

Älvsbyns FASTIGHETER

ank=20250711:2025071413385

Årsredovisning för

Älvsbyns Fastigheter AB

556529-5002

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-22
Underskrifter	23

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Älvsbyns Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 26/6 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Älvsbyn 26/6 2025



Annelie Vinsa
Verkställande direktör

Älvsbyns FASTIGHETER

ank=20250711:2025071413386

Årsredovisning för

Älvsbyns Fastigheter AB

556529-5002

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-22
Underskrifter	23

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Älvsbyns Fastigheter AB, 556529-5002, med säte i Älvsbyn, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Älvsbyns Fastigheter är ett helägt dotterbolag till Älvsbyns Kommunföretag AB. Bolaget är ett kommunalt bostadsföretag med ett allmännyttigt uppdrag som har till uppgift att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar. Bolaget har dessutom till uppgift att svara för drift och underhåll av Älvsbyns kommuns fastighetsbestånd, samt handha vaktmästaruppdrag för verksamhetens behov, allt enligt fastställd uppdragsersättning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Lägenhetsbestånd 2024-12-31	Antal lägenheter	Outhyrda lägenheter
Älvsbyn	483	6
Vidsel	21	2
Totalt	504	8

Bolagets verksamhet visar ett positivt med ett resultat efter skatt på 3 868 (6 307) kkr. Resultat kommer av ökade hyresintäkter med ca 1 400 kkr, samt ökade lokalhyresintäkter med ca 260 kkr jämfört med föregående år.

På kostnadssidan har mediakostnaderna ökat jmf med föregående år. Kostnaden för fjärrvärme har ökat med ca 600 kkr år, elkostnaden med 500 kkr och renhållningen med ca 100 kkr. Utöver det har räntekostnaderna ökat med 1,2 mkr jmf med föregående år. Totalt har kostnaderna ökat med 4,7 mkr jmf föregående år och intäkterna med 1,4 mkr, vilket innebär att vi fortsatt behöver öka på intäkterna och minska på kostnaderna för att behålla ett positivt resultat över tid.

Genom det allmännyttiga uppdraget har bolaget stöttat kommunens ungdomar i form av ungdomsrabatter för 20 lägenheter. Ungdomsrabatter är ett stöd för att fler ungdomar ska kunna beredas möjlighet att skaffa eget boende och stanna kvar på orten, rabatterna har kostat bolaget 310 (260) kkr under året.

Resultatet för året är försiktigt positivt och det skapar förutsättningar för bolaget att arbeta med planerat underhåll och med utveckling av bostadsbeståndet. De ökade kostnaderna för media, dvs fjärrvärme, el och renhållning, tillsammans med ökade räntekostnader har påverkat utfallet. Även om hyresökningen from 1 juli 2024 blev den högsta på många år, så är kostnadsökningarna de senaste åren ändå betydligt högre än hyresökningarna, vilket kommer att bli en ekonomisk riskfaktor om trenden håller i sig.

Under året har den genomsnittliga vakansgraden varit 1,9 % dvs ca 10 lägenheter i snitt under året. Det är en ökning av vakanserna, om än inte oroväckande. En del beror på att det stått tomma lägenheter på grund av utdragna reparationer, men vi ser också att lägenheter med högre hyror sägs upp oftare och omflyttningen har ökat i dessa lägenheter.

Migrationsverket är fortsatt den största hyresgästen med 68 hyrda lägenheter. Tyvärr fick bolaget ett negativt besked under hösten angående de påbörjade planerna kring renovering av Migrationsverkets hyrda lägenheter. Den grund för renovering och ekonomisk fördelning som bolaget hade arbetat fram lades ner, då Migrationsverket inte kunde gå in med några resurser för att påbörja renovering lägenheterna.

Resultatet för uppdragsverksamheten per 31/12 2024, visar på ett bra resultat jmf tidigare år på - 56 kkr. Orsakerna till återkommande negativa resultat är främst en för låg budet för uppdraget och en historik med bristande underhåll.

Trots att 2024 varit ett lyckosamt år ur skadeperspektiv samt med inköpsstopp och stopp för renoveringar så lyckas vi inte riktigt klara ett noll resultat men dock nära och ett betydligt bättre resultat

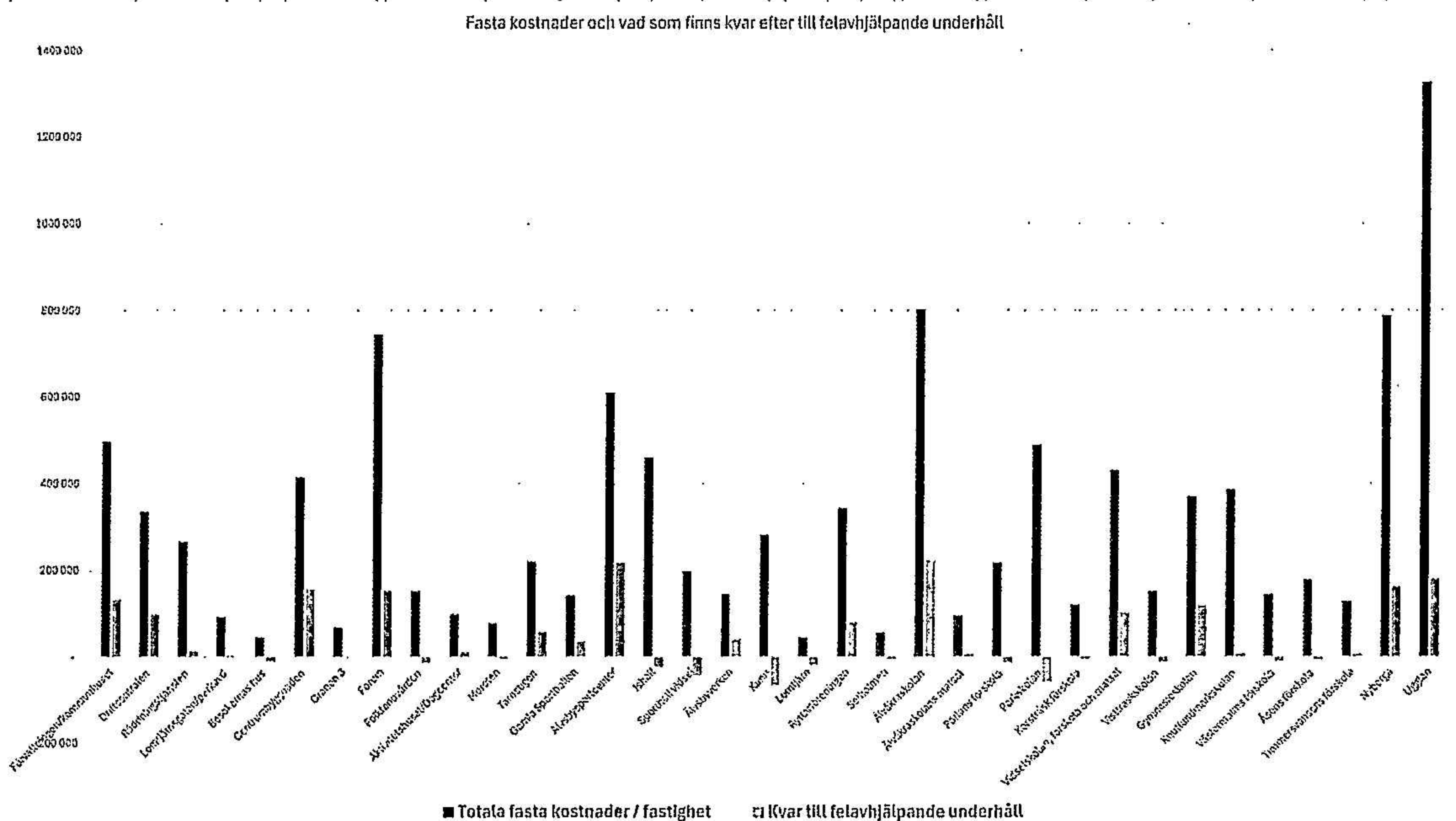
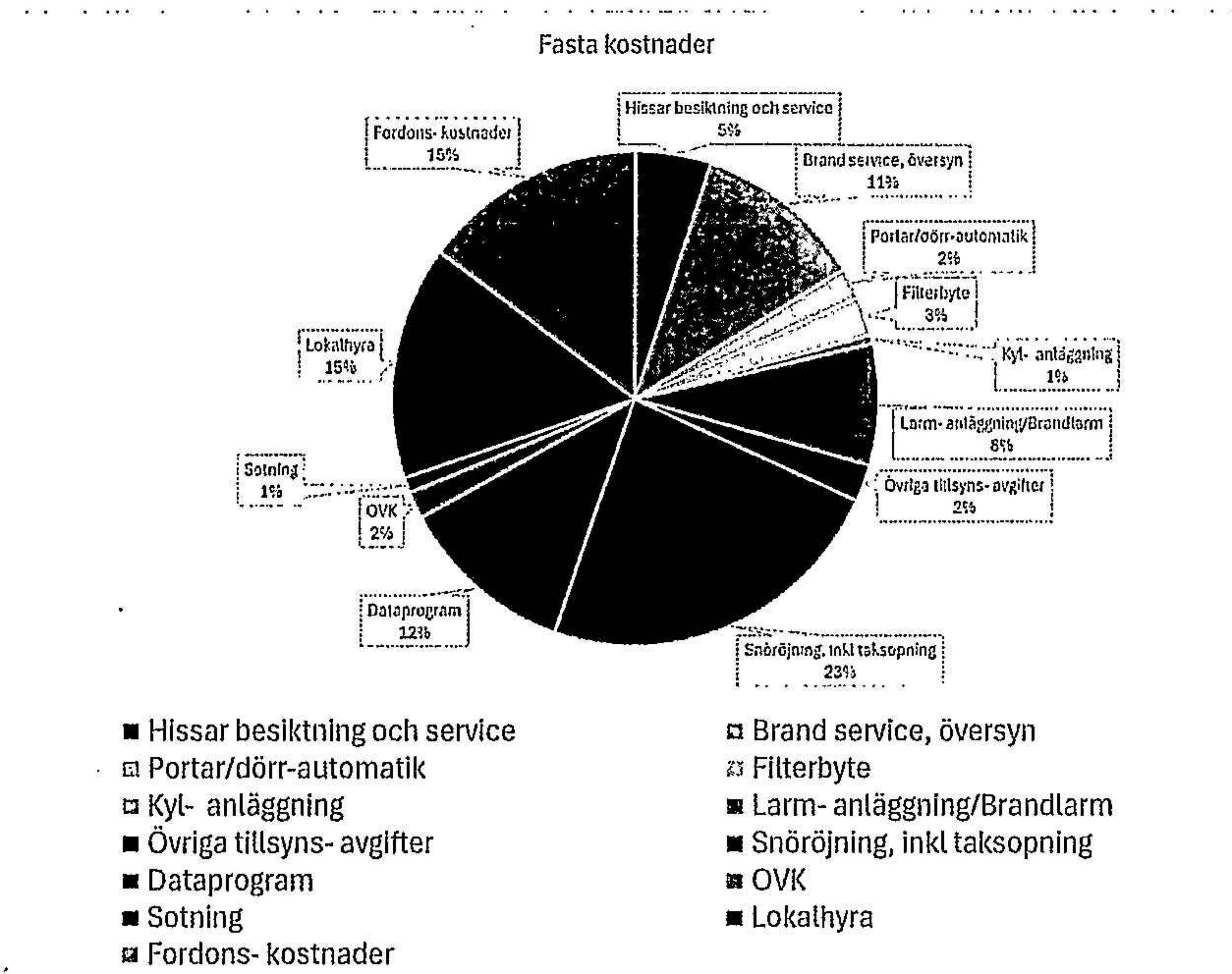
AK/AN

än föregående år.

Kostnaderna för snöröjning/sandning har haft en felaktig indexberäkning under 2023 och delar av 2024 det är nu åtgärdad, vilket har minskat kostnaden för snöröjning med cirka 50 kkr.

De fasta kostnader som bolaget har för förvaltningen av de kommunala fastigheterna har under 2024 belastat driftersättningen med 31 % ca 4 mkr av 12,4 mkr. Fasta kostnader är ej påverkbara kostnader såsom besiktningar, lagkrav och revisioner. Utöver det så belastar kostnaden för vitvaror, för verksamheternas behov, bolaget med ca 120 kkr årligen.

ank=20250711:2025071413388



Verksamhetsvaktmästaruppdraget blev en ny verksamhet för bolaget 2023. Det är generell sett en bra lösning för Älvsbyns kommun då vaktmästare och fastighetsskötare kan hjälpas åt i vissa frågor vilket skapar effektivisering av uppdragen. Dock uppgår behovet av verksamhetsvaktmästartjänster betydligt över de förutsättningar som finns att leverera tjänster. Därför ser vi en risk att fastighetsskötsel och det proaktiva fastighetsarbetet blir eftersatt. Verksamhetsvaktmästarna är en liten arbetsgrupp med 2,5 tjänster där över 50 % av den totala tiden går till verksamhetens fasta uppdrag som bland annat; medicinkörning, skiftning av sopkärl, tvättkärl, leveranser samt SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

[Handwritten signature]

för verksamheterna.

Ca 50 beställningar/ärenden per vecka kommer in utöver de fasta uppdragen från verksamheterna, främst från skola och omsorg. Den låga bemanningen innebär att verksamheterna får vänta länge på åtgärder även om vi tar in resurser från "Verksamhetsservice" för vissa uppgifter.

Projekt och arbetsorder genererar intäkter och bidrar till att täcka kostnaderna för fastighetsdriften och oplanerade insatser. Under 2024 har bolaget omsatt ca 13 mkr för projekt inom Kommunala fastigheter med ett netto på ca 1,3 mkr, vilket gör att vi i det närmaste klarar driftbudgeten.

Nyckeltal kkr	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kkr 2020-12-31
Nettoomsättning	67 067	93 555	155 026	120 281	75 343
Rörelsemarginal %	10,6	10	5,3	5,6	15,6
Balansomslutning	185 605	181 593	195 997	194 994	186 295
Avkastning på sysselsatt kapital %	4,1	5,5	4,6	3,8	6,7
Avkastning på eget kapital %	7,2	12,7	12	10,6	20,8
Soliditet %	37,9	36,6	30,8	28,3	27,5

Måluppfyllelse

Enligt nya ägardirektiv antagna för 2024 så har bolaget ett antal ekonomiska mål. Följande ekonomiska mål ska eftersträvas för egna ägda bostäder och lokaler:

- Soliditeten i bolaget ska långsiktigt uppgå till minst 20 procent.
Soliditeten för 2024 uppgår till 37,9%

- Bolaget ska amortera på upptagna lån. Amorteringsnivån ska vara minst 30 procent av den totala avskrivningsnivån.
Under 2024 har bolaget amorterat av 1,15 (16,5) mkr genom årlig amortering. Avskrivningarna har uppgått till 5 mkr vilket gör att amorteringsgraden varit 20 (24)% och inte når upp till 30% av avskrivningsnivån för 2024.

- Avkastningskravet ska uppgå till 2 procent årligen och beräknas på det totala kapitalet. Beräkningen ska göras på resultatet efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader delat med totalt kapital.
Avkastningskravet för året uppgår till 4,1%

Övriga mål

Vidare gäller följande mål enligt ägardirektiv:

Bolaget ska aktivt arbeta för att minska miljöbelastningen och arbeta hållbart. Genom ny teknik och planerat underhåll, kontinuerligt arbeta för att minska den totala energiförbrukningen i både ägda och förvaltade fastigheter.

-Utbyte av LED armaturer pågår i alla kommunala fastigheter, vilket påverkar energiförbrukningen positivt med upp till ca 75 % lägre energiförbrukning. Åtgärder av olika omfattning har genomförts tidigare år, medan de större åtgärderna som skulle ge mest återbetalning är svåra att genomföra då de ekonomiska förutsättningarna saknats. Att byta ut ett ventilationsaggregat i en större byggnad skulle ge en återbetalning inom 5 år.

Bolaget ska arbeta för att minska utsläppen av växthusgaser genom att minska användandet av fossila bränslen i fordon och minska användandet av fordonstrafik.

-Bolaget kör en blandning av elbilar och även andra bilar i syfte att minska utsläppen och få ner både kostnader och utsläpp men samtidigt kunna ha en riskbalans i händelse av kris som tex elavbrott.

Boendemiljöer ska kännetecknas av trygghet, hållbarhet och god bebyggd utomhusmiljö.

-På områdena Björkgatan och Stigarna har insatser på yttre miljöer genomförts med planteringar, nya kantstenar, nya buskar och träd, takbelagda cykelparkeringar, grillplatser mm

Allmännyttan ska årligen bidra till föreningslivets utveckling i Älvsbyn. Bolaget ska upprätta en sponsringspolicy för ändamålet där hållbarhetsaspekter och jämställdhet ska beaktas. Bolaget ska årligen redovisa hur de har bidragit till att utveckla föreningslivet.

-En sponsringspolicy är beslutad av styrelsen och ett antal sponsringsuppgörelser har träffats. Under 2024 har ansökningar inkommit och bolaget har sponsrat följande arrangemang/aktiviteter: Älvsbyn Basket camp, Reflexvästar till förskolebarn och skidtävlingen "Andörjan".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Allmänt

Under 2024 har bolaget arbetat fram både planer och kalkyler på nyproduktion av bostäder. Men kalkylerna har visat att hyresnivåerna skulle ha blivit väldigt höga och hamna nästan 40% högre än de högsta hyrorna som Älvsbyns fastigheter har idag. Höga bygg- och räntekostnader har gjort att en hyreskalkyl med relevant hyra inte har gått att få ihop. Att kunna bygga på egen mark skulle ha större framgång ekonomiskt då mark och anslutningar redan är betalda och inte skulle påverka kalkylen i nämnvärd utsträckning.

Efterfrågan är i stort sett i balans med tillgången på bostäder men vi ser fram emot att kunna bidra med tex Trygghetsbostäder som efterfrågas i den boendeutredning som presenteras i början av 2025. De vakanser som uppstått under året har främst handlat om nyare lägenheter med högre hyror. Det är också samma signaler som skickas från andra allmännyttiga bostadsbolag - nämligen att bostäder i nyproduktion och högre månadskostnad hamnar i vakanser.

Det skulle vara positivt och nödvändigt att öka omsättningen i bolaget och därmed troligen förbättra de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion och underhåll av våra fastigheter. Det skulle även bidra till att skapa förutsättningar för att bibehålla och öka invånarantalet i kommunen. Fastighetsbolagets omsättning har återgått till mer normala nivåer då Sim-och Sporthallsbygget är färdigställt.

Framtidsplaner har under året förts med bolagets största hyresgäst, Migrationsverket, beträffande framtiden i Älvsbyn, avtalsfrågor och rep/underhållsfrågor. Den plan som fanns under våren 2024 med att gemensamt finansiera ytskiktsrenovering av lägenheterna, är inte längre gällande och nya planeringar behöver därför genomföras under 2025.

Det nya fastighetssystemet "Pondus Pro" har implementerats under 2024, det har skapat nya förutsättningar med många digitala lösningar. Att hyresgästerna nu kan ha tillgång till "mina sidor", där de kan ställa sig i lägenhetskö, söka lediga bostäder och göra felanmälningar digitalt, är ett viktigt utvecklingssteg.

Bolaget har varit föremål för utredning under året, då driftbudgeten för förvaltningsuppdraget av Kommunala fastigheter har överskridits under flera år. Tyvärr så följer det i spåren av eftersatt underhåll och en för låg drifts- och underhållsbudget genom åren. Under 2024 har bolaget dragit ner bemanningen med en halvtidstjänst och under 2025 kommer ytterligare en heltidstjänst att sparas in. Kostnaderna för alla tjänstemän fördelas mellan bolaget och uppdragsverksamheten, vilket skapar optimal kostnadseffektivitet och resursnyttjande. 2024 har varit ett lyckosamt år ur skadesynpunkt, vilket bidrar till att vi snart lyckas hålla budgeten.

Bolaget har genom åren tillsammans med ägaren deltagit i arbetet med att försöka minska på lokalytorna för den kommunala verksamheten, ur ekonomiskt perspektiv. Att genom internhyror eller andra styrmedel förmå verksamheterna att klara sig med färre ytor, för att kunna underhålla och sköta om de ytor som måste vara kvar för verksamheternas behov, är mycket positivt generellt. Om ägaren i det lämnar ytor inom koncernen, till exempel Fluxen, som är ämnade för Kommunal verksamhet så kan det innebära att bolagets ekonomi påverkas mycket negativt då möjligheten för andra att hyra den typen av ytor är svår.

ank=20250711:202507141330

Bolagets lägenheter och lokaler

Vid inledningen av 2024 var det nödvändigt att dra ner budgeten för det planerade underhållet, då vi såg stora kostnadsökningar och minskat utfall på hyresintäkterna. Dock har vi from halvårsskiftet kunnat konstatera att resultatet är bättre än budget, vilket är glädjande. Ränteintäkter, ökade hyresintäkter och ett effektivare uthyrningssystem gör att intäkterna förbättrats. På kostnadssidan har kostnaderna för reparationer minskat medan el- och fjärrvärmekostnaderna har ökat. Personalkostnaderna har ökat och varit hög då tre av fem personer gått i pension och bolaget har därmed haft dubbelbemanning under vissa tider.

Generellt så har Älvsbyns fastigheter ett gott renommé bland hyresgästerna med väl underhållna fastigheter. Under 2025 kommer en ny NKI (nöjd kundundersökning) att skickas ut till våra hyresgäster.

Hyresförhandlingen för 2024 genererade en 1-årsuppgörelse en generell hyresökning med 5.45 %. Ökningen var högre än tidigare år men ligger ändå under de senaste 3-årens kostnadsökningar. Kostnader har ökat med 27% under åren 2021 - 2024 och hyresintäkterna har under samma period ökat med endast 5,2%

Det digitala felanmälsystemet gör att vi kan följa upp vilken typ av fel vi har och i vilken omfattning, under 2024 har 950 ärenden/felanmälningar genomförts varav ca 18 % kommer från Migrationsverket av det som har registrerats i systemet för bostäder.

De underhållprojekt som bolaget genomfört under året på bolagets bestånd:

Byte av plåttak Björkgatan 20 och 22 AB	2 100 000
Ytskikt, målning och tapetsering av våra lägenheter	500 000
Vägg och golvmattor, samt slipning av parkettgolv	800 000
Ventilationsåtgärder Fluxen	920 000

Kommunens fastighetsbestånd

Bolaget förvaltar de kommunala fastigheterna. I uppdraget ingår drift och underhåll men också investeringar, ombyggnationer, upprättande av kalkyler, ritningshantering samt rådgivningsuppdrag som det kommunala tekniska kontoret.

Under året har bolaget lagt in en mängd faktauppgifter om de Kommunala fastigheterna i det nya fastighetssystemet Pondus Pro. Uppgifterna kommer bland annat från arbetet med yttre besiktning av de kommunala fastigheterna. Det innebär att det nu finns dokumenterade underlag för det planerade underhållet. Den budget som bolaget erhöll för 2024 täckte främst en del målningsåtgärder av yttre fasader, värmeväxlare, brandskyddsåtgärder samt markåtgärder inom planerat underhåll, resterande gick till ombyggnadsprojekt/investeringar för verksamheternas behov.

Investeringar i utbyte av belysningsarmaturer till LED belysning pågår och den årliga budgeten på 750 tkr används fullt ut till det.

Bolaget har from 2024 större rådighet över de avsatta medlen för planerat underhåll, vilket är bra och gör att vi till viss del kan förändra planeringen om det krävs.

Uppdraget med verksamhetsvaktmästartjänster är över lag positivt dock är budgeten för låg i förhållande till önskemålen från verksamheterna, som upplever att det blir långa väntetider på beställningar.

För de kommunala uppdraget har antalet ärenden/vaktmästartjänster uppgått till 2 200 st varav ca 55%, eller 1200 st, är vaktmästarärenden under 2024. Den ordinarie fastighetsdriften med drift, skötsel, rondering och förvaltning ingår inte i de siffrorna utan utförs kontinuerligt och tillkommer utöver de ärenden som finns i E-tjänster.

Investerings-, bygg-, rivnings och -underhållsprojekt

En del av de underhållsåtgärder och investeringar som har genomförts under året, beloppen är preliminära:

Fasadmålning Kanis garage pistmaskin	225 000
Fasadmålning Ridhuset panel	135 000
Utvändig målning entréer Timmersvansen	5 000
Visträsk målning söder fasad, samt vid entré	55 000
Styr/regler, ventilation - del av utrustning för gamla aggregat	234 000
Byte värmeväxlare Aktivitetshuset, Folkandvården	160 000
Mark renovering/asfaltytor, Åsens förskola, Västermalm, Kommunhuset, Ishallsparkering	73 000
Vidse, vattenskada vid slöjden, sanering	116 000
Vidse sporthall tak - reparation	100 000
Pärlans förskola nytt stängsel och infart Investering	157 000
Ishallen brandåtgärder ståldörr, panikregel, ny nödbelysning, flytt av dörr på övervåningen	43 000
Nerfart Kommunhuset påbörjat 2023	85 000
Ugglan rensning inför framtida relining avloppsstammar	18 000
Ombyggnad Knut Lundmark	270 000
Åsen ytskiktsrenovering	1 500 000

Administration, ekonomi, kommunikation och markförsäljning.

Bolaget sköter ekonomi-, kommunikation- och personaladministration för eget behov och stöd även till Älvsbyns Energi AB.

Upphandlingar för bolagets och förvaltningsuppdragets behov sköter bolaget själv.

Arbetet med implementering av fastighetssystemet har i egen regi pågått större delen av 2024.

Vi bistår ägaren med uppgifter till internhyror och prislappsmodellen med kostnader per kvm, kostnader per verksamhet mm. Information och kommunikation via hemsidan och i sociala medier genomförs kontinuerligt och är uppskattat av Älvsbyborna.

Personal

Antalet anställda vid bolaget har varit 25 personer fördelat på fastighetsskötare, vaktmästare, administrativ personal och ledning. En viss omställning har pågått under året då tre avgick med pension och en sade upp sig, vilket har föranlett dubbel bemanning vissa kortare perioder. Ett försök har pågått med att anställa egen personal för målningsarbeten vilket tyvärr inte kan fortsätta, framför allt då det tänkta upprustningsarbetet med Migrationsverket stoppades.

Under året har friskvårdssatsningen utvecklats i syfte att bibehålla god hälsa bland personalen, genom en gemensam träningstimme per vecka. Uppslutningen har varit mycket bra och satsningen kommer att fortsätta under 2025.

Medelåldern är 50 år för 2024 och har därmed sjunkit med ett antal år jmf med tidigare. Sjukfrånvaron totalt för året har varit ovanligt hög för bolaget på 8,66%, vilket beror på ett antal långtidssjukskrivningar.

ark=20250711:2025071418392

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har under året sammanfört verksamheterna för bostäder och Kommunal lokaler i gemensamma lokaler på Betonggatan. Det har inneburit effektivare förvaltning och vi har genom utökat samarbete kunnat bli mer kostnadseffektiva. Det nya fastighetssystemet har gjort att många ärenden som signering av avtal, köhantering, felanmälningar etc kan genomföras digitalt, vilket skapar en bättre effektivitet och uppföljning. Systemets olika funktioner kommer att fortsätta implementeras under 2025 med bland annat ronderingsschema och utökad ärendehantering.

Bolaget skulle kunna bygga Trygghetsbostäder i Fluxen, på de ytor som Kommunen eventuellt lämnar, dessa skulle iså fall hyras in av ägaren som biståndsbedömda Trygghetsbostäder. De finns för närvarande investeringsstöd att söka hos Boverket vilket skulle kunna göra att en ekonomisk kalkyl skulle gå att få ihop

Ökade kostnader för el, fjärrvärme och renhållning genom taxehöjningar måste beaktas i de kommande hyresförhandlingarna.

Det utökade uppdraget med vaktmästartjänster har utvärderats under 2024 och vi kan konstatera att de många beställningarna har gjort att fastighetsfrågor inte har prioriterats. Under 2025 kommer vi att återgå till mer proaktivt fastighetsarbete för att bygga fastighetskunskap inför framtiden.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Om kommunen som hyresgäst lämnar lokalerna på Fluxen kommer det att uppstå stora ekonomiska utmaningar för bolaget. Detta då lokalerna är byggda och anpassade för kommunens behov av allmänna ytor, vilket gör det svårt att hyra ut till någon annan utan omfattande ombyggnadskostnader.

En utredning från ägaren har pågått under 2024, där förslaget är att ägaren ska bedriva fastighetsförvaltning av de Kommunal fastigheterna i egen regi from 2026. Om beslutet fattas kommer det att innebära stora förändringar och ekonomiska utmaningar för både bolaget och ägaren. De många delade tjänsterna innebär att kostnaden ökar och samordningsvinsterna försvinner för båda parter.

Det tänkta samarbetet med Migrationsverket kring att påbörja renovering av lägenhetsbeståndet föll tyvärr, vilket kan innebära stora kostnader framöver för renovering av det stora beståndet som Migrationsverket hyr av fastighetsbolaget.

Kommunala fastigheter lider generellt av eftersatt underhåll och det kommer att bli en ekonomisk utmaning för kommunen. Det arbete som är nedlagt på ett underlag för planerat underhåll finns och visar på ett relevant underlag och kostnader. Om fastighetsbolaget får arbeta vidare med det planerade underhållet samtidigt som ytor kan avvecklas så kommer man att vara i kapp med det yttre underhållet inom 10 år.

Förändring eget kapital

<i>Belopp kkr</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	4 167	833	51 290
Aktieägartillskott, erhållna			794
Årets resultat			3 868
Vid årets slut	4 167	833	55 952

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 14 176 (14 176 kkr).
Ovillkorat aktieägartillskott uppgick till 794 (0 kkr).

ank=20250711-2025071413393

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen och verkställande direktör föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 55 951 898, disponeras enligt föregående räkenskapsår enligt följande.

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	55 951 898
Summa	55 951 898

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

ank=20250711;2025071413394

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	3	67 067	93 555
Övriga rörelseintäkter		575	-
		<u>67 642</u>	<u>93 555</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-38 176	-64 498
Personalkostnader	7	-17 065	-14 708
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 267	-5 035
Övriga rörelsekostnader		-16	-
Rörelseresultat		<u>7 118</u>	<u>9 314</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		956	1 153
Räntekostnader	8	-3 003	-2 023
Resultat efter finansiella poster		<u>5 071</u>	<u>8 444</u>
Bokslutsdispositioner	9	-71	-405
Resultat före skatt		<u>5 000</u>	<u>8 039</u>
Skatt på årets resultat	10	-1 132	-1 732
Årets resultat		<u>3 868</u>	<u>6 307</u>

ank=20250711:20250714:13395

Handwritten signature and initials

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,12	144 553	146 729
Inventarier, verktyg och installationer	13	322	401
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 669	-
		<u>146 544</u>	<u>147 130</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	65	434
Andra långfristiga fordringar	17	83	71
		<u>188</u>	<u>545</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>146 732</u>	<u>147 675</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		906	117
Övriga fordringar hos koncernföretag		36 497	5 980
Fordringar hos koncernföretag		-	26 834
Aktuell skattefordran		705	-2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	765	989
		<u>38 873</u>	<u>33 918</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>38 873</u>	<u>33 918</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>185 605</u>	<u>181 593</u>

ank=20250711-2025071413396

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 167	4 167
Reservfond		833	833
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		52 084	44 983
Årets resultat		3 868	6 307
		<u>55 952</u>	<u>51 290</u>
Summa eget kapital		<u>60 952</u>	<u>56 290</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	322	401
Periodiseringsfonder	21	11 616	12 466
		<u>11 938</u>	<u>12 867</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	65 708	47 054
Övriga långfristiga skulder	23	7 160	7 160
		<u>72 868</u>	<u>54 214</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		29 091	48 895
Förskott från kunder		2 788	2 449
Leverantörsskulder		898	1 742
Skulder till koncernföretag		1 469	1 361
Övriga kortfristiga skulder		2 658	889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 943	2 886
		<u>39 847</u>	<u>58 222</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>185 605</u>	<u>181 593</u>

Handwritten signature and initials.

ank=20250711;2025071413397

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 072	8 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	27	5 283	5 035
		10 355	13 480
Skatt		-1 472	-1 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 883	12 163
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	7
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 480	-2 386
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		429	-4 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 792	5 721
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 697	-2 464
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	504
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 697	-1 960
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		-11	-2
Erhållna aktieägartillskott		794	-
Amortering av lån		-1 150	-16 477
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-577
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-367	-17 056
Årets kassaflöde		6 728	-13 295
Likvida medel vid årets början		26 833	40 129
Likvida medel vid årets slut	28	33 561	26 834

ank=20250711:20250714:3398

Handwritten signature and initials

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	15-100
- Stomme	100
- Stomkomplettering	50
- VS	50
- El	40
- Ytskikt och vitvaror	15
- Fasad	50
- Fönster	50
- Köksinredning	30
- Yttertak	40
- Ventilation inkl styr	20
- Hiss	25
- Restpost	50
Inventarier, verktyg och installationer	2-10

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

ank=20250711:2025071413399

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

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 väntas 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.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Leasing - leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.



ank=20250711:20250714:340

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.
Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som avgiftsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning

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

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

W
PK/AN

ank=20250711;202507141340

Intäkter

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

Hysesintäkter redovisas i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förskott från kunder.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Offentliga bidrag

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar
Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Det finns inga uppskattningar och bedömningar som haft betydande effekt på de redovisade beloppen.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uthyrning av eget fastighetsbestånd	39 028	37 586
Drift och underhåll av kommunens fastigheter	28 614	55 969
Summa	67 642	93 555

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	64	79
Summa	64	79

Not 5 Operationell leasing - leasegivare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 667	4 401
Mellan ett och fem år	19 638	20 241
	<u>24 305</u>	<u>24 642</u>

Samtliga hyreskontrakt har en löptid på 3 år med 9 månaders uppsägning. Beräknade hyresintäkter är gjorda utifrån viss höjning av KPI.

Handwritten signature

ank=20250711:2025071415402

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	1 507	1 154
Mellan ett och fem år	4 078	4 974
	<u>5 585</u>	<u>6 128</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 541	1 262

Samtliga leasingkontrakt kommer att löpa ut under kommande fem års period, men de kommer med sannolikhet att förlängas eller bytas ut när leasingperioden är slut.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män
Sverige	<u>25</u>	<u>20</u>	<u>23</u>	<u>19</u>
Totalt	25	20	23	19

Könsfördelning i företagsledningen

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	100%	100%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse och VD	1 266	1 241
Övriga anställda	<u>10 032</u>	<u>8 839</u>
Summa	11 298	10 080
Sociala kostnader	4 747	4 155
(varav pensionskostnader) 1)	1 279	1 173

1) Av företagets pensionskostnader avser 470kkr (427 kkr) företagets styrelse och VD.

Not 8 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	2 711	1 684
Övrigt	<u>292</u>	<u>339</u>
Summa	3 003	2 023

OS
PK / JW

ank=20250711;2025071413403

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	-79	-192
-Periodiseringsfond, årets avsättning	1 235	2 429
-Periodiseringsfond, årets återföring	-2 085	-1 832
-Lämnade koncernbidrag	1 000	-
Summa	71	405

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-764	-1 494
Uppskjuten skatt	-368	-238
	-1 132	-1 732

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	5 001	8 039
	5 001	8 039
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-1 030	-1 656
Ej avdragsgilla kostnader	-6	-11
Förändring av uppskjuten skatt	-368	-239
Skattemässig justering för avskrivning fast egendom	-20	-10
Direktavdrag underhåll fastigheter	387	244
Övrigt	-95	-60
Redovisad effektiv skatt	-1 132	-1 732

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	244 245	238 921
-Nyanskaffningar	3 028	4 250
-Avyttringar och utrangeringar	-183	-190
-Omklassificeringar		1 264
Vid årets slut	247 090	244 245
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-97 516	-92 742
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	166	190
-Årets avskrivning	-5 187	-4 964
Vid årets slut	-102 537	-97 516
Redovisat värde vid årets slut	144 553	146 729

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	6 682	6 682
Redovisat värde vid årets slut	6 682	6 682

ML / *[Signature]*

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början och slut	317 700	317 700

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Fastighetsvärdering är gjord 2023.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 393	8 930
-Nyanskaffningar	-	34
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3 571
	5 393	5 393
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 992	-7 986
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	3 066
-Årets avskrivning	-79	-72
	-5 071	-4 992
Redovisat värde vid årets slut	322	401

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	-	3 083
Omklassificeringar	-	-3 083
Investeringar	1 669	-
Redovisat värde vid årets slut	1 669	-

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början och slut	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Avser inbetalt insatskapital till Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Handwritten signature

556529-5002

Not 16 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>2024-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	31		31
Bostads och underhållslånepost	34		34
Uppskjuten skattefordran/skuld	65		65
<i>2023-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	392		392
Bostads och underhållslånepost	42		42
Uppskjuten skattefordran/skuld	434		434

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>2024-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	137 872	138 023	-152
Bostads och underhållslånepost	-	166	-165
	137 872	138 189	-317
<i>2023-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	140 048	141 949	-1 901
Bostads och underhållslånepost	-	204	-204
	140 048	142 153	-2 105

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71	69
-Tillkommande fordringar	46	37
-Reglerade fordringar	-34	-35
Redovisat värde vid årets slut	83	71

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	-	115
Upplupna intäkter	33	32
Upplupna lönebidrag	91	89
Övriga poster	641	753
	765	989

Handwritten signature

ank=20250711:2025071413406

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	4 167	4 167
Kvotvärde kr	1 000	1 000

Not 20 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Maskiner och inventarier	322	401
	322	401

Av ackumulerade överavskrivningar utgör 20,6% (20,6%) uppskjuten skatt.

Not 21 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023	2 429	2 429
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024	1 235	-
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	-	2 085
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	2 210	2 210
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	1 760	1 760
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	1 530	1 530
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 452	2 452
	11 616	12 466

Av periodiseringsfonder utgör 20,6% (20,6%) uppskjuten skatt.

Not 22 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	65 708	47 054
Övriga skulder	65 708	47 054

Not 23 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	7 160	7 160
Redovisat värde vid årets slut	7 160	7 160

Avser inbetalda insatser i kooperativa boendet Kv Leken.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	300	205
Upplupna löner samt semesterlöner	1 022	1 027
Upplupna sociala avgifter	321	323
Övrigt	1 300	1 331
	2 943	2 886

ML/aw

auk=20250711-2025071413407

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Eventualförpliktelser

Garantibelopp Fastigo	214	241
Summa	214	241

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållen ränta	956	1 153
Erlagd ränta	-3 003	-2 023

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	5 267	5 035
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	16	-
	5 283	5 035

Not 28 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Tillgodohavande på koncernkonto	33 561	26 834

Not 29 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Älvsbyns Kommunföretag AB, org nr 556547-9218 med säte i Älvsbyns kommun, som i sin tur är ett helägt dotterföretag till Älvsby Kommun.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 9 017 (10 202) kkr av inköpen och 34 088 (65 678) kkr av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på sysselsatt kapital:	(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital
Finansiella intäkter:	Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital)
Sysselsatt kapital:	Totala tillgångar - räntefria skulder
Räntefria skulder:	Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

[Handwritten signature]

ank=20250711-2025071113408

Underskrifter

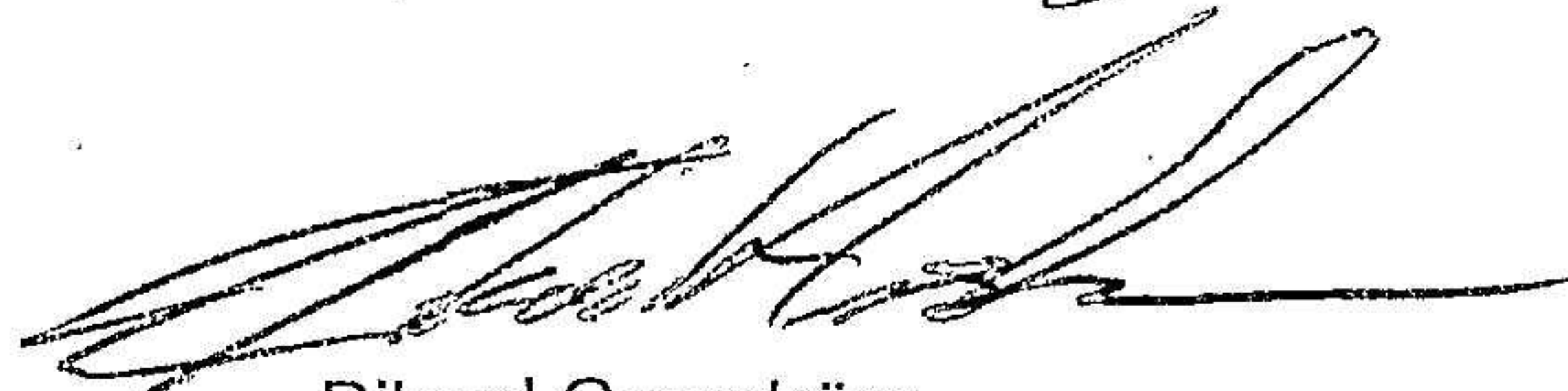
Älvsbyn 2712 2025



Margareta Lundberg
Styrelseordförande



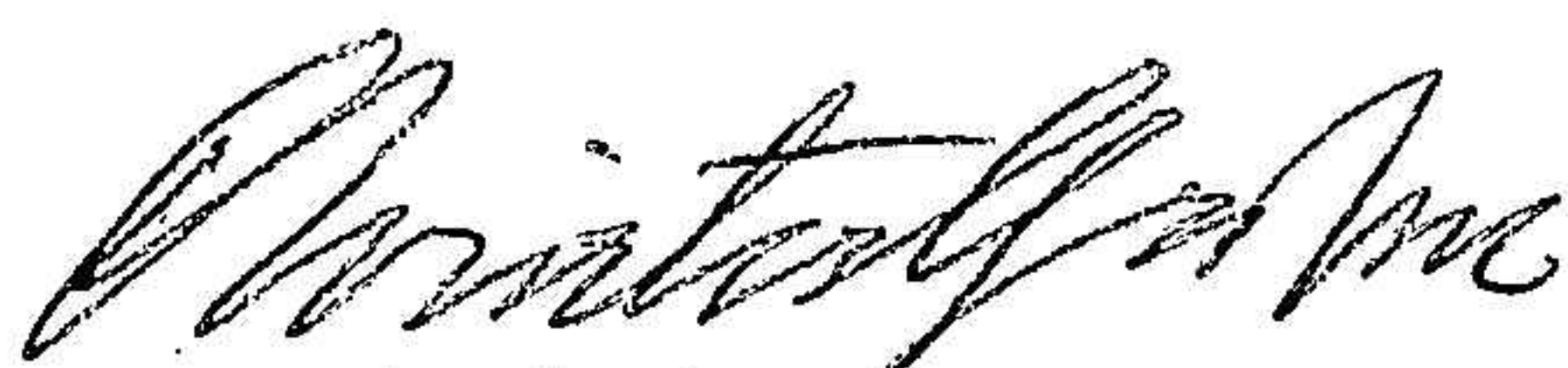
Annelie Vinsa
Verkställande direktör



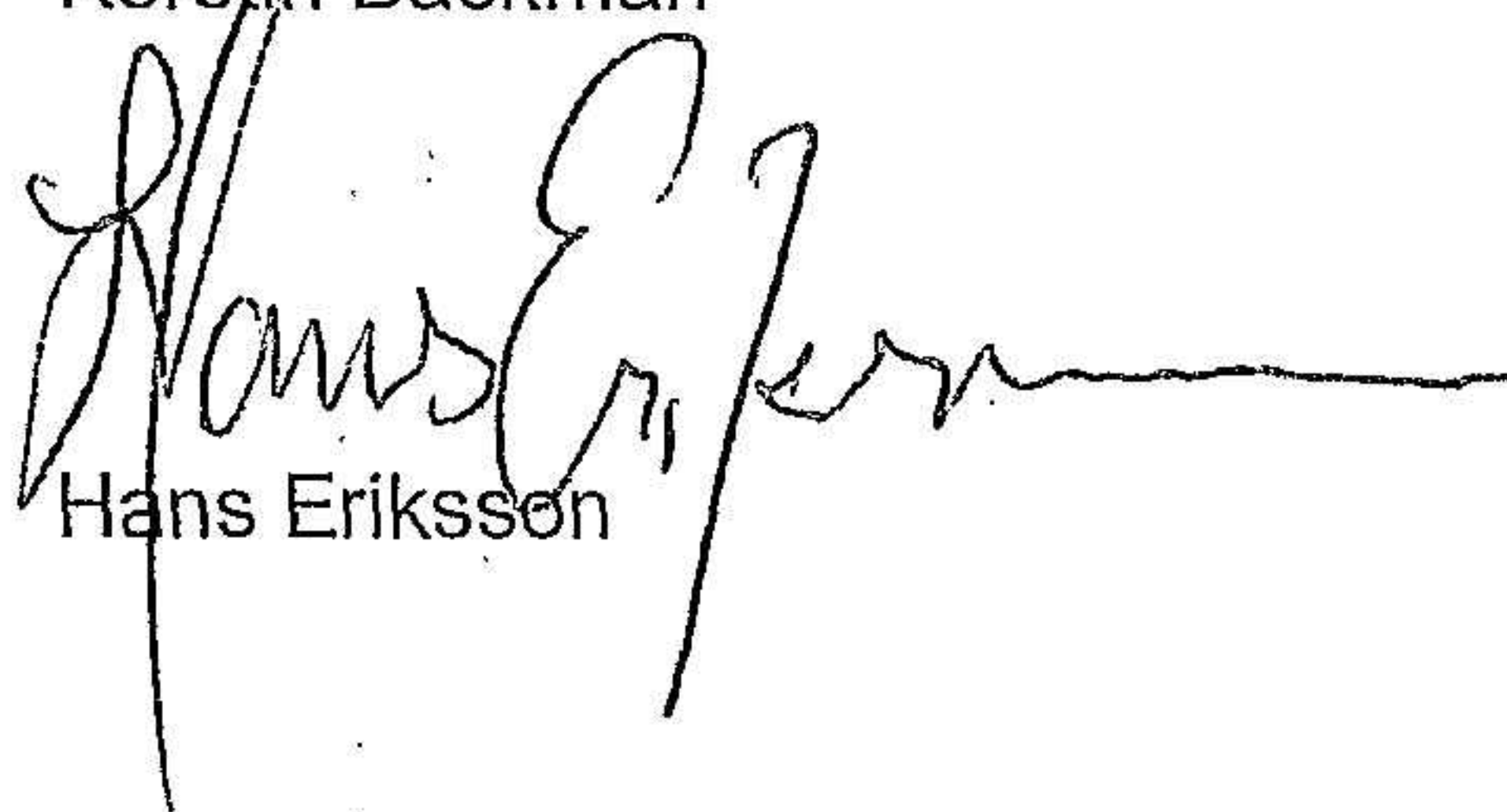
Rikard Granström



Kerstin Backman



Krister Grahn



Hans Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2025

KPMG AB



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älvsbyns Fastigheter AB, org. nr 556529-5002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Älvsbyns Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Älvsbyns Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Älvsbyns Fastigheter AB 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

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 Älvsbyns Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Älvsbyns Fastigheter 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 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 tryggt 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 tryggt 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.

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 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.

Luleå den 10 mars 2025

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor