

Årsredovisning för
Österlenhem AB
556056-3792



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

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Österlenhem AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2024-06-14. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tomelilla 2024-06-14

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Pia Brink", written over a horizontal line.

Pia Brink
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Österlenhem AB, 556056-3792 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tomelilla kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten. Bolaget har sitt säte i Tomelilla kommun, Skåne län.

Väsentliga händelser under året

Årets väsentliga händelser inkluderar den årliga stämman som hölls den 24 april 2023. Stämman förändrade ledarskapet i bolaget där en ny ordförande tillsattes och även en ledamot. Dessutom valdes ytterligare tre personer in i styrelsen som suppleanter. I slutet av året tillsatte Tomelilla kommuns fullmäktige en av suppleanterna som ordinarie ledamot och nyval skedde av en suppleant efter att en styrelseledamot gått bort.

Österlenhem har köpt tre tomter i Brösarp av Tomelilla kommun till ett värde strax under 2 mkr. Köpet har slutförts under året och fastigheterna har slagits samman till en fastighet. Tomterna köptes för nybyggnationen i Brösarp som pågår för fullt och beräknas kosta strax under 76 mkr. Upplåning för projektet är godkänt av ägaren och har skett i två etapper med tanke på ränteläget. Hela beloppet har inte lånats upp då egen finansiering skett med 15 mkr. Värmen i husen kommer från bergvärme och solen bidrar med el via solcellsanläggningar. Projektet har en tydlig grön framtoning med grön betong i plattan, stomme av trä och väggkonstruktionen är något tjockare. För reducering av VVC förluster används cellplastlådor för isolering. Celsa steels återvunna armering har använts och överskottscellplasten återvinns. Byggnationen har löpt på väl och taklagsfest hölls den 5 september då sista huskroppen rests. Inflyttning sker i juni 2024 och uthyrningsläget bedöms som mycket gott efter de visningar som varit i januari 2024.

Årets budget innehöll även investeringar i övriga fastigheter på strax över 10 mkr. De flesta investeringar har slutförts under året och några löper vidare in i 2024. En vattenläcka upptäcktes i en fastighet i Smedstorp som berörde tre av åtta lägenheter. Omdragning av vattenledningar och värmerör påbörjas omgående i hela fastigheten. En investering som var planerad till 2024 men som på grund av läckan fick påbörjas omgående. En annan oplanerad investering som påbörjats under 2023 var när en radonutredning påvisade åtgärdsbehov. Åtgärder genomfördes först i en lägenhet med gott resultat varefter övriga lägenheter påbörjades.

Under året har ett fastighetsprogram köpts in då tidigare program lagts ner. Bolaget och Tomelilla kommun har köpt in samma programvara och möjlighet till samarbete finns. Efter sommaren anställdes en person för att bolaget ska komma framåt i arbete med underhållsplaner, felanmälningar, besiktningsprogram och mycket mer. Fastighetsritningar ska läggas in och ytor mätas upp. Många av bolagets ritningar finns inte i digitalt format utan enbart på papper vilket gör att det tar tid att registrera.

En annan betydande händelse i bolaget gäller kvarteret Balder och berör inte bara bolaget utan även grannfastigheterna. Dialog har förts med kommunen om byggnation för kommunal verksamhet på Balderområdet men först måste en planändring till. Gemensam begäran om planbesked lämnades in 30 januari för Balder 5, 6 och 7 tillsammans med Tomelilla Industriaktiebolag. Även ägarna till Balder 1, har kontaktats och dialog har förts om tänkt planändring samt kvarterets framtid och utformning. I slutet av året erhöll bolaget en konkret beställning på gruppbostad, lägenheter, gemensamhetsutrymmen för verksamhet och personalutrymmen. Österlenhem har tillsammans med omsorgschef, näringslivschef och planarkitekten arbetat vidare för att komma framåt i arbetet så att byggnation kan påbörjas. Plankostnadsavtal erhöles tillsammans med Tomelilla Industriaktiebolag som äger Balder 6 och 7 i början av 2024. Planarbetet kommer att vara klart senast 2025-12-31 under förutsättning att utredningar inte visar på några konstigheter, vilket man inte tror. Vem som ska bygga, äga och förvalta byggnationen på Balderområdet är en fråga för bolagens styrelse och ägare.

2021 tog Österlenhem hem grönyteskötseln i Tomelilla tätort och året efter i övriga orter. Gruppen

består idag av 3 heltidsanställda samt viss säsongsanställning. Under vintersäsongen klipps träd och häckar med mera, men de vintrar som snön faller och blir liggande inskränks arbetsuppgifterna. Bolaget tittar på om man kan ta hem viss del av vinterväghållningen i egen regi i Tomelilla tätort. De maskiner som behövs gör även skillnad för grönyteskötseln då färre externa arbeten behöver beställas. Att ta hem delar av vinterväghållningen styrs även av ekonomiska skäl.

Under året har hemsidan bytts ut. Kommunen beslutade sig för att byta hemsida under 2023. Då Österlenhem har funnits som undersida i kommunens hemsida behövde även bolaget byta. Lanseringen skedde den 13 december och mycket tid och kraft har lagts på att få till en så bra hemsidan som möjligt som även tilltalar den mobila användaren.

Intern kontroll

Årets interna kontroll av 2023 har genomförts och ger inte någon anledning att tro att det finns risk för allvarliga fel med stora konsekvenser utifrån de rutiner och processer som bedömts. Det har under året inte förekommit några händelser som föranleder ytterligare kontroll eller att förändringar i rutinerna/processerna behöver ändras. Kontrollmålet för 2023 har gällt analys av energifrågor i enlighet med målen i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Utvärderingen har gjorts och redovisats till styrelsen som visar hur långt Österlenhem har kommit sedan 2007 samt vad som är gjort de senaste åren och vad som kommer närmsta tiden. Bolaget följer ganska väl de övriga bolagen som deltar i klimatinitiativet. De första årens energiminuskning är alltid lättast och det blir svårare och svårare ju närmre målet man kommer. Fortsatt analys för hur målet ska nås behövs. Genomgång av den interna kontrollen har skett löpande av VD och genomgång med ordförande och vice ordföranden enligt de rutiner/processer som är framtagna i kontrollplanen. Senaste genomgången utfördes 2024-01-12.

Mål i verksamhetsplanen

I förvaltningsberättelsen ska bolagets styrelse redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av de syfte och ramar som bolagsordning och direktiv anger och som ligger till grund för kommunstyrelsens uppsikt. I verksamhetsplanen identifieras finansiella mål och verksamhetsmål med kundfokus, hållbar framtid och utveckling av företaget och dess fastigheter. Verksamhetsplanens utvärdering görs i annat dokument som redovisas till styrelsen. En kort redovisning följer nedan.

Finansiella mål:

Soliditet om lägst 15 % - har inte uppnåtts. Räknar man med dold soliditet har målet uppnåtts. Avkastning på 8 % på insatt kapital har inte uppnåtts. Långsiktiga investeringar sker med lån mot borgen eller pantbrev. Belåningsgraden ska inte överstiga 85 % - har inte uppnåtts. Räknar man även här med dold soliditet har målet uppnåtts. Målet att det egna kassaflödet ska täcka årets löpande ersättningsinvesteringar har nåtts.

Verksamhetsmål:

De flesta verksamhetsmålen har uppnåtts helt eller delvis då många av målen är pågående och löper över flera år. För kundfokus mäts nöjdheten vid in- och utflyttningsprocessen. För 2023 har svarsfrekvensen ökat och för utflyttande har 17 % svarat och för inflyttande har 34 % svarat. De inflyttande hyresgästerna anger som anledning att man flyttar till Österlenhem att man bor på orten, säljer sitt hus, komma närmre sitt arbete, har anhöriga som bor och trivs på Österlenhem, eller att man vill flytta tillbaka till barndomsorten med mera. Några anger att Österlenhem har bättre service, bättre och billigare lägenheter. Information och lägenhetsvisning upplevs som mycket positivt. Några enstaka tycker det är svårt att bedöma lägenheterna som inte är tomma.

De utflyttande hyresgästerna har lämnat mycket positiva svar. Bolagets som hyresvärd har upplevts positivt i bemötande och kunnighet. Man flyttar från oss på grund av ändrade familjeförhållande eller att man flyttar till äldreomsorgsboende och någon har flyttat på grund av sina grannar. Ingen har svarat att de inte kan tänka sig att bo hos Österlenhem igen av de som svarat på frågan. Vissa synpunkter på grönyteskötseln har framkommit.

Många har gjort standardhöjande tillval under året. Framför allt inglasning av balkonger och diskmaskin har valts. Bolagets alla lägenheter har möjlighet till internet då fiber finns indraget i fastigheterna. 2018 hade 39 % av lägenheterna bredband. 2024 har andelen ökat till 62 % vilket visar att den investering i fiber som gjordes har fallit väl ut.

För Tomelilla kommun som hyresgäst arbetar bolaget med bland annat beställningar som sophus på Valkyrian och staket runt Brinkehem. Hyresgästen har kunnat välja att ta en första förhöjd hyra för att hålla nere hyran framöver. Dialog om byggnation av bostäder och lokaler för LSS, daglig verksamhet med mera har pågått under året och beställning inkom i början av 2024.

Under året har även ny hemsida lanserats och fortsatt arbete sker med att lägga ut information till hyresgäster som beskriver vårt arbete under året med underhåll, grönyteskötsel och annan relevant information.

För en hållbar framtid deltar bolaget i Sveriges Allmännyttas klimatkiv. Energieffektivisering pågår löpande för att minska energianvändning. Siffrorna för 2023 är preliminära i klimatinitiativet men ser ut att ha sjunkit ytterligare något.

Vid utbyte av bilar kommer elbil att prioriteras och verktyg som köps in för grönyteskötsel drivs med el. Bolaget deltar även i kommunens klimatfärdplan där byte till elbil ingår.

Under året har arbete med klimatredovisning av byggnationen i Brösarp påbörjats. Ett arbete bolaget inte klarar på egen hand utan extern hjälp behövs. Klimatdeklaration krävs för att kunna få ett slutbesked för byggnationen.

För att utveckla bolaget och dess fastigheter har underhållsprogram köpts in och arbete med underhållsplaner med mera pågår. Även planändring för att kunna utveckla och bygga på Balderområdet har lämnats in. Planering för att själva sköta viss del av vinterväghållning pågår och på personalsidan har bolaget sökt och erhållit bidrag från omställningsfonden för att personalen ska kunna ta BE körkort. Något som behövs för att transportera maskiner mellan orterna när lastvikten överskrider vissa värden.

Bolaget arbetar även med det vi kallar mjuka parametrar och som spänner över de olika målen. Brösarps skola har besökt byggarbetsplatsen i Brösarp och fått lära sig om hur man bygger hus. Sen har de fått restmaterial från bygget för att själva kunna bygga fågelholkar. Även Byavångsskolan har fått material och i år har de förutom fågelholkar även byggt igelkottshus. Dessa sätts sedan upp i bostadsområdena och barnens entusiasm och stolthet när de berättar om vad de skapat är oerhört givande. Under året har en av våra hyresgäster reparerat övergivna cyklar som bolaget samlar in. I stället för att skrotas har de fått nytt liv och har sedan loffats ut till hyresgästerna. Bolaget har även tre bikipor i olika bostadsområden och en mängd honung produceras av dessa flitiga små bin. Honungen delas årligen ut och över 100 hyresgäster har fått ta del av årets skörd. För att öka trivseln och gemenskapen har fler och fler utemöbler satts ut allt efter önskemål och i områden med flaggstång sköter ibland hyresgästerna flaggningen. Under vintern kläs flaggstängerna med julbelysning för att lysa upp och sprida glädje vilket är mycket uppskattat. Under hösten har bolagets haft ett projekt med insamling av vinterkläder och skor till Mötesplats Ukraina i Kristianstad som drivs av Skånes Stadsmission, Rädda Barnen, Röda Korset med flera. Även flyktingar som befinner sig i Sverige har ett stort behov av hjälp och många av de anställda har deltagit genom att skänka kläder och skor som inte längre används.

Ekonomi och framtid

Trots utmaningar under året visar företaget på en stabil ökning och skulle gjort en vinst runt 5 mkr före skatt om inte årets värdering av fastigheterna visat på nedskrivningsbehov. I stället landar resultatet in med en förlust på 16,3 miljoner kronor efter nedskrivning och skatt. Direktavkastningskravet har följt med räntorna uppåt och direktavkastningskrav enligt värderingsinstitut ligger i Tomelilla som lägst på 5 % medan det i närliggande kommuner är lägre. En något högre nivå än vad vi räknat med vid investeringsbeslutet. Resultatet före nedskrivningarna överträffade förväntningarna och beror på ökade hyres- och ränteintäkter, lägre upplåning för byggnation än planerat då egen finansiering har skett med 15 miljoner kronor samt en högre uthyrningsgrad än förväntat.

När det gäller de planerade investeringarna löper de på även om alla investeringar för året ännu inte är avslutade utan löper vidare in i 2024.

Hyresförhandlingen gav en hyresökning från 1 april 2023 med ett genomsnitt om 5,2 % för varmhylor och 3,8 % för kallhylor och för 2024 med 5,45 % respektive 5,0 %. Kostnadsutvecklingen på bygg- och underhållssidan har stadigt ökat. Eftersläpning av hyran jämfört med kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning är ett problem för hela fastighetsbranschen. Hyran steg under 2017 - 2022 med 8,29 % medan fastighetsförvaltarindex steg med 34,9 %. En utveckling som inte är långsiktigt hållbart utan leder till neddragning och eftersatt underhåll i fastigheterna. Utöver detta tillkommer ränteökningen som varit de senaste åren.

Bolagets elpris har varit bundet under 2023 medan fjärrvärmepriset ökade med 12 % och pelletspriset med 90 %. För 2024 ökar elpriserna med cirka 100 % och fjärrvärmerna med 25 %. Energieffektivisering sker löpande och kan till viss del kompensera för ökade kostnader men inte fullt ut. Även kostnadsökning för bensin och diesel har gett betydande ökning på vinterväghållning där avtalspriset steg med cirka 40 % 2023. Detta är en av anledningarna till att bolaget tittar på om man själv kan sköta delar av vinterväghållningen.

Kallhyreslägenheterna kan vara en risk men ingen ökad avflyttning har märkts. Styrelsen har beslutat att bolaget ska arbeta med konvertering till varmhyra där det är möjligt och två mindre områden har påbörjats. Det har visat sig bli oerhört kostsamt att bygga om till varmhyra varför bolaget i stället förordar att man arbetar med energiåtgärder och hyresrabatter vid behov.

Bolaget vill gärna fortsätta med underhåll av fastigheterna men det höga kostnadsläget påverkar i stor utsträckning. Ränteökningen har varit kännbar och de ökande avkastningskraven gör det mindre troligt att byggnation av lägenheter kan påbörjas om inte nedskrivning räknas in i projektet.

Österlenhem AB ägs till 100 % av Tomelilla kommun. Kommunfullmäktige utser ledamöter i bolaget. Den siste december hade styrelsen följande ledamöter:

Styrelseledamöter:

Magnus Nilsson Ordförande
Karin Arvidsson
Kent Gustafsson
Bertil Fredlund
Thony Blomgren

Styrelsesuppleanter:

Birgitta Lundqvist
Helén Bladh
Marie Ståhlbrand
Niklas Edstrand
Petra Blomgren

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i SEK 2020-12-31
Nettoomsättning	69 293 668	63 425 578	60 962 260	59 571 227
Resultat efter finansiella poster	-17 540 834	7 070 337	1 991 197	3 006 792
Soliditet %	6,5	10,8	9,5	10,3

Användning av finansiella instrument

Företaget säkrar effekten av framtida ökning av räntekostnader med ränteswapar. Förändringen av swaparnas marknadsvärde redovisas inte i resultaträkningen.

2024062625167

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Totalt bundet kapital</i>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ingående balans	5 000 000	521 831	5 521 831
Vid årets utgång	5 000 000	521 831	5 521 831
	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Totalt fritt eget kapital</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ingående balans	35 244 378	7 059 167	42 303 545
Balanseras i ny räkning	7 059 167	-7 059 167	-
<i>Årets resultat</i>	-	-16 285 398	-16 285 399
Vid årets utgång	42 303 545	-16 285 398	26 018 146

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 26 018 146, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	26 018 146
Summa	26 018 146

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning		69 293 668	63 425 578
Övriga rörelseintäkter		1 180 782	556 471
		<u>70 474 450</u>	<u>63 982 049</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-26 537 799	-23 676 611
Övriga externa kostnader		-3 096 776	-3 033 086
Personalkostnader	2	-11 942 370	-11 428 902
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 691 851	-15 363 799
Rörelseresultat		<u>-8 794 346</u>	<u>10 479 651</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 767 113	2 922 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 515 601	-6 333 699
Resultat efter finansiella poster		<u>-17 540 834</u>	<u>7 070 337</u>
Resultat före skatt		<u>-17 540 834</u>	<u>7 070 337</u>
Skatt på årets resultat	10	1 255 436	-11 170
Årets resultat		<u>-16 285 398</u>	<u>7 059 167</u>

2024062625168

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	379 171 605	383 657 540
Inventarier, verktyg och installationer	4	9 141 369	9 367 618
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	45 169 799	3 334 664
		<u>433 482 773</u>	<u>396 359 822</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	10	1 255 436	-
Andra långfristiga fordringar	7	46 137	51 771
		<u>1 341 573</u>	<u>91 771</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>434 824 346</u>	<u>396 451 593</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		223 148	175 830
		<u>223 148</u>	<u>175 830</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		786 733	928 766
Övriga fordringar		995 768	731 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		812 818	1 565 448
		<u>2 595 319</u>	<u>3 225 408</u>
Kassa och bank	8	48 198 689	41 018 160
Summa omsättningstillgångar		<u>51 017 156</u>	<u>44 419 398</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>485 841 502</u>	<u>440 870 991</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		521 831	521 831
		<u>5 521 831</u>	<u>5 521 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		42 303 545	35 244 378
Årets resultat		-16 285 398	7 059 167
		<u>26 018 147</u>	<u>42 303 545</u>
Summa eget kapital		<u>31 539 978</u>	<u>47 825 376</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	435 000 000	370 000 000
Övriga långfristiga skulder	11	302 567	527 042
		<u>435 302 567</u>	<u>370 527 042</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 872 993	5 436 703
Skatteskulder	10	96 225	427 278
Övriga kortfristiga skulder	11	1 361 767	4 016 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 667 972	12 637 978
		<u>18 998 957</u>	<u>22 518 573</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>485 841 502</u>	<u>440 870 991</u>

2024062625169

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i svenska kronor, SEK, om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Österlenhem ABs årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Finansiella instrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändring av marknadsräntor. Dessa risker/möjligheter hanteras genom finansiella derivatinstrument s.k. ränteswapar. Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat vilket innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

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. Erhållna bidrag minskar anskaffningsvärdet.

Avskrivningsprinciper för Materiella anläggningstillgångar

Fastigheternas ursprungliga anskaffningsvärde har delats upp på komponenter. Avskrivningstakten har bestämts utifrån komponenternas ekonomiska livslängd. Även de ackumulerade avskrivningarna har delats upp per komponent. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Från 2020 har tillkommande poster under restpost en avskrivningstid på 30 år. Inventarier, verktyg och installationer skrivs av på 5-20 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år. Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av. Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Benämning	Bostäder och bostäder med lokaler	Vård- och gruppbo- städer, förskolefastigheter
Stomme och grund	100	50-75
Värme och sanitet	50	35
El	40	35
Inre ytskikt och vitvaror	15	15
Fasad	50	40
Fönster	50	40
Köksinredning	30	15
Yttertak	40	40
Ventilation	30	35
Transport	25	20
Styr och övervakning	15	15
Restpost	30 - 50	30
Fiber	15	15
Solceller	15	15
Tillval och anpassningar	10-15	10-15

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställts.

Värdering av fastigheter

Bolagets fastigheter värderas varje år. Värderingen uppfyller i huvudsak två syften, att beräkna respektive fastighets marknadsvärde samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov.

Värderingsmodellen är en enkel kassaflödesmodell. Det förväntade kassaflödet för respektive fastighet de kommande 5 åren samt det beräknade restvärdet för år 6 nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet. I kassaflödet ingår hyror och övriga intäkter i fastigheten minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Restvärdet år 6 motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Bedömningen baseras på verkliga hyror och intäkter samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader. Fastigheterna har värderats utifrån ett direktavkastningskrav på mellan 5 - 10 %. För lägenheter har avkastningskrav om 6 % använts utom för nyproducerade lägenheter där 5 % används. För fastigheter med lägenheter och lokaler har avkastningskrav om 7,5 % använts. För vård- och gruppboheter och förskolefastighet har avkastningskrav på 10 % använts. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter 2023-12-31 värderas till 640 Mnkr (620 Mnkr).

Nedskrivning av fastigheter

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på direktavkastningsmetod med årligt fastställda direktavkastningskrav. Om marknadsvärdet understiger bokfört värde enligt modellen, skall värdet på fastigheten skrivas ned till marknadsvärdet enligt följande:

- Om marknadsvärdet på en enskild fastighet ligger minst 15 % under bokfört värde och beräknas varaktigt ligga under marknadsvärdet (mer än 3 år), dock minst 1 Mnkr.
- Om marknadsvärdet på en nedskriven fastighet ligger minst 10 % över bokfört värde ska reversering ske.

Under året har återföring av nedskrivning skett med 2,4 mkr och nedskrivning har skett i två fastigheter med 24,8 mkr varav 18,8 mkr rör pågående nybyggnation.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. 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.

Intäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för bostäder och lokaler i den period de anses tillhöra med undantag för kvartalshyror som periodiseras vid rapporttillfällena.

Skatt

Bolagets skattemässiga ackumulerade underskottsavdrag uppgår till 13,1 Mnkr (14,1 Mnkr, korrigerad beräkning) vid årets slut. Ingen skattefordran har bokats upp för underskottsavdrag då bedömning gjorts att de inte kommer kunna nyttjas för framtida skattemässiga vinster i närtid. Netto har 1,255 Mnkr bokats upp som en uppskjuten skattefordran då 3,875 Mnkr har bokats upp som en uppskjuten skattefordran på temporära skillnaderna för byggnader och mark och 2,62 Mnkr har bokats upp som en uppskjuten skatteskuld för temporära skillnaderna för pågående nybyggnation.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Medeltal anställda	14	9	14	9
Totalt	14	9	14	9

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	7 320 350	6 962 875
Sociala kostnader	3 167 871	3 093 412
(varav pensionskostnader) 1)	659 659	682 905

1) Av företagets pensionskostnader avser 312 120 kr (332 325 kr) företagets VD och tidigare VD 13 584 kr (13 584 kr).

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	531 755 959	478 467 074
-Nyanskaffningar	11 707 019	-
-Avyttringar och utrangeringar	-670 991	-2 374 066
-Omklassificeringar	1 239 379	55 662 951
Vid årets slut	544 031 366	531 755 959
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-145 686 419	-134 489 210
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	426 002	1 187 265
-Årets avskrivning	-13 594 344	-12 384 474
Vid årets slut	-158 854 761	-145 686 419
Akkumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	-2 412 000	-2 412 000
-Årets nedskrivning	-6 005 000	-
-Årets återförda nedskrivningar	2 412 000	-
Vid årets slut	-6 005 000	-2 412 000
Redovisat värde vid årets slut	379 171 605	383 657 540
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	27 930 841	25 939 225
Redovisat värde vid årets slut	27 930 841	25 939 225
Taxeringsvärde	410 645 000	403 149 000
varav mark	115 369 000	115 273 000

M. 806

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 692 193	18 312 846
Nyanskaffning	1 348 312	547 978
-Avyttringar och utrangeringar	-415 867	-
-Omklassificeringar	-	2 831 369
	<u>22 624 638</u>	<u>21 692 193</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 324 575	-10 532 051
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	286 824	-
-Årets avskrivning	-1 445 518	-1 792 524
	<u>-13 483 269</u>	<u>-12 324 575</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 141 369	9 367 618

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3 334 664	39 362 820
Omklassificeringar	-1 239 379	-58 494 320
Investeringar	61 888 514	22 466 164
Årets nedskrivning	-18 814 000	-
Redovisat värde vid årets slut	45 169 799	3 334 664

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	51 771	68 951
-Tillkommande fordringar	46 137	51 771
-Omklassificeringar	-51 771	-68 951
Redovisat värde vid årets slut	46 137	51 771

Not 8 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	-3 000 000	-3 000 000
Utnyttjad del	3 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt (inkl. räntebindning), upp till 5 år från balansdagen	235 000 000	190 000 000
Förfallotidpunkt (inkl. räntebindning), senare än 5 år från balansdagen	200 000 000	180 000 000
	435 000 000	370 000 000

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 300 MSEK (210). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,97 år (3,88) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,53% (1,43). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 12,8 MSEK (27,5). Under året har ränteswapar om 0 MSEK (40) stängts i förtid till ett värde om 0 MSEK (1,5).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Långfristiga skulder, förfalloprofil

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, Mnkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0-1 år	135	160
Inom 1-2 år	-	-
Inom 2-3 år	20	-
Inom 3-4 år	10	20
Inom 4-5 år	70	10
Inom 5-6 år	80	30
Inom 6-7 år	70	30
Inom 7-8 år	30	70
Inom 8-9 år	20	30
Inom 9-10 år	-	20
Summa	435	370

*M
806*

Not 10 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnad och mark	-	-2 620 248	-2 620 248
Pågående byggnation	3 875 684	-	3 875 684
Uppskjuten skattefordran/skuld	3 875 684	-2 620 248	1 255 436
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	3 875 684	-2 620 248	1 255 436

2022-12-31

<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avskrivningar		-2 158 790	-2 158 790
Underskottsavdrag	2 158 790	-	2 158 790
Skattereduktion, investering i inventarier	61 801	-61 801	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 220 591	-2 220 591	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	2 220 591	-2 220 591	-

Temporär skillnad

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Byggnad och mark	379 171 605	366 451 956	12 719 649
Pågående nybyggnation	45 169 799	63 983 799	-18 814 000
	424 341 404	430 435 755	-6 094 351

2022-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnad och mark	383 657 540	373 177 979	10 479 561
	383 657 540	373 177 979	10 479 561

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 13 117 326 kr (14 098 803 kr korrigerad beräkning). Uppskjuten skattefordran pga underskott bokas inte upp då det inte förväntas nyttjas inom den närmsta tiden.

Not 11 Statligt stöd

	2023-12-31	2022-12-31
Statligt stöd	302 567	3 644 750
	302 567	3 644 750

Enligt förordningen (2016:837) om stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden har 1 952 000 kr i bidrag har ehållits som ska gå till sänkning av hyrorna under en 7 års period. Utbetalning har påbörjats genom hyresrabatt från oktober månad 2019. Totalt har hyror på Byavägen 17-23 rabatterats med 263 521 kr för 2023.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

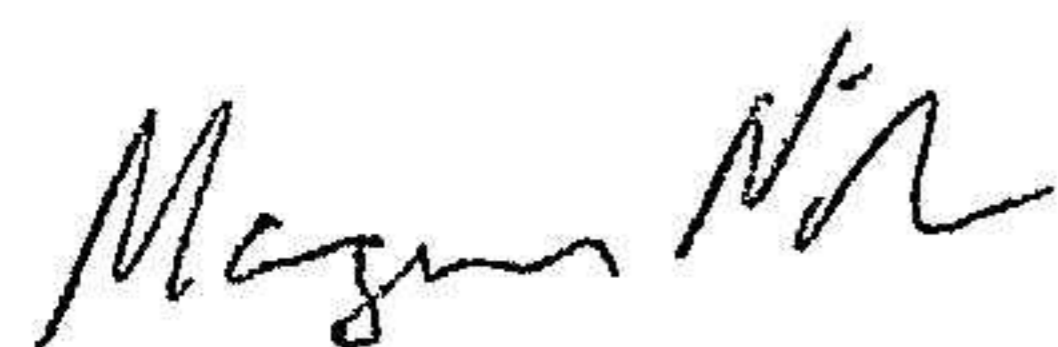
	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	-
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	-	-
Summa ställda säkerheter	-	-

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Underskrifter

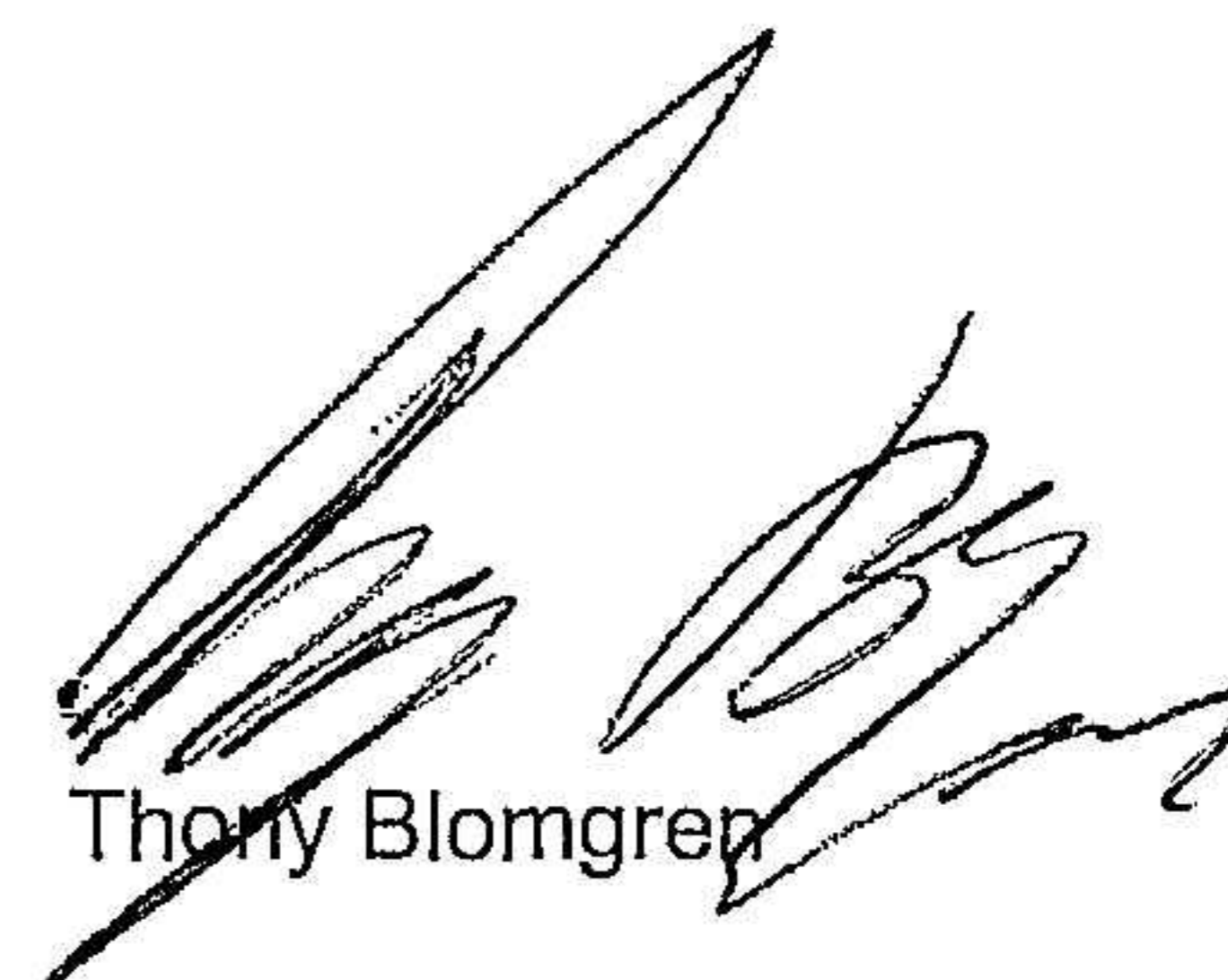
Tomelilla 2024-03-07



Magnus Nilsson
Styrelseordförande



Karin Arvidsson



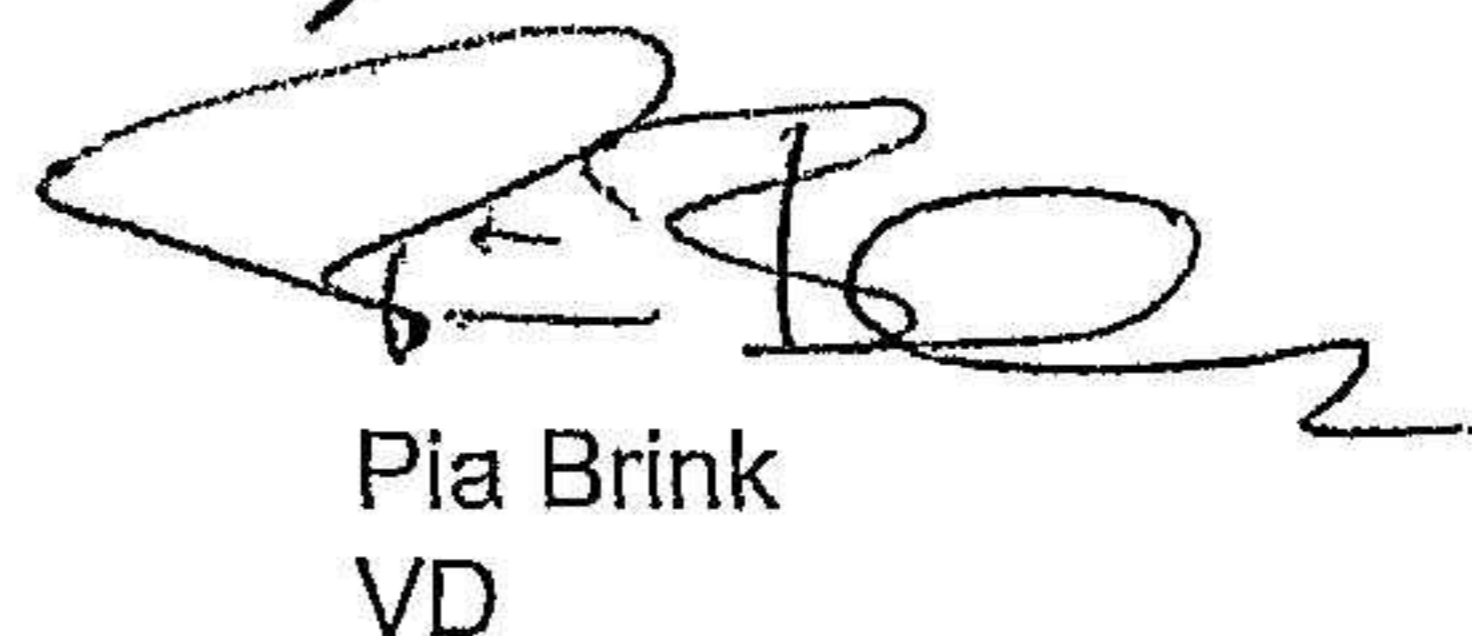
Thony Blomgren



Bertil Frédlund



Kent Gustafsson



Pia Brink
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-08



KPMG AB
Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Österlenhem AB, org. nr 556056-3792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Österlenhem AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Österlenhem AB 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Österlenhem AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Karlshamn den 8 mars 2024

KPMG AB



Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor