



ÅRSREDOVISNING

2024

Undertecknad verkställande direktör i Edshus AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-17. Årsstämman beslöt, att den uppkomna vinsten 2 924 kkr skulle balanseras i ny räkning.

Ed 2025-06-19

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
Nothänvisningar	sid 12-19
Underskrifter	sid 20
Revisionsberättelse	sid 21-22
Granskningsrapport	sid 23

VD har ordet

Organisation

Organisationen 2024 bestod av:

- 1 VD
- 1 Ekonom
- 1 Förvaltare
- 2 Boverkar

Jag vill härmed rapportera om årets verksamhet och ekonomiska resultat för Edshus AB. Året 2024 har varit både framgångsrikt och utmanande för oss.

Marknaden

Bostadsmarknaden i Dals-Ed har fortsatt att präglas av osäkerhet men vi ser en positiv utveckling. Vakansgraden har varierat men minskat under året från 41 outhyrda lägenheter vid årets början till 30 vid årets s.ut.

På Nössemarksvägen 12 (Foundever) saknar vi fortfarande hyresgäst i halva lokalen. En arbetsgrupp arbetar aktivt med att identifiera en långsiktig lösning, där vi ser möjligheter att attrahera en ny verksamhet som kan bidra till både ekonomisk stabilitet och arbetstillfällen i kommunen.

Även Stubbekasvägen 2 ingår i arbetsgruppens uppdrag. För att skapa bättre förutsättningar för fastigheten har en planeringsprocess initierats. Syftet är att bredda användningsområdet och möjliggöra alternativa lösningar, inklusive en eventuell försäljning, vilket kan gynna Edshus AB:s långsiktiga utveckling.

En tydlig trend inom vårt fastighetsbestånd är fortsatt att hyresgäster väljer bort lägenheter med kallhyra till förmån för varmhyra, främst på grund av höga elpriser. Detta påverkar efterfrågan på våra bostäder och är en viktig faktor vid planeringen av framtida uthyrning.

Vi fortsätter att anpassa underhållsnivån utifrån vakanssituationen, vilket innebär att vissa lägenheter förblir oanvända i väntan på ett ökat tryck på bostadsmarknaden. Samtidigt arbetar vi aktivt med att säkerställa att vårt utbud matchar hyresgästernas behov och förväntningar.

Underhåll och Projekt

Under 2024 har vi genomfört flera viktiga projekt och underhållsinsatser för att förbättra fastigheternas energieffektivitet och långsiktiga hållbarhet:

- **Installation av solceller** på Nössemarksvägen 12 och Timmertjärnsvägen 17. En strategisk satsning som minskar våra driftkostnader och bidrar till en mer hållbar verksamhet.
- **Byte av fönster** på Timmertjärnsvägen 13, vilket förbättrar både energieffektivitet och inomhuskomfort för hyresgästerna.
- **Påbörjad implementering av en mer utförlig underhållsplan**, vilket ger en tydligare överblick över framtida behov och möjliggör en mer effektiv och kostnadskontrollerad fastighetsförvaltning.

Ekonomi

Det ekonomiska resultatet för 2024 är positivt och uppgår till 2 924 kkr.

Under året har vi sett fortsatt ökade kostnader inom i stort sett alla områden, inklusive fjärrvärme, vatten och avlopp, hantverkstjänster och el. Trots detta har vi kunnat bibehålla ett stabilt resultat, delvis tack vare mindre snö och varmare väderlek.

Hyreshöjningen för 2024 landade på 5,35 %. Trots historiskt sett höga hyreshöjningar de senaste åren har ökningen av våra kostnader inte fullt ut kompensrats, vilket fortsatt innebär en ekonomisk utmaning framöver.

Framtiden

Vi står inför flera strukturella utmaningar som kommer att påverka vår verksamhet under de kommande åren.

Dals-Eds kommun har ett minskande invånarantal, vilket påverkar efterfrågan på bostäder. Samtidigt har Foundever, kommunens största arbetsgivare, fortsatt att reducera sin personalstyrka, vilket leder till färre potentiella hyresgäster och minskad stabilitet på den lokala bostadsmarknaden. Det är därför av största vikt att vi hittar en långsiktig hyresgäst för Nössemarksvägen 12, vilket skulle minska vakansen och potentiellt bidra till fler arbetstillfällen i kommunen. Vi arbetar aktivt med att identifiera och attrahera rätt verksamhet för att skapa en hållbar lösning.

För att stärka vår ekonomiska situation och säkra en långsiktig verksamhet har vi under året vidtagit flera åtgärder:

- Outsourcing av kundtjänsten, vilket frigör interna resurser och skapar en mer effektiv servicehantering.
- Byte av fastighetssystem, en viktig investering som förbättrar vår administration och ger bättre verktyg för fastighetsförvaltning.
- Strategiska investeringar i energieffektivisering, såsom solceller och fönsterbyten, för att minska våra driftskostnader på lång sikt.

Dessa åtgärder är nödvändiga för att säkerställa en långsiktig och kostnadseffektiv verksamhet.

Edshus AB:s fastighetsbestånd står fortsatt inför ett omfattande underhållsbehov. Genom en mer detaljerad och strategisk underhållsplan ser vi över hur vi på ett ekonomiskt, effektivt och långsiktigt hållbart sätt kan höja standarden på våra fastigheter.

Vi går en utmanande men också spännande framtid till mötes. Med rätt strategiska beslut, anpassning till marknadens behov och ett fortsatt fokus på långsiktig hållbarhet är jag övertygad om att vi kan säkerställa Edshus AB:s stabilitet och utveckling.

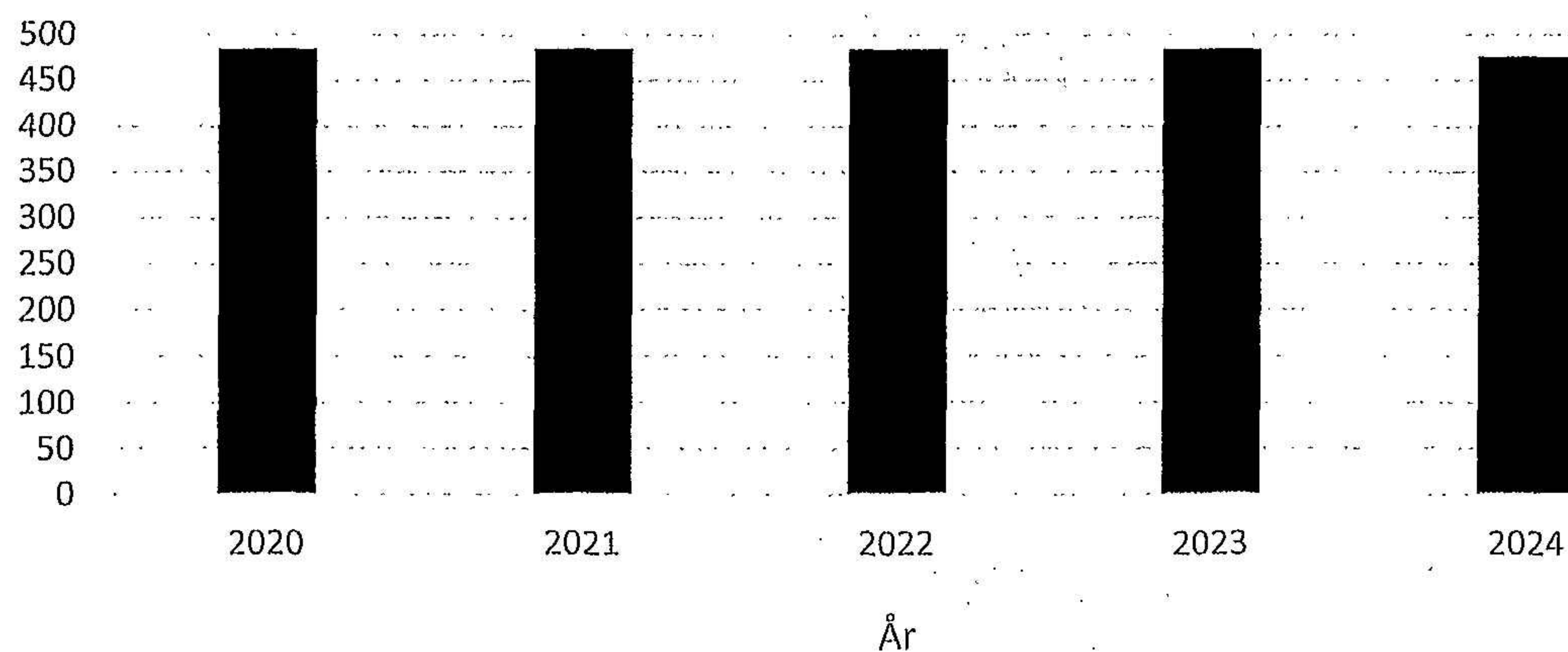
Ed, den 2025-02-10

Lars Fredriksson
VD, Edshus AB

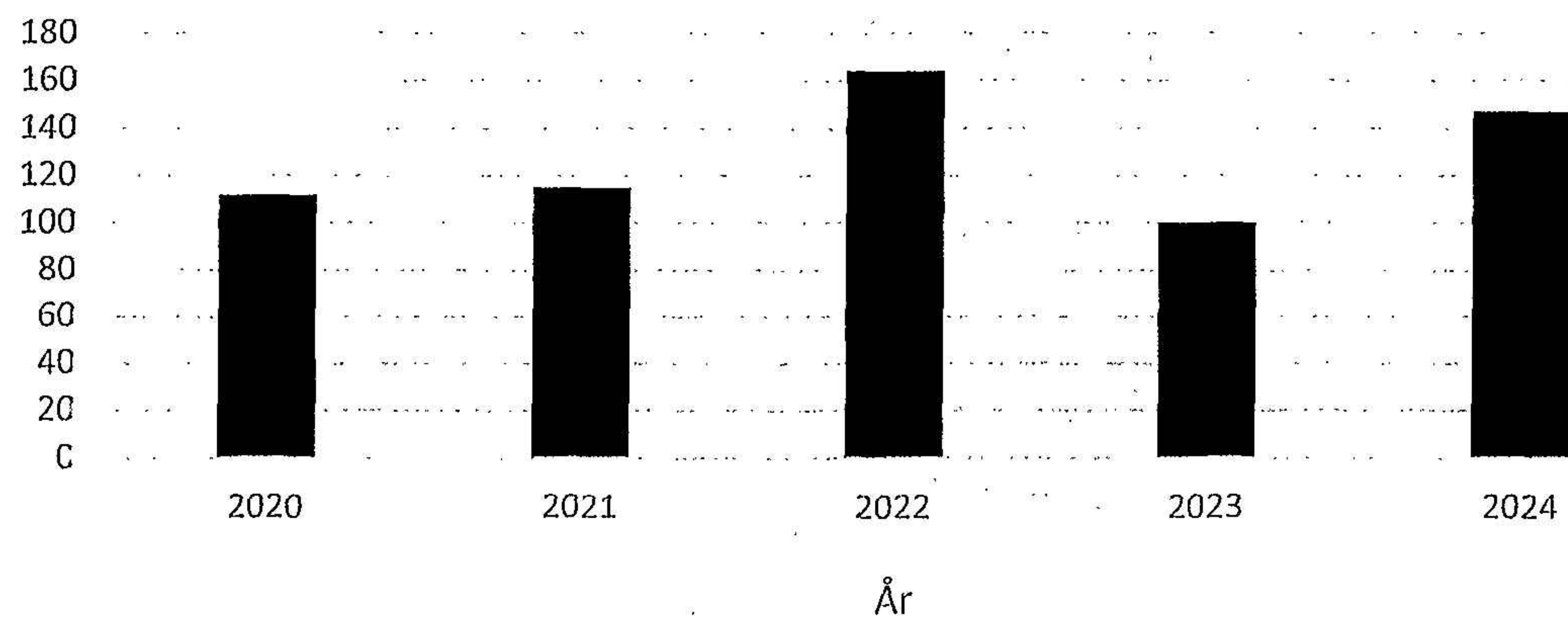
Nyckeltal	2020	2021	2022	2023	2024
Likviditet % Sum omsättningst. / (Sum kortfr.skuld-omsät. Lån kommande år)	153	131	160	163	153
Soliditet % Sum EK+78% av periodiseringsfond / Sum skuld o EK	10,0	10,1	10,8	11,4	12,9
Direktavkast. Tot. Kapital % Rörelseres. / Sum Tillgångar	1,9	1,5	1,6	1,9	2,5

Jämförelsetal	2020	2021	2022	2023	2024
Bostadsyta	29 122	29 122	29 122	29 122	29 010
Antal lägenheter	485	485	485	485	476
Medelhyra lägenheter kr/m ²	1023	1041	1062	1112	1167
Omflyttningar	112	115	164	100	111
Omflyttning %	23,1%	23,7%	33,8%	20,6%	23,3%
Lokalyta	20 473	20 473	20 473	20 473	20 728
Antal Lokaler	20	20	22	22	23
Hyresbortfall	3,1%	3,0%	5,8%	8,2%	7,8%

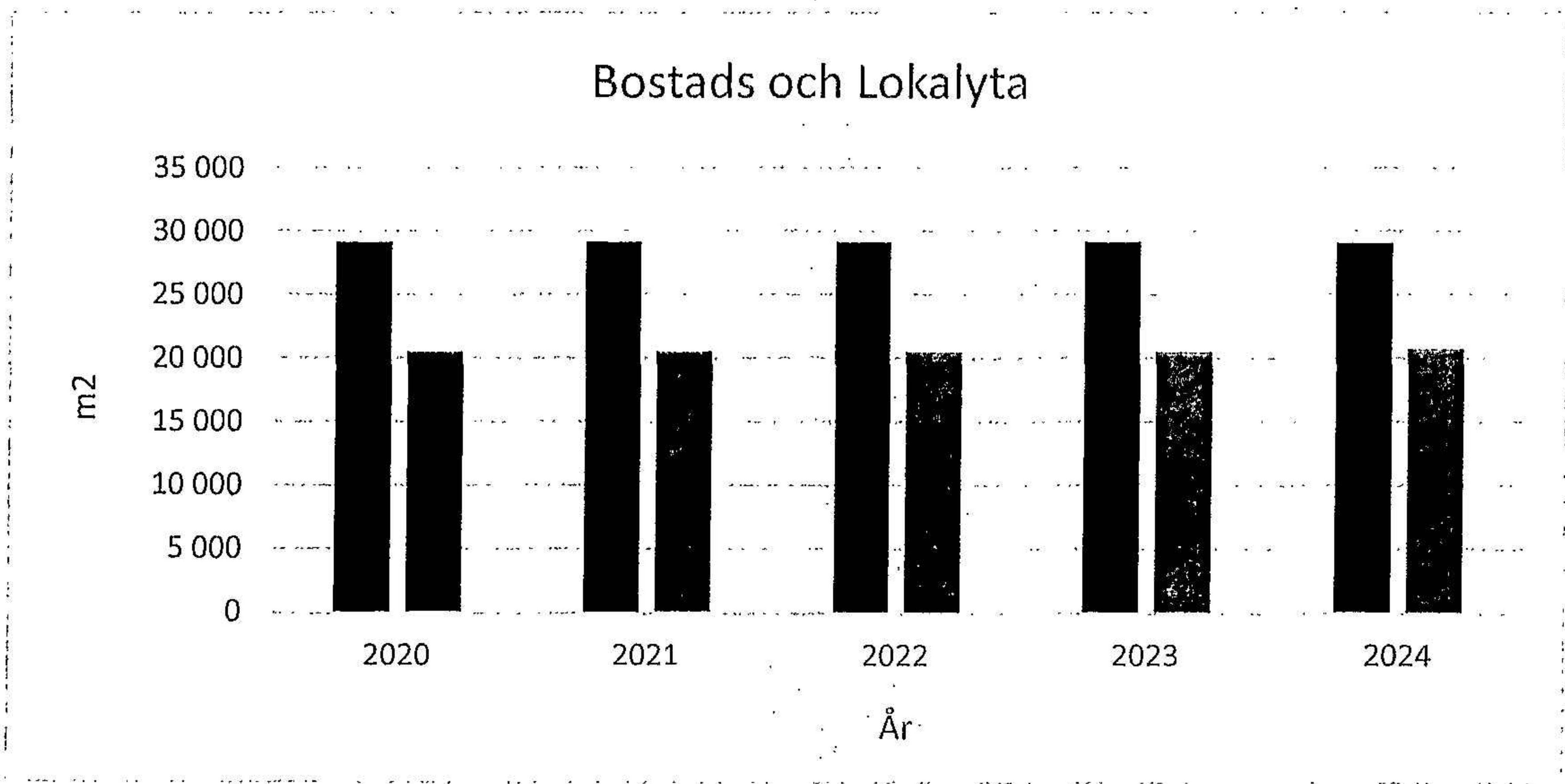
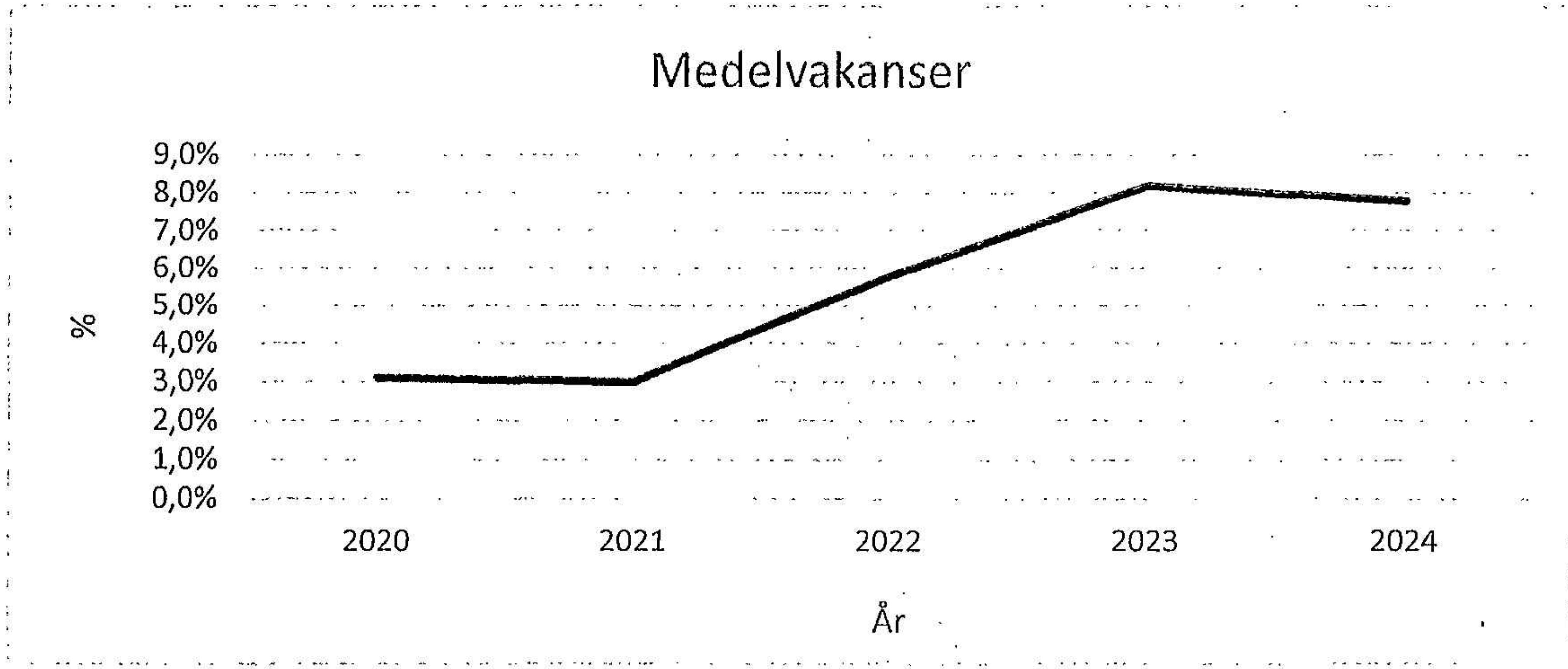
Antal lägenheter



Antal omflyttningar



ank=20250630;2025070206582



Egna fastigheter som omfattas av förvaltningen

Fastighet	Bygg år	1 rk 1,5 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Antal lgh	Yta lgh m2
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
Ängsvallevägen 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	0				2	2	310
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
Björkhaget	1986	10					10	420
Hagalid	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	
Totalt		112	254	92	16	2	476	29 010

Lägenhetsbestånd åldersstruktur



EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets säte: Dals-Eds Kommun

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

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret
2024-01-01-2024-12-31.

Styrelsen: Styrelsen har under året utgjorts av:

Ordförande v. ordf.	Pertti Hedkrok	
	Jan Johansson	(m)
Ersättare	Lina Henke	
	Anna Johansson	(c)
	Carina Halmberg t. om. 240828	(s)
	Niklas Johansson	(c)
	Lar-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 ekonomichef Annika Lännhult, två i förening.
VD tecknar firman vid löpande förvaltningsåtgärder.

Föreningsanslutning: Bolaget var 2024 anslutet till Sveriges Allmännytt, Sobona och HBV.

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

Lägenhetsbestånd: Vid årets slut förvaltade bolaget 476 lägenheter och 23 lokaler med en total yta av 29 010 m² resp. 20 728 m². (6 lägenheter, 553 m² block uthyrs till kommunen LSS-boende och redovisas som lokalyta)

1 rum korridorboende	11 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/>
	476 st.

HÄNDELSER UNDER ÅRET**STÖRRE INVESTERINGAR**

Balkonger Ängsvallevägen 1-9, ventilation Gamla Edsvägen 52-68, solpaneler Nössemarksv.12 samt Timmertjärnsv.17, fasadbyte och uteplatser Delesgatan 10.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

2 lägenhet har totalrenoverats och standardhöjts samt fått ny hyresnivå.

OUTHYRDA LÄGENHETER

Antal outhyrda lägenheter vid årets början var 41 st. och vid dess slut 30 st. Antalet outhyrda lägenheter har varierat under året.

KOMMUNALT BIDRAG

Något kommunalt stöd eller aktieägartillskott har ej förekommit under 2024.

Ekonomisk 5-årsöversikt. Belopp i kkr.

Jämföresetal	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoomsättning	49 493	46 874	48 103	50 478	51 569
Resultat efter skatt	1 971	659	1 207	1 875	2 924
Hyresbortfall	-1 509	-1 405	-2 828	-4 154	-4 111
Bokfört värde fastigheter	255 620	262 486	257 868	250 449	250 774
Låneskuld	251 901	248 312	243 571	238 764	229 149
Genomsnittsränta %	0,79	0,77	1,24	1,66	1,69

ÅRETS RESULTAT

2024 års resultat blev en vinst på 2 924 kkr.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst(+) /förlust(-)	Årets vinst(+) /förlust(-)
Belopp vid årets ingång	8 000	2 500	20 827	1 875
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma			1 875	-1 875
Årets resultat				2 924
Belopp vid årets utgång	8 000	2 500	22 702	2 924

BEHANDLING AV VINST

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserade resultat	22 703 kkr
Årets resultat	+2 924 kkr
Ansamlad vinst	25 627 kkr

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

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2024 (KKR)

	NOT	2024	2023
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	50 007	47 988
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 562	2 490
Summa nettoomsättning		51 569	50 478
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3,4	-26 425	-25 298
Underhållskostnader		-7 837	-8 947
Fastighetsskatt		-730	-727
Avskrivningar	5	-9 626	-9 909
Summa fastighetskostnader		-44 618	-44 881
Rörelseresultat		6 951	5 597
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		705	467
Räntekostnader och liknande poster	7	-4 735	-4 425
Summa finansiella kostnader		-4 030	-3 958
Resultat efter finansiella poster		2 921	1 639
Uppskjuten skatt		627	247
Förändrad skatt		0	-11
Förändring av periodiseringsfond		0	0
Summa bokslutsdispositioner		627	236
Resultat före skatt		3 548	1 875
Skatt på årets resultat		-624	0
Årets resultat		2 924	1 875

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2024
(KKR)

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	233 767	233 143
Mark	8	17 007	17 007
Markanläggningar	8	10 193	10 925
Pågående nybyggnad	9	1 799	2 862
Inventarier	10	1 724	1 942
		<u>264 490</u>	<u>265 879</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40
Långfristiga fordringar	12	122	202
Summa anlägg. Tillgångar		264 652	266 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Bränslelager och förråd		287	357
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		123	221
Andra kundfordringar		224	775
Övriga fordringar		248	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 066	828
		<u>1 661</u>	<u>1 824</u>
Kassa och bank		12 782	23 483
Summa omsättningstillgångar		14 730	25 664
SUMMA TILLGÅNGAR		279 382	291 785

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2024

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (8000 aktier med kvotvärde 1000 kr)	8 000	8 000
Reservfond	2 500	2 500
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	22 703	20 828
Årets resultat	2 924	1 875
Summa eget kapital	36 127	33 203
Avsättningar		
Investeringsbidrag Timmertjärn 15-21	1 075	
Uppskjutna skatter	3 758	4 384
Summa Avsättningar	4 833	4 384
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 192 267	194 651
Summa långfristiga skulder	192 267	194 651
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 36 882	44 113
Leverantörsskulder	2 508	4 814*
Skatteskuld	714	80
Skulder till koncernföretag	1 236	1 234*
Övriga skulder	79	517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 4 736	8 789
Summa kortfristiga skulder	46 155	59 547
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	279 382	291 785

*Korrigerig av 2023 års redovisade siffror

ank=20250650-2025070206588

NOTHÄNVISNINGAR TILL BOKSLUT 2024

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen 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 hänförs 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.

Fordringar 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	100 år
Stommar Fasader, yttertak, fönster, balkonger, VVS-installationer	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.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Inneheten 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.

Varulager 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.

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

NOT 1. HYRESINTÄKTER

	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	Grundhyra	Grundhyra	Hyresbortfall	Hyresbortfall	Netto	Netto
Bostäder	33 832	32 456	1 654	2 397	32 178	30 059
Lokaler	18 186	17 492	2 285	1 614	15 901	15 878
Garage, p-platser	854	796	172	143	682	653
	<u>52 872</u>	<u>50 744</u>	<u>4 111</u>	<u>4 154</u>	<u>48 761</u>	<u>46 590</u>

Därutöver avseende bostäder

Lämnade hyresrabatter					-19	-22
Bredband					73	74
Elektricitet					485	269
Tillvalsavgifter					<u>707</u>	<u>1 077</u>
					1 246	1 398
Summa					50 007	47 988

NOT 2. ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024	2023
Ersättning från hyresgäster för extra underhåll	934	1 105
Återvunna hyresförluster	64	56
Fakturerade kostnader	18	39
Försäkringsersättning	514	1 290
Vinst vid avyttring inventarier	<u>32</u>	<u> </u>
	1 562	2 490

NOT 3. DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Reparationer	1 980	2 419
Fastighetskötsel	4 758	4 474
Uppvärmning	4 054	3 446
Vatten	1 842	1 827
El	5 156	4 603
Sophantering	1 318	1 763
Administration	5 556	5 143
Hyresgästernas medel	59	50
Försäkringskostnader	714	679
Avskrivna fordringar	197	114
Kabel-TV	453	689
Övriga driftskostnader	<u>219</u>	<u>10</u>
	26 306	25 217

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 4. REVISIONSKOSTNADER

2024 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:	119	81
Revisionsuppdrag		
Andra uppdrag		

NOT 5. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

Tillgångsslag

Materiella	2024	2023
anläggningstillgångar		
Byggnader	8 420	8 307
Markanläggningar	988	983
Inventarier	218	320
Återbetalning statsbidrag		299
Summa avskrivningar	9 626	9 610

NOT 6. PERSONAL

Medelantalet anställda har varit följande:	2024	2023
Administration	3,00	3,00
Fastighetsarbetare	2,00	3,00
	5,00	6,00

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 80% resp. 20%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelse och Vd	1 021	999
Administrativ personal	1 280	1 196
Fastighetsskötare	1 013	1 290
	3 314	3 485

Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 331	1 396
varav pensionskostnader till Vd och styrelse	52	105
varav pensionskostnader till övriga anställda	288	280

NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Fastighetslån	4 135	3 822
Borgensavgift	585	603
Övriga räntekostnader	15	
	<u>4 735</u>	<u>4 425</u>

NOT 8.

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	341 206	340 318*
Avgår statsbidrag	0	0*
Nedskrivning	0	0*
Utrangeringar under året	0	0
Erhållna statsbidrag	1076	0
Övriga nyanskaffningar under året	7 669	888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>349 951</u>	<u>341 206</u>

*Korrigerings av 2023 års redovisade siffror

Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 063	-99 457
Försäljningar under året	0	0
Utrangeringar under året	0	0
Omklassificering	299	0
Årets avskrivning	-8 420	-8 606
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-116 184</u>	<u>-108 063</u>

Utgående bokfört värde	233 767	233 442
-------------------------------	----------------	----------------

Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 007	17 007
Nyanskaffning under året	0	0
Försäljningar under året	0	0
Utgående bokfört värde	<u>17 007</u>	<u>17 007</u>

Markanläggningar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 614	17 439
Nyanskaffningar under året	255	175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 869</u>	<u>17 614</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 689	-5 706
Årets avskrivning	-987	-983
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 676</u>	<u>-6 689</u>

Utgående bokfört värde	10 193	10 925
-------------------------------	---------------	---------------

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

Taxeringsvärde	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	187 951	187 951
Mark	37 739	37 739
	225 690	225 690

Marknadsvärdering:

Extern värdering genom Valuation of properties AB
marknadsvärde bedömt till på 377 Mkr.

NOT 9. PÅGÅENDE NYBYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Konceptrenovering lgh		942
Ventilation Stationshuset		26
Balkonger Ängsvallevägen		1073
Ventilation Gamla Edsv.		759
Solpaneler Nössemarksv.12		62
Fönsterbyte Timmertjärnsvägen 13	1031	
Sprinkler Kronan	768	
Totalt	1 799	2 862

NOT 10. INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 828	5 121
Nyanskaffningar under året		707
Försäljningar/utrangeringar under året	-130	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 698	5 828
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 886	-3 566
Försäljningar/utrangeringar under året		
Årets avskrivning	-88	-320
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 974	-3 886
Utgående bokfört värde	1 724	1 942

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 11. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Aktier och andelar	2024-12-31	2023-12-31
HBV	40	40

NOT 12. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Återbäringsfordran HBV	122	202
	<u>122</u>	<u>202</u>

NOT 13. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda leverantörsskulder	1 066	828
	<u>1 066</u>	<u>828</u>

NOT 14. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER

	Tidigare än 1 år efter balansdagen		Senare än 1 år men < 5 år efter balansdagen		Senare än 5 år efter balansdagen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Skulder till kreditinstitut	36 882	44 113*	164 521	107 067*	32 054 87 584*	
Summa	36 882	44 113*	164 521	107 067*	32 054 87 584	
Varav kommande års amortering	4 308	4 968				

*Korrigerig av 2023 års redovisade siffror

NOT 15. SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp kkr	Genomsnittsränta 2024-12-31	Andel av lån %
Lån med 3 månaders bindning	29 135	3,04%	13%
2025	21 694	0,72%	9%
2026	42 069	1,28%	18%
2027	44 738	0,98%	20%
2028	34 020	1,40%	15%
2029	43 695	2,25%	19%
Ränteb. efter 2029	13 799	2,82%	6%
Totalt	229 149	1,69%	100%

NOT 16. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 519	6 211
Upplupna räntekostnader	242	281
Upplupna leverantörsskulder	1 341	1 464
Semesterlöneskuld	403	575
Arbetsgivaravgifter	85	86
Upplupna pensionskostnader	146	172
	<hr/> 4 736	<hr/> 8 789

NOT 17. PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet

0

0

för egna skulder till kreditinstitut

(Uttagna publika arkivet 28.400 kkr)

Ansvarsförbindelser

0

0

NOT 18. MODERBOLAG

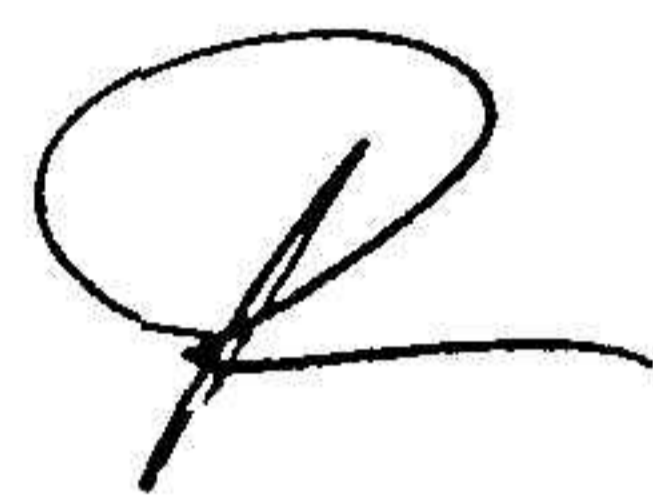
Moderföretag i den största och minsta koncern där Edshus AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Dals-Eds Kommun, 212000-1413, Dals-Ed.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

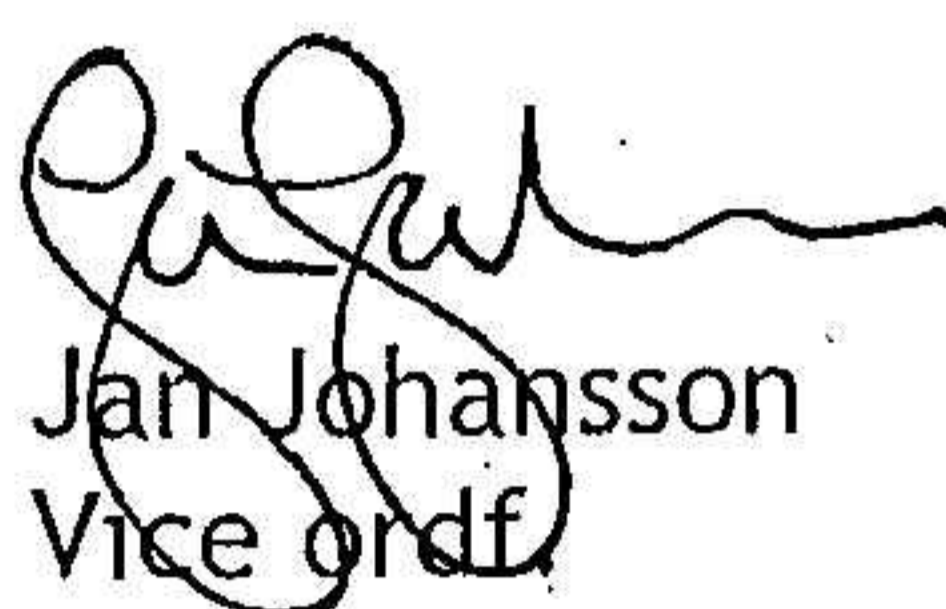
EDSHUS AB

Ed den 25 februari 2025

ank=20250650;2025070206597



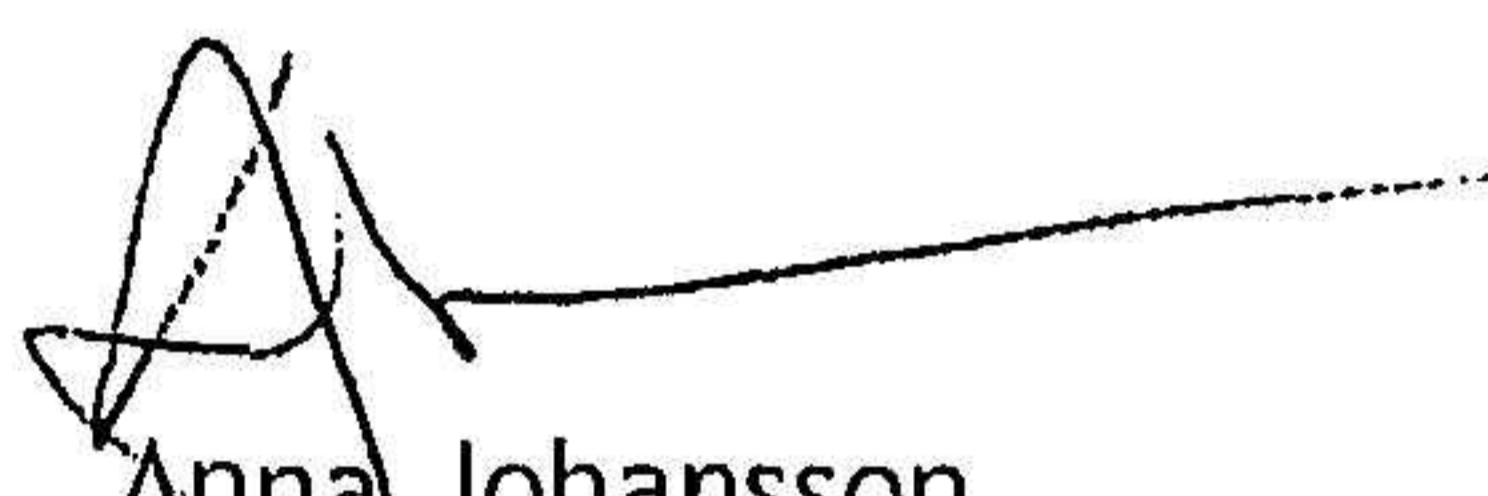
Pertti Hedkrok
Ordf.



Jan Johansson
Vice ordf.



Lina Henke
Styrelseledamot



Anna Johansson
Styrelseledamot



Lars-Inge Fahlén
Styrelsesuppleant



Lars Fredriksson
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 6/3 -25



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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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 avseende på denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras som relevant 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 om 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

Vårt 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 kan 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 Edshus AB 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 Edshus AB 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.

Tollhättan den 6 mars 2025



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor