

# ÅRSREDOVISNING

## 2023

Undertecknad verkställande direktör i Edshus AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-14. Årsstämman beslöt, att den uppkomna vinsten 1 875 kkr skulle balanseras i ny räkning.

Ed 2023-05-30

Lars Fredriksson

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	sid 2 - 3
Nyckeltal	sid 4 - 5
Fastighetsförteckning	sid 6
Förvaltningsberättelse	sid 7 - 8
Resultaträkning	sid 9
Balansräkning	sid 10 - 11
Finansieringsanalys	sid 12
Nothänvisningar	sid 13 - 19
Underskrifter	sid 20
Revisionsberättelse	sid 21 - 23
Granskningsrapport	sid 24

## VD har ordet.

### Organisation.

Organisationen 2023 bestod av:

- 1 VD
- 1 Kamrer
- 1 Förvaltare
- 2 Bovärdar
- 1 Miljövård

Jag vill härmed rapportera om årets verksamhet och ekonomiska resultat för Edshus AB. Året 2023 har varit både framgångsrikt och utmanande för oss.

### Marknaden.

På bostadsmarknaden i Dals-Ed har vakansgraden pendlat under året, vid årets början hade vi 40 uthyrda lägenheter och vid årets slut hade vi 41 stycken outhyrda lägenheter. Vi ser dock en lusning på marknaden då vakanserna minskade under sista kvartalet, en positiv utveckling som vi hoppas håller i sig. Stationshusets korridorsboende har fått en ny hyresgäst genom ett B & B, vilket kommer att minska vakansen med 9 rum under 2024.

På Nössemarksvägen 12(Foundever) saknar vi fortfarande hyresgäst i halva lokalen. Vi letar och ser efter möjliga alternativ. En arbetsgrupp har tillsats för att driva på det arbetet ytterligare. Även Stubbekasvägen 2 ingår i arbetsgruppens uppdrag på att finna lösningar som gynnar Edshus AB.

En tydlig trend inom vårt bestånd är att hyresgäster säger upp lägenheter med kallhyra och istället söker lägenheter med varmhyra. Den stora anledningen till detta är det höga elpriset vilket många får erfara vid låsning på höga nivåer.

Vi har anpassat oss till vakanserna genom att minska på underhållet och försöker att anpassa uthyrningen till lägenheter som har en standard som är hög. Därför har vissa lägenheter ställts orenoverade i avvaktan på ökat tryck på bostadsmarknaden.

### Underhåll.

Större underhållsåtgärderna vi gjort under året är bytet balkongsidor på Ängsvallevägen 1, 3, 5, 7 och 9. 2 stycken konceptlägenheter har ställts i ordning.

### Ekonomi.

Det ekonomiska resultatet för 2023 är positivt och uppgår till 1 875 kkr. Räntenivåerna har stigit under året men genomsnittsräntan ligger fortsatt på låga nivåer. Edshus AB har kommunal borgen på samtliga lån, vilket också gynnar räntenivån. Vi budgeterade för ett elpris på 2,50 kr men vi ser nu att snittet för 2023 hamnade på ca 1,50 kr. Elstödet på 1,2 miljoner som betalades ut för 2023 var ett välkommet tillskott som vi inte hade budgeterat för. Vi har även genomfört hyresförhandlingar som har resulterat i en höjning på 4,5%.

### Framtiden.

Vi står inför en del utmaningar.

Invånarantalet i Dals-Eds kommun minskar av olika anledningar, en av dem är att kommunens största arbetsgivare Foundever har halverat sin personalstyrka och pga. det så hyr

mar. nu halva lokalen på Nössemarksvägen 12. Denna förändring påverkar oss på flera sätt, dels genom att vi nu har färre hyresgäster då det var många som flyttade hit i samband med anställning, och dels ett nytt hyresavtal vilket innebär att endast hälften av byggnaden är uthyrd.

Det är av största betydelse att vi hittar en ny hyresgäst för att minimera negativa effekter på vår ekonomi, och helst en verksamhet som kan generera fler arbetstillfällen i kommunen.

Ekonomiskt ser vi, som alla andra, ökande kostnader på fasta avgifter så som fjärrvärme, vatten och avlopp, samt höjda kostnader för hantverkstjänster, räntor, pellets och el. m.m. De hyreshöjningar som vi har haft de senaste åren har inte kompenserat för denna ökade totala kostnad på något tillfredsställande sätt.

För att möta dessa utmaningar kommer Edshus AB att ytterligare effektivisera organisationen. Under första halvåret kommer vi minska med en tjänst på den yttre skötseln samt en halv tjänst på administration. Vi kommer i samband med neddragningarna att genomföra implementeringen av ett nytt fastighetssystem, outsourca kundtjänsten och upphandla extern skötsel av grönytor för att effektivisera och upprätthålla en god standard av vår verksamhet.

Edshus AB övriga fastighetsbestånd står fortsatt inför ett omfattande underhållsbehov. Arbetet med underhållsplaner fortgår och är en hjälp för att få en överblick på läget långsiktigt och därmed se hur vi ekonomiskt, effektivt och långsiktigt kan få en högre standard på våra fastigheter.

Tillsammans möter vi framtidens utmaningar och säkerställer Edshus AB:s framgång.



Ed den 2024-01-31.

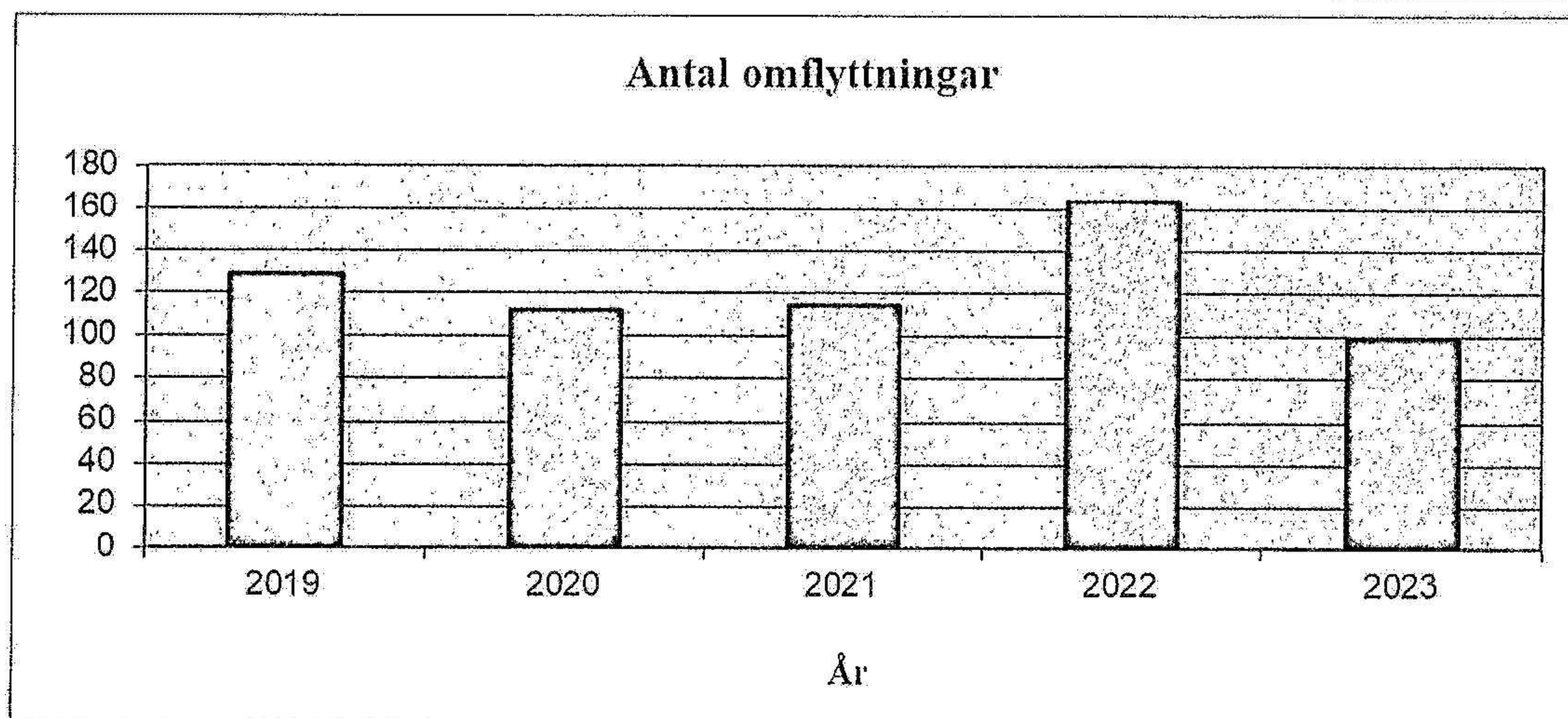
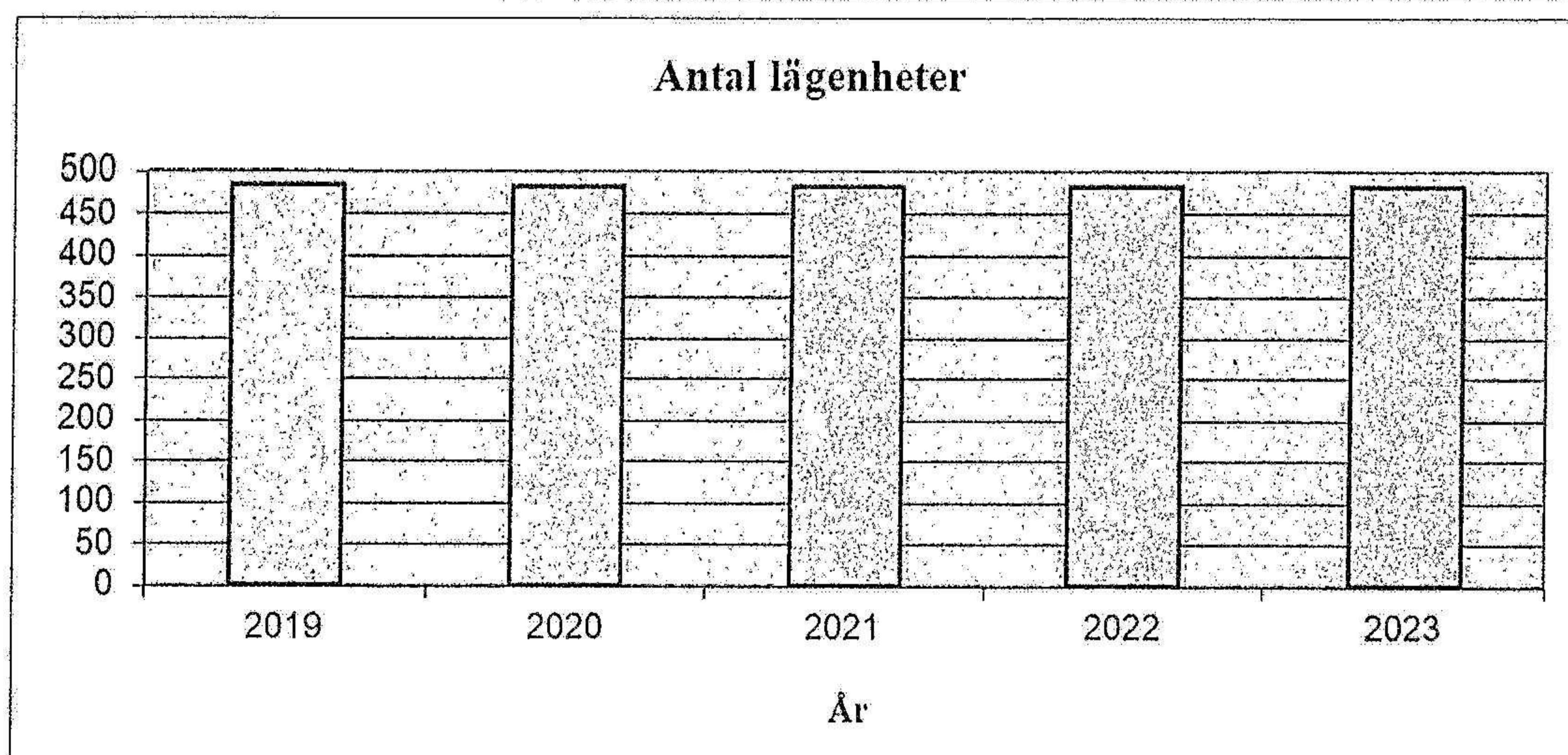
Lars Fredriksson.

Vd.

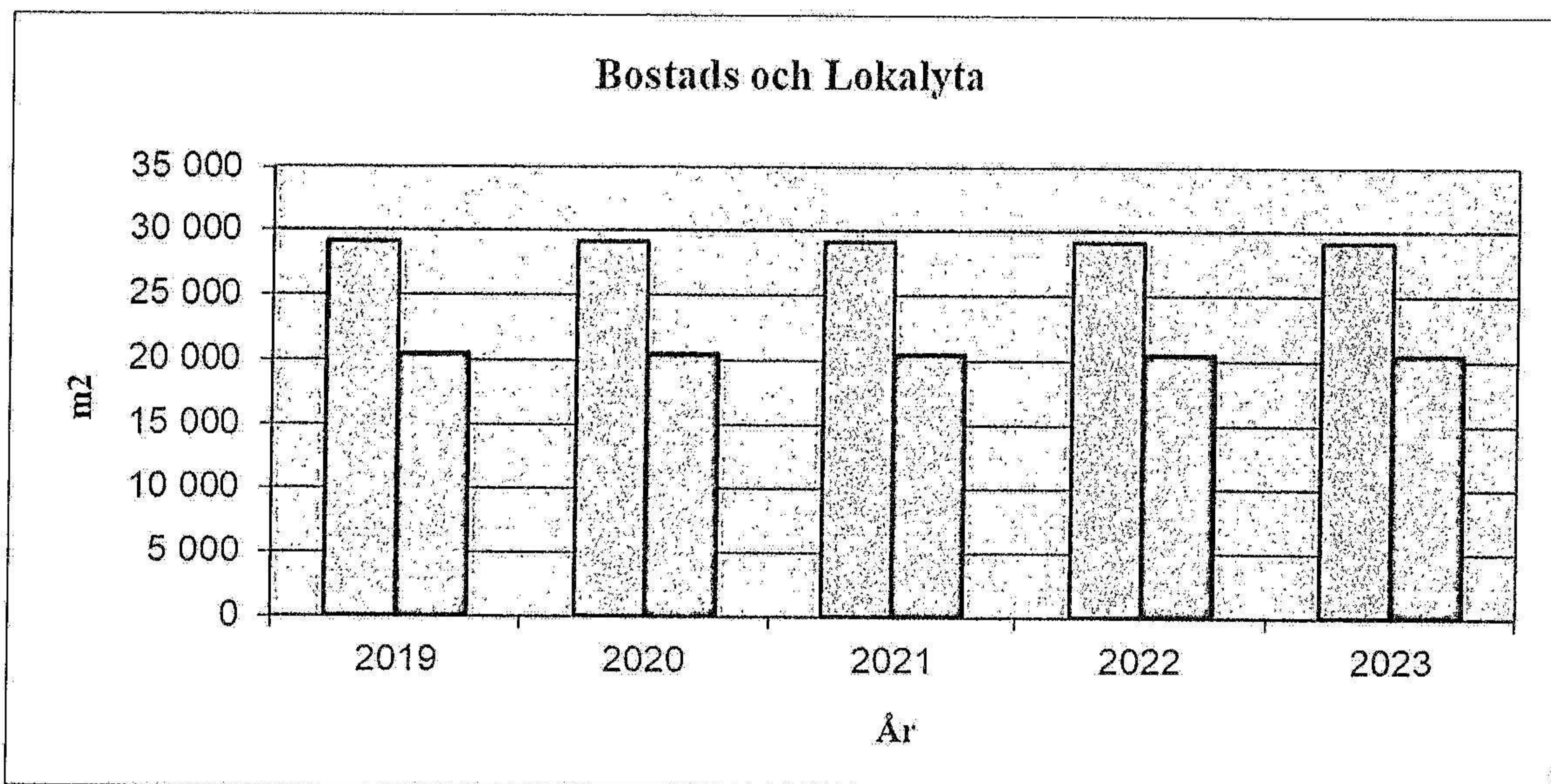
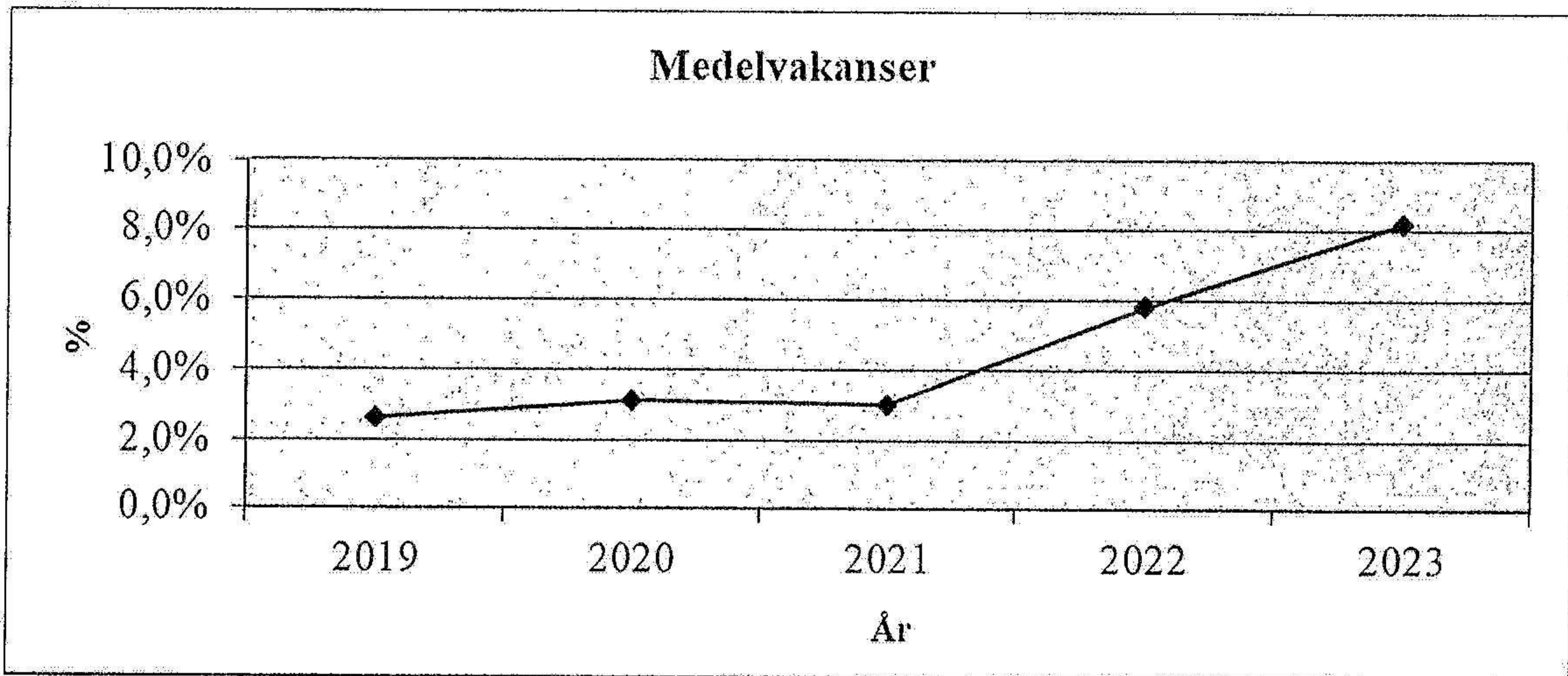
2024060410014

Nyckeltal	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Likviditet %</b> Sum omsättningst./ (Sum kortfr.skuld-omsät. Lån kommande år)	158	153	131	160	163
<b>Sollditet %</b> Sum EK+78% av periodiseringsfond / Sum skuld o EK	9,3	10,0	10,1	10,8	11,4
<b>Direktavkast. Tot. Kapital %</b> Rörelseres. / Sum Tillgångar	2,4	1,9	1,5	1,6	1,9

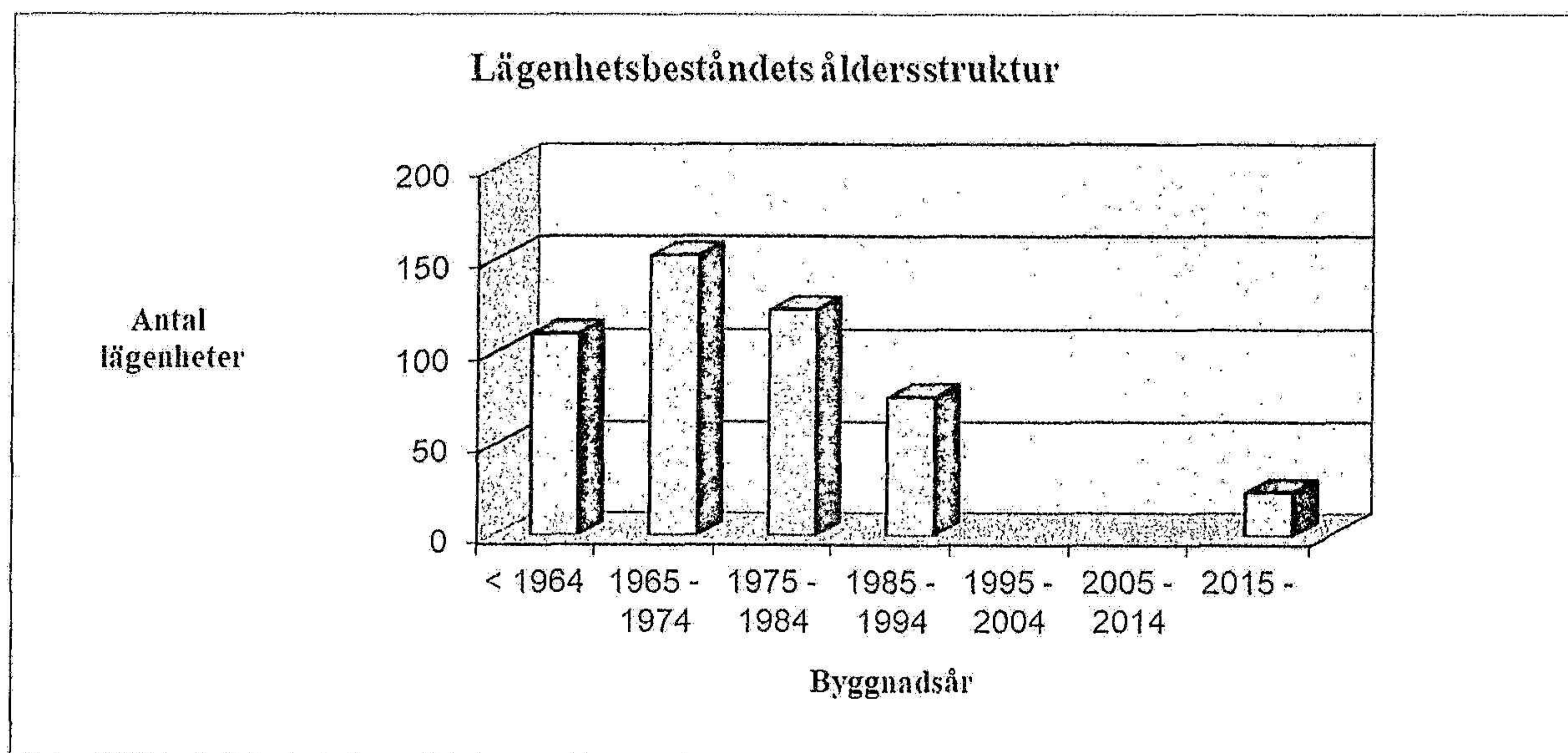
Jämförelsetal	2019	2020	2021	2022	2023
Bostadsyta	29 122	29 122	29 122	29 122	29 122
Antal lägenheter	486	485	485	485	485
Medelhyra lägenheter kr/m <sup>2</sup>	985	1023	1041	1062	1112
Medel Vakans	2,6%	3,1%	3,0%	5,8%	8,2%
Omflyttningar	129	112	115	164	100
Omflyttning %	26,5%	23,1%	23,7%	33,8%	20,6%
Lokalyta	20 473	20 473	20 473	20 473	20 473
Antal Lokaler	20	20	20	22	22



2024060410045



Fastighet	Bygg år	1 rk	2	3	4	5	Antal lgh	Yta lgh m2
		1,5 rk	rk	rk	rk	rk		
Timmertjärnsvägen 11	1961	8	8	2	2		20	1 055
Kronoparksvägen 17	1962	6	6		8		20	1 410
Timmertjärnsvägen 13	1963	5	8	4			17	941
S:a Moränvägen 4-14	1964-65	18	12	12			42	2 346
S:a Moränvägen 23	1976	13	10	10	2		35	1 743
Ångsvallevägen 1-9	1967-68		28	16			44	3 176
Gamla Edsvägen 52-68	1971-74	12	84	12			108	6 624
Norra Moränvägen 6	1930	9				2	11	422
Timmertjärnsvägen 16-20	1979	8	24	8	4		44	2 765
Hjortronstigen 13-19	1984-85	12	16	4			32	1 923
Delesgatan 10	1980		12				12	696
Ejörkhaget	1986	10					10	420
Fagalid	1965							
Edsgärdet	1983							
Toppen	1991	4	24	12			40	2 565
Linden	1991	12	14				26	1 496
Stubbekasvägen 2	1940-talet						0	
Timmertjärnsvägen 15-21	2016	4	8	12			24	1 540
Nössemarksvägen 12	1999						0	
<b>Totalt</b>		<b>121</b>	<b>254</b>	<b>92</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>485</b>	<b>29 122</b>



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets säte: Dals-Eds Kommun  
Moderbolag: Dals-Eds Kommun, orgnr: 212000-1413

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret  
2023-01-01–2023-12-31.

Styrelsen: Styrelsen har under året utgjorts av:

Ordförande	Pertti Hedkrok	
v. ordf.	Jan Johansson	(m)
	Lina Henke	
	Anna Johansson	(c)
	Carina Halmberg	(s)
Ersättare	Niklas Johansson	(c)
	Lars-Inge Fahlén	(s)

Sammanträden: Under året hölls 6 styrelsemöten samt årsstämma.

Revisorer: Daniel Larsson auktoriserad revisor samt Pia Axelsson lekmannarevisor.

Firmatecknare: Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Ordföranden, Vice ordföranden, VD Lars Fredriksson och Kamrer Gösta Schagerholm, två i förening. VD tecknar firman vid löpande förvaltningsåtgärder.

Föreningsanslutning: Bolaget var 2023 anslutet till Sveriges Allmännytt, Sobona och HBV.

Fastighetsförsäkringar: Samtliga fastigheter var fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar via försäkringsmäklare Säkra.

Lägenhetsbestånd: Vid årets slut förvaltade bolaget 485 lägenheter och 22 lokaler med en total yta av 29 122 m<sup>2</sup> resp. 20 473 m<sup>2</sup>. (6 lägenheter, 553 m<sup>2</sup> block uthyrs till kommunen LSS-boende och redovisas som lokalyta )

1 rum korridorboende	20 st.
1 rok, 1 rok eller 1,5 rok	101 st
2 rok	254 st
3 rok	92 st
4 rok	16 st
5 rok	2 st
	<hr/>
	485 st.

**HÄNDELSER UNDER ÅRET****STÖRRE INVESTERINGAR**

Balkongsidor på Timmertjärnsvägen 16-20.

Balkonger Ängsvallevägen 1-9.

Ventilation Gamla Edsvägen 52-68.

**LÄGENHETSUNDERHÅLL**

2 lägenhet har totalrenoverats och standardhöjts samt fått ny hyresnivå.

**OUTHYRDA LÄGENHETER**

Antal outhyrda lägenheter vid årets början var 40 st. och vid dess slut 41 st.

Antalet outhyrda lägenheter har varierat under året.

**KOMMUNALT BIDRAG**

Något kommunalt stöd eller aktieägartillskott har ej förekommit under 2023.

**Ekonomisk 5-årsöversikt. Belopp i kkr.**

Jämförelsetal	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning	48 376	49 493	46 874	48 103	50478
Resultat efter skatt	3 051	1 971	659	1 207	1875
Hyresbortfall	-1 228	-1 509	-1 405	-2 828	-4154
Bokfört värde fastigheter	257 077	255 620	262 486	257 868	250449
Låneskuld	255 278	251 901	248 312	243 571	238764
Genomsnittsränta %	0,76	0,79	0,77	1,24	1,66

**ÅRETS RESULTAT**

2023 års resultat blev en vinst på 1 875 kkr.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst(+) /förlust(-)	Årets vinst(+) /förlust(-)
Belopp vid årets ingång	8 000	2 500	19 620	1 207
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma			1 207	-1 207
Årets resultat 2022				1 875
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 000</b>	<b>2 500</b>	<b>20 827</b>	<b>1 875</b>

**BEHANDLING AV VINST**

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserade resultat	20 827 kkr
Årets resultat	+1 875 kkr
<b>Ansamlad vinst</b>	<b>22 702 kkr</b>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten i sin helhet överförs i ny räkning.

**RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2023 (KKR)**

	NOT	2023	2022
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	47 988	46 804
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 490	1 299
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>50 478</b>	<b>48 103</b>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4	-25 298	-25 352
Underhållskostnader		-8 947	-7 947
Fastighetsskatt		-727	-723
Avskrivningar	5	-9 909	-9 402
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-44 881</b>	<b>-43 424</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 597</b>	<b>4 679</b>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		467	171
Räntekostnader och liknande poster	7	-4 425	-3 253
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-3 958</b>	<b>-3 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 639</b>	<b>1 597</b>
Uppskjuten skatt		247	-386
Förändrad skatt		-11	-4
Förändring av periodiseringsfond		0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>236</b>	<b>-390</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 875</b>	<b>1 207</b>

**BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2023 (KKR)**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	8	233 143	240 861
Mark	8	17 007	17 007
Markanläggningar	8	10 925	11 733
Pågående nybyggnad	9	2 862	925
Inventarier	10	1 942	1 555
		<u>265 879</u>	<u>272 081</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Långfristiga fordringar	12	202	239
<b>Summa anlägg. tillgångar</b>		<b>266 121</b>	<b>272 360</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Bränslelager och förråd		357	197
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		221	93
Andra kundfordringar		775	140
Övriga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	828	930
		<u>1 824</u>	<u>1 163</u>
Kassa och bank		23 483	17 172
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 664</b>	<b>18 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>291 785</b>	<b>290 892</b>

**BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2023 (KKR)**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital (8000 aktier med kvotvärde 1000 kr)	8 000	8 000
Reservfond	2 500	2 500
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserade vinstmedel	20 828	19 620
Årets resultat	1 875	1 207
<b>Summa eget kapital</b>	<b>33 203</b>	<b>31 327</b>
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjutna skatter	4 384	4 631
<b>Summa Avsättningar</b>	<b>4 384</b>	<b>4 631</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	14 194 651	218 836
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>194 651</b>	<b>218 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	14 44 113	24 735
Leverantörsskulder	5 830	3 683
Skatteskuld	80	39
Skulder till koncernföretag	218	203
Övriga skulder	517	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 8 789	7 271
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>59 547</b>	<b>36 098</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>291 785</b>	<b>290 892</b>

## FINANSIERINGSANALYS 31 DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Inbetalningar från kunder	49 818	50 056
Utbetalningar till leverantörer och anställda	-31 061	-38 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>18 757</b>	<b>11 683</b>
Erhållen ränta	467	171
Erhållna räntebidrag		
Erlagd ränta	-4 425	-3 253
Inkomstskatt	-11	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 788</b>	<b>8 596</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 707	-4 492
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		-40
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	37	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 670</b>	<b>-4 532</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nyemission	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-19 912	0
Förändring kortfristig skuld	15 105	-4 741
Erhållet aktieägartillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 807</b>	<b>-4 741</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 311</b>	<b>-677</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 172</b>	<b>17 849</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>23 483</b>	<b>17 172</b>

## NOTHÄNVISNINGAR TILL BOKSLUT 2023

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisninglagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.  
Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fördringar har tagits upp till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas.

Byggnader:	Stommar	100 år
	Fasader, yttertak och fönster	40-50 år
	Övrigt	5-25 år
Markanläggningar		20 år
Inventarier		5 år

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig driftsintäkt respektive övrig driftskostnad.

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Någon särredovisning av centrala administrations- och försäljningskostnader har ej gjorts då de bedöms vara av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Värdelager värderas till anskaffningsvärdet.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

I kassaflödesanalysen klassificeras kortfristiga skulder till kreditinstitut under rubriken finansieringsverksamhet.

**NOT 1. HYRESINTÄKTER**

	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Netto	Netto
Bostäder	32 456	31 061	2 397	2 385	30 059	28 676
Lokaler	17 492	16 507	1 614	286	15 878	16 221
Garage, p-platser	796	780	143	157	653	623
	<u>50 744</u>	<u>48 348</u>	<u>4 154</u>	<u>2 828</u>	<u>46 590</u>	<u>45 520</u>

Därtöver avseende bostäder

Lämnade hyresrabatter					-22	-11
Bredband					74	77
Elektricitet					269	148
Tillvalsavgifter					<u>1 077</u>	<u>1 070</u>
					<u>1 398</u>	<u>1 284</u>
Summa					<b>47 988</b>	<b>46 804</b>

**NOT 2. ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER**

	2023	2022
Ersättning från hyresgäster för extra underhåll	1 105	733
Återvunna hyresförluster	56	48
Fakturerade kostnader	39	56
Försäkringsersättning	<u>1 290</u>	<u>462</u>
	<b>2 490</b>	<b>1 299</b>

**NOT 3. DRIFTSKOSTNADER**

	2023	2022
Reparationer	2 419	4 088
Fastighetsskötsel	4 474	4 896
Uppvärmning	3 446	3 798
Vatten	1 827	1 717
E	4 603	3 040
Sophantering	1 763	1 741
Administration	5 143	4 232
Hyresgästernas medel	50	66
Försäkringskostnader	679	875
Avskrivna fordringar	114	125
Kabel-TV	689	490
Övriga driftskostnader	<u>10</u>	<u>202</u>
	<b>25 217</b>	<b>25 270</b>

**NOT 4. REVISIONSKOSTNADER**

Öhrfings PricewaterhouseCoopers AB:	81	82
Revisionsuppdrag		
Andra uppdrag	0	

**NOT 5. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR****Tillgångsslag**

<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggnader	8 307	8 219
Markanläggningar	983	966
Inventarier	320	217
Återbetalning statsbidrag	299	
Summa avskrivningar	<u>9 909</u>	<u>9 402</u>

**NOT 6. PERSONAL**

Medelantalet anställda har varit följande:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Administration	3,00	3,00
Fastighetsarbetare	3,00	3,00
	<u>6,00</u>	<u>6,00</u>

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 83% resp. 17%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och Vd	999	934
Administrativ personal	1 196	948
Fastighetsskötare	1 290	1 440
	<u>3 485</u>	<u>3 322</u>

Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 396	1 185
varav pensionskostnader till Vd och styrelse	105	96
varav pensionskostnader till övriga anställda	280	225

**NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetslån	3 822	2 647
Borgensavgift	603	606
	<u>4 425</u>	<u>3 253</u>

**NOT 8.**

**Byggnader**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

Avgår statsbidrag

Akkumulerad nedskrivning

Utrangeringar under året

Erhållna statbidrag

Övriga nyanskaffningar under året

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Försäljningar under året

Utrangeringar under året

Årets avskrivning

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

**Utgående bokfört värde**

**Mark**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffning under året

Försäljningar under året

**Utgående bokfört värde**

**Markanläggningar**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar under året

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivning

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

**Utgående bokfört värde**

**Taxeringsvärde**

Byggnad

Mark

**Marknadsvärdering:**

Extern värdering enligt Datscha

viket ger ett marknadsvärde på 376 Mkr.

<b>NOT 9. Pågående nybyggnad</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lekutrustning Gamla Edsv.		87
Rcbotgräsklippare		178
Balkonger Timmertjärnsvägen		660
Konceptrenovering lgh	942	
Ventilation Stationshuset	26	
Balkonger Ängsvallevägen	1073	
Ventilation Gamla Edsv.	759	
Solpaneler Nössemarksv.12	62	
<b>Totalt</b>	<b>2 862</b>	<b>925</b>

**NOT 10. Inventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Inventarier</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 121	4 643
Nyanskaffningar under året	707	478
Försäljningar/utrangeringar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 828	5 121
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 566	-3 349
Försäljningar/utrangeringar under året		0
Årets avskrivning	-320	-217
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 886	-3 566
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 942</b>	<b>1 555</b>

**NOT 11. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

<b>Aktier och andelar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
HEV	40	40

**NOT 12. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Återbäringsfordran HBV	202	239
	<b>202</b>	<b>239</b>

**NOT 13. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förskottsbetalda leverantörsskulder	828	930
	<b>828</b>	<b>930</b>

**NOT 14. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER**

	Tidigare än 1 år efter balansdagen		1-5 år efter balansdagen		> 5 år efter balansdagen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Skulder till kreditinstitut	39 840	19 881	110 810	139 365	88 114	84 325
<b>Summa</b>	<b>39 840</b>	<b>19 881</b>	<b>110 810</b>	<b>139 365</b>	<b>88 114</b>	<b>84 325</b>
Kommande års amortering	4 968					

**NOT 15. SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID**

Räntebindning till	Lånebelopp kkr	Genomsnittsränta 2023-12-31	Andel av lån %
Lån med 3 månaders bindning	32 794	4,47%	14%
2024	25 831	0,76%	11%
2025	22 179	0,72%	9%
2026	42 925	1,28%	18%
2027	45 706	0,98%	19%
2028	34 740	1,40%	15%
Ränteb. Efter 2028	34 589	1,90%	14%
<b>Totalt</b>	<b>238 764</b>	<b>1,66%</b>	<b>100%</b>

**NOT 16. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	6 211	6 175
Upplupna räntekostnader	281	224
Upplupna leverantörsskulder	1 464	244
Semesterlöneskuld	575	538
Arbetsgivaravgifter	86	73
AMF	172	17
	<hr/> 8 789	<hr/> 7 271

**NOT 17. Panter o Ansvarförbindelser****Ställda panter**

Fastighetsinteckningar som ställts  
som säkerhet  
för egna skulder till kreditinstitut  
( Uttagna publika arkivet 28.400 kkr )

0 0

**Ansvarförbindelser**

0 0

**NOT 18. Moderbolag**

Moderföretag i den största och minsta koncern där Edshus AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Dals-Eds Kommun, 212000-1413, Dals-Ed.

**EDSHUS AB**

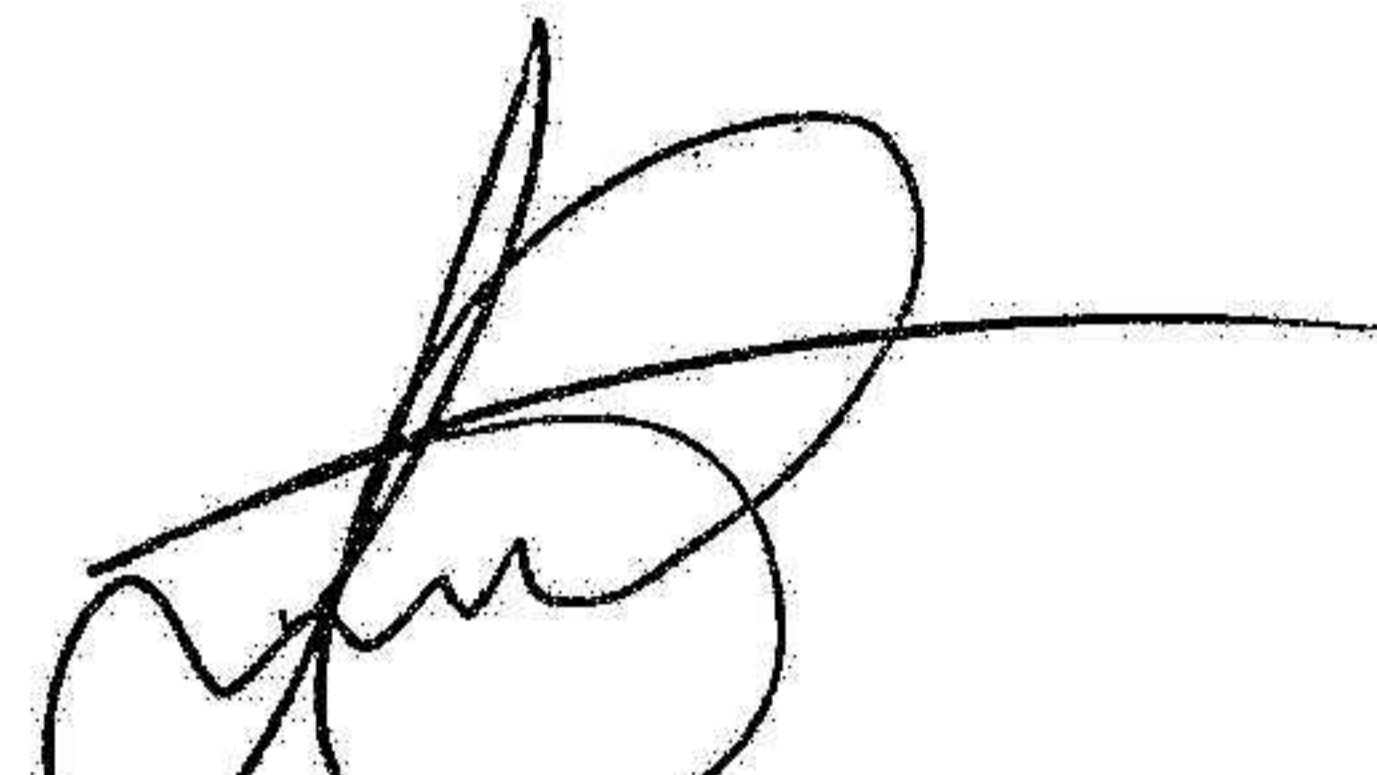
ED den 20 februari 2024



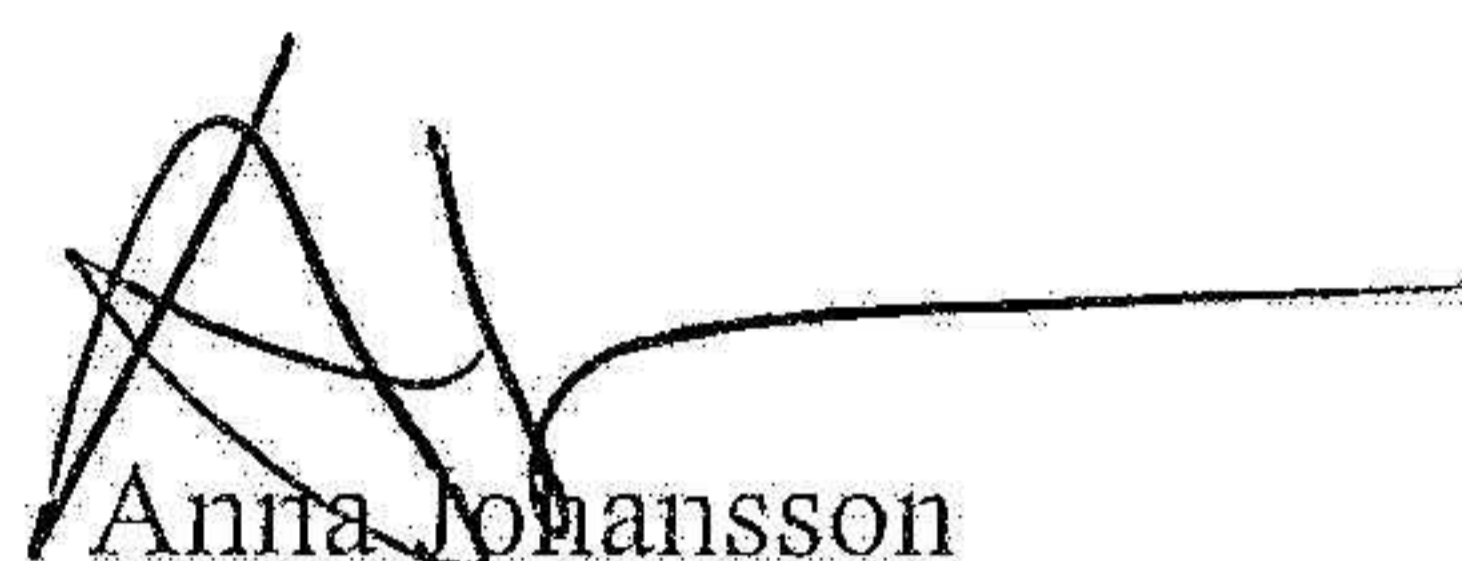
Perri Hedkrok  
Ordf.



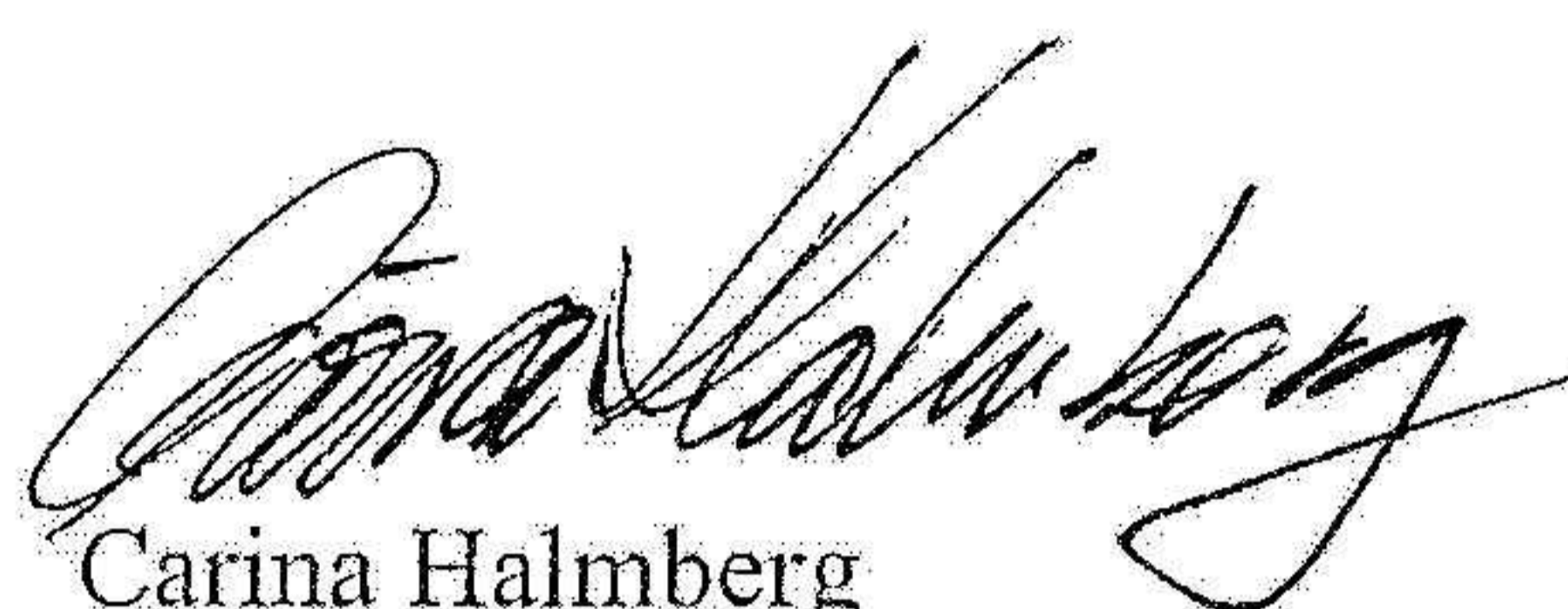
Jan Johansson  
Vice ordf.




Lina Henke



Anna Johansson



Carina Halmberg



Lars Fredriksson  
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 6 mars 2024



Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Edshus AB, org.nr 556526-3596

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Edshus AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-20 i detta dokument.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Edshus AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Trollhättan den 6 mars 2024

  
Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor

2024050410063