

Fastställelseintyg:

ÅRSREDOVISNING

2024

AB LAXÅHEM
org.nr. 556527-0120

Undertecknad verkställande direktör i AB Laxåhem intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2025-06-09. Stämman beslöt även att godkänna styrelsens förslag till disposition av det ansamlade resultatet.

Laxå 2025-06-13



Roberth Huss
VD

Årsredovisning
för
AB LAXÅHEM
556527-0120
Räkenskapsåret
2024

h

VD-ord Laxåhem

Att ställa om är att utveckla

2024 lägger vi snart till handlingarna, men först en kort återblick och utblick.

Året som gått har precis som de flesta år inneburit en hel del arbete; Laxåhem har totalt omsatt 139 lägenheter av 641, det innebär 3 nya avtal varje arbetsvecka. Av dessa var 45 st internflytt. Det innebär nästan 100 nya hyresgäster i beståndet. Att göra detta från uppsägning till ny inflytt i en dryg femtedel av beståndet på ett verksamhetsår är ett bevis för att vårt system fungerar och att organisationen har en stor kapacitet, trots sin ringa skala.

Bolagets utmaning och kanske största bekymmer är att en stor del av beståndet inte har den standard och det skick som efterfrågas.

Detta är nu upp till oss att lösa!

För att matcha utbud och efterfrågan kommer en omställningsresa att behöva inledas. I denna ser jag både nybyggnation och rivning av bostäder. Det är en nyckelfråga att lösa för Laxås och bolagets framtid.

I backspegeln syns en tydlig trend vad gäller uthyrning av lägenheter; är en bostad i gott skick och med bra standard, då hyr vi ut den!

Både Laxåhem och Laxå Kommunfastigheter har gått in i ett nytt leverantörsfakturasystem vilket haft sina utmaningar. Bolagen har arbetat fram en ny grafisk profil och logotyp. Ett i mina ögon viktigt lyft för hur bolaget upplevs och kommunicerar.

Under året har även vår mångåriga tekniska förvaltare efter trogen tjänst gått i pension. En nyckelroll för bolagens väl och ve. Jag kan konstatera att vi gemensamt genomförde en nyrekrytering med ett gott resultat.

Nu åter till kärnfrågan, att ställa om och fokusera på vårt erbjudande till våra kunder. För att vara konkurrenskraftiga och attraktiva kommer vissa hus att behöva anpassas, andra kanske helt enkelt inte är värda att anpassa och måste då i så fall avvecklas. Där så är möjligt kommer också viss nyproduktion att behöva tillföras, det finns helt enkelt ett uppdämt behov av moderna, attraktiva bostäder i centrumnära läge.

Jag vill kalla detta en omställningsresa. Häng med, det är idag vi skapar morgondagens Laxå!

Roberth Huss

VD

AB Laxåhem

Styrelsen och verkställande direktören för AB LAXÅHEM avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Laxå kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder, affärslägenheter, kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Laxå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsvakanserna har legat på i snitt 56 stycken (59).

Hyresförhandlingarna resulterade i en höjning med 5,0 % från och med den 1 januari 2024.

Under året har etapp 2 i rotrenoveringen von Boijagatan 18B färdigställt, vid årsskiftet övergår projektet omedelbart till etapp 3 som beräknas vara klar under kvartal 2 2025. Samtliga renoverade lägenheter från etapp 2 är uthyrda vilket påvisar att strategin fungerar enligt plan.

Intresset kring lägenhetsuthyrning har under året varit relativt stadigt. I snitt har det varit 5 intressenter per lägenhetsuthyrning vilket får anses som ett godkänt mått. Satsningen på utemiljöer har under året pågått och kommer att fortsätta även 2025. Det är ett stort arbete men viktigt för bolagets renommé.

Upprustningen av Mjöltnaregatan i Finnerödja är det överlägset största enskilda projektet för Laxåhem och renoveringen har fortsatt under året. Energibesparande åtgärder har genomförts i form av nytt och förbättrat klimatskal samt har ny ventilation installerats. Allt med målet om en minskad energikonsumtion. Projektet kommer att fortgå under 2025 då förråd samt utemiljö renoveras och tillgänglighetsanpassningar av gemensamhetsfunktioner och entréer genomförs.

Under året har en satsning på gemensamma utrymmen som trapphus, tvättstugor och utemiljöer genomförts. Detta som ett led i att erbjuda våra hyresgäster ett attraktivare boende mer anpassat mot de behov hyresgäster har. Flera trapphus på von Boij området har renoverats med mycket lyckat resultat, likaså har tvättstugorna på von Boij och Öfwerströmsgatan renoverats vilket varit uppskattat hos våra hyresgäster. Linnéagatans innergård har renoverats där bland annat trappor bytts ut samt uteplatser med pergolas byggts.

En skötselplan för Laxåhems utemiljöer har arbetats fram där bolaget satt mål för vilken standard våra utemiljöer ska ha.

På Tivedsvägen 34 har ett större ventilationsprojekt fortgått under hela året, vilket beräknas vara färdigställt under kvartal 1 2025. Projektet ska innebära en minskad energikonsumtion samt förbättra inomhusklimatet.

Under året har en ökad uthyrning av lokaler varit en tydlig trend. Det finns dock en stor osäkerhet i marknaden och bolaget upplever svårigheter att åstadkomma längre avtalstider då marknaden är mycket försiktig. Oavsett detta så har en stor del av bolagets lokaler varit uthyrda under året vilket naturligtvis bidrar positivt till bolagsekonomi.

Under hösten har Laxåhem förvärvat de fyra fastighet som tidigare har blockhyrts från Statens Bostadsomvandling. Totalt innehåller dessa 40 lägenheter där samtliga är seniorbostäder. Affären innebär en kostnadsbesparing för bolaget i storleksordningen kring en halv miljon kronor årligen. Bostäderna har en mycket låg vakansgrad.

Vidare har under hösten införts ny grafisk profil för bolaget, där ett gradvis utbyte från gamla logotypen till den nya sker.

Under året har Laxåhem även haft ett projekt för att få in och mäta upp all uppvärmd yta i beståndet (A-temp), detta har tidigare varit en uppskattad siffra. Projektet är avslutat och helt färdigställt vilket är till stor nytta i arbetet med att spara energi.

Gemensamt för Laxåhem och Laxå Kommunfastigheter så har ny teknisk förvaltare rekryterats. Tidigare förvaltare har under året gått i pension varvid vi haft nöjet att välkomna ny förvaltare på plats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets slut har vakansen inom beståndet ökat. Vid slutet av kvartal 1 kommer den att vara nära 15%. Detta som en följd av att Migrationsverket som tidigare hyrt 40 lägenheter sagt upp samtliga. Främst berör det området von Boij där vissa delar blir nära tomställda. Det pågår diskussioner kring hur detta ska hanteras samt skickas krav på återställning av lägenheterna till Migrationsverket. Detta är dock en osäker och tidsödande process.

Utöver detta har hyran för lägenheter justerats med 4,2% i enlighet med den 2-åriga överenskommelsen med Hyresgästföreningen.

Efter räkenskapsårets slut har även två personer inom teknikergruppen hos Laxåhem avslutat sin tjänst, den ena på grund av pension och den andra som gått vidare till ny tjänst. Båda tjänsterna är utlysta och tillsatta med ny personal.

Styrelseledamöter

Ingemar Schön, ordförande
Klas-Göran Vilgren, vice ordförande
Paul Särnholm
Jeanette Günther
Elvy Wicklund
Björn Brohmée
Johan von Schéele

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Företagsledning

Verkställande direktör har varit Roberth Huss.

Revisor

Hans Olsson, PwC
Auktoriserad revisor

ank=20250616:2025061702949

Revisorssuppleant

Peter Söderman, PwC
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Tanja Hougaard

Lekmannarevisors suppleanter

Karl-Gustav Eriksson

Ägarförhållanden

AB Laxåhem, organisationsnummer 556527-0120, ägs i sin helhet av Laxå kommun.

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i Sveriges Allmännytt, Fastigo, HBV och Fastighetsägarna.

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	63 166	58 643	55 608	54 139	52 989
Resultat efter finansiella poster	542	781	-575	997	1 422
Balansomslutning	326 491	297 042	302 544	305 564	306 864
Antal anställda, st	12	11	10	11	11
Soliditet (%)	5,7	6,1	5,7	5,9	5,5
Avkastning på totalt kap. (%)	2,9	3,0	1,6	1,9	2,1
Avkastning på eget kap. (%)	2,9	4,3	neg	5,6	8,4

Med utgångspunkt i den marknadsvärdering som upprättats kan den dolda soliditeten beräknas till 40,8 % (37,5 %).

Antalet hyresobjekt utgjorde	2024-12-31	yta m²	2023-12-31	yta m²
Lägenheter	641	40 747	641	40 781
Lokaler *	64	13 935	64	13 935
Varmgarageplatser	77	1 496	77	1 496
Kallgarageplatser	17	246	17	246
Motorvärmplatser	158		158	
Summa	957	56 424	957	56 458

*Ingår 2 st äldreboenden med 64 st lägenheter.

Lägenheternas fördelning

1 rum och kokvrå	11 st	1,7 %	11 st	1,7 %
1 rum och kök	137 st	21,4 %	137 st	21,4 %
2 rum och kök	297 st	46,3 %	297 st	46,3 %
3 rum och kök	165 st	25,8 %	164 st	25,6 %
4 rum och kök	29 st	4,5 %	29 st	4,5 %
5 rum och kök och större	2 st	0,3 %	3 st	0,5 %
Summa	641 st	100,0 %	641 st	100,0 %

Uthyrningssituationen

	Antal hyresobjekt		Varav genomsnittligt antal outhyrda objekt		Hyresförluster tkr	
	Lägenheter	Lokaler	Lägenheter	Lokaler	Lägenheter	Lokaler
2012	575	66	52	18	3 417	891
2013	575	64	44	17	3 035	969
2014	575	65	26	19	2 091	838
2015	616	66	19	11	1 575	1 005
2016	616	66	19	7	1 376	921
2017	619	67	18	7	1 430	968
2018	624	67	31	10	2 503	1 237
2019	624	68	41	6	3 103	1 177
2020	634	66	44	13	3 727	999
2021	640	65	43	14	3 358	1 810
2022	640	65	57	15	4 444	1 003
2023	641	64	59	13	4 771	783
2024	641	64	56	12	4 143	456

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000	3 296	5 748	4 319	781	18 144
Disposition enligt beslut av årsstämman:				781	-781	0
Förskjutning mellan bundet och fritt		-618		618		0
Årets resultat					542	542
Belopp vid årets utgång	4 000	2 678	5 748	5 718	542	18 686

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 718 243
årets vinst	542 190
	6 260 433
disponeras så att i ny räkning överföres	6 260 433

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	63 166	58 643
Övriga förvaltningsintäkter		440	153
Övriga rörelseintäkter		9 362	9 113
		72 968	67 909
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-19 482	-16 163
Uppvärmning	4	-8 113	-8 098
Taxebundna kostnader	5	-6 648	-7 464
Övriga externa kostnader	6	-6 191	-5 035
Personalkostnader	7	-13 231	-12 418
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 018	-9 973
		-63 683	-59 151
Rörelseresultat		9 285	8 758
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	32	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 775	-7 996
		-8 743	-7 977
Resultat efter finansiella poster		542	781
Resultat före skatt		542	781
Skatt på årets resultat	10, 11	0	0
Årets resultat		542	781

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

16

4 000

4 000

Uppskrivningsfond

17

2 678

3 296

Reservfond

5 748

5 748

12 426

13 044

Fritt eget kapital

18

Balanserad vinst eller förlust

5 718

4 319

Årets resultat

542

781

6 260

5 100

Summa eget kapital

18 686

18 144

Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

278 853

257 853

Summa långfristiga skulder

278 853

257 853

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

20

11 894

2 223

Leverantörsskulder

7 188

3 993

Övriga skulder

1 749

1 654

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

8 121

13 176

Summa kortfristiga skulder

28 952

21 046

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

326 491

297 043

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

9 285

8 758

Avskrivningar och nedskrivningar

10 018

9 973

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

759

-532

Erhållen ränta

32

19

Erlagd ränta

-8 775

-7 996

11 319

10 222

Förändring av varulager och pågående arbete

4

93

Förändring av kundfordringar

-2 569

292

Förändring av kortfristiga fordringar

-229

469

Förändring av leverantörsskulder

3 195

892

Förändring av kortfristiga skulder

-4 960

-1 083

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 760

10 885

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-37 504

-5 312

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

84

532

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-37 420

-4 780

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

21 000

0

Nyttjad checkräkningskredit

9 671

-6 092

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

30 671

-6 092

Årets kassaflöde

11

13

Likvida medel vid årets början

15

2

Likvida medel vid årets slut

26

15

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	100 år
Badrum och kök	30 år
Värme och sanitet	40-50 år
El, ventilation, styr- och övervakning	15-40 år
Inre ytskikt	15 år



Fasader, dörrar, yttertakt, fönster	40-50 år
Hissar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utsträngas 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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

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

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde har minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när AB Laxåhem blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av andelar i upphandlingsorganisationen HBV och Sveriges Allmännyttas Byggförsäkringsaktiebolag.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Leasinggivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Leasingtagare

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter		
Bostäder	48 539	45 823
Lokaler	18 506	17 458
Garage och bilplatser	1 105	1 054
	68 150	64 335
Hyresbortfall och outhyrt		
Bostäder	-3 881	-4 559
Lokaler	-456	-651
Garage och bilplatser	-140	-130
	-4 477	-5 340
Rabatter		
Bostäder	-262	-212
Lokaler	-239	-133
Garage och bilplatser	-5	-8
	-506	-353
 Summa hyresintäkter	 63 166	 58 643
	63 166	58 643

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Underhållskostnader	9 440	7 115
Reparationer	1 029	1 142
Skötselkostnader	2 210	1 654
Vidarefakturerade kostnader	4 638	3 953
Hyra av bostadsfastigheter	1 591	1 627
Övrigt	574	672
	19 482	16 163

Not 4 Uppvärmning

	2024	2023
Fjärrvärme	7 913	7 439
Olja	0	229
Pellets	200	430
	8 113	8 098

Not 5 Taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	2 046	1 978
Vatten	3 132	3 847
Sophantering	1 458	1 472
Kabel-TV	12	166
	6 648	7 463

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Försäkringar	618	569
Fastighetsskatt	619	622
Lokalkostnader	335	319
Arbetsmaterial etc.	1 180	860
Administrationskostnader	1 652	964
Revisionskostnader	97	100
Konsultationer och utredningar	41	34
Fordonskostnader	554	519
Reklam och PR	120	85
Hysesgästernas medel	446	447
Övrigt	529	516
	6 191	5 035

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	9	8
	12	11
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 053	1 043
Övriga anställda	6 269	5 597
	7 322	6 640
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 375	2 074
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	153	117
Pensionskostnader för övriga anställda	1 919	2 327
Uttagsskatt på fastighetskötsel	775	666
	5 222	5 184
Övriga personalrelaterade kostnader	687	594
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 231	12 418

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	32	19
	32	19

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	7 025	6 333
Borgensavgifter	1 713	1 624
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	36	39
	8 774	7 996

Not 10 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2024	2023
uppskjuten skattefordran på utgående skattemässigt underskott	40 267	40 464
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-10 420	-9 690
Belopp vid årets utgång	29 847	30 774

Uppskjuten skattefordran redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Ovanstående belopp har således ej redovisats som fordran i balansräkningen.

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		542		781
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-112	20,60	-161
Ej avdragsgilla kostnader		-5		-1
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skillnad i avskrivningar		36		48
Kostnadsförda komponentaktiveringar		693		0
Nyttjat men ej värderat underskott		197		633
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-810		-519
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	439 392	437 933
Inköp	26 200	1 460
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	465 592	439 393
Ingående avskrivningar	-154 700	-145 168
Årets avskrivningar	-9 631	-9 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 331	-154 700
Ingående uppskrivningar	28 708	29 326
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-618	-618
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 090	28 708
Ingående nedskrivningar	-27 640	-28 464
Återförda nedskrivningar	824	824
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-26 816	-27 640
Utgående redovisat värde	302 535	285 761

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna, exklusive pågående nybyggnationer, värderades år 2024 till 496 300 tkr, av auktoriserad fastighetsvärderare. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 492	9 235
Inköp	992	1 298
Försäljningar/utrangeringar	-1 510	-1 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 974	9 493
Ingående avskrivningar	-7 030	-7 422
Försäljningar/utrangeringar	1 510	1 040
Årets avskrivningar	-593	-648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 113	-7 030
Utgående redovisat värde	2 861	2 463

Not 14 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	2 762	207
Under året nedlagda kostnader	13 404	4 014
Under året genomförda omfördelningar	-3 933	-1 460
	12 233	2 761

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 16 Aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal aktier	4 000	1 000
	4 000	

Not 17 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 296	3 915
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-618	-618
Täckning av förlust	0	0
Belopp vid årets utgång	2 678	3 297



Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningsarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 718
årets vinst	542
	6 260

disponeras så att i ny räkning överföres	6 260
---	-------

Not 19 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Förfallotider

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	278 853	257 853
	278 853	257 853

Bolagets långfristiga skulder har kapitalförfall inom kommande femårsperiod. Bolaget avser dock att refinansiera dessa.

Not 20 Checkräkningskredit

2024-12-31

2023-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	30 000	30 000
--	--------	--------

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna räntekostnader	725	847
Förutbetalda hyresintäkter	3 037	6 298
Upplupna löner	39	67
Upplupna semesterlöner	628	604
Upplupna sociala avgifter	197	190
Övriga poster	3 495	5 170
	8 121	13 176

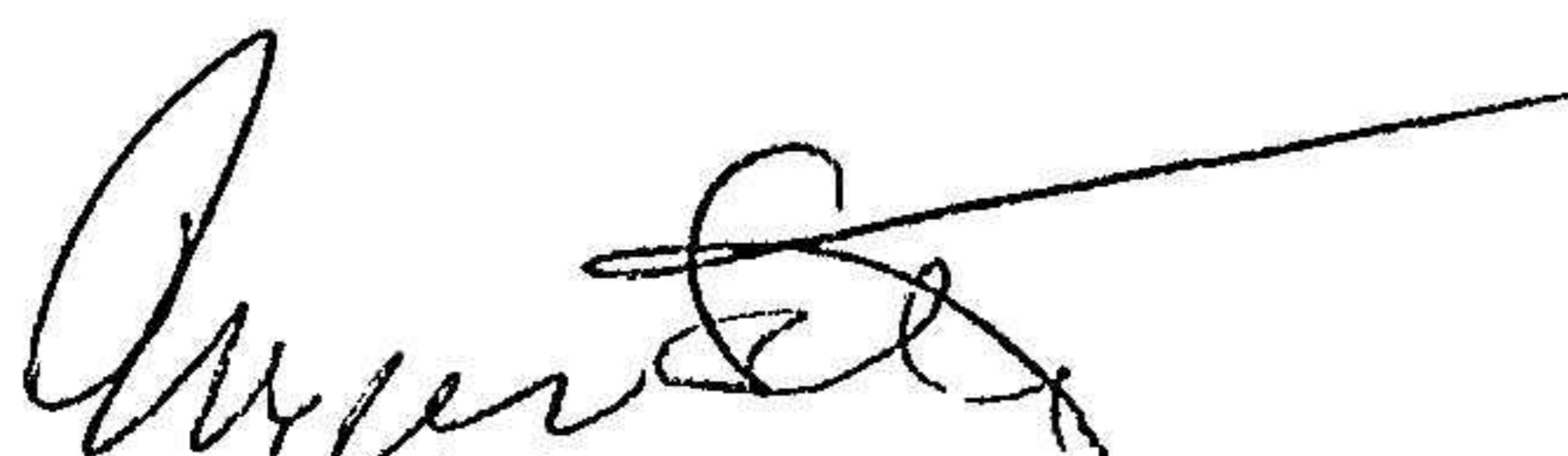
Not 22 Eventualförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Borgensåtagande Fastigo	135	130
	135	130

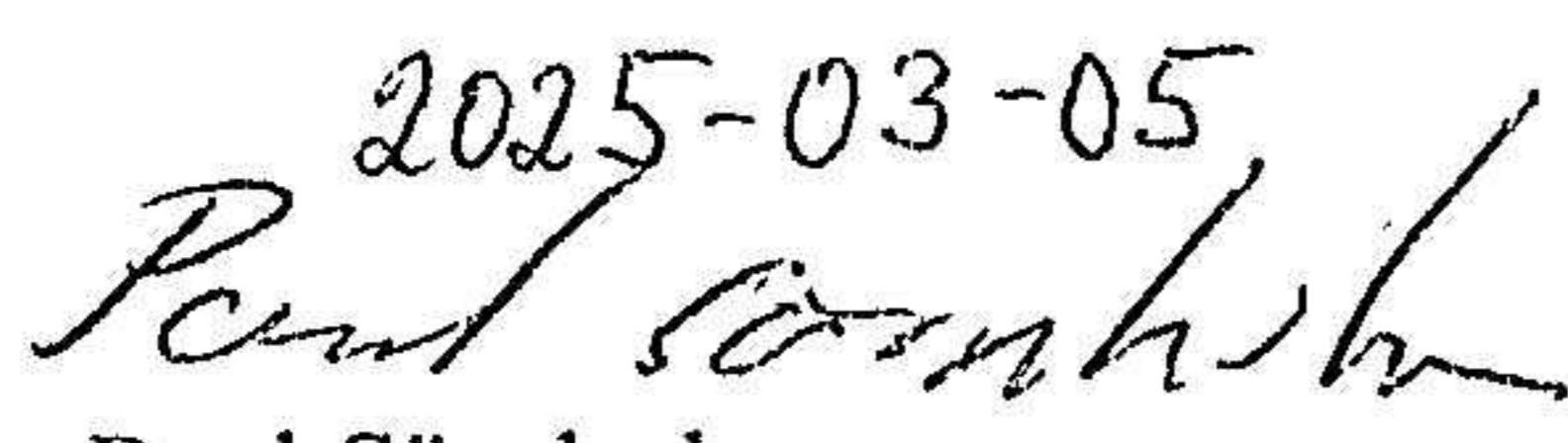
Laxå 2025-03-03



Ingegerd Schön
Ordförande

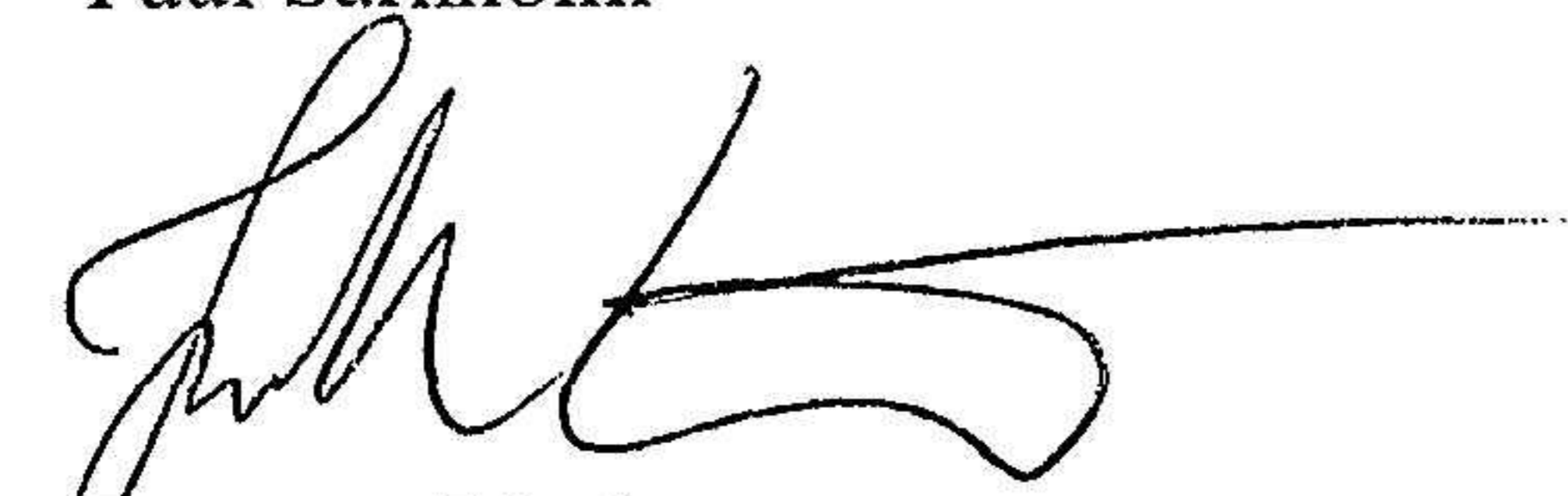


Klas-Göran Vilgren
Klas-Göran Vilgren

2025-03-05

Paul Särholm



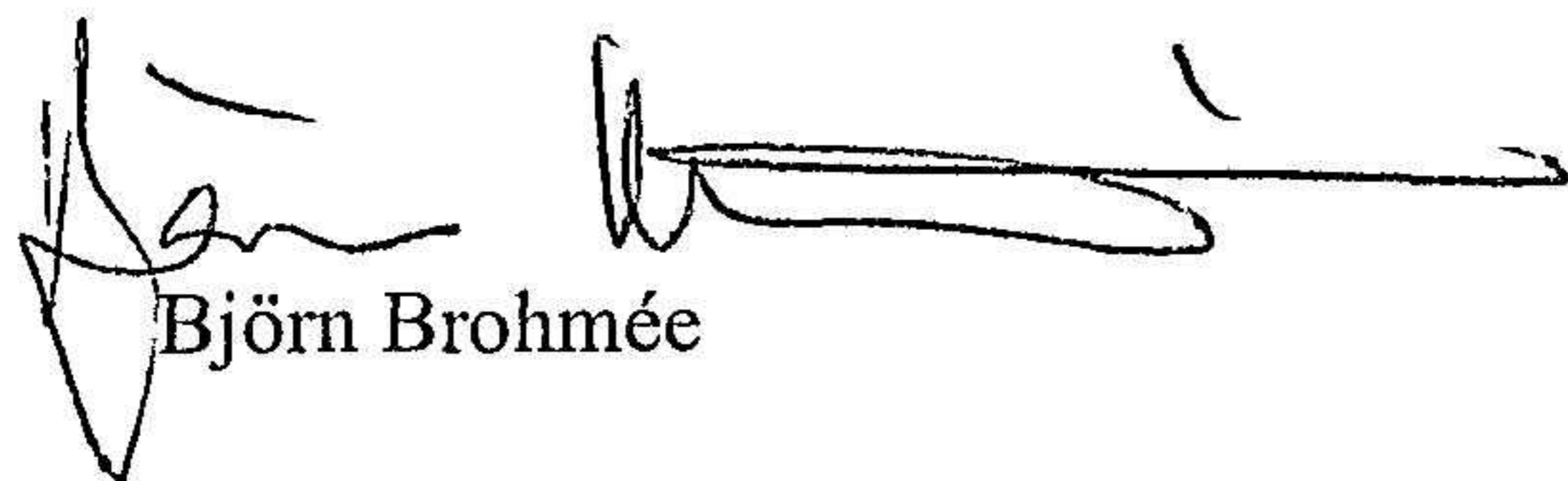
Elvy Wicklund




Jeanette Günther



Johan von Schéele
Johan von Schéele



Björn Brohmée



Robert Huss
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-04-09



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Laxåhem, org.nr 556527-0120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Laxåhem för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Laxåhems 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Laxåhem enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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. 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 AB Laxåhem för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Laxåhem enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Laxå den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 12:06:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250616:2025061702969