201 359	1 201 359	-
Årets resultat				2 797 025	2 797 025
Vid årets slut	1 500 000	300 000	25 124 798	2 797 025	29 721 824

Aktiekapitalet består av 15 000 antal aktier med ett kvotvärde á 100 kr.

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 3,2 miljoner kr (3,2 miljoner kr).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	25 124 798
Årets resultat	2 797 026
Totalt	27 921 824
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	27 921 824

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

2024053125419

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	45 522 903	44 083 756
Övriga rörelseintäkter	3	1 283 822	263 855
		<u>46 806 725</u>	<u>44 347 611</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-2 649
Externa kostnader	4,5	-24 164 487	-23 913 624
Personalkostnader	7	-9 456 419	-8 710 171
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-10 422 926	-8 998 683
Övriga rörelsekostnader	9	-1 867 812	-150 115
Rörelseresultat		<u>895 081</u>	<u>2 572 369</u>
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från andelar i koncernföretag	6	6 053 442	2 000
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	9 340	12 260
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	155 446	30 831
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-6 499 400	-3 127 317
Resultat efter finansiella poster		<u>613 909</u>	<u>-509 857</u>
Bokslutsdispositioner	13	1 237 800	370 000
Resultat före skatt		<u>1 851 709</u>	<u>-139 857</u>
Skatt på årets resultat	14	945 316	-1 061 502
Årets resultat		<u>2 797 025</u>	<u>-1 201 359</u>

2024053125420

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	330 628 842	301 823 413
Inventarier, verktyg, installationer och fordon	16,17	2 393 692	1 241 998
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18,19	3 948 960	38 071 378
		<u>336 971 494</u>	<u>341 136 789</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	21	128 249	503 935
		<u>168 249</u>	<u>543 935</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>337 139 743</u>	<u>341 680 724</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter	22	104 932	176 227
		<u>104 932</u>	<u>176 227</u>
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 161 461	1 560 603
Fordringar hos koncernföretag		62 106	-
Aktuell skattefordran		699 745	627 482
Övriga fordringar		96 198	1 709 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	317 808	276 215
		<u>3 337 318</u>	<u>4 173 624</u>
Kassa och bank		13 475 362	-
Summa omsättningstillgångar		<u>16 917 612</u>	<u>4 349 851</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>354 057 355</u>	<u>346 030 575</u>

2024053125421

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (15 000 aktier)		1 500 000	1 500 000
Reservfond		300 000	300 000
		<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 124 798	26 326 157
Årets resultat		2 797 025	-1 201 359
		<u>27 921 823</u>	<u>25 124 798</u>
Summa eget kapital		<u>29 721 823</u>	<u>26 924 798</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	25	900 000	2 190 000
		<u>900 000</u>	<u>2 190 000</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	33	1 874 462	2 819 778
		<u>1 874 462</u>	<u>2 819 778</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	311 500 000	300 000 000
Övriga långfristiga skulder		352 430	446 180
		<u>311 852 430</u>	<u>300 446 180</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder hos Karlsborgs kommun		-	2 483 792
Leverantörsskulder		2 619 014	3 996 896
Skulder till koncernföretag	28	1 162 026	1 529 303
Övriga kortfristiga skulder		132 558	130 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	5 795 042	5 509 522
		<u>9 708 640</u>	<u>13 649 819</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>354 057 355</u>	<u>346 030 575</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		613 909	-509 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		15 339 713	9 148 757
		15 953 622	8 638 900
Betald skatt		-72 263	66 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		15 881 359	8 705 700
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		71 295	-20 480
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		908 569	-369 353
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 457 388	-5 436 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 403 835	2 879 825
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-11 174 417	-35 681 622
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			7 200 000
Förvärv av finansiella tillgångar		-58 504	-22 770
Avyttring av finansiella tillgångar		434 190	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 798 731	-28 504 392
Finansieringsverksamheten			
Checkräkningskredit		-2 483 792	2 483 792
Upptagna lån		11 500 000	12 446 180
Amortering av lån		-93 750	-
Lämnade koncernbidrag		-52 200	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 870 258	14 929 972
Årets kassaflöde		13 475 362	-10 694 595
Likvida medel vid årets början		-	10 694 595
Likvida medel vid årets slut		13 475 362	-

Noter till kassaflödesanalysen

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Anskaffningsvärde utrantering	3 465 849	-
Återlagd avskrivning för utrantering	-1 673 037	-
Årets avskrivningar	10 422 926	8 998 683
Anskaffningsvärde försäljning	5 522 734	7 912 343
Återlagd avskrivning för försäljning	-2 398 759	-562 269
Försäljningspris	-	-7 200 000
Summa	15 339 713	9 148 757

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna (byggnader) har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	15,25,30,40,50,100
Standardförbättringar	5,10,15,20
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	3,5,10,15

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Utländsk valuta

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFNAR 2012:1 (K3).

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

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer eftersom bolagets ansvar för pensionen upphör när premien är betald.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

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 inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. 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 nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

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

Intäkter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Koncernbidrag som lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Offentliga bidrag

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

Likvida medel

Posten Kassa och bank alternativt Skulder till kreditinstitut, checkräkningskredit avser innehav där Karlsborgs kommun är toppkontohavare.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	37 316 370	36 735 943
Lokaler	6 421 890	6 273 237
Såld ekonomi- och VD-tjänst	1 033 543	864 000
Övrigt	1 406 301	1 463 789
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-268 697	-699 553
Lokaler	-267 218	-354 364
Övrigt	-	-73 979
Rabatter	-119 286	-125 317
Summa	45 522 903	44 083 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vinst avyttr byggnader och mark	315 999	-
Återvunna kundförluster	3 477	8 335
Övriga ersättningar	859 279	97 144
Bidr personal, nystartsjobb	105 067	158 376
Summa	1 283 822	263 855

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>PwC</i>		
Revisionsarvode	-84 706	-77 114
Konsultation revisor	-24 097	-33 927
Summa	-108 803	-111 041

Tidigare räkenskapsår har kostnaden för konsultation i samband med revision missats att ta med i not. Beloppet för jämförelseåret har påverkats med 33 927kr.

Not 5 Operationell leasing - leasetagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	-375 285	-320 898
Mellan ett och fem år	-20 375	-97 914
Summa	-395 660	-418 812
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-68 113	-195 488

I minimileaseavgifter är hyreskostnader under uppsägningstiden medräknade.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkt från andel i koncernföretag	6 053 442	-
Summa	6 053 442	-

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	10	5	9	5
Totalt	10	5	9	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Löner och andra ersättningar:</i>		
Styrelse och VD	-1 189 287	-1 065 064
Övriga anställda	-4 677 869	-4 044 564
Sociala kostnader	-2 514 606	-2 471 389
(varav pensionskostnader) 1)	-509 675	-692 931

1) Av företagets pensionskostnader avser kr 169 926kr (f.å. 336 870kr) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-9 254 461	-8 208 446
Om- och tillbyggnad	-31 527	-49 376
Markanläggningar	-402 479	-345 088
Inventarier	-42 724	-94 797
Fordon	-691 735	-300 976
Totalt	-10 422 926	-8 998 683

2024053125428

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-	-41
Förlust avyttring/utrangering byggnader och mark	-1 867 812	-150 074
Summa	-1 867 812	-150 115

Not 10 Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	9 340	12 260
Summa	9 340	12 260

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	155 446	30 831
Summa	155 446	30 831

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	-5 489 650	-2 159 567
Borgensavgifter	-1 009 750	-967 750
Summa	-6 499 400	-3 127 317

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Periodiseringsfond, årets återföring	1 290 000	370 000
Lämnade koncernbidrag	-52 200	-
Summa	1 237 800	370 000

Not 14 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt	945 316	-1 061 502
Summa	945 316	-1 061 502

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Redovisat resultat före skatt	1 851 709	-139 857
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	381 452	-
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	55 961	-
Ej skattepliktiga intäkter	-1 315 988	-
Skattepliktig schablon p-fond	8 752	-
Förändring uppskjuten skatt	945 316	-1 061 502
Avdragsgilla ej bokförda kostnader	1 874 741	-
Outnyttjat underskott från tidigare år	-2 315 651	-
Negativt räntenetto	1 310 733	-
Redovisad skatt	945 316	-1 061 502

Not 15 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
-Vid årets början	391 518 425	336 662 896
- Inköp	618 383	-
-Avyttringar och utrangeringar	-8 899 808	-7 912 343
-Omklassificeringar	42 792 300	62 767 872
Vid årets slut	426 029 300	391 518 425
Ackumulerade avskrivningar byggnader oc mark		
-Vid årets början	-86 095 012	-78 054 371
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 983 021	562 269
-Årets avskrivning	-9 688 467	-8 602 910
Vid årets slut	-91 800 458	-86 095 012
Ackumulerade nedskrivningar byggnader och mark		
-Vid årets början	-3 600 000	-3 600 000
Vid årets slut	-3 600 000	-3 600 000
Redovisat värde vid årets slut	330 628 842	301 823 413
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
-Vid årets början	13 930 185	14 315 647
-Inköp	-	891 414
-Avyttring	-1 569 211	-1 276 876
Redovisat värde vid årets slut	12 360 974	13 930 185
Taxeringsvärde Byggnader	227 766 000	234 121 000
Taxeringsvärde Mark	54 598 000	50 526 000

2024053125430

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 212 476	2 214 077
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-88 775	-1 601
	<u>2 123 701</u>	<u>2 212 476</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 776 001	-1 681 204
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	88 775	-
-Årets avskrivning	-42 724	-94 797
-Vid årets slut	<u>-1 729 950</u>	<u>-1 776 001</u>
Redovisat värde vid årets slut	393 751	436 475

Not 17 Fordon

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 824 438	1 244 429
-Nyanskaffningar	1 886 153	580 009
	<u>3 710 591</u>	<u>1 824 438</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 018 915	-717 939
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
-Årets avskrivning	-691 735	-300 976
-Vid årets slut	<u>-1 710 650</u>	<u>-1 018 915</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 999 941	805 523

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 922 245	54 575 407
Omklassificeringar	-1 750 248	-54 129 878
Investeringar	1 097 610	1 476 716
Redovisat värde vid årets slut	1 269 607	1 922 245

Not 19 Pågående om- och tillbyggnader och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	36 149 134	10 821 389
Omklassificeringar	-40 960 090	-8 071 046
Omföring från projekt	-3 367 108	-
Investeringar	10 857 417	33 398 790
Redovisat värde vid årets slut	2 679 353	36 149 133

Not 20 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Andelarna avser 4 stycken andelar i Husbyggnadsvaror HBV á 10 000 kr.

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början HBV	103 935	81 165
-Tillkommande fordringar HBV	58 504	48 122
-Utbetalda återbäringsmedel HBV	-34 190	-25 352
- Revers	-	400 000
Redovisat värde vid årets slut	128 249	503 935

Fordran avser inestående medel hos Husbyggnadsvaror HBV Förening och en utställd revers.

Not 22 Varulager

	2023-12-31	2022-12-31
Råvaror och förnödenheter	104 932	176 227
Totalt	104 932	176 227

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	-	-
Förutbetalda leasingavgifter långfristig del	-	27 391
Förutbetalda försäkringspremier	108 113	-
Övriga	209 695	248 824
	317 808	276 215

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 25 124 798, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Balanserat resultat	25 124 798
Årets resultat	2 797 025
Totalt	27 921 823

Disponeras för

Balanseras i räkning **27 921 823**

Not 25 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	1 290 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	900 000	900 000
	900 000	2 190 000

Not 26 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	311 500 000	300 000 000
Övriga skulder	352 430	446 180

Not 27 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	-	8 000 000
Outnyttjad del	-	-5 516 208
Utnyttjat kreditbelopp	-	2 483 792

Not 28 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsfakturor Visit Karlsborg AB	-	15 625
Koncernbidrag AB Vaberget	52 200	-
Leverantörsfakturor Karlsborgs Energi AB	1 109 826	1 513 678
Totalt	1 162 026	1 529 303

Not 29 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 842 000	11 842 000
Summa ställda säkerheter	11 842 000	11 842 000

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har kommunfullmäktige beslutat att överlåta byggnaderna inom fastigheterna Svanvik 4:4 samt Vanäs 8:10 till Karlsborgsbostäder. Värdet på byggnaderna är ca 10 MSEK. Överlåtelsen skall ske i form av en kvittningsemission och kommer genomföras under 2024.

Bolaget har också träffat överenskommelse med Hyresgästföreningen om höjning av hyrorna för bostäder avseende 2024 och 2025. Den 1 mars 2024 höjdes bostadshyrorna med i genomsnitt 5,36% och från 1 mars 2025 höjs dessa igen med 4,86%. Från och med 1 januari 2024 har hyran för lokaler med indexreglerad hyra höjts med 6,5%.

Not 31 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse Fastigo för 2023 är 93 753 kr (fg år 104 894 kr)

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	778 733	356 291
Upplupna semesterlöner	432 698	380 808
Upplupna sociala avgifter	340 754	266 598
Förutbetalda hyror	4 111 701	4 070 057
Övriga poster	131 156	435 768
Totalt	5 795 042	5 509 522

Not 33 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31			
Uppskjuten skattefordran/skuld		-1 874 462	-1 874 462
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		-1 874 462	-1 874 462
2022-12-31			
Uppskjuten skattefordran/skuld		-2 819 778	-2 189 778
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		-2 819 778	-2 189 778

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2023-12-31			
Byggnader inkl mark	328 391 979	319 292 648	-9 099 331
	328 391 979	319 292 648	-9 099 331
2022-12-31			
Byggnader inkl mark	299 534 434	285 846 191	-8 535 324
	299 534 434	285 846 191	-8 535 324

Not 34 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på totalt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Balansomslutningen.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Kassalikviditet:

(Omsättningstillgångar - lager) / Kortfristiga skulder

Driftnetto:

(Rörelseresultat + Avskrivningar) / Fastigheternas redovisade värde

2024053125433

Not 35 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Vaberget, org nr 556185-8019 med säte i Karlsborg. AB Vaberget är ett av Karlsborgs kommun helägt moderbolag som upprättar koncernredovisning genom konsolidering av varje enskilt företag ingående i koncernen. Övriga bolag som ingår i koncernen är Karlsborgs Energi AB, Karlsborgs Energi Försäljnings AB, Visit Karlsborg AB samt Karlsborgs Värme AB som är ett helägt dotterbolag till Karlsborgs Energi AB.

Inköp och försäljning inom koncernen

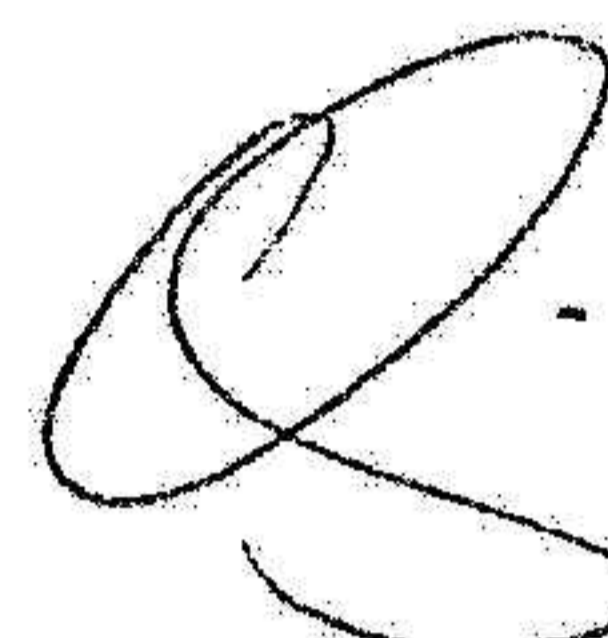
Av AB Karlsborgsbostäders totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 6 848 077 kr av inköpen och 1 057 298 kr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Underskrifter

Karlsborg 2024-04-04



Rolf Andersson
Styrelseordförande



Oscar Sjöberg
Verkställande direktör



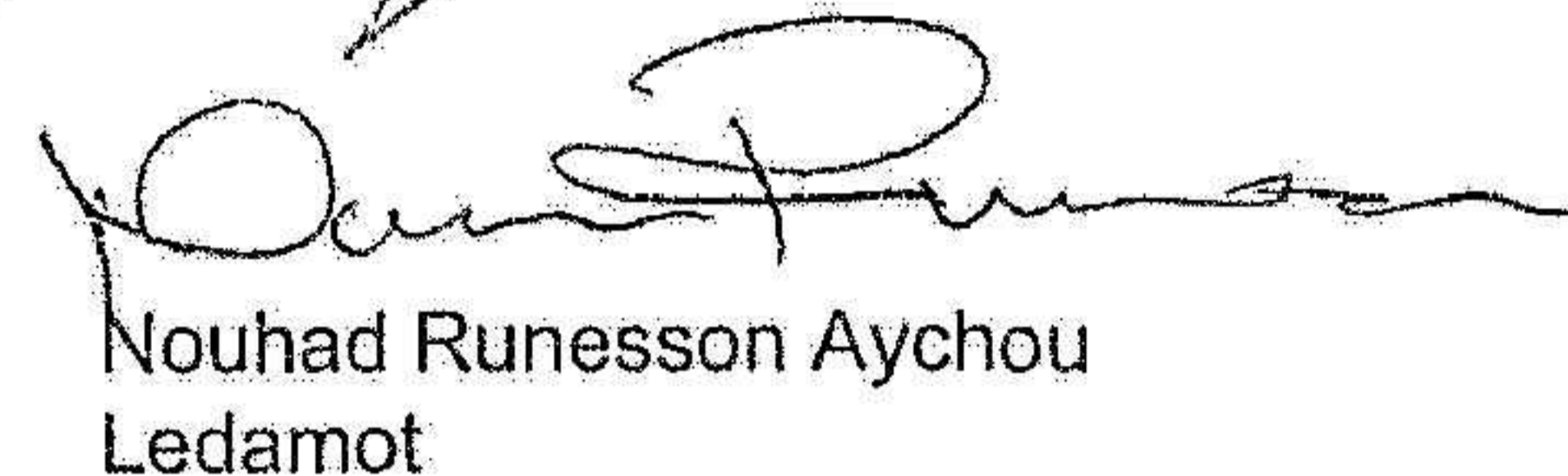
Peter Lindroth
Ledamot



Jan Björk
Ledamot

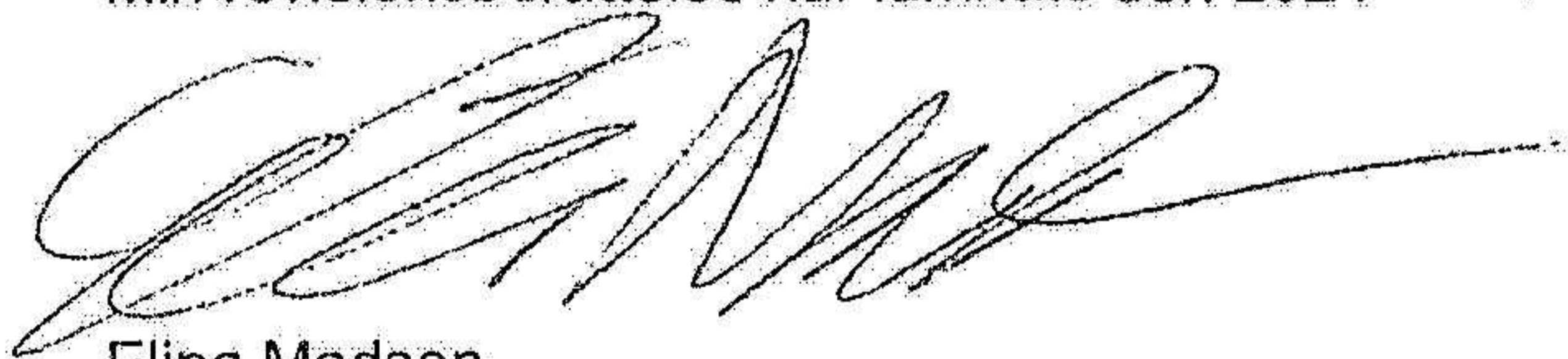


Maria Gustavsson
Ledamot



Nouhad Runesson Aychou
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-11



Elina Madsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Karlsborgsbostäder, org.nr 556481-1924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Karlsborgsbostäder för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Karlsborgsbostäder.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Karlsborgsbostäder för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Fotokopians överensstämmelse
med originalbolagsför


PwC

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

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

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

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

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

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

Skövde den 11 april 2024



Elina Madsen
Auktoriserad revisor