

Årsredovisning

för

Älmhultsbostäder AB

556347-7420

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-19

Undertecknad verkställande direktör i Älmhultsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-21. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Älmhult den 2024-04-23



Peter Niklasson

Styrelsen och verkställande direktören för Älmhultsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Älmhultsbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Elmen AB, (org.nr 556280-5217), som är ett av Älmhults kommun (212000-0647) helägt bolag. Båda bolagen har sitt säte i Älmhult. Bolaget startades 1989 och skall inom Älmhults kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder och lokaler. Bolaget skall i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Älmhults kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

En stam- och badrumsrenovering har under året påbörjats och färdigstälts på Markus 3 som omfattat samtliga 72 lägenheter. På Pallander 7 har samtliga yttertak bytts ut och på Örnen 2 har fasadutbyte utförts. I ytterdörrarna på Dalen 6 och Vita korset 16 har ny låsanordning installerats. Samtliga av bolagets lägenheter innehar fiberanslutning sedan detta installerats på Diö 1:13 och Diö 1:17.

Klimatinitiativet

Bolaget har på Pallander 7, Maskrosen 22, Dovahjorten 1, Vita korset 16, David 1 (delen byggd 2006), Markus 3 och Älgen 17 installerat individuell mätning av kall- och varmvatten (IMD). Installationen omfattar samtliga lägenheter i benämnda fastigheter om totalt 235 stycken och vid årets utgång har 759 av bolagets lägenheter IMD. På Abraham 1 har ny värmekulvert anlagts och installerats i syfte att minska energiförlusterna vid värmeöverföringar mellan byggnaderna. Äldre tvätt- och torkutrustning har i flertalet tvättstugor bytts ut till förmån för energieffektivare maskiner. Maskrosen 22 har försetts temperatur- och inregivare för en mer optimerad värmeförsörjning och är efter installationen uppkopplade mot bolagets styr- och reglersystem. För att uppnå målet att vid utgången av 2024 inte ha några fossildrivna fordon har under året ytterligare en av bolagets bilar bytts ut och ersatts med en el-driven bil. Olivia 11 har försetts med tio laddstationer som är tillgängliga för både hyresgäster och allmänheten.

Avyttring av fastighet

Fastigheten Värmen 1 har avyttrats till Älmhults kommun. Försäljningen har medfört en reavinst på 2 225 Tkr.

Nedskrivningar/Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar

I samband med tidigare nybyggnationer har bolaget vid några tillfällen gjort nedskrivning då produktionskostnaden överstigit marknadsvärdet. I takt med att planenlig avskrivning utförs på dessa fastigheter återförs halva årets avskrivning, förutsatt att marknadsvärdet överstiger bokfört värde, vilket påverkat årets resultat positivt med 6 639 Tkr.

Vakansgrad

Under året har vakansgraden ökat jämfört med föregående år och intäktsbortfallet för hyreslägenheter uppgick till 6 240 Tkr (4 216 Tkr 2022). Omflyttningsfrekvensen inom bolagets bestånd har minskat och uppgår för det aktuella året till 26,6% (27,2% 2022).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationstakten som varit under det gångna året har och kommer ha en betydande effekt på bolagets kostnader. För att begränsa dess påverkan på bolaget krävs en fortsatt mycket god kostnadskontroll samtidigt som behovet av hyreshöjningar bedöms vara högre än de senaste åren. Vakansgraden är hög och fortsatt arbete kommer att krävas för att reducera denna. Den höga inflationstakten ger även effekt på ränteläget. Bolaget hade inför förändringen på räntemarknaden en hög andel bundna krediter och i takt med att refinansieringar sker kommer det få hög verkan på finansiella kostnader. Snitträntan för kreditportföljen vid det aktuella årets utgång är 1,89%.

Det äldre fastighetsbeståndet har ett renoveringsbehov där insatser fortsatt kommer utföras. Under året planeras stambyte, badrumsrenovering och fönsterbyte ske på Virden 5 samt takbyte på Örn 1. Energibesparande åtgärder är högt prioriterat och bland annat kommer kulvertutbyte, installation av IMD samt s.k snålspolande vattenmunstycken att fortsätta utföras under 2024. Arbetet med trygghetsskapande åtgärder kommer att fortgå bland annat i form av installation av sensorstyrd belysning och passagesystem. För att förbereda inför framtida byggnationer på Plåtslagaren 6 kommer två byggnader att rivas under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Balansomslutning	851 027	816 022	799 290	794 367	682 806
Omsättning	106 236	100 945	95 497	93 152	89 769
Soliditet (%)	29,7	30,0	29,8	29,1	31,2
Resultat efter finansiella poster	9 690	1 167	9 489	21 476	4 414
Resultat efter finansiella poster*	722	1 473	574	4 718	220
Underhåll per m ²	103	89	118	107	89
Hyresbortfall	10 095	8 116	8 507	3 765	1 272

- Balansomslutning är summan av bolagets tillgångar eller skulder och eget kapital.
- Omsättning är summan av hyresintäkter med avdrag för hyresvakanser och rabatter samt sålda tjänster.
- Soliditet är eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.
- Resultat efter finansiella poster är resultat före bokslutsdispositioner och skatt.
- *Resultat efter finansiella poster exklusive summan av nedskrivningar/återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar och realisationsvinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar.
- Underhåll kr/m² visar underhållskostnader i förhållande till total uthyrningsbar yta.
- Hyresbortfall visar summan av intäktsbortfallet för outhyrda lägenheter, lokaler och parkeringsplatser inklusive överenskomna rabatter.

Från och med detta räkenskapsår tas realisationsvinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar med i beräkningen för Resultat efter finansiella poster* i flerårsöversikten. Den ändrade principen innebär att Resultat efter finansiella poster* redovisas till ett lägre belopp. Jämförelsetalen har räknats om enligt den nya principen.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 000	41 000	179 092	2 623	244 715
Disposition enligt beslut av årsstämman:			2 623	-2 623	0
Utdelning			-541		-541
Årets resultat				7 763	7 763
Belopp vid årets utgång	22 000	41 000	181 174	7 763	251 937

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultatpåverkan Tkr/år
Hysesintäkter - bostäder:	+/- 1%	+/- 1 007
Hysesintäkter - lokaler:	+/- 1%	+/- 102
Ränteförändring:*	+/- 1%	+/- 580

*Analysen är beräknat på bolagets upplåning i rörlig ränta som vid årets utgång utgör 10,0% av långfristiga skulder.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga och arbetsgivarorganisationen för kooperativa och allmännyttiga bostadsbolag, Fastigo. Bolaget är också medlem i Husbyggnadsvaror HBV förening upa.

Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 2023-03-28. Styrelsen har under året haft sex stycken protokollförda sammanträden.

Taxeringsvärden och marknadsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 930 425 Tkr och bedömt marknadsvärde uppgår till 1 239 879 Tkr.

Försäkringsvärde

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkring Kronoberg.



Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Helen Bengtsson, ordförande
Fredrik Danielsson, vice ordförande
Thomas Harrysson, andra vice ordförande
Nusreta Nilsson
Tomas Simonsson
Irene Svensson
Carl Gustaf Hansson

Suppleanter

Dan Blixt
Ulf Cronsjö
Åke Karlsson
Ian Mackie
Eddie Smejer
Kristina Spjut Sahlberg
Claudia Swanson

Verkställande direktör

Peter Niklasson

Revisor

Ernst & Young AB

Huvudansvarig revisor

Daniel Lantz

Förslag till disposition av årets resultat

Till bolagsstämmans förfogande står:

Summa balanserad vinst:	181 173 648
Årets vinst:	7 763 350
Summa vinstmedel:	188 936 998

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utbetalas:	765 000
I ny räkning överföres:	188 171 998



Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Hysesintäkter	17	103 197	99 985
Övriga förvaltningsintäkter		3 039	960
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		2 360	526
Summa nettoomsättning		108 596	101 471
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	16, 17	-49 292	-47 309
Underhållskostnader		-10 228	-8 844
Fastighetsskatt		-2 299	-2 260
Avskrivningar	2	-25 705	-24 787
Nedskr./återf. nedskrivning av mater. anläggningstillg.	2	6 639	-681
Förlust vid avyttring av byggnader/mark		-31	-151
Summa fastighetskostnader		-80 916	-84 032
Bruttoresultat		27 680	17 439
Centrala administrations och försäljningskostnader			
Avskrivningar	2	-162	-129
Övriga kostnader	16, 17, 20	-7 145	-7 922
Rörelseresultat		20 373	9 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 828	492
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-12 511	-8 713
Resultat efter finansiella poster		9 690	1 167
Resultat före skatt		9 690	1 167
Skatt på årets resultat	19	-1 927	1 456
Årets resultat		7 763	2 623

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

3

242

315

Summa immateriella anläggningstillgångar

242

315

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

4

779 341

734 513

Inventarier och maskiner

5

3 901

5 467

Pågående ny- och ombyggnader

6

2 731

22 265

Summa förvaltningsfastigheter

785 973

762 245

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7

60

60

Summa anläggningstillgångar

786 275

762 620

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

353

135

Fordringar hos koncernföretag

58 821

48 687

Övriga fordringar

1 728

1 748

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 382

1 770

Kassa och bank

1 468

1 062

64 752

53 402

Summa omsättningstillgångar

64 752

53 402

SUMMA TILLGÅNGAR

851 027

816 022



Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8, 9

Bundet eget kapital

Aktiekapital

22 000

22 000

Reservfond

41 000

41 000

Summa bundet eget kapital

63 000

63 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

181 174

179 092

Årets resultat

7 763

2 623

Summa fritt eget kapital

188 937

181 715

Summa eget kapital

251 937

244 715

Obeskattade reserver

10

515

515

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11

2 347

420

Långfristiga skulder

12

Fastighetslån

13

578 000

548 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 330

8 706

Skulder till koncernföretag

2 226

2 334

Skatteskulder

297

160

Övriga kortfristiga skulder

1 105

1 052

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

10 270

10 120

Summa kortfristiga skulder

18 228

22 372

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

851 027

816 022



Kassaflödesanalys

Tkr

Not

1

2023-01-01

-2023-12-31

2022-01-01

-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	9 691	1 167
Avskrivningar och nedskriv./återf. av tidigare nedskriv.	19 228	25 597
Bokf.mässig vinst vid avyttr. av anl.tillgångar	-2 360	-526
Bokf.mässig förlust vid avyttr. av anl.tillgångar	31	151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	26 590	26 389

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-218	-91
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 132	33 631
Förändring av leverantörsskulder	-4 376	1 869
Förändring av kortfristiga skulder	231	1 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 095	62 958

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-42 783	-63 487
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 635	782
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 148	-62 705

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	30 000	0
Utbetald utdelning	-541	-255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 459	-255

Årets kassaflöde

406

-2

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 062	1 064
Likvida medel vid årets slut	1 468	1 062



Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna bokförs under den period som hyran avser, innebärande att förskottsbetalade hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/ eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten minskat med planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Pågående nyanläggningar värderas på motsvarande sätt. 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och beräknade livslängd enligt komponentfördelning vilket ger följande fördelning:

	Beräknad livslängd	Avskrivningsprocent
Maskiner, inventarier	5-10 år	10-20%
Förvaltningsfastigheter enligt komponenter	15-100 år	1-6,7%
Markanläggningar, markinventarier	5-20 år	5-20%

Nedskrivningar

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet med hjälp av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen beaktar fastigheternas nuvarande och framtida hyresnivåer, uthyrningsgrad samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella, bedömda verkliga värdet, görs en individuell prövning. Nedskrivning görs, om behov uppstår, med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut, vilket innebär att tidigare gjorda nedskrivningar, kan helt eller delvis återföras, alternativt att ytterligare nedskrivning kan aktualiseras. Nedskrivning kan dessutom göras av pågående projekt om bedömt behov föreligger.

Total skatt

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 nettoredovisas 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.

Fordringar skulder och avsättningar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet. Skulder har upptagits till nominella belopp. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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.

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. I noten skulder till kreditinstitut redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde/ nominellt belopp och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till den anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester och betald frånvaro. 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

I företaget finns såväl förmånsbestämda som avgiftsbestämda pensionsplaner. Företaget har valt att klassificera sina planer för ersättning efter avslutad anställning som avgiftsbestämda planer. I de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om det andra företaget inte kan uppfylla sina åtaganden. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Not 2 Planenliga avskrivningar per funktion

	2023	2022
Byggnader avskrivning	21 653	20 271
Byggnader nedskrivning	0	4 022
Byggnader återf. av tidigare nedskrivning	-6 639	-3 340
Markanläggning	2 236	2 196
Inventarier	1 509	2 143
Fastighetsinventarier	307	177
Inventarier (administrationskostnad)	89	81
Immateriella tillgångar (administrationskostnad)	73	49
	19 228	25 597

Not 3 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	363	165
Inköp	0	198
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	363	363
Ingående avskrivningar	-49	0
Årets avskrivningar	-73	-49
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121	-49
Utgående redovisat värde	242	315



Not 4 Byggnader, mark, markanläggning och markinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 052 710	970 790
Inköp/omklassificeringar byggnad	61 115	38 563
Inköp/omklassificeringar mark, markanl./invent.	1 347	3 902
Förvärv genom fusion	0	36 818
Omklassificering vid fusion	0	3 100
Försäljningar/utrangeringar byggnad, markanl./invent.	-3 484	-463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 111 688	1 052 710
Ingående avskrivningar	-269 223	-223 409
Försäljningar/utrangeringar byggnad	3 407	312
Förvärv/omklassificering genom/vid fusion	0	-23 482
Årets avskrivningar byggnad	-21 653	-20 271
Årets avskrivningar markanl./invent.	-2 543	-2 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-290 012	-269 223
Ingående nedskrivningar	-48 974	-44 425
Förvärv genom fusion	0	-3 868
Årets återförda nedskrivningar	6 639	3 340
Årets nedskrivningar	0	-4 022
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-42 335	-48 974
Utgående redovisat värde	779 341	734 513
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter		
Marknadsvärde totalt:	1 239 879	1 218 338

Värdering av fastigheterna har skett genom en intern värdering med hjälp av värderingverktyget Datscha samt externa värderingar har utförts på vissa utvalda fastigheter. Faktiska hyresnivåer och schabloniserade drift- och underhållskostnader har beräknats. Framräknade driftsnetton och restvärden har nuvärdesberäknats med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.



Not 5 Inventarier och maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 603	14 250
Inköp	32	2 805
Försäljningar/utrangeringar	-504	-1 647
Förvärv genom fusion	0	7 295
Omklassificeringar vid fusion	0	-3 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 131	19 603
Ingående avskrivningar	-14 136	-8 000
Försäljningar/utrangeringar	504	1 390
Förvärv genom fusion	0	-6 946
Omklassificeringar vid fusion	0	1 643
Årets avskrivningar	-1 598	-2 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 230	-14 136
Utgående redovisat värde	3 901	5 467

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 265	2 717
Inköp	42 960	53 595
Omklassificeringar	-62 494	-34 047
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 731	22 265
Utgående redovisat värde	2 731	22 265

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i andra företag		
Andel i HBV Husbyggnadsvaror	40	40
Aktier i Handelsplats Älmhult AB 200 stycken	20	20
Summa finansiella anläggningstillgångar:	60	60

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Disposition av vinst eller förlust

Balanserad vinst: 181 174
Årets vinst: 7 763
188 937

Disponeras så att
Till aktieägaren utbetalas: 765
Balanseras i ny räkning: 188 172
188 937

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Nominellt värde per aktie (kr)
Älmhultsbostäder AB	2 200	10 000
	2 200	

Not 10 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ack överavskr. på mask.	515	454
Förvärv genom fusion	0	61
	515	515

Not 11 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång temporära skillnader fastigheter	-3 504	-3 030
Belopp vid årets ingång underskott	3 084	1 154
Årets förändring temporära skillnader fastigheter	-2 442	-474
Årets förändring underskott	515	1 930
Belopp vid årets utgång	-2 347	-420



Not 12 Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används bland annat finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar. 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 derivatavtal som totalt uppgår till 80 Mkr. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -4,7 Mkr (2,0).

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 enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat 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 bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfalloprofil långfristiga skulder		
Förfaller inom ett år	181 000	188 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år	237 000	200 000
Förfaller senare än fem år	160 000	160 000
	578 000	548 000

Samtliga lån har klassificerats som långfristiga skulder, då de ingår i företagets långsiktiga finansiering av verksamheten och bedömningen är att de kommer förlängas.
Älmhults kommuns borgensåtagande är 578 000 Tkr.

Not 13 Derivatinstrument

	Verkl. värde	Nom. bel.
Motpart		
SEB - ränteswap	-4 712	80 000
	-4 712	80 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna pensionsutbetalningar, semester, komptid	1 447	1 281
Upplupna lagstad. och avtalsenl. sociala och liknande avgifter	638	547
Upplupna kostnadsräntor	853	906
Förutbetalda hyresintäkter och förutbetalda hyror moms	7 283	7 211
Övrigt	49	175
	10 270	10 120



Not 15 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantibelopp Fastigo	258	246
	258	246

Not 16 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	10
Män	20	20
	31	30

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 339	1 472
Övriga anställda	12 852	11 777
	14 191	13 249

Pensionskostnader och sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	404	367
Pensionskostnader för övriga anställda	839	800
Sociala kostnader för styrelse och verkställande direktör	506	495
Sociala kostnader för övriga anställda	4 282	3 922
	6 031	5 584

Totala löner, ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader

	20 222	18 833
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	42 %	29 %
Andel män i styrelsen	58 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	66 %	75 %

Avtal om avgångsvederlag

På grund av att VD ej omfattas av lagen om anställningsskydd har följande avtal träffats:
Om uppsägning sker från bolagets sida utgår i avgångsvederlag till VD tolv månadslöner.



Not 17 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Inköp		
Älmhults kommun	9 142	9 617
Elmnet AB	162	8
Elmen AB	56	56
	9 360	9 681
Försäljning		
Älmhults kommun	9 340	6 514
Älmhults Terminal AB	68	62
	9 408	6 575

Not 18 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	9 771	5 928
Övriga finansiella kostnader (borgensavgift)	2 740	2 785
	12 511	8 713

Not 19 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 442	-474
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskott	515	1 930
Totalt redovisad skatt	-1 927	1 456

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 691		1 167
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 996	20,6	-240
Ej avdragsgilla kostnader	1,1	-103	6,5	-76
Ej skattepliktiga intäkter	-1,2	111	-11,8	138
Ej avdragsgilla räntekostnader (ränteavdragsbegränsning), justeringar	-0,6	61	-33,2	387
Fusionerat skattemässigt underskott	0,0	0	-90,8	1 060
Omklassificeringar anl.tillg. vid fusion	0,0	0	-16,0	187
Redovisad effektiv skatt	19,9	-1 927	-124,7	1 456

Not 20 Arvode till revisorer

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	144	222
Övriga tjänster	87	244
	231	466



Not 21 Koncerntillhörighet

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Elmen AB med organisationsnummer 556280-5217 med säte i Älmhult. Elmen AB är ett av Älmhults kommun helägt bolag.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

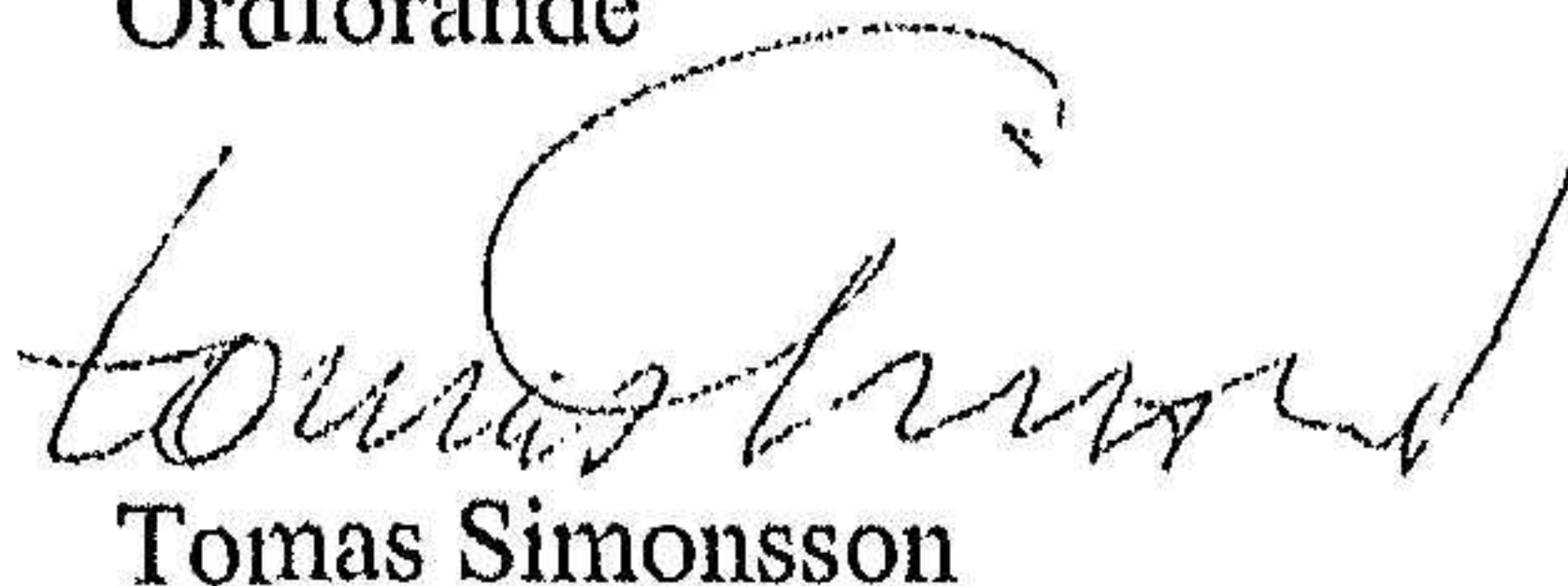
Älmhult den 29 februari 2024



Helen Bengtsson
Ordförande



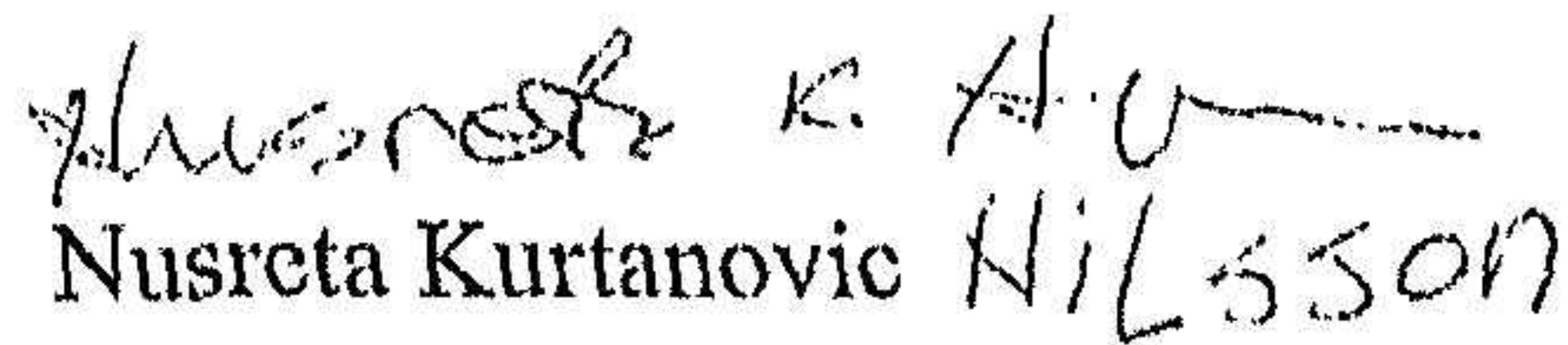
Irene Svensson



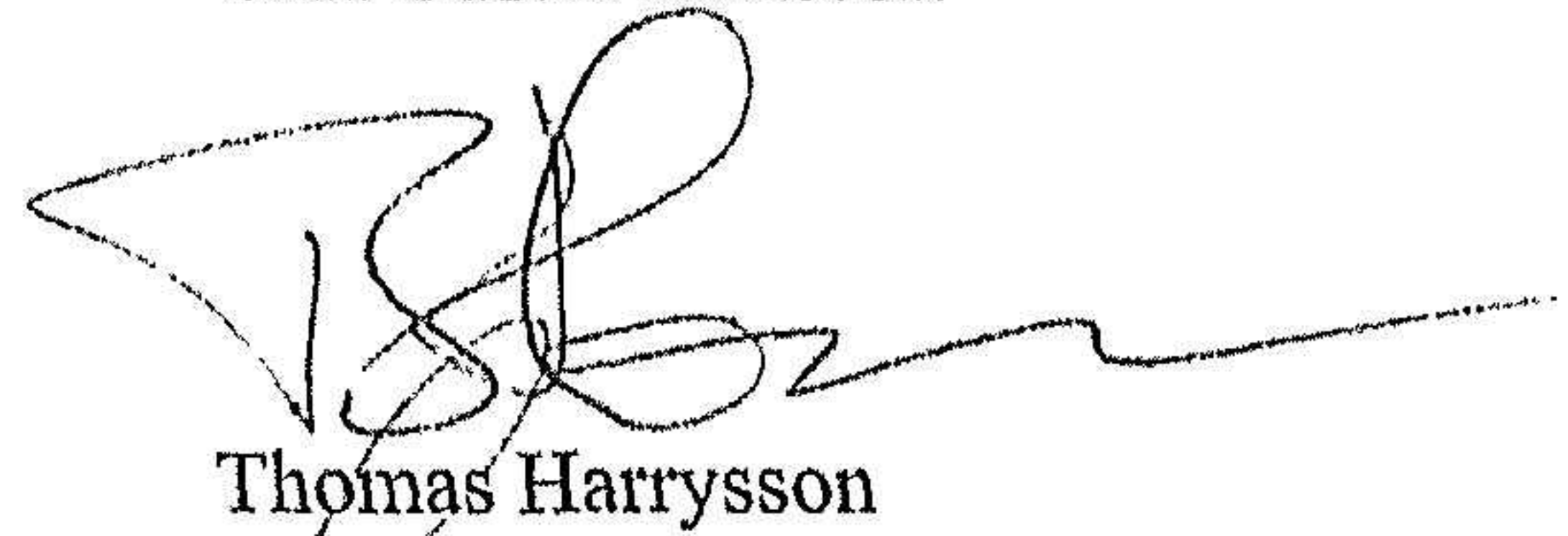
Tomas Simonsson



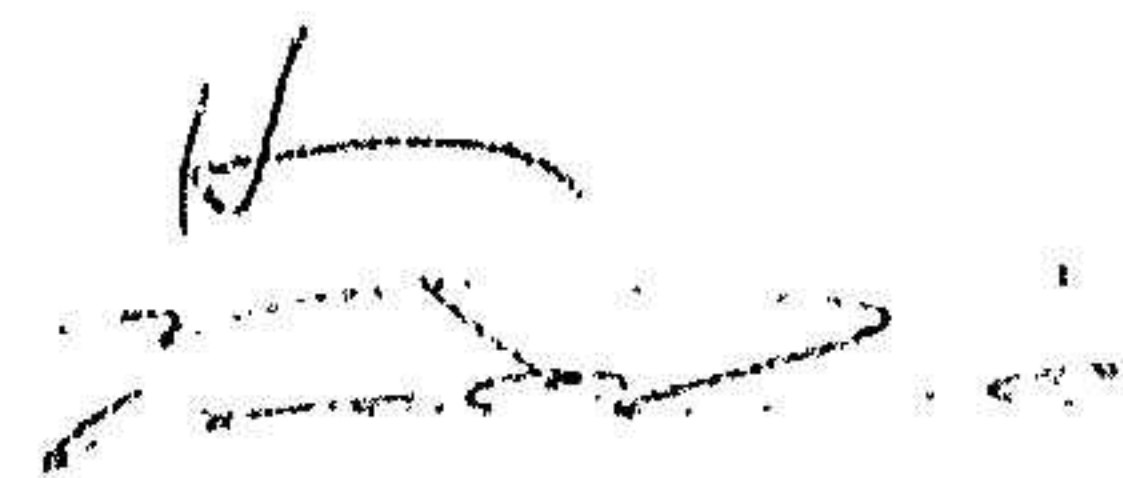
Carl Gustaf Hansson



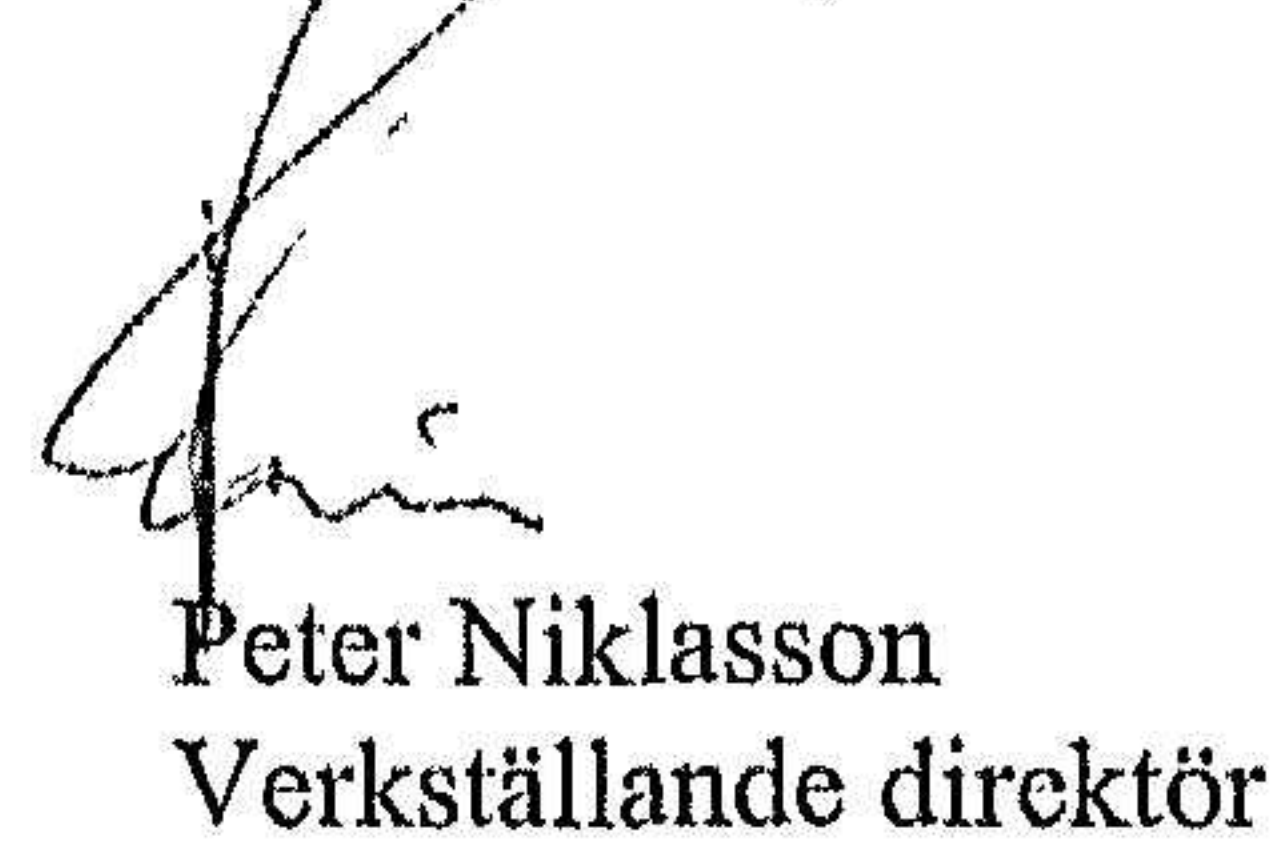
Nusreta Kurtanovic Nilsson



Thomas Harrysson



Fredrik Danielsson



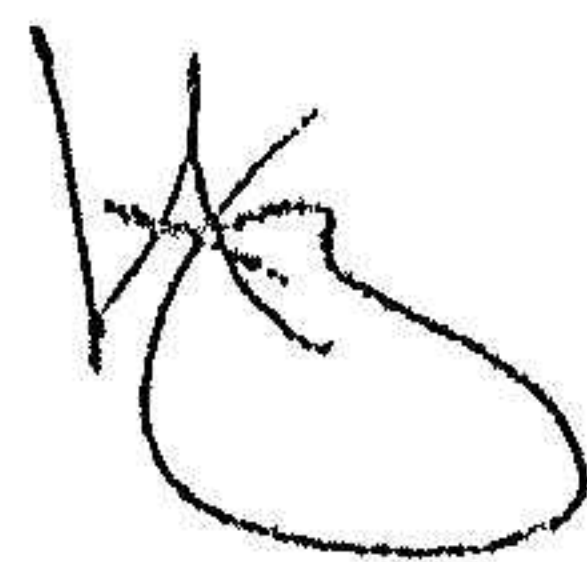
Peter Niklasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/2 2024

Ernst & Young AB



Daniel Lantz
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

2024042514486

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älmhultshostäder Aktiebolag, org.nr 556347-7420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Älmhultshostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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 Älmhultshostäder Aktiebolag enligt god revisionssed 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

Del 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 anlagandet om fortsatt drift. Anlagandet 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 att 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 anlagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

2024042514487

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 av Älmhultsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 Älmhultsbostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Del 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Älmhult den 29 februari 2024

Ernst & Young AB


Daniel Lantz
Auktoriserad revisor

