

Årsredovisning

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder

Org.nr 556049-8080

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31



Furuängsvägen, Mörlunda

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder avger härmed följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |

Styrelsens säte: Hultsfred
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

K. M. B.
Styrelsen
1 (17)
1 (17)

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder, med säte i Hultsfred, org nr 556049-8080, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

| | |
|-------------------------|---|
| Åke Nilsson | Ordförande (kd) |
| Ulf Nilsson | Vice ordförande (s) |
| Ulf Larsson | Ledamot (c) |
| Maik Rohde | Ledamot (c) |
| Åke Bergh | Ledamot (m) |
| Jens Kleja | Ledamot (sd) |
| Alexandra Svensson | Ledamot (s) |
| Anne Uebel | Ersättare (c) |
| Andreas Axelsson | Ersättare (kd) |
| Tommy Einarsson | Ersättare (v) |
| Gunilla Hartikka | Vision |
| Kimmo Laaksonen | Fastighetsanställdas Förbund |
| Helena Grybäck Svensson | Verkställande direktör |
| Jan Persson | Auktoriserad Revisor Revisionsbyrå Andersson & Co i Karls- hamn AB |
| Tommy Rålg | Lekmannarevisor |
| Ove Klingstedt | Lekmannarevisor |

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 6 (7 st 2023) protokollförda sammanträden.

Organisationsanslutning

Sveriges Allmännyttan,
HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening.
Sobona, Kommunala företagens arbetsgivarorganisation

Hyresförhandlingar

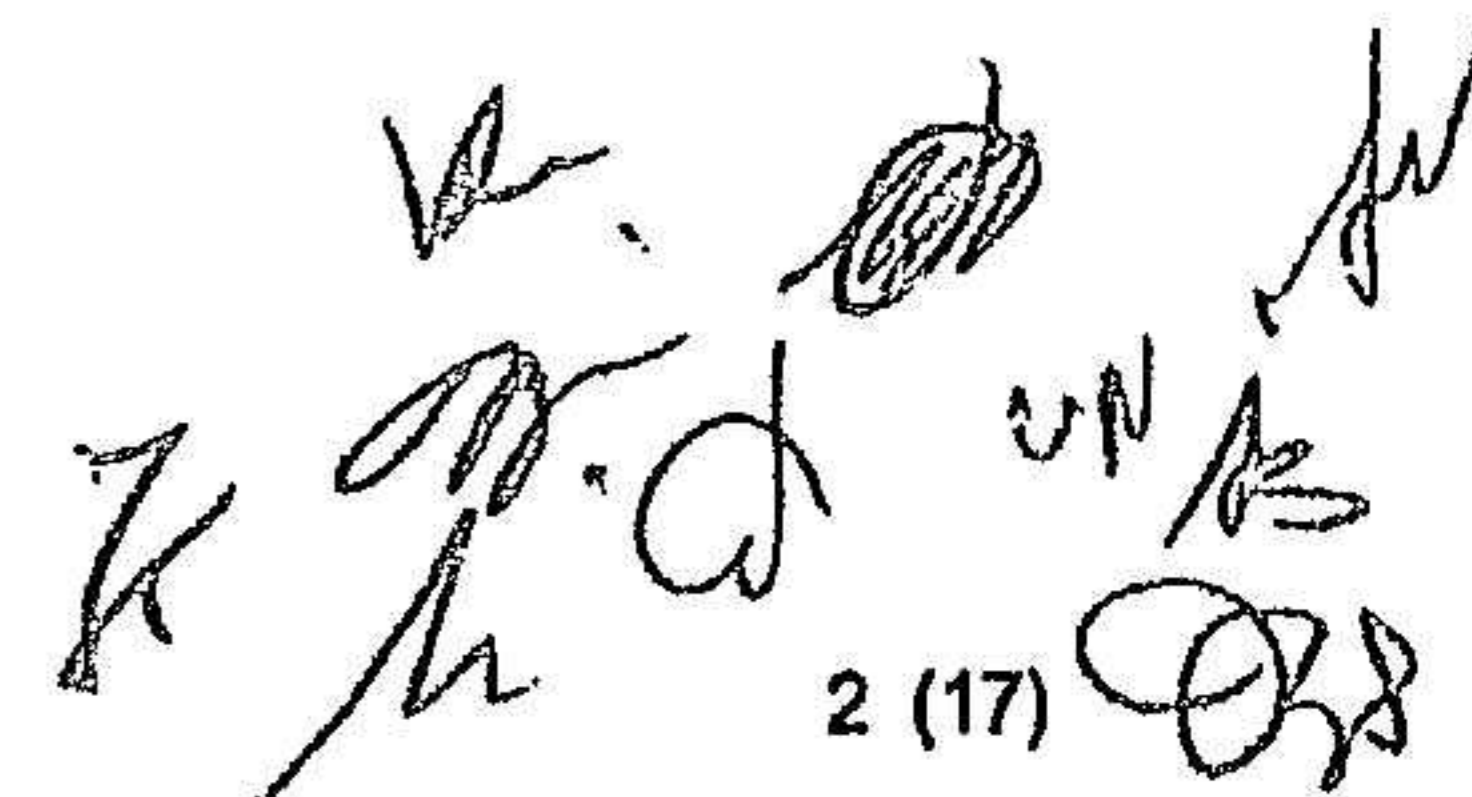
Hyresförhandlingar för 2025 är avslutade och resulterade i att hyran för bostadslägenheter höjs med 5,4% och för de lägenheter med kallhyra med 3%. Maximal höjning för en enskild lägenhet får dock inte vara mer än 500 kronor.

Antalet uthyrningsobjekt

Vid 2024 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter:

1 488 bostadslägenheter (99 387 m²)
varav 47 studentrum (23 lägenheter)
184 lokaler (14 261 m²)
190 garage
316 skärmtaksplatser
73 parkeringsplatser

Den genomsnittliga vakansgraden har varit 216 (183 st 2023) lägenheter vilket motsvarar 14,7 % (12,7 % 2023), och 42 (43 st 2023) studentrum, 91 % (91,5 % 2023).


2 (17)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktion, ombyggnad och underhåll

- Takbyte Aspedalsgatan, Hultsfred
- Stambyte på Stationsgatan, Hultsfred
- Fasadmålning Skolgatan, Virserum
- 2 nya miljörum i Hultsfred och 2 nya miljörum i Målilla

Förbättringar

- Asfaltering Södra Långgatan 29, Målilla
- Digitalt bokningssystem Källerydsgatan, Hultsfred
- Elrevisioner i Hultsfred
- Utökat SBA i hela fastighetsbeståndet
- Digital övervakning av bla värmeanläggningar
- Uppgradering till fossilfritt värmesystem Radhusvägen, Silverdalen

Invändiga lägenhetsreparationer

- Omflyttningsrenovering tapet/målning ca 80 st (100 st 2023)
- Golvbyten ca 150 st (90 st 2023)
- Badrumsrenovering (golv, väggar, vitvaror) ca 40 st (55 st 2023)
- Renovering kök ca 20 st (20 st 2023)
- Elsaneringar ca 25 st (20 st 2023)

Fastighetsstrategi

- Kallställning av fastigheter i Silverdalen
- Omflyttning av hyresgäster i Silverdalen
- Förberedelser för nya värmesystem i Silverdalen och Virserum
- Ny elservice och ny va-servise i Silverdalen

Skador

- Ca 10 st vattenskadorna i varierande storlekar (20 st 2023)

Rivning

- Granitvägen 15 (förskola)
- Rivningen på Våduren 4 och 5 i Virserum färdigställdes

Information

Under året har tidningen H-Nytt utkommit med två nummer.

Omflyttning

Omflyttningarna uppgick till 21,0 % (19,0 % 2023) eller 305 st (258 st 2023).

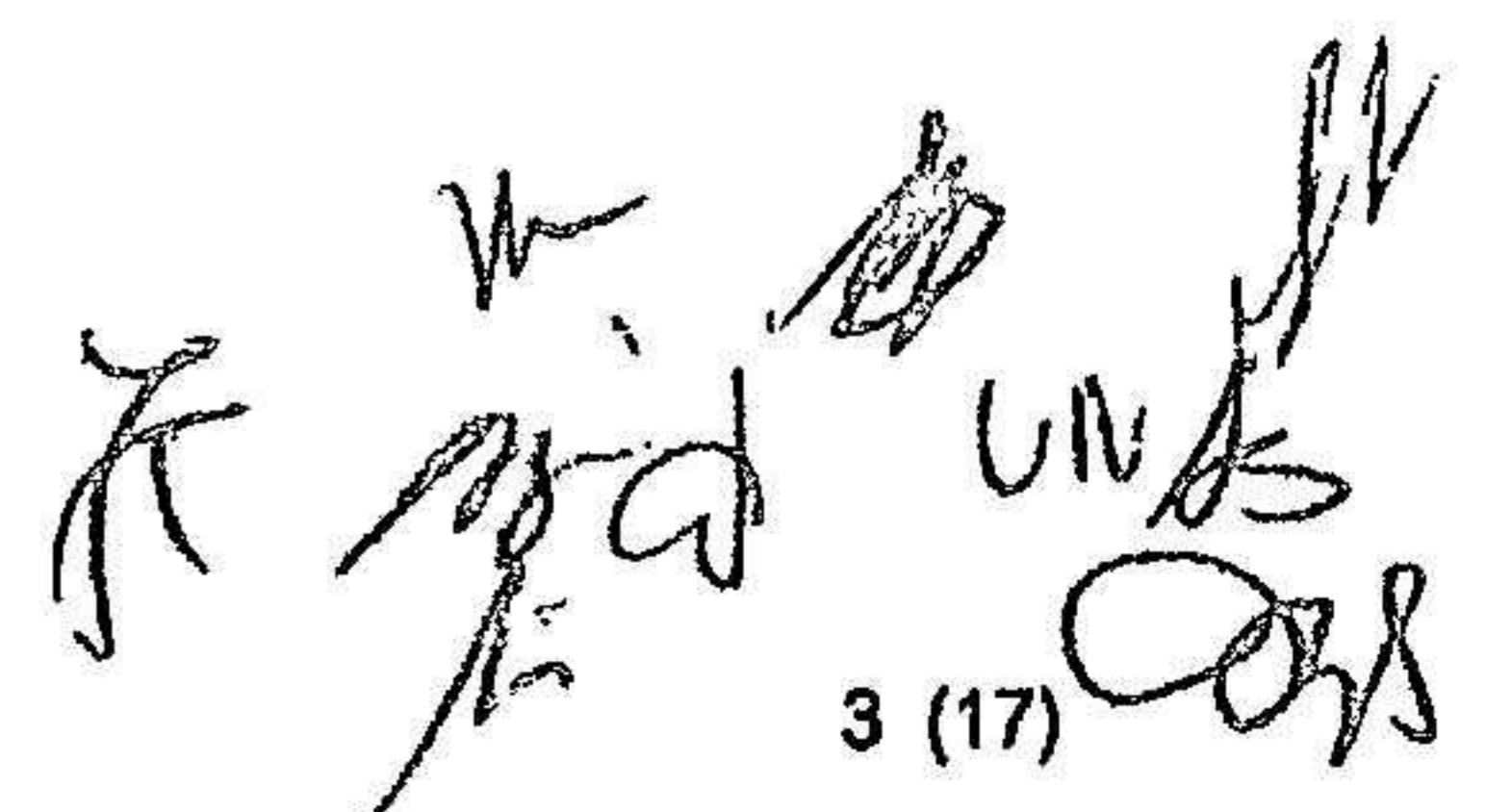
Förändringar i likviditet och finansiering (Kassaflödesanalysen)

Som framgår av kassaflödesanalysen har bolagets likvida medel ökat med 561 tkr (minskat med 3 998 tkr 2023).

Nettot på den långfristiga upplåningen/amorteringen har ökat med 25 599 tkr (ökat 46 345 tkr 2023).

I övrigt hänvisas till kassaflödeanalysen.

För bedömning av 2024 års verksamhet och bolagets ekonomiska ställning 2024-12-31 hänvisas till Resultat- och Balansräkningen med noter.


3 (17)

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

2025052800140

Ränterisk

Bolagets största ekonomiska risk de kommande åren är risken för långsiktigt höjda räntor. Belåningsgraden på fastigheterna är 77,6 % och den synliga soliditeten är 24,0 %. Ränteläget för bolaget under 2024 var 2,58 % (2,0733 % 2023) i snittränta.

Refinansieringsrisk

Risken att kreditinstituten inte vill låna ut till bolaget bedöms som mycket liten. Refinansiering av befintliga lån är något högre än vad de har varit.

Ägarförhållanden

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder ägs till 100 % av Hultsfreds kommun, org.nr 212000-0712 med säte i Hultsfred.

| Flerårsöversikt | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 116 201 | 113 183 | 109 883 | 108 265 | 111 131 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -11 480 | -5 586 | 730 | 795 | -4 083 |
| Balansomslutning (tkr) | 395 265 | 384 252 | 338 958 | 329 283 | 337 469 |
| Soliditet (%) | 24,0% | 27,3% | 32,3% | 33,0% | 32,1% |
| Antal anställda | 54 | 54 | 52 | 49 | 52 |

Förändring av Eget kapital

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------|------------|---------------------|----------------|--------|
| Belopp vid årets ingång | 2 010 | 39 517 | 59 833 | -4 056 | 97 304 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | -4 056 | 4 056 | |
| Utdelning | | | -69 | | |
| Årets resultat | | | | -7 703 | |
| Belopp vid årets utgång | 2 010 | 39 517 | 55 708 | -7 703 | 89 532 |

Villkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 18 000 tkr (18 000 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|-------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 55 708 058 |
| årets resultat | -7 703 496 |
| | 48 004 562 |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 63 000 |
| i ny räkning överföres | 47 941 562 |
| | 48 004 562 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 Kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Bolagets egna fria kapital möjliggör utdelning till aktieägare. Hänsyn har tagits till verksamheten, dess omfattning, bolagets likviditet och investeringsbehov jämte förändringen av bolagets soliditet och kassalikviditet. Utdelningen påverkar inte bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

[Handwritten signatures and initials]
4 (17)

Resultaträkning

| | Not 1 | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 116 201 | 113 183 |
| Aktiverade personalkostnader eget arbete | | 4 639 | 4 418 |
| Övriga rörelseintäkter | | 407 | 2 562 |
| | | 121 247 | 120 163 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftkostnader | 3 | -48 332 | -47 940 |
| Periodiska underhållskostnader | | -12 895 | -9 990 |
| Fastighetsskatt | | -1 596 | -1 618 |
| Centraladministration | 4 | -6 874 | -7 193 |
| Personalkostnader | 5 | -39 916 | -36 245 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9, 10 | -16 005 | -18 034 |
| | | -125 618 | -121 020 |
| Rörelseresultat | | -4 371 | -857 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 6 | 2 | 2 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 336 | 285 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -7 447 | -5 016 |
| | | -7 109 | -4 729 |
| Resultat efter finansiella poster | | -11 480 | -5 586 |
| Bokslutsdispositioner | 7 | 3 266 | 456 |
| Resultat före skatt | | -8 214 | -5 130 |
| Skatt på årets resultat | 8 | 511 | 1 074 |
| Årets resultat | | -7 703 | -4 056 |

Handwritten signatures and initials, including "OS" and "5 (17)".

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

2025052800142

Balansräkning

| | | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|--------------|---------------------------|---------------------------|
| TILLGÅNGAR | Not 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 348 741 | 348 250 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 6 504 | 9 324 |
| <u>Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar</u> | | <u>13 875</u> | <u>2 319</u> |
| | | 369 120 | 359 893 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag | 11 | 40 | 40 |
| <u>Andra långfristiga fordringar</u> | 12 | <u>8 251</u> | <u>7 734</u> |
| | | 8 291 | 7 774 |
| Summa anläggningstillgångar | | 377 411 | 367 667 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager m.m.</i> | | | |
| <u>Råvaror och förnödenheter</u> | | <u>887</u> | <u>911</u> |
| | | 887 | 911 |
| <i>Fordringar</i> | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 1 259 | 1 965 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 273 | 545 |
| Övriga fordringar | | 579 | 522 |
| <u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u> | | <u>3 000</u> | <u>3 347</u> |
| | | 7 111 | 6 379 |
| <i>Kassa och bank</i> | 13, 18 | 9 856 | 9 295 |
| Summa omsättningstillgångar | | 17 854 | 16 585 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 395 265 | 384 252 |

Handwritten signatures and initials:
K. v. v.
M. J.
O.S.
6 (17)
NN
b

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

2025052800143

Balansräkning

| | Not 1 | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | 14 | | |
| Aktiekapital | | 2 010 | 2 010 |
| Reservfond | | 39 517 | 39 517 |
| | | <u>41 527</u> | <u>41 527</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 15 | 55 708 | 59 833 |
| Årets resultat | | -7 703 | -4 056 |
| | | <u>48 005</u> | <u>55 777</u> |
| Summa eget kapital | | 89 532 | 97 304 |
| | | | |
| Obeskattade reserver | 16 | 6 306 | 9 572 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 21 | 266 831 | 241 232 |
| | | <u>266 831</u> | <u>241 232</u> |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 921 | 4 331 |
| Leverantörsskulder | | 6 923 | 8 423 |
| Skulder till koncernföretag | | 2 907 | 3 939 |
| Checkräkningskredit koncern | 18 | 0 | 0 |
| Aktuell skatteskuld | | 140 | 537 |
| Övriga skulder | | 1 777 | 1 553 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 16 928 | 17 361 |
| | | <u>32 596</u> | <u>36 144</u> |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 395 265 | 384 252 |

Handwritten signatures and notes at the bottom right of the page, including the number 7 (17).

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

2025052800144

Kassaflödesanalys

| | | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Årets resultat | | -7 703 | -4 056 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | 20 | 14 538 | 16 415 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 6 835 | 12 359 |
| före förändringar av rörelsekapital | | | |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Förändring av varulager | | 25 | 135 |
| Förändring av rörelsefordringar | | -732 | -2 205 |
| Förändring av rörelseskulder | | -3 548 | 3 509 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 580 | 13 798 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -27 541 | -64 094 |
| Avyttring / förvärv av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Avyttring / förvärv av finansiella anläggningstillgångar | | -5 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -27 546 | -64 094 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | |
| Erhållna villkorade aktieägartillskott | | 0 | 0 |
| Utbetald utdelning | | -69 | -49 |
| Upptagna lån | | 30 000 | 50 000 |
| Amortering av lån | | -4 401 | -3 655 |
| Övrigt | | -3 | 2 |
| Förändring av checkräkningskredit | | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 25 527 | 46 298 |
| Årets kassaflöde | | 561 | -3 998 |
| Likvida medel vid årets början | | 9 295 | 13 293 |
| Kursdifferens i likvida medel | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 9 856 | 9 295 |

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a date: 8 (17).

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där ej annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Kostnader för nyproduktion och större om- tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponenter (se tabell). Varje underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

| Byggnadskomponent | Livslängd, år |
|---------------------|---------------|
| Stomme | 100 |
| Fasad | 75 |
| Fönster | 50 |
| Yttertak | 40 |
| Snickerier | 40 |
| El, Va, Ventilation | 45 |
| Restpost | 20 |

| Löptider på hyreskontrakt, lokaler | | |
|------------------------------------|----------------|-------------|
| Löptid till år | Antal kontrakt | Hyra/år tkr |
| 2025 | 9 | 4 805 |
| 2026 | 5 | 1 503 |
| 2027 | 3 | 2104 |
| 2028 | 0 | 0 |
| 2029 | 0 | 0 |
| 2030 el senare | 2 | 1 862 |

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivningstiden baseras på tabellen nedan.

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Maskiner och inventarier | 20 procent/år |
| Byggnadsinventarier | 3-20 procent/år |
| Datautrustning | 33,3 procent/år |

[Handwritten signatures and initials]
9 (17)

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

2025052800146

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde undertiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter sk affärsmässiga principer.

Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Redovisning av intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar bostadshysesintäkter månadsvis. Hysesintäkter för lägenheter och lokaler i den period de anses tillhöra.

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs.

Pågående ej fakturerade uppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

Koncernuppgifter

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder ingår i en koncern där Hultsfreds kommun, org. nr 212000-0712 upprättar koncernredovisning.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester och betald frånvaro. Redovisning sker i takt med intjänandet. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Pensionsplaner

Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Det innebär att premlerna kostnadsförs löpande.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per 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 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.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning: Företagets samlade tillgångar.

Soliditet: Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i % av balansomslutning.

Antalet anställda: Medelantal anställda under räkenskapsåret.

K. O. S.
10 (17)
YN

Noter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på hyresintäkter inkl outhyrt objekt enligt följande:

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Bostäder | 89 487 | 87 024 |
| Lokaler | 10 872 | 10 374 |
| Bilplatser | 1 543 | 1 391 |
| Fastighetsförvaltning | 14 299 | 14 394 |
| Övrigt | 0 | 0 |
| | <u>116 201</u> | <u>113 183</u> |

Hyresbortfall, outhyrda objekt enligt följande:

| | 2024 | 2023 |
|----------|---------------|---------------|
| Bostäder | 15 306 | 12 234 |
| Lokaler | 2 268 | 2 149 |
| Övrigt | 310 | 328 |
| | <u>17 884</u> | <u>14 711</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel och städ | 2 786 | 3 108 |
| Löpande reparationer | 6 179 | 4 648 |
| Taxebundna kostnader | 14 875 | 17 449 |
| Uppvärmning | 17 818 | 16 244 |
| Övriga driftkostnader | 6 674 | 6 491 |
| | <u>48 332</u> | <u>47 940</u> |

Not 4 Arvode och kostnadsersättningar

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Revisionsuppdraget

| | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| Revisionsbyrån Andersson & Co i Karlshamn AB | 157 | 168 |

[Handwritten signatures and initials]
11 (17)

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

2025052800148

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2024 | 2023 |
|---------|------|------|
| Män | 43 | 45 |
| Kvinnor | 11 | 9 |
| | 54 | 54 |

Löner och andra ersättningar

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Styrelse och verkställande direktör | 1 054 | 1 028 |
| Övriga anställda | 23 399 | 22 651 |
| | 24 453 | 23 679 |

Pensions- och övriga sociala kostnader

| | | |
|---|--------|--------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 595 | 377 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 3 578 | 2 719 |
| Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal | 8 622 | 7 738 |
| | 12 795 | 10 834 |

Upplysning om sjukfrånvaro

| | | |
|---------------------------------|-------|-------|
| Samtliga anställda | 3,8% | 3,2% |
| Andel långtidssjukfrånvaro | 42,2% | 20,6% |
| Kvinnor | 9,0% | 2,9% |
| Män | 2,1% | 3,3% |
| Åldersintervall 0-29 år | 1,0% | 2,8% |
| Åldersintervall 30-49 år | 3,0% | 2,5% |
| Åldersintervall 50 år och äldre | 5,1% | 4,1% |

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|--|-----|-----|
| Andel kvinnor i styrelsen | 20% | 20% |
| Andel män i styrelsen | 80% | 80% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 66% | 66% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 34% | 34% |

[Handwritten signatures and initials]
12 (17)

Not 6 Resultat från andelar i Intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024 | 2023 |
|--|----------|----------|
| Övriga finansiella intäkter (utdelning, reavinst och räntor) | 2 | 2 |
| | <u>2</u> | <u>2</u> |

Not 7 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|------------|
| Avsättning / återföring till periodiseringsfond | 1 505 | 0 |
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan | 1 761 | 456 |
| | <u>3 266</u> | <u>456</u> |

Not 8 Skatt på årets resultat

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Årets skatt | 0 | -90 |
| Uppskjuten skatt | 511 | 1 163 |
| Summa redovisad skatt | 511 | 1 073 |
| Redovisat resultat före skatt | -8 214 | -5 130 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %): | -1 692 | -1 057 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 6 | 1 179 |
| Återförd nedskrivning, förlust rivning mm | 213 | 0 |
| Justerad föregående år | 33 | -32 |
| Underskott att nyttja framåt, ränteavdrag | 1 440 | 0 |
| Redovisad skatt | 0 | 90 |
| Effektiv skattesats | - | - |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 621 389 | 553 299 |
| Årets anskaffningar | 15 622 | 68 090 |
| Årets försäljning/Utrangering | -32 571 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 604 440 | 621 389 |
| Ingående avskrivningar | -226 320 | -213 957 |
| Återföring avskrivning på årets försäljning/utrangering | 31 684 | 0 |
| Årets avskrivningar | -14 244 | -12 363 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -208 880 | -226 320 |
| Ingående nedskrivningar | -46 819 | -42 819 |
| Årets nedskrivningar | 0 | -4 000 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -46 819 | -46 819 |
| Utgående redovisat värde | 348 741 | 348 250 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 345 684 | 354 347 |
| Taxeringsvärde mark | 85 958 | 86 456 |
| | <u>431 642</u> | <u>440 803</u> |

Beräkning av verkligt värde

Fastigheterna är värderade utifrån 2016 års värde av extern konsult med hjälp av en cash-flow kalkyl. Verkligt värde uppskattas till 342 -374 Mkr + markvärde.

[Handwritten signatures and initials]
13 (17)

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 832 | 37 472 |
| Årets anskaffningar, Byggnadsinventarier | 0 | 0 |
| Årets anskaffningar, Inventarier och maskiner | 363 | 2 360 |
| Försäljningar/utrangeringar | -4 162 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 033 | 39 832 |
| Ingående avskrivningar | -30 508 | -28 837 |
| Försäljningar/utrangeringar | 2 740 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 761 | -1 671 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -29 529 | -30 508 |
| Utgående redovisat värde | 6 504 | 9 324 |

Not 11 Andelar i Intresseföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|-----------|-----------|
| Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening (702000-9226) | 40 | 40 |
| Utgående redovisat värde | 40 | 40 |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|--------------|
| Fordran Husbyggnadsvaror HBV Förening (702000-9226) | 382 | 377 |
| Uppskjuten skattefordran | 7 869 | 7 357 |
| Utgående redovisat värde | 8 251 | 7 734 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2024 | 2023 |
|----------------|--------------|--------------|
| Kassa och bank | 9 856 | 9 295 |
| | 9 856 | 9 295 |

Handwritten signatures and initials:
7
14 (17)
UN
B

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

2025052800151

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|----------------|--------------|-----------|
| Antal A-aktier | 40 200 | 50 |

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 55 708 058 |
| årets resultat | -7 703 496 |
| | 48 004 562 |

| | |
|--|-------------------|
| disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres | 63 000 |
| | 47 941 562 |
| | 48 004 562 |

Not 16 Obeskattade reserver

Periodiseringsfond avsatt 2018 och 2019
Akkumulerade överavskrivningar

| 2024 | 2023 |
|--------------|--------------|
| 1 340 | 2 845 |
| 4 966 | 6 727 |
| 6 306 | 9 572 |

Not 17 Långfristiga skulder

Förfaller mellan 1 och 5 år efter balansdagen
Skulder till kreditinstitut

| 2024 | 2023 |
|--------------|--------------|
| 7 963 | 9 129 |
| 7 963 | 9 129 |

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen
Skulder till kreditinstitut

| | |
|----------------|----------------|
| 258 868 | 232 103 |
| 258 868 | 232 103 |

Not 18 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit inom koncern
varav utnyttjad kredit

| 2024 | 2023 |
|--------|--------|
| 12 000 | 12 000 |
| 0 | 0 |

Handwritten signatures and initials:
JK, MS, NN, AS
15 (17)

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna löner och semesterlöner | 2 136 | 2 133 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 301 | 1 249 |
| Upplupna räntekostnader | 732 | 641 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 7 816 | 7 440 |
| Övriga interimsskulder | 4 943 | 5 898 |
| | 16 928 | 17 361 |

Not 20 Rörelsekapitalets förändring

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | | |
| Avskrivningar fastigheter mm | 14 244 | 16 363 |
| Avskrivningar inventarier | 1 761 | 1 671 |
| Uppskjuten skattefordran | -511 | -1 163 |
| Avskrivningar över plan | -1 761 | -456 |
| Förlust vid avyttring fastigheter | 887 | 0 |
| Förlust vid avyttring materiella och finansiella anläggningstillgångar | 1 423 | 0 |
| Avsättning / återföring periodiseringsfond | -1 505 | 0 |
| | 14 538 | 16 415 |

Not 21 Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår 2025


Arbetet med bolagets Fastighetstrategi har under 2024 till stor del inneburit planering för kommande års arbete. Under 2025 ska dessa planer sättas i verket med främst omflyttning av hyresgäster och rivningar i Silverdalen och Virserum. Arbetet med energieffektiviseringar fortsätter. Även arbetet med att anpassa avfallshanteringen till nya krav på samtliga fastigheter, kommer att fortgå under det kommande året.

Handwritten notes and signatures:
R / m
16 (17)
UN
AS

Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
556049-8080

Resultat - och balansräkningen kommer att föreläggas styrelsen 2025-02-21 för fastställelse.

Hultsfred den 21 februari 2025


Ake Nilsson
Ordförande


Ulf Nilsson
Vice ordförande


Helena Grybäck Svensson
Verkställande direktör



Ulf Larsson


Ake Bergh


Maik Rohde
24/2/25

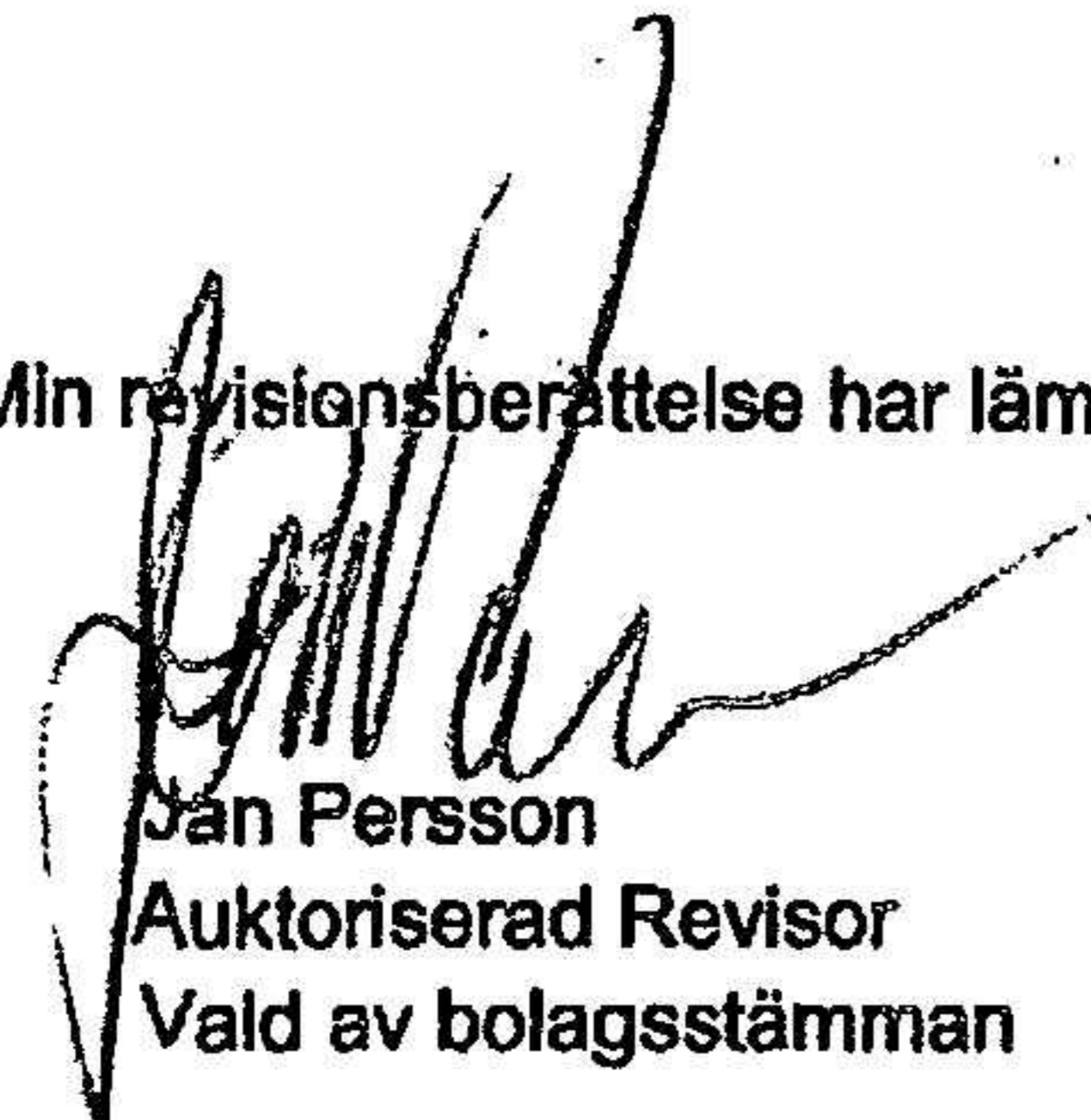

Jens Kleja
25-02-28


Alexandra Svensson


Kimmo Laaksonen
Arbetsstagarrepresentant
25.02.25

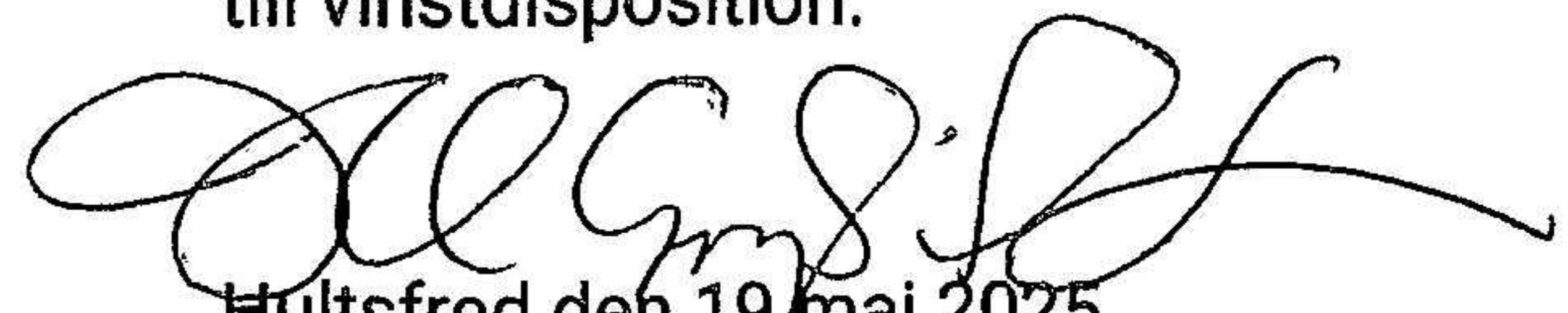

Günilla Hartikka
Arbetsstagarrepresentant
25.02.27

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 februari 2025


Jan Persson
Auktoriserad Revisor
Vald av bolagsstämman

Bil: 1:1-1:2

Undertecknad verkställande direktör i
AB Hultsfreds Bostäder intygar härmed
dels att denna kopia av årsredovisningen
överensstämmer med originalet, dels att
resultat- och balansräkning fastställts
på årsstämma den 14 april 2025. Stämman
beslöt tillika godkänna styrelsens förslag
till vinstdisposition.


Hultsfred den 19/ maj 2025
Helena Grybäck Svensson, VD

Revisionsrapport

avseende Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder, org nr 556049-8080
räkenskapsåret 2024

Inledning och sammanfattning

Rapporten har upprättats efter vår revision som ägde rum vid vårt besök den 5 – 6 februari 2025 samt förberedande och avslutande granskning på vårt kontor och kontakt via Teams och telefon.

I samband med revisionen har av bolagets personal upprättat bokslut och slutligt förslag till årsredovisning granskats av oss. Granskningen har genomförts enligt god revisionsledning och syftar till att upptäcka väsentliga fel och brister i redovisningen, i den interna kontrollen samt att den avlämnade årsredovisningen skall ge en i allt väsentligt korrekt och rättvisande bild av företaget, dess resultat och ställning.

Regelverket som används är desamma som tidigare år, redovisningsrekommendationerna för större företag och för företag med allmänt intresse, K-3.

Nedan följer en kortfattad rapport av vår granskning av bokslutet per 2024-12-31.

1 Byggnader, markanläggningar och mark

Under året har bolaget bland annat gjort ett stort antal totalrenoveringar av badrum och kök mm, konverterat värmesystemet i en fastighet till en fossilfri lösning, byggt nya miljörum och sett över styr- och reglerenheter i ett flertal fastigheter. Man har även rivit byggnaderna på Väduren 4 och 5 samt en förskola i Stålhagen. Sedan några år tillbaka aktiveras en större del av genomförda genomgripande renoveringar som t ex badrum/kök, totalrenoveringar av lägenheter och ombyggnad av lokal till lägenhet. Dessa poster skrivs av under en förväntad livslängd som oftast uppgår till 15 år. Den valda aktiveringsprincipen medför att det blir allt viktigare att ha kontroll över fastigheternas verkliga värde för att kunna göra en bedömning om det föreligger något nedskrivningsbehov på någon fastighet eller om det går att fortsätta aktivera förbättringar. Den underhållsplan som omfattar samtliga fastigheter har uppdaterats under året och innebär att man har ett allt bättre underlag för planering av underhåll och andra åtgärder per fastighet.

2 Inventarier och balanserade utvecklingskostnader

Under året har bolaget under denna rubrik aktiverat inventarier för totalt 363 tkr. I beloppet ingår köp av sandningsskopa och ett antal bilar som lösts ut från leasingavtal samt lite möbler till nytt konferensrum mm. Inga maskiner eller fordon har avyttrats under året men värmeanläggningen i Väduren 4-5 har utrangerats med förslust i samband med rivningen av byggnaderna. Panenliga avskrivningar sker med 20 % per år. Ett komplett anläggningsregister finns och bedöms uppfylla kraven enligt god redovisningsledning. Vi föreslår under 2025 en fortsatt genomgång för utrangering av äldre poster som inte längre är aktuella t ex äldre datainveste-

ringar. Det bedöms vara helt avskrivna poster som endast påverkar belopp i not till årsredovisningen.

3 Långfristiga placeringar/ långfristiga fordringar

Avser fordran på HBV, under året har viss ökning av inestående medel skett.

4 Varulager

Posten består av dyrare förbrukningsvaror i form av sanitetsporslin, spisar, fläktar etc samt eldningsolja, pellets och flis för uppvärmning. Varulagerposterna värderas till inköpspris. Vi har kontrollerat inventeringslistor och granskat prissättningen stickprovsvis. Varor av mindre värde t ex skruvar, beslag och packningar inventeras inte då inventeringsarbetet blir mycket omfattande och värdet tillsammans ändå endast blir ett förhållandevis lågt belopp som inte varierar speciellt mycket mellan åren.

5 Kundfordringar

Redovisade kundfordringar överensstämmer med kundreskontran. Den reservering för osäkra fordringar som har gjorts i bokslutet bedöms vara tillräcklig och avser tvistiga eller osäkra fordringar. En väl fungerande kravrutin gör att det endast behövs reserveras ett litet belopp för nya kundförluster i år.

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Posten består bl.a. av förskottsbetalda försäkringspremier och serviceavgifter, den delen av beloppet ökar något jämfört med föregående år medan beloppet av ej fakturerade fordringar på kommunen minskar något.

7 Skatteskuld

Avstämt mot preliminärt inbetald F-skatt. Skatteberäkningen har kontrollerats, ingen inkomstskatt betalas för 2024 till följd av ett underskott från verksamheten samt en positiv förändring av avskrivningar utöver plan och en upplösning av befintlig periodiseringsfond. Ingen nedskrivning av fastigheter görs i bokslutet i år medan tidigare års nedskrivningar inför kommande rivningar reverseras till den den rivning har hunnit att genomföras. Beloppet i resultaträkningen består även av årets förändring av uppskjuten skattefordran på tidigare års nedskrivningar. Bolaget har anpassat den preliminära F-skatten för 2025 så att den motsvarar de förväntade skatteinbetalningarna.

8 Likvida medel

Banktillgodohavande är avstämda mot kontoutdrag och engagemangsbesked från bank.

9 Eget kapital

Under året har föregående års resultat disponerats enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beslut på bolagsstämman. Utdelningen begränsas enligt gällande lag till vad som bedöms vara en rimlig avkastning på insatt kapital. Värt att notera är att även andra typer av värdeöverföringar från aktiebolag kan vara att se som utdelning enligt lagtexten. Det kan t ex vara att bolaget säljer billigt eller köper dyrt från annan part t ex ägare eller andra närstående företag/personer. Under tidigare år har bolaget erhållit villkorade aktieägartillskott med 18 Mkr för att stärka bolagets ställning inför den genomförda byggnationen i centrala Hultsfred.

10 Långfristiga skulder

Beloppet har stämts av mot engagemangsbesked och årsbesked från bank. Kortfristig del av långfristiga skulder särredovisas i not till balansräkningen. Ett negativt resultat, planerliga

amorteringar och viss nyupplåning till finansiering av genomförda investeringar gör att bolagets likvida medel ökar något i år och att beviljad checkkredit nyttjas vid behov.

11 Leverantörsskulder

Redovisade leverantörsskulder har stämts av mot reskontran, beloppet är betydligt lägre i år jämfört med föregående år vilket är rimligt då det var färre stora projekt igång vid årsskiftet, elpriset var lägre än föregående år etc. Fakturor som ankommer i januari men som avser december 2024 hanteras som upplupna kostnader för att resultatredovisningen skall bli korrekt.

12 Kortfristiga skulder

Posten består av skuld för mervärdesskatt, källskatt, fackavgifter mm och har stämts av mot underlag. Mervärdesskatt, källskatt och RFV-avgifter har deklarerats och inbetalats i rätt tid under året.

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Periodiseringskontroller har genomförts genom granskningar av redovisningsmaterial på båda sidor om bokslutsdagen. Beräkningar har kontrollerats och uppskattade värden har rimlighetsbedömts. I upplupna kostnader ingår med större belopp förskottsbetalda hyror för 2025, skuld för löner, semesterlöner och sociala avgifter samt upplupna räntekostnader. Bolaget har tidigare år erhållit 1,9 Mkr i återställandeersättning när hyresgäst avflyttat från hyrd. Vissa återställningsåtgärder har hunnit utföras under året och under tidigare år och reducerar erhållena förskottsersättning och resterande post skuldförs i avvaktan på att de resterande ersättningsbara kostnaderna skall uppstå.

14 Resultaträkning

Vi har granskat större poster analytiskt och jämfört med föregående år om inte intäkterna eller kostnaderna är volymberoende.

Följande kan rapporteras:

Hyresintäkterna ökar i år till följd av en allmän hyreshöjning, 2024 (5,65 %), 2023 (4,95%) och ett högre hyresbortfall i kronor mätt i år till följd av mer outhyrt, framförallt bostäder. Tomma lägenheter/lokaler ökar procentuellt sett jämfört med föregående år, 14,7 % 2024 (12,7 % 2023).

Driftkostnaderna minskar kraftigt i år och det beror framförallt på lägre kostnader för el, vatten och renhållning (taxebunda kostnader), 14 875 tkr 2024 (17 449 tkr 2023). Priser på olja, flis och fjärrvärme har ökat och gör att uppvärmningskostnaderna fortsätter att öka kraftigt i år trots en förhållandevis mild vinter 5,65.

Periodiska underhållskostnader är underhållsåtgärder som planeras i förväg och genomförs ca vart 12:e år och dessa kostnader minskar i år då en stor del av dessa åtgärder bokas upp i balansräkningen som förbättring av byggnader och skrivs av på ca 15 år. Underhållsbehovet bedöms vara mycket stort i ett flertal fastigheter och en databaserad underhållsplan har nu införts för samtliga fastigheter.

Planenliga avskrivningar ökar med 1 971 tkr (16 005 tkr 2024, 14 034 tkr 2023) vilket framförallt beror på att större delen av genomförda genomgripande renoveringar enligt ovan skrivs av med en förväntad livslängd på 10-15 år. Föregående år gjordes det även nedskrivning på totalt 4 Mkr fördelat på tre fastigheter inför planerad rivning.

Kostnader för centraladministration har i år minskat från 7 193 tkr 2023 till 6 874 tkr 2024. Detta beror bl.a på sedvanliga löneökningar, fortsatt höjda pensionskostnader och något färre anställda mm.

Finansiella intäkter ökar något i år liksom de finansiella kostnaderna då ränteläget varit kraftigt stigande, nyupplåning till genomförda investeringar och det gjorts planerliga amorteringar på krediterna.

15 Övrigt

Vid vår kontroll i år kan vi konstatera att bolagets interna kontroll har fortsatt att förbättras jämfört med föregående år. En allt bättre information framkommer över fastighetsbeståndets skick och kommande åtgärder i samband med upprättande av underhållsplaner för varje fastighet. Processen med värdering av fastigheterna har påbörjats och beräknas bli klar under 2025, vi förslår då att man gör en avstämning av de bokförda värdena per fastighet mot de fastighetsvärden man då får fram.

Bolagets soliditet har fallit de senaste åren och är nu nere på 24 % vilket ändå kan anses vara betryggande med tanke på den verksamhet som bedrivs. Även de närmast kommande åren bedöms uppvisa negativa resultat vilket kommer att påverka soliditeten nedåt speciellt då det även kommer att behövas viss upplåning för att klara av de planerade åtgärderna. På några års sikt bör därför resultatutvecklingen vändas för att bibehålla ett stabilt bolag, alternativet kan ju även vara tillskott från ägaren som direkt stärker upp bolagets egna kapital.

Förutom vad noterats ovan har vi utfört sedvanlig bokslutsgranskning innefattande bl.a. verifikationsgranskning, periodiserings- och betalningskontroller. I de fall vi har önskat några ändringar har vi framfört detta till företagets ledning och fått dessa genomförda.

Karlskrona den 13 februari 2025


Jan Persson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder
Org.nr 556049-8080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Hultsfreds Bostäders finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Aktiebolaget Hultsfreds Bostäder 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna information om t ex styrelse, antal lägenheter, vakansgrad mm som normalt inte behöver lämnas i förvaltningsberättelsen. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

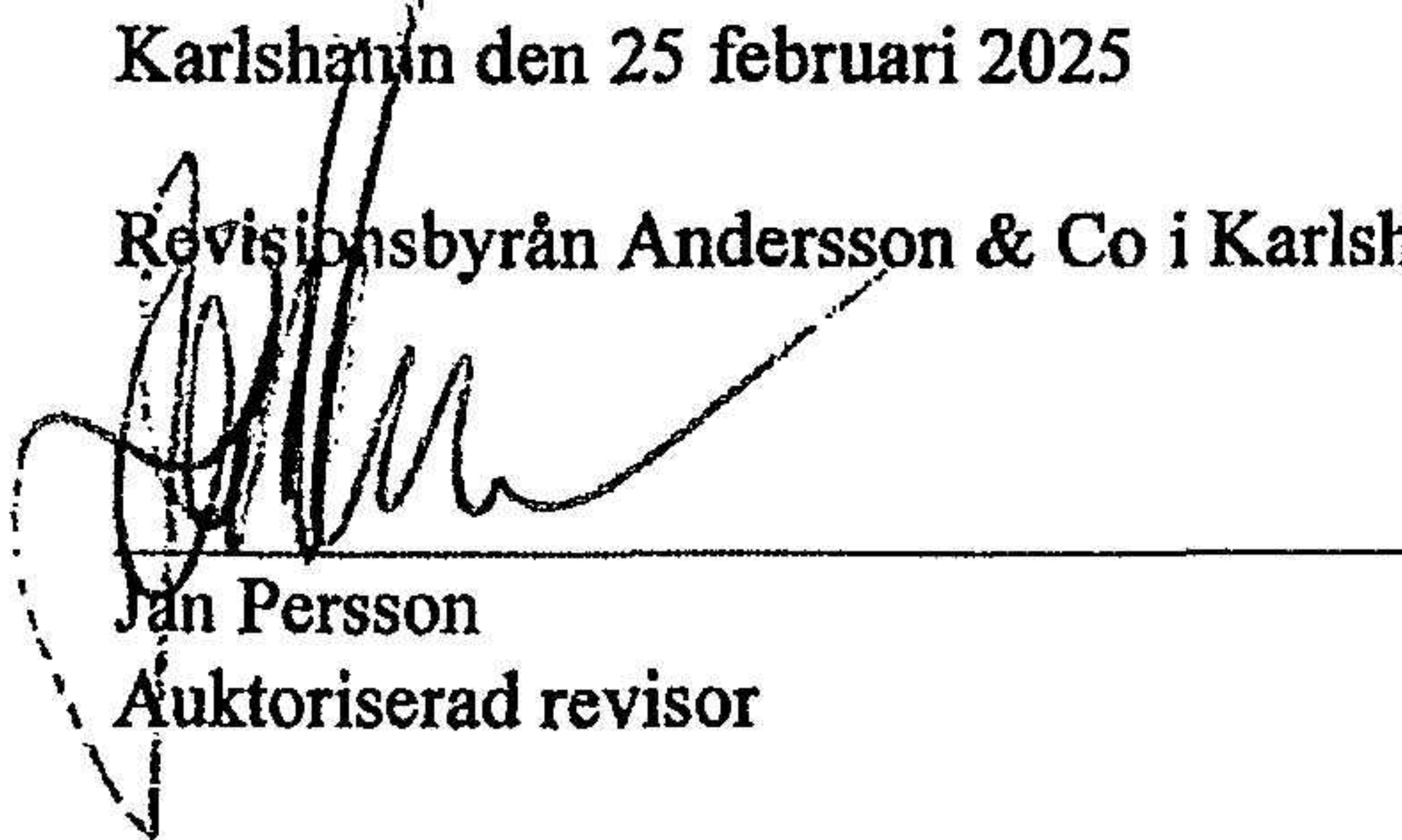
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlshamn den 25 februari 2025

Revisionsbyrån Andersson & Co i Karlshamn AB



Jan Persson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till fullmäktige i Hultsfreds kommun

Till årsstämman i AB
Hultsfreds Bostäder
Org nr: 556049-8080

Granskningsrapport för år 2024

Undertecknad av fullmäktige i Hultsfreds kommun utsedda revisorer har granskat AB Hultsfreds Bostäders verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt att pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Vi ser väl en viss oro framåt med resultatutvecklingen och den svaga hyresmarknaden.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Hultsfred 250214


Ove Klingstedt


Tommy Rålg