


Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Falköpings Hyresbostäder AB
556196-6275
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Falköpings Hyresbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falköping, den 17 april 2024


Fredy Neuman

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Falköpings Hyresbostäder AB
556196-6275
Räkenskapsåret
2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Matti Opmann

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

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 boendeflytande 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 2023 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 039 (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 1 843 433 tkr (1 978 118 tkr) medan det bokförda värdet uppgår till 891 691 tkr (908 374 tkr).

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

Fastighetsbestånd		2023	2022	2021	2020	2019
Bostäder	Antal	2 039	2 039	2 038	2 002	1 964
Lokaler	Antal	102	102	102	101	101
Garage	Antal	653	653	653	653	603
P-platser	Antal	777	777	777	767	743
Bostadsyta	Kvm	129 191	129 191	129 061	126 457	123 180
Lokalyta	Kvm	14 405	14 405	14 405	14 350	14 350
Uthyrning						
Outhyrda lägenheter	Antal	66	20	21	12	8
Hyresbortfall bostäder	%	2,6	2,2	3,3	2,1	1,4
Hyresbortfall lokaler	%	1,8	0,6	0,5	0,4	0,4
Antal flyttningar	Antal	416	404	454	381	352

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrilokaler, totalt 19 329 kvm, i Falköping samt Floby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad

Under 2023 har det varit fortsatt god efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger liksom tidigare år på en relativt låg nivå även om den ökat och det märks en tröghet i uthyrningen. Cirka 5 900 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande. Inför årskiftet 2023/2024 har antalet outhyrda lägenheter påverkats av systembytet som innebar ett uppehåll i uthyrningsprocessen under november månad.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrilokalerna i dotterbolaget har inte haft några vakanser och moderbolagets större lokaler har haft kontrakt. Under 2024 förväntas dock vakanser på några av de större lokalerna i moderbolaget.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2024 är avslutad och Hyresgästföreningen och bolaget kom överens om en snitthöjning på 5,59%. 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 88% (87%).

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 2023 har hyresgästträffar genomförts på alla bostadsområdena, dessa har innehållit viktig boendeinformation, lekar och musik.

Under 2023 har det gjorts en stor uppgradering av bolagets fastighetssystem vilket bland annat medfört förbättrad information via Mina Sidor för hyresgästerna och förbättrade uthyrningsprocesser.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Detaljplanarbete för fastigheten Snickaren 3 har färdigställts och projektering av ramhandlingar har färdigställts, beslut om byggnation har dock avvaktats.

Fastigheterna Klockaren 7 och 8, innehållande parkeringsplatser och detaljplanelagd mark, har avyttrats till ägaren Falköpings kommun som ett led i kommunens centrumutveckling. Tillträde var 1 juni 2023 och vinsten vid avyttringen uppgick till 319 tkr.

Markanvisningsavtal på Målaren 8 (Aristo) har tecknats med Falköpings kommun. Arbete med ny detaljplan är påbörjat för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus. Ny detaljplan är också beställt för fastigheterna Sankt Görän 22 och Ranten 2:14 för framtida möjlighet att tillföra ytterligare lägenheter. Renovering av lägenheter samt ny ventilation på Gumsen 1 och 4 blev upphandlat och Allt i Bygge Tidaholm blev huvudentreprenör. Projektet startade i januari 2024. Förskolan Paletten lämnade sin lokal på Gumsen 5 och denna ställdes om till tre lägenheter. Lägenheterna är inflyttningsklara i mars 2024.

På Läkaren 3 har takbyte samt installation av solceller genomförts. I Slutarp på Timotejvägen har fasadbyte, tilläggsisolering samt fönsterbyte genomförts. I övrigt har på ett flertal fastigheter i Floby, Stenstorp och Slutarp genomförts fönsterbyten.

I dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg har underhållsarbete utförts på fastigheten Fiskarna 5 genom byte av armaturer och reling. Därutöver har åtgärder för att anpassa byggnaden på fastigheten Domkraften 7 till förändringar i en av hyresgästernas verksamhet påbörjats samtidigt som projektering av tillbyggnad pågått vid räkenskapsårets utgång och vidare.

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 2023 uppgick till 29 928 tkr (27 930 tkr) och komponentförda underhållsåtgärder till 27 193 tkr (20 460 tkr). Totalt uppgår budgeterat underhåll 2024 till 95 395 tkr (72 750 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 69 375 tkr (46 585 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 ångar och översyn av klippintervaller.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 34 stycken. Av dessa arbetar 13 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 Neüman , 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
Per Magnusson

Under 2023 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit möjligheter till byggnation i kommunsamhällen, beslut om att beställa detaljplaner för framtida byggnationer, att anta en elinköpspolicy och att diskutera arbetet och inriktningen för en ny affärsplan från 2024 och framåt. Omvärldsfaktorer såsom ränte- och finansieringsläget samt extrema prishöjningar jämfört med hyreshöjningarna har också diskuterats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omvärldsfaktorer med sämre konjunktutsikter, 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 en försiktigt positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är fortsatt god och vakansgraden har liksom de senaste åren varit låg. 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 år 2023 men även inför 2024. 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 implementeras 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 upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. I bolaget har vi satt målet att minska energianvändningen med 20 procent från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030.

Resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	182 552	174 419	170 018	162 204
Resultat efter finansiella poster	10 343	53 352	18 855	23 132
Balansomslutning	954 733	955 736	1 065 816	1 056 360
Soliditet (%)	24,7	23,8	16,6	15,3
Avkastning på eget kap. (%)	4,4	23,5	10,7	14,3
Antal anställda	34	34	34	31

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	174 476	165 609	155 496	146 584
Resultat efter finansiella poster	33 228	31 417	12 944	16 818
Balansomslutning	922 041	923 523	959 581	951 062
Soliditet (%)	22,6	19,1	15,5	14,6
Avkastning på eget kap. (%)	16,0	17,8	8,7	10,0
Antal anställda	34	34	34	31

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 33 228 tkr för räkenskapsåret 2023 och koncernens resultat uppgår till 10 343 tkr.

Uthyrningsgraden har liksom tidigare år varit god, med låg vakansgrad, och bolagets hyresintäkter har ökat jämfört med föregående år. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 2,7% (2,2%) varav en del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med renoveringar. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter, dvs exklusive sådan som har med renoveringar eller skador att göra uppgår till 2,3% (1,9%).

Bolagets driftnetto är i nivå med föregående år trots priser inom branschen som stigit mer än den relativt höga prisutvecklingen i samhället i stort. Under de senaste åren har taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts.

Bolaget har under året, tack vare positivt kassaflöde från driften, minskat de långfristiga skulderna med 22 411 tkr (gäller även koncernen). Eftersom snitträntan ökat från 1,02% till 2,05% per bokslutsdagarna innebär de lösta lånen att räntekostnaderna ökar men ändå mindre än ökningen av snitträntan.

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 2023 uppgår den totala länestocken i koncernen till 645 629 tkr (668 040 tkr) och genomsnittlig ränta senaste tolv månaderna i länestocken uppgår till 1,74% (0,57%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 72,4% (73,5%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 15 uppgår till 34,8% (35,1%) och för bolaget 36,5% (35,1%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår för 2023 till 3,68% vilket genomsnittligt över senaste femårsperioden blir 3,72%, alltså högre än målet i ägardirektivet som för 2023 är 2,39%. Avkastningen på eget kapital uppgår till 16%.

Fastighetsvärdering

Under 2014-2016 samt 2018 och 2020 värderades tre till fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Värderingarna för bokslutet 2023 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 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.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	20 270	202 499	227 369
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-57	-57
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-710	710	0
Årets resultat			8 147	8 147
Belopp vid årets utgång	4 600	19 560	211 299	235 459

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	126 627	27 047	175 624
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-57		-57
Balanseras i ny räkning			27 047	-27 047	0
Årets resultat				31 915	31 915
Belopp vid årets utgång	4 600	17 349	153 618	31 915	207 483

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	153 618 214
årets vinst	31 915 082
	185 533 296

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	135 240
i ny räkning överföres	185 398 056
	185 533 296

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Förslaget följer ägardirektivet som antagits av kommunfullmäktige i Falköpings kommun.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på både bolag och koncern som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolaget har förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att följa investeringsplan.

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	174 009	166 742
Övriga rörelseintäkter	3	8 544	7 677
		182 552	174 419
Rörelsens kostnader			
Drift och underhållskostnader	5	-81 454	-76 637
Fastighetsskatt/-avgift		-3 256	-3 254
Övriga externa kostnader	7	-7 938	-7 250
Personalkostnader	6	-26 613	-25 210
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 080	-37 142
Övriga rörelsekostnader	8	-215	-7 903
		-160 556	-157 395
Rörelseresultat		21 997	17 023
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	41 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 214	219
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 868	-5 834
		-11 654	36 329
Resultat efter finansiella poster		10 343	53 352
Resultat före skatt		10 343	53 352
Skatt på årets resultat	13	-2 195	-2 435
Årets resultat		8 147	50 918

Koncernens	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för programvaror	14	592	124
		592	124
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	891 691	908 375
Inventarier, verktyg och installationer	16	5 253	4 061
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17, 18	9 609	3 023
		906 553	915 459
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		907 185	915 623
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Vitvaror		353	347
		353	347
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		764	506
Aktuella skattefordringar		2 815	1 459
Övriga fordringar		1 268	2 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 581	4 060
		6 428	8 294
<i>Kassa och bank</i>		40 767	31 472
Summa omsättningstillgångar		47 548	40 113
SUMMA TILLGÅNGAR		954 733	955 736

Koncernens	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		4 600	4 600
Övrigt tillskjutet kapital		19 560	20 270
Annat eget kapital inklusive årets resultat		211 299	202 499
Summa eget kapital		235 459	227 369
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	24	21 468	20 117
		21 468	20 117
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26, 27	642 429	664 840
		642 429	664 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 200	3 200
Leverantörsskulder		25 192	16 996
Övriga skulder		521	982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	26 464	22 233
		55 377	43 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		954 733	955 736

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys		-2023-12-31	-2022-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 343	53 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	30	41 149	3 058
Betald skatt		-2 200	-1 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		49 292	54 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-6	-22
Förändring kundfordringar		-258	94
Förändring av långfristiga fordringar		0	90
Förändring av kortfristiga fordringar		3 480	-3 263
Förändring leverantörsskulder		8 196	5 252
Förändring av kortfristiga skulder		3 770	-2 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		64 474	54 494
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-614	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 513	-28 512
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 415	66 880
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-33
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	41 976
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 712	80 312
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	34 400
Amortering av lån		-22 411	-199 053
Utbetald utdelning		-57	-53
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 468	-164 706
Årets kassaflöde		9 295	-29 901
Likvida medel vid årets början		31 472	61 373
Likvida medel vid årets slut		40 767	31 472

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	165 380	157 340
Övriga rörelseintäkter	3	9 097	8 270
		174 476	165 609
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	5	-79 833	-74 115
Fastighetsskatt/-avgift		-3 094	-3 046
Övriga externa kostnader	7	-7 730	-6 796
Personalkostnader	6	-26 613	-25 210
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 801	-34 208
Övriga rörelsekostnader	8	-215	-59
		-156 285	-143 434
Rörelseresultat	4	18 191	22 175
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		27 000	15 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 076	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-13 038	-5 888
		15 038	9 242
Resultat efter finansiella poster		33 228	31 417
Bokslutsdispositioner	12	22	-1 172
Resultat före skatt		33 251	30 245
Skatt på årets resultat	13	-1 336	-3 198
Årets resultat		31 915	27 047

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för programvaror	14	592	124
		592	124

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	864 720	880 523
Inventarier, verktyg och installationer	16	4 940	3 939
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17, 18	7 580	3 023
		877 240	887 486

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
		2 935	2 935

Summa anläggningstillgångar

880 767 890 545

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		353	347
		353	347

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		744	475
Aktuella skattefordringar		3 219	963
Övriga fordringar		1 090	2 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 581	3 961
		6 635	7 435

Kassa och bank

27 34 286 25 195

Summa omsättningstillgångar

41 274 32 978

SUMMA TILLGÅNGAR

922 041 923 523

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	23, 31		
<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		153 618	126 627
Årets resultat		31 915	27 047
		185 533	153 675
Summa eget kapital		207 483	175 624
Obeskattade reserver		1 149	1 172
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	24	20 249	18 913
Summa avsättningar		20 249	18 913
Långfristiga skulder	25, 26, 27		
Skulder till kreditinstitut		642 429	664 840
Summa långfristiga skulder		642 429	664 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 200	3 200
Leverantörsskulder		21 752	16 529
Skulder till koncernföretag		0	22 028
Övriga skulder		1 146	1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	24 633	20 105
Summa kortfristiga skulder		50 731	62 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		922 041	923 523

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.

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, utrangeras 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 15.

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 utrangeras. 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 överförs 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 kapitaltillskott 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

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.

2024051610274

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	151 375	143 476
Lokaler	25 224	25 017
Övrigt	3 447	3 457
Hyresbortfall bostäder	-3 821	-3 179
Hyresbortfall lokaler	-557	-482
Hyresbortfall övrigt	-358	-329
Avgår rabatter	-1 302	-1 218
	174 009	166 742

Moderbolaget

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	151 375	143 476
Lokaler	16 564	15 599
Övrigt	3 447	3 457
Hyresbortfall bostäder	-3 821	-3 179
Hyresbortfall lokaler	-526	-466
Hyresbortfall övrigt	-358	-329
Avgår rabatter	-1 302	-1 218
	165 379	157 340

**Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2023	2022
Fakturering till hyresgäster	1 895	1 378
Externt sålda förvaltningstjänster	171	196
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncernbolag	134	140
Återvunna fordringar	2	64
Försäkringsersättningar	3 051	4 838
Övriga sidointäkter	672	866
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	319	0
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	40	42
Erhållna bidrag	410	90
Sjuklöneersättning	0	63
Elstöd	1 849	0
	8 544	7 677

Moderbolaget

	2023	2022
Fakturering till hyresgäster	1 895	1 378
Externt sålda förvaltningstjänster	171	196
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncernbolag	694	756
Återvunna fordringar	2	64
Försäkringsersättningar	3 051	4 838
Övriga sidointäkter	672	843
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	319	0
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	40	42

Erhållna bidrag	410	90
Sjuklöneersättning	0	63
Elstöd	1 842	0
	9 097	8 270

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

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,40 %	0,45 %

**Not 5 Drift- och underhållskostnader
Koncernen**

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	7 731	6 950
Reparationer	7 485	10 283
Underhållskostnader	30 211	29 579
Taxebundna kostnader	16 626	14 185
Uppvärmning	16 953	13 623
Övriga driftskostnader	2 448	2 017
	81 454	76 637

Moderbolaget

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	7 618	6 832
Reparationer	7 123	10 221
Underhållskostnader	29 928	27 930
Taxebundna kostnader	16 499	14 073
Uppvärmning	16 294	13 107
Övriga driftskostnader	2 371	1 951
	79 833	74 115

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

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	9
Män	24	25
	34	34
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 385	1 319
Övriga anställda	15 252	14 164
	16 637	15 483
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	397	418
Pensionskostnader för övriga anställda	1 100	1 186
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 245	4 800
	6 742	6 404
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 379	21 887

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 437 tkr (2 370 tkr).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14 %	29 %
Andel män i styrelsen	86 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Arvode till styrelsens under året två ordförande i moderbolaget uppgår till 138 (120) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 152 (128) 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 1 095 (1 071) 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

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	188	154
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	11	18
Skatterådgivning	9	110
	208	283

Moderbolaget

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	150	120
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	11	0
Skatterådgivning	9	13
	170	133

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

	2023	2022
Förlust vid avyttring av byggnader o mark	215	7 885
Förlust vid avyttring av inventarier, verktyg och installationer	0	18
	215	7 903

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	41 944
	0	41 944

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	84
Övriga ränteintäkter	1 214	136
	1 214	219

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter från Fastighets AB Mösseberg	0	16
Övriga ränteintäkter	1 076	114
	1 076	130

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	11 246	4 146
Kommunal borgensavgift	1 614	1 670
Räntekostnader övriga	8	18
	12 868	5 834

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	174	150
Räntekostnader till kreditinstitut	11 246	4 050
Kommunal borgensavgift	1 614	1 670
Räntekostnader övriga	4	18
	13 038	5 888

Not 12 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	22	-1 172
	22	-1 172

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-844	-1 507
Justering avseende tidigare år	0	-286
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 351	-642
Totalt redovisad skatt	-2 195	-2 435

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp 2023	Procent	Belopp 2022
Redovisat resultat före skatt		10 343		53 352
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 131	20,60	-10 991
Ej avdragsgilla kostnader		-30		-152
Ej skattepliktiga intäkter		134		8 640
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-11		-10
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång		-147		
Ändrad beskattning tidigare år		0		2

Skatteeffekt ändrad skattesats 2019-2021		-11		
Skattereduktion mikroproduktion förnybar el		0		3
Skattereduktion inventarier		0		72
Redovisad effektiv skatt	21,22	-2 195	4,56	-2 435

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-909
Justering avseende tidigare år	0	-286
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 335	-2 004
Totalt redovisad skatt	-1 336	-3 198

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp 2023	Procent	Belopp 2022
Redovisat resultat före skatt		33 251		30 245
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 850	20,60	-6 231
Ej avdragsgilla kostnader		-29		-135
Ej skattepliktiga intäkter		5 690		3 090
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-147		0
Ändrad beskattning tidigare år		0		2
Skattereduktion mikroproduktion förnybar el		0		3
Skattereduktion inventarier		0		72
Redovisad effektiv skatt	4,02	-1 336	10,57	-3 198

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten i Koncernen och Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 224	2 224
Inköp	614	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 838	2 224
Ingående avskrivningar	-2 099	-2 019
Årets avskrivningar	-146	-81
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 246	-2 099
Utgående redovisat värde	592	124

Not 15 Byggnader och mark Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 381 660	1 426 705
Inköp	21 795	21 874
Försäljningar/utrangeringar	-2 572	-73 769
Omklassificeringar från pågående arbeten	2 198	2 002
Erhållet bidrag	14	-1 018
Omklassificeringar	3 554	5 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 406 650	1 381 660

2024051610279

Ingående avskrivningar	-465 928	-438 658
Försäljningar/utrangeringar	1 301	14 053
Omklassificeringar	-3 554	-5 867
Årets avskrivningar	-35 102	-35 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 282	-465 928
Ingående nedskrivningar	-7 358	-7 358
Återförda nedskrivningar	1 500	1 500
Årets nedskrivningar	-5 818	-1 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 676	-7 358
Utgående redovisat värde	891 691	908 375
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	1 843 433	1 978 118
Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 326 223	1 299 921
Inköp	20 438	20 824
Försäljningar/utrangeringar	-2 572	-1 373
Omklassificeringar från pågående arbeten	2 198	2 002
Erhållet bidrag	14	-1 018
Omklassificeringar	3 120	5 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 349 422	1 326 223
Ingående avskrivningar	-438 341	-401 143
Försäljningar/utrangeringar	1 301	1 332
Omklassificeringar	-3 120	-5 867
Årets avskrivningar	-32 865	-32 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 026	-438 341
Ingående nedskrivningar	-7 358	-7 358
Återförda nedskrivningar	1 500	1 500
Årets nedskrivningar	-5 818	-1 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 676	-7 358
Utgående redovisat värde	864 720	880 523
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	1 760 399	1 901 282

Under 2014-2016 och 2018 värderades ca fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Under 2020 har värdering av en utomstående värderingsman utförts på två fastigheter. Övriga värderingar utförs av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget 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.

**Not 16 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 352	39 736
Inköp	2 706	1 100
Försäljningar/utrangeringar	-248	-15 617
Omklassificeringar balansräkningen	-433	-5 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 377	19 352
Ingående avskrivningar	-15 291	-24 451
Försäljningar/utrangeringar	248	4 897
Omklassificeringar	433	5 867
Årets avskrivningar	-1 513	-1 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 123	-15 291
Utgående redovisat värde	5 253	4 061

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 671	25 522
Inköp	2 473	1 100
Försäljningar/utrangeringar	-248	-2 083
Omklassificeringar balansräkningen	0	-5 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 896	18 671
Ingående avskrivningar	-14 732	-21 200
Försäljningar/utrangeringar	248	2 065
Omklassificeringar	0	5 867
Årets avskrivningar	-1 472	-1 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 956	-14 732
Utgående redovisat värde	4 940	3 939

**Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Snickaren 3	2 130	532
Ombyggnation tidigare förskolan Paletten till lägenheter	1 165	0
Värmeprojekt Amaranten	0	1 352
Gumsen garage	1 941	0
Stamreovering Gumsen	1 525	0
Övriga projekt inklusive ej beslutade	819	1 139
Domkraften 7	2 029	0
	9 609	3 023

2024051610281

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Snickaren 3	2 130	532
Ombyggnation tidigare förskolan Paletten till lägenheter	1 165	0
Värmeprojekt Amaranten	0	1 352
Gumsen garage	1 941	0
Stamrening Gumsen	1 525	0
Övriga projekt inklusive ej beslutade	819	1 139
	7 580	3 023

Not 18 Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 023	2 775
Nyanskaffningar	8 997	6 539
Omklassificeringar balansräkningen	-2 198	-6 292
Omklassificeringar resultaträkningen	-213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 609	3 023
Utgående redovisat värde	9 609	3 023

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 023	2 369
Nyanskaffningar	6 968	2 656
Omklassificeringar balansräkningen	-2 198	-2 002
Omklassificeringar resultaträkningen	-213	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 580	3 023
Utgående redovisat värde	7 580	3 023

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav i Koncernen och

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

**Not 20 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 895	2 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 895	2 895
Utgående redovisat värde	2 895	2 895

**Not 21 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

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Mösseberg	556000-5190	Falköping	28 441	3 942

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	0	1 449
Övriga försäkringar	0	146
Upplupen försäkringsersättning	1 016	1 349
Övriga förutbetalda kostnader	471	418
Upplupna ränteintäkter	0	129
Övriga upplupna intäkter	94	569
	1 581	4 060

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	0	1 372
Övriga försäkringar	0	146
Upplupen försäkringsersättning	1 016	1 349
Övriga förutbetalda kostnader	471	418
Upplupna ränteintäkter	0	107
Övriga upplupna intäkter	94	569
	1 581	3 961

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier
Antal A-Aktier	46 000
	46 000

**Not 24 Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Temporär skillnad fastigheter	-20 930	-19 422
Temporär skillnad bolånepost	93	120
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-631	-815
	-21 468	-20 117

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Temporär skillnad fastigheter	-20 341	-19 034
Temporär skillnad bolånepost	93	120
	-20 249	-18 913

**Not 25 Långfristiga skulder i Koncernen och
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	629 629	652 040
	629 629	652 040

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. Detta gäller samtliga lån förutom ett där amortering görs med 3 200 tkr årligen.

**Not 26 Skulder till kreditinstitut i Koncernen och
Moderbolaget**

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånestruktur och räntebindningstid	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp 2023-12-31
2024	1,65	33,20	214 375
2025	0,32	10,84	70 000
2026	1,54	20,83	134 489
2027	3,54	13,97	90 200
2028	3,00	13,44	86 765
2029	3,26	7,71	49 800
Genomsnittlig ränta	2,05		
			645 629
Kortfristig del av långfristig skuld			3 200

**Not 27 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	2 796	2 505
Upplupna sociala kostnader	1 553	1 435
Upplupna räntekostnader	1 634	921
Förskottsbetalda hyror	11 981	12 021
Upplupen fastighetsskatt	3 262	3 477
Övriga upplupna kostnader	5 240	1 874
	26 465	22 233

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	2 796	2 505
Upplupna sociala kostnader	1 553	1 435
Upplupna räntekostnader	1 634	921
Förskottsbetalda hyror	10 499	10 540
Upplupen fastighetsskatt	3 099	3 044
Övriga upplupna kostnader	5 053	1 660
	24 634	20 105

**Not 29 Eventualförpliktelser Koncernen och
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse Fastigo	298	310
	298	310

**Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar	41 080	37 142
Ej utbetald utdelning	0	-2
Kostnadsförda ingående pågående arbeten	213	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-359	-41 985
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	215	7 903
	41 149	3 058

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar	38 801	34 208
Ej utbetald utdelning	0	-2
Kostnadsförda ingående pågående arbeten	213	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-359	-42
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	215	59
	38 870	34 224

2024051610285

**Not 31 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	153 618
årets vinst	31 915
	185 533
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	135
i ny räkning överföres	185 398
	185 533

Falköping den 13 mars 2024



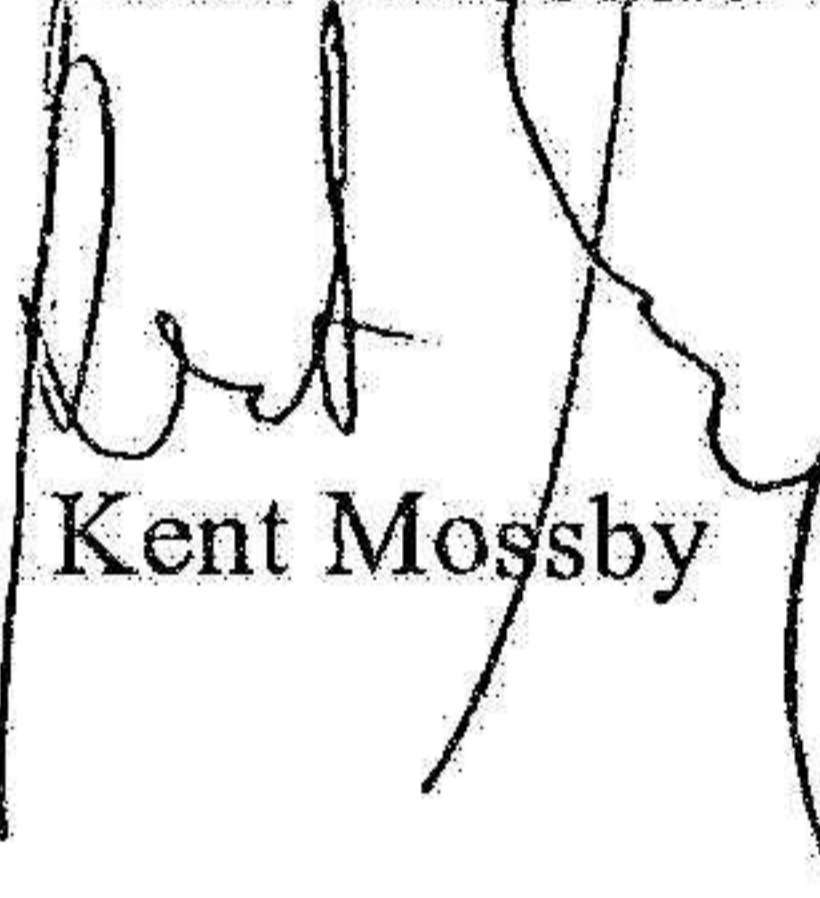
Fredy Neuman
Ordförande



Bengt Lundqvist




Emil Estébanez



Kent Mossby



Caroline Lundberg



Jonas Larsson



Niclas Fällström

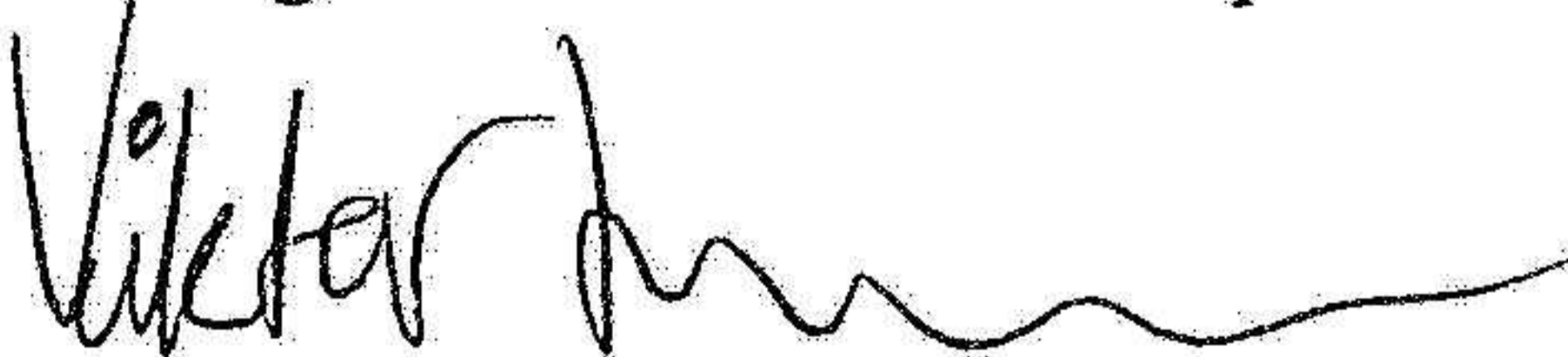


Tomas Thiel
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-03-26

Öhflings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder Aktiefbolag för år 2023.

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 2023 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 2023 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.

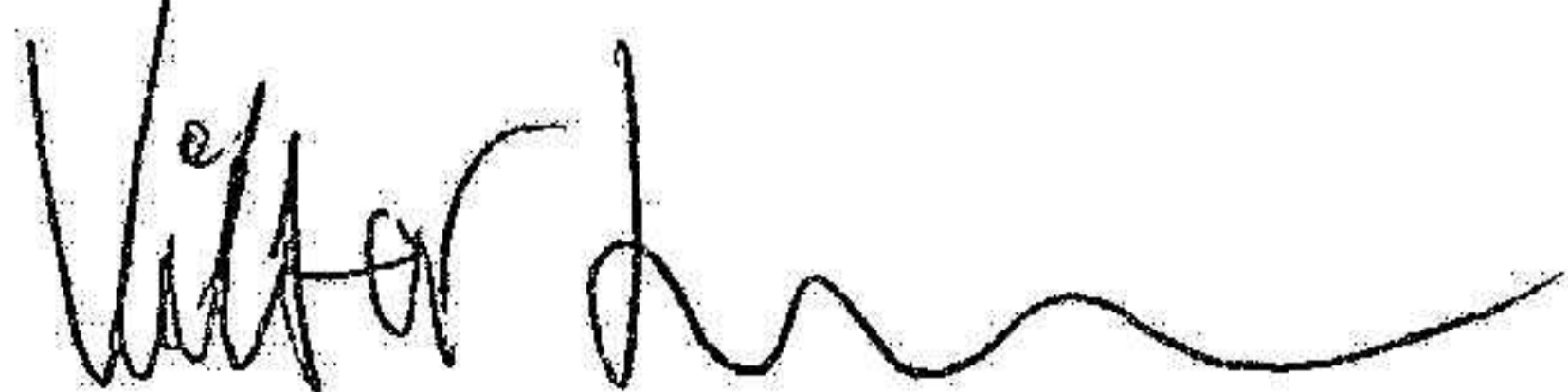
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 26 mars 2024

Öhrjings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson
Auktoriserad revisor