20250618275653

Fastställelseintyg Årsredovisning 2024

Alfta-Edsbyns Fastighets AB, 556527-4361

Undertecknad VD i Alfta-Edsbyns Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-15.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Alfta 2025-06-12

Katarina Härner
Verkställande direktör

20250618276S1

aefab

Alfta-Edsbyns Fastighets AB

Årsredovisning för

Alfta-Edsbyns Fastighets AB

556527-4361

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas
Per Wiklander
0271/57528

20250618276764

Innehåll

VD har ordet 3
Ordförande har ordet 4
Förvaltningsberättelse 5
Ägarförhållande 5
Verksamhetsbeskrivning 5
Styrelse och revisorer 5
Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv 5
Affärsplan 6
Måluppfyllelse 6
Flerårsöversikt 7
Ekonomisk analys 7
Resultatanalys 2024 7
Risker i bolagets verksamhet 9
Våra verksamheter 2024 10
Bygg och underhåll 10
Drift och fastighetsskötsel 10
Energi och teknik 11
Förvaltningsuppdrag Ovanåkers kommun 11
Information och marknad 12
Bostadsmarknaden i kommunen 12
Lokalvård 13
Personal och organisation 13
Tankar om framtiden 13
Eget Kapital 15
Förslag till vinstdisposition 15
Resultaträkning 16
Balansräkning 17
Balansräkning 18
Kassaflödesanalys 19
Noter 20
Flerårsöversikt och nyckeltal 5 år 31

Begrepps- och nyckeltalsdefinitioner: 32
Fastighetsbestånd 2024-12-31 33
Underskrifter 34

20250518227665

BAll

VD har ordet

2024 var mitt första hela år som VD för Aefab, ett år som präglades av både utmaningar och framgångar. Vi inledde året med en stram budget och ett ökat vakansläge efter sommaren, vilket har varit en påfrestning. Trots detta har vi uppnått ett starkt resultat, tack vare våra medarbetares engagemang och det gemensamma arbetet med att hålla kostnaderna nere.

Vi har fortsatt att prioritera arbetsmiljöarbetet och kan se att medarbetarnas engagemang har stärkts. Inom driften har vi lagt extra fokus på fysiska skyddsronder och samarbetet med våra skyddsombud, vilket skapar en säkrare och bättre arbetsplats.

Under året genomförde vi vår första kundnöjdhetsmätning tillsammans med AktivBo, och resultaten talar för sig själva. Med ett serviceindex på 82,2 % och ett trygghetsindex på 86 % placerar vi oss bland de främsta bostadsbolagen i Sverige när det gäller både service och trygghet. Det är ett imponerande utfall och ger oss ett värdefullt underlag att arbeta vidare med för att ytterligare höja kundnöjdheten.

Det ekonomiska resultatet, som redovisas mer ingående i denna årsredovisning, överträffade både budget och prognos. Med tanke på utmaningarna under året, särskilt den ökade vakansgraden, är detta en mycket positiv utveckling.

Under året har vi även tagit fram en ny affärsplan för perioden 2024–2028. Vår vision är tydlig: att erbjuda hållbara och trygga hem och lokaler för alla. Vi vill att våra hyresgäster ska trivas – välkommen hem! Affärsplanen fokuserar på fyra strategiska områden: organisatorisk utveckling och kompetens, hyresgästernas trivsel och nöjdhet, ekonomisk stabilitet samt hållbarhet och miljöansvar. Under 2025 kommer dessa mål att integreras i vår verksamhetsplan.

Den ökade vakansgraden har krävt att vi arbetar aktivt med uthyrningen. Som en del av detta erbjuder vi nyinflyttade från kommunen halva hyran det första året – en åtgärd vi hoppas ska bidra till ökad uthyrning.

Hyreshöjningen för 2025 landar på 4,5 %, vilket täcker våra ökade kostnader. Samtidigt innebär de minskade intäkterna att vi måste arbeta fokuserat för att upprätthålla en budget i balans.

Jag vill rikta ett stort och varmt tack till alla medarbetare för era fantastiska insatser under året. Tillsammans har vi arbetat för att hålla nere kostnaderna och samtidigt skapa nöjda hyresgäster – en insats som verkligen gör skillnad.

Jag ser fram emot 2025 med stor entusiasm. Vi kommer att fortsätta arbeta för att minska vakanserna, stärka organisationen och möta de utmaningar som väntar. Under året har vi även fördjupat samarbetet med kommunen, och vi ser fram emot att ta oss an ett utökat uppdrag samt ett nytt förvaltningsavtal.

Tack igen för ert engagemang – tillsammans bygger vi en framgångsrik framtid

Alfta i februari 2025

Katarina Härner
VD
Alfta-Edsbyns Fastighets AB

0613827655
2025

20250518276S7

Ordförande har ordet

Året 2024 har varit ett år av både utmaningar och framsteg för AEFAB. Trots ett ansträngt ekonomiskt läge och ett högt vakansläge har bolaget levererat ett positivt resultat, vilket vittnar om en stark organisation och ett stort engagemang från våra medarbetare. Vi har fortsatt att effektivisera verksamheten och säkerställa en hållbar framtid för bolaget.

Arbetet med att stärka arbetsmiljön har varit en viktig prioritet under året. Genom fysiska skyddsronder och nära samverkan med skyddsombuden har vi tagit steg mot en tryggare och mer hållbar arbetsplats. Vi har även genomfört vår första kundundersökning tillsammans med AktivBo, där resultaten visade att vi är bland de främsta bostadsbolagen i Sverige inom service och trygghet. Detta ger oss en stabil grund för att fortsätta utveckla vår verksamhet med hyresgästernas trivsel i fokus.

Ett annat viktigt initiativ under året har varit framtagandet av en ny affärsplan för perioden 2024–2028. Planen sätter tydliga mål inom områden som organisatorisk utveckling, hyresgästernas nöjdhet, ekonomisk stabilitet samt hållbarhet och miljöansvar. Under 2025 kommer vi att arbeta aktivt för att implementera dessa mål i vår verksamhet.

Vakansläget har varit en av de större utmaningarna under året. Bolaget har därför infört åtgärder för att öka uthyrningen, inklusive erbjudanden till nyinflyttade. Vi ser även fram emot ett fördjupat samarbete med kommunen, där ett nytt förvaltningsavtal stärker vår roll i den lokala samhällsutvecklingen.

Alfta i februari 2025

Björn Mårtensson
Ordförande
Alfta-Edsbyns Fastighets AB

BM

20250513276568

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Alfta-Edsbyns Fastighets AB, 556527-4361 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Bolagets säte är Gävleborgs län, Ovanåkers kommun.

Ägarförhållande

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun (212000-2304) och ingår i Ovanåkers kommuns koncern.

Verksamhetsbeskrivning

Aefab har idag 1 601 (föregående år 1 601) lägenheter varav 636 finns i Alfta och 965 finns i Edsbyn. Dessa lägenheter består tillsammans av ca 99 000 kvm. Aefab hyr också ut egna lokaler på totalt ca 13 000 kvm.
De flesta bostadsbestånden i Alfta och Edsbyn är byggda under 1960-1980 talet, dvs. under åren med stöd för miljonprogrammet. Under perioden 2016-2022 har nyproduktion skett av totalt 37 lägenheter. Under denna period har totalt 62 lägenheter i Alfta byggts om till 65Trygg boende, Engmans-gårdarna samt 31 lägenheter 65Trygg Backa Edsbyn.

Aefab förvaltar och underhåller även verksamhetslokaler och andra fastigheter åt Ovanåkers kommun. Totalt 67 500 kvm verksamhetslokaler förvaltas åt kommunen. Förvaltningsuppdraget särredovisas i resultaträkningen med tillhörande noter. Bolaget har även ett förvaltningsuppdrag åt Alfta Industricenter AB, ägt av Ovanåkers kommun.

Aefabs anställda arbetar med allt ifrån ledning, kundtjänst, administration, service, fastighetsförvaltning, byggnadsteknik, el-drifts- och energifrågor till information och marknad. Största delen av personalen är fastighetsskötare, lokalvårdare och hantverkare. Verksamheten inom bolaget med väsentliga händelser beskrivs under egna avsnitt i årsredovisningen.

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige i Ovanåkers kommun valde 2022-12-12 följande styrelse för tiden från och med 2023-01-01 till och med årsstämma 2027.

Bolagets styrelse har under 2024 bestått av:

Ordinarie ledamöter:
Björn Mårtensson, ordförande
Jan-Åke Lindgren, vice ordförande
Yoomi Renström
Stefan Embretsén
Andreas Kissner

Ersättare:
Jonas Frost
Felix Karsbo
Ola Östergrens

Från och med bolagsstämman i maj 2024 är KPMG AB vald revisor med huvudansvarig revisor Therese Malmgren. Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige är Nils-Erik Falk och Jan Berglin.

Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv

Mål enligt ägardirektivet.
Sammanfattning för 2024 är att samtliga mål är uppfyllt.
Ägardirektiv för verksamheten i Alfta-Edsbyns Fastighets AB antogs 2014 av kommunfullmäktige. Ägardirektivet anger ändamålet med bolagets verksamhet samt vilka mål som bolaget ska sträva mot. Alfta-Edsbyns Fastighets AB ägs i syfte att på bästa sätt kunna utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av hyresbostäder samt effektivt utnyttjande av förvaltnings-lokaler och näringslivslokaler. Målet är att bidra till ökad tillväxt, nyföretagande och etablering i kommunen.

Sammanfattningsvis är följande mål uppställda i ägardirektivet.
Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Soliditeten bör långsiktigt uppgå till mellan 17-23 %. Positiva resultat återinvesteras i verksamheten, alternativt används för att amortera lån för att därigenom uppnå soliditetsmålet. Aefab skall uppnå viss lönsamhet som i ägardirektivet formuleras genom ett avkastningskrav.
Avkastningskravet definieras som årets resultat efter finansiella poster + värdeförändring i förhållande till eget kapital. Avkastningen bör långsiktigt lägst vara 10 % över en femårsperiod. Borgensavgift utgår för av ägaren garanterat ansvar med 0,31 % för 2024 av den utnyttjade delen av kommunens borgenslöfte.

20250618276569

Per 2024-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 425 mkr varav 385 mkr utnyttjats.

Bolaget ska tillämpa en rättvis och differentierad hyressättning. En hög servicenivå och kvalitet ska leda till att minst 50 % av hyresgästerna ska vara mycket nöjda med sitt boende. Särskilt fokus ligger på trivsel, trygghet, information och service. Under 2024 genomfördes en kundundersökning. Resultatet av undersökningen är i de flesta delar positivt för Aefab. Inom bolaget kommer åtgärder och handlingsplaner att tas fram utifrån undersökningen.

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål. Bolagets verksamhetsmål följs upp och rapporteras separat till kommunstyrelsen.

Styrelseledamöterna och VD innehar inte uppdrag, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med. Aefabs VD är även VD för Alfta Industricenter AB som också är helägt av Ovanåkers kommun. Under året har bolagets styrelse haft nio sammanträden. Ränterisker utvärderas löpande, finanspolicy anger hur avrapportering och uppföljning ska ske. Den interna kontrollen har under året följt planerna och rapporteras årligen till kommunstyrelsen i Ovanåkers kommun. Protokoll översändes löpande till kommunstyrelsen och revisorerna. Uppföljning av verksamhetsmål sker nedan under egen rubrik vilket även rapporteras till kommunstyrelsen enligt kommunkoncernens målstyrning. Rapporteringen sker vid tertialbokslut, delårsbokslut samt vid årsbokslutet.

Affärsplan

En ny affärsplan fastställdes under året och sträcker sig över åren 2024-2028. Den syftar till att tydliggöra vägen för att uppnå attraktiva boenden i kommunen. Hela bolagets förvaltningsprocess ska bygga på miljömässigt hållbar utveckling. Bolaget ska värna om såväl dagens som morgondagens hyresgäster. De ska verka för att boinflytande och ett nära samarbete med hyresgästerna.

Affärsidé
AEFAB's affärsidé är att utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett utbud av hyresbostäder anpassat för flera målgrupper. Bolaget ska även arbeta för effektivt utnyttjande av kommersiella lokaler, butiker, förskolor och trygghetsboenden.

Mål
Aefabs mål är att utveckla och förvalta attraktiva boenden i kommunen med personlig service för en levande region. Vi vill arbeta för en hållbar utveckling för framtida generationer. Aefab ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar. Vi ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen.

Måluppfyllelse

Ovanåkers kommun med koncernbolag tillämpar målstyrning genom balanserade styrkort. Samtliga mål för 2024 bedöms uppfyllda. Dessa redovisas i kommunens årsredovisning samt i särskild bokslutsrapport till kommunstyrelsen.

20250618227670

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mkr	164,7	158,6	148,9	142,4	142,8
Rörelseresultat, mkr	15,4	12,1	12,8	7,9	14,2
Balansomslutning, mkr	532,8	528,2	521,2	519,9	496,4
Direktavkastning, bokförda värden	5,9 %	5,5 %	5,7 %	5,1 %	6,3 %
Soliditet synlig	21,9 %	21,9 %	22,1%	21,7 %	22,1 %

En utförligare flerårsöversikt redovisas efter balans- och resultaträkningarna med tillhörande noter där även definitionen av nyckeltalen framgår.

Ekonomisk analys

Aefabs övergripande ekonomiska mål är att genom positiva resultat och positiv värdeförändring på fastigheterna förstärka soliditeten och likviditeten. Positiva resultat ger också möjligheter att stå starka kommande år genom att fortsätta finansiera hög andel av investeringar med egna medel samt att framtida underhåll sker med egna tillförda medel utan extern upplåning. Bolaget arbetar aktivt för att minimera risker såsom räntekostnader, underhåll, uthyrningsvakanser vilket beskrivs närmare under egen rubrik.

Sammanfattningen av 2024 års ekonomiska utfall är ett resultat som är bättre än budget och de prognoser som lämnats under året. Avvikelserna kommenteras under rubriken resultatanalys. Soliditet, likviditet och finansiering är något bättre än budget och planer.

Omvärldsfaktorer

Under 2024 har räntorna sänkts något och inflationen har planat ut och bedöms minska under 2025. Dock har ökningen fjärrvärme-priserna fortsatt varit väldigt höga, för 2024 var prishöjningen 25 % och för 2025 är ökningen 10 %. Låneräntorna har under 2024 minskat något och förväntas minska ytterligare under 2025, dock är osäkerheten fortfarande stor. De senaste årens ökande räntor och den höga kostnadsutvecklingen har inneburit att lönsamheten inom Allmännyttans företag minskat väsentligt. Hyreshöjningarna och besparingar har inte kunnat kompensera för denna utveckling.

Resultatanalys 2024

Aefab redovisar för 2024 ett resultat efter finansiella poster på 4 399 tkr (fg år 904 tkr). Jämfört mot budget är resultatet 4 081 tkr bättre. Största negativa avvikelsen jämfört mot budget redovisas för vakanser lägenheter -3 500 tkr. Positiva avvikelser redovisas för underhåll, 2 560 tkr, fjärrvärme, 1 180 tkr och personalkostnader 1 310 tkr vilket tillsammans gör att bolagets resultat blir positivt.

Årets bokslutsdispositioner är en skattemässig återföring av överavskrivningar med 1 000 tkr. Redovisad skattekostnad avser kostnad för uppskjuten skatt. Någon inkomstskatt utgår ej för 2024 då det redovisas ett skattemässigt underskott som kan utnyttjas kommande år. Resultat efter skatt uppgår till 2 081,6 tkr och föreslås balanseras i ny räkning.

Underhåll

Underhåll uppgår totalt till 20 300,0 tkr varav 12 761,0 tkr avser nya och tillkommande komponenter, resterande 7 539,0 tkr redovisas som kostnad. Total underhållsbudget för 2024 uppgick till 26 100 tkr, varav 16 000 avsåg nya och tillkommande komponenter. Det underhåll som redovisas i resultaträkningen uppgår till 7 539 tkr och är 2 560 tkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras av att vissa projekt inte hunnit utföras under 2024 samt viss besparing.

Investeringar

Årets investeringar inklusive nya komponenter uppgår till totalt 13 750 tkr, (fg år 22 210 tkr). Årets investeringar avser till övervägande del nya och tillkommande komponenter som till exempel stamrenoveringar och takbyten. Totalt är investeringarna 5 093 tkr lägre än budget

och förklaras av att vissa investeringar flyttas fram i tid samt viss besparing.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgår till 123 280 tkr (119 320 tkr). Kostnader för hyresbortfall för lägenheter har ökat jämfört med 2023 och uppgår till 6 602 tkr (fg år 4 017 tkr). Vakanser vid årets slut motsvarar cirka 7 %, beräknat som uthyrningsbara lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter. Detta är en stor ökning jämfört med 2023 då vakanserna var 2,3 % vid årets utgång. Flyttningsfrekvensen är för 2024 11,6 % (fg år 17,2 %). Under 2024 har 186 lägenheter hyrts ut vilket är betydligt färre än de senaste två åren.

Fastighetsvärdering

Under året har en intern värdering skett av bolagets samtliga fastigheter. Till hjälp för denna värdering har marknadsdata inhämtats för drifts- och underhållskostnader samt marknadsmässiga avkastningskrav. Syftena med denna värdering är flera, att få en bekräftelse på att inga nedskrivningsbehov föreligger, att kunna lämna upplysning om detta i årsredovisningen samt att få ett underlag för beräkning av marknadsmässiga nyckeltal. Värderingen sker på fastighetsnivå. Några nedskrivningsbehov har ej identifierats. Totalt sett visar fastighetsvärderingen 2024-12-31 att det bedömda marknadsvärdet överstiger de bokförda värdena. Totalt uppgår tidigare års nedskrivningar till totalt 55 471 tkr. Se mer under noten förvaltningsfastigheter. Under nyckeltalssammanställningen redovisas marknadsmässiga nyckeltal för soliditet, direktavkastning samt belåningsgrad.

Finansiering

Årets investeringar finansieras via kassaflöde från den löpande verksamheten, 23 375 tkr, samt ingående likvida medel. Årets totala kassaflöde uppgår till 9 500 tkr och är högre än budget. Förbättringen förklaras framför allt av bättre resultat jämfört mot budget samt lägre investeringar. Likvida medel, likviditet och kassaflöde är med anledning av detta något bättre än budget. Ingen extern nyupplåning har skett under året.

Uppföljning av nyckeltal samt en jämförelse med företag inom Allmännyttan

Jämförelsen sker mot medianvärdet för företag i Aefabs storlek (1000–1999 lägenheter) inom Sveriges Allmännytta (Allmännyttan), belopp inom parentes avser Aefab föregående år. Medelvärdeåret för Aefabs lägenheter är 1976 att jämföra mot riket 1980. Jämförelsen mot allmännyttan avser 2023 års statistik.

Belåningsgraden bokförda värden 76 % (76 %).
Företag inom Allmännyttan ligger på 78 %. De företag som har lägst skuldsättning har en belåningsgrad på 73 %.

Belåningsgrad verkliga värden uppgår till 40% (42 %).
Detta visar långfristiga skulder i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Minskningen förklaras av något höjda marknadsvärden 2024. Företag inom Allmännyttan ligger på 40 %.

Soliditet, bokförda värden 21,9 % (21,9 %).
Nyckeltalet ligger över målet i ägardirektivet. För Allmännyttan uppgår soliditeten till 23 %.

Soliditet verkliga värden uppgår till 47,0 % (45,8 %).
Nyckeltalet visar det bokförda egna kapitalet med tillägg för övervärde på fastigheter i förhållande till balansomslutning. Inom Allmännyttan uppgår nyckeltalet till 59 %.

Likviditet inklusive beviljad kredit uppgår till **112,9 % (93,2 %).**
Den förbättrade likviditeten förklaras av bättre kassaflöde då investeringarna varit lägre än budget. Jämförbara allmännyttiga företag ligger på 65,4 %.

Direktavkastning fastigheter, bokfört värde 5,9 % (5,5 %).
För Allmännyttans företag uppgår detta tal till 6,0 %. Talet beskriver driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Direktavkastning verkliga värden, 3,3 % (3,2 %).
Detta tal beskriver driftsöverskott i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. För Allmännyttan uppgår detta nyckeltal till 3,5 %.

Underhåll räknat som kr/kvm uppgår för Aefab till **270 kr (270 kr)**. Jämförbara företag ligger på 321 kr/kvm i snitt. Nyckeltalet inkluderar även det underhåll som aktiverats som nya komponenter.

Hyresförändringar

Hyresförhandlingarna inför 2024 års hyror resulterade i en tvåårig överenskommelse för åren 2024 och 2025. Denna innebar en hyreshöjning för 2024 på 5,5 % och för 2025 på 4,5 %. Tillsammans med våra hyresgäster är målet att fortsätta med den modell som

20250618273671

20250618276772

innebär att hyreshöjningar kan ske när vi utför standardhöjande åtgärder i lägenheterna. För närvarande ger standardhöjande åtgärder i form av fönsterbyten och stamrenoveringar hyreshöjning enligt förhandlings-överenskommelse med Hyresgästföreningen.

Intäkter och kostnader
Totala intäkter uppgår till 165 839tkr (159 461 tkr) och består till största delen av hyresintäkter och fakturering för utförda förvaltningsuppdrag åt Ovanåkers kommun. Intäkterna specificeras i not 3. Totala kostnader uppgår till 161 914 tkr (158 601 tkr). Största kostnadsposterna avser personal, taxebundna kostnader, underhåll, räntor och avskrivningar.

Risker i bolagets verksamhet

I den verksamhet som bolaget bedriver är de största riskerna hänförliga till vakanser, belåningsgrad, räntekostnad, likviditet, underhållsbehov, el- och värmekostnader, fastighetsvärdering och intern kontroll. Under respektive rubrik nedan beskrivs hur bolaget arbetar med att hantera dessa risker.

Vakanser.
De senaste årens ökande vakansgrad gör att detta blivit av de största riskerna Aefab har att hantera. Ökande vakanser påverkar resultatet negativt. Minskande resultat kan också på sikt komma att påverka värderingen av våra fastigheter negativt då nedskrivningar fastighetsvärden kan bli aktuellt. För att hantera denna risk har under 2024 arbetet med att effektivisera driften fortsatt samt påbörjat en aktiv marknadsinsats för att minska vakanserna.

Belåningsgrad.
Vår relativt höga belåning ställer krav på att vi kan säkerställa en för företaget hanterbar räntenivå. Förändringar i räntenivåer på de lån Aefab har är en av de enskilt största riskfaktorerna i bolagets verksamhet. Bolaget använder ränteswappar för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring sker utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer som är fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet är en långsiktigt säkrad kostnadsnivå för våra räntekostnader. Per 2024-12-31 är 65 % (65 %) av skulden räntesäkrat.

Likviditet.
Likviditetsplaneringen har som mål att skapa förutsättningar så att samtliga investeringar förutom nyproduktion helt ska finansieras genom kassaflöde från den löpande verksamheten. För 2025 budgeteras det för positiva kassaflöden som enligt planerna kommer att användas för att finansiera underhåll och investeringar i nya komponenter. Ingen nyupplåning är planerad för 2025.

Underhållsplaner.
Då bolagets bostadsbestånd består av hög andel från miljonprogramsåren kommer det att finnas stora underhållsbehov de kommande åren. Riskerna som ska hanteras i samband med detta består av underhållsplanering, finansiering, upphandling, projektledning och hyresgästgodkännande. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen kommer standardhöjande åtgärder som utförs till nytta för våra hyresgäster att leda till separata hyreshöjningar.

El- och värmekostnader.
Riskerna avseende ökade elpriser ska hanteras. Under 2021 skedde upphandling av elkraft. Nuvarande upphandling för el gäller till och med 2025-12-31 vilket innebär att priskänsligheten är säkrad tills dess. Förändringar i energiskatter under perioden påverkar bolagets elpris direkt.
De risker som rör bolagets uppvärmnings-kostnad beror dels på om det är avvikelser från SMHIs normalår (budget) samt pris-utvecklingen på fjärrvärme. För 2024 höjdes fjärrvärmepriserna med 25 % och för 2025 blir höjningen 10 %. För fjärrvärme gäller avtalet årsvis.

Fastighetsvärdering.
I samband med renoveringar och nyproduktion finns risken att det bokförda kan komma att överstiga marknadsvärdet vilket kan leda till nedskrivningar som belastar årets resultat. Nedskrivningsbehov prövas årligen. Fastighetsvärdering i bokslutet för 2024 indikerar inga nedskrivningsbehov.
Bolaget prövar i samband med bokslutet om tidigare års nedskrivningar kan återföras. Totalt finns 55 471 tkr i nedskrivningar per 2024-12-31. Nuvarande värdering medger ej att några tidigare års nedskrivningar kan återföras.

Intern kontroll.
Bolaget arbetar löpande med internkontroll. Syftet med internkontroll är att säkerställa att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att budget och ekonomisk rapportering sker på tillförlitligt sätt samt att lagar och regler efterlevs. Internkontrollplan upprättas för varje år och fastställs av styrelsen. Arbetet sker i det för kommun-koncernen gemensamma systemet Stratsys och följs årligen upp av styrelsen samt rapporteras

till kommunstyrelsen. Inga väsentliga avvikelser noteras för 2024. Mindre avvikelser har åtgärdats löpande. I samband med byte av ekonomisystem under hösten 2024 har extra kontroller skett när det gäller intern kontroll i ekonomisystemet.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid en förändring av:

Hyresnivå bostäder	1 %	+/- 1,3 mkr
Vakansgrad	1 %	+/- 1,3 mkr
Taxebundna kostnader	1 %	+/- 0,4 mkr
Räntekostnader	1 %	+/- 3,6 mkr *
Drift- och underhåll	1 %	+/- 0,8 mkr

*Vid ett tillfälle då ingen del av låneportföljen har bundna ränta. Med nuvarande andel räntebindning påverkar 1 % c: a 1,5 mkr.

Våra verksamheter 2024

Bygg och underhåll

Att sköta om våra fastigheter så att de håller så länge som möjligt, och samtidigt tänka framåt och bygga för framtiden – det är våra viktigaste uppgifter. Så här har vi arbetat med det under 2024.
En stor andel av våra fastigheter är byggda på 1960- och 1970-talet och om vi ska bibehålla husens värde – och ge dem en lång livslängd – gäller det att sköta om dem. För att göra det på bästa sätt är det viktigt att göra det rätta underhållet när det är aktuellt i tid och alltid hålla oss i fas med de behov som finns.
Stamrenoveringar är något som vi har prioriterat i många år och kommer att fortsätta med. En stamrenovering innebär att alla rör i huset byts ut och samtidigt passar vi på att renovera alla badrum och kök. Om vi inte renoverar stammarna kan dolda läckage uppstå med stora skador som följd. Dessutom får våra hyresgäster fräscha badrum och kök.
Under 2024 har stamrenoveringen på Trekanten färdigställts. Vi har påbörjat stamrenovering på Fallrisgatan i Edsbyn under 2024.

I arbetet med att minska vår energianvändning har vi bytt fönster och balkongdörrar på Västanågatan 6 i Alfta. Även detta ger en bättre komfort för hyresgästerna med mindre drag från fönstren och minskade bullerljud utifrån.

För att förlänga våra fastigheters livslängd har vi dessutom färdigställt utvändig målning på Sunnangränd i Alfta. Vi har bytt Taken på Västanågatan 5 Gundbogatan 4 i Alfta, samt två tak på Olof Johanssonsväg Backa området i Edsbyn.

Drift och fastighetsskötsel

Vårt mål är att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer där våra hyresgäster känner sig välkomna och får hög service i alla sina kontakter med oss. Under 2024 har vårt driftteam, bestående av fastighetsskötare, trappstädare, bovärdar, trygghetsvärdinnor, arbetsledare, säsongsarbetare och sommarjobbare, arbetat målmedvetet för att uppfylla hyresgästernas behov och säkerställa att fastigheterna upplevs välskötta. Detta engagemang har gett goda resultat, vilket bekräftades genom den kundundersökning vi genomförde. Vi placerar oss bland de främsta bostadsbolagen i Sverige när det gäller både service och trygghet, med ett serviceindex på 82,2 % och ett trygghetsindex på 86 %.
Vårt samarbete med Hyresgästföreningen har varit mycket positivt under året. Genom trygghetsvandringar, aktiviteter och värdefulla samtal har vi haft en nära dialog med många hyresgäster. Samverkan med kommunen har också stärkts, och 2024 deltog vi i SSPF, kommunens strategiska råd för BRÅ. Inom området Våld i nära relationer (VINR) har vi fortsatt vårt samarbete med socialtjänsten genom forskningsprojektet ”En egen plats – stadigvarande boende för våldsutsatta”.
Dessutom har vi, tillsammans med kommunens planeringsavdelning och biosfärområdet, deltagit i utbildningar om biologisk mångfald och fortsatt utvecklat vårt samarbete kring odling.
Vi följer producentansvaret för förpackningsåtervinning och har det som krävs för att erhålla ersättning för insamling och hantering av förpackningar. Detta har inneburit att vi sedan tidigare etablerat insamlingssystem på våra fastigheter, och jobbat med förbättringar, vilket är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. För att säkerställa att våra sopkärl och återvinningsrum hålls i gott skick har vi anlitat en entreprenör för att rengöra dessa, och vi kommer att fortsätta med detta regelbundet framöver.
För att bibehålla tryggheten på våra fastigheter har vi genomfört regelbundna brandronderingar (SBA). Vi har även anlitad entreprenör för att genomföra besiktningar av våra lekplatser och satt in extra åtgärder för att åtgärda eventuella brister. En bovärd har särskilt avsatt tid för detta under några månader.
Inom nyckelhantering har vi förberett för installation av ett Traka-skåp, vilket ger oss en säker, effektiv och spårbar lösning. På

20250618276 73

20250618276774

Sunnanområdet har vi även utökat användningen av Iloq-systemet, ett ytterligare steg för att stärka säkerheten.
Trots att budgeten för inre underhåll var lägre under 2024 har vi lyckats upprätthålla en god nivå på underhållet, och bovärdarna har lyckats hålla sig inom de ekonomiska ramarna.
Två medarbetare har valt att minska sin arbetstid, och för närvarande ersätts inte denna tid med ny personal. Inte heller de längre sjukskrivningarna har ersatts. Istället har vi valt att samarbeta och hitta lösningar inom den befintliga personalstyrkan – ett sätt att hantera det ekonomiska läget under 2024 som har fungerat bra.

Energi och teknik

Vi har bytt ut alla äldre GSM-centralenheter från EcoGuard som enbart stödjer 2/3g. Vi har bytt till nya centralenheter som stödjer 4g/5g för att fortsätta kunna skicka och ta emot data från inomhustemperaturgivarna vi har installerad i lägenheterna. Arbetet med att fasa ut äldre dataundercentraler har fortsatt på Sunnangården.
Vi har även bytt ut ett ventilationsaggregat som betjänar lägenheter på Engmansgårdarna.
Fler åtgärder på Sunnanområdet har varit att installera ventilation med återvinning i tvättstugorna på Sunnangränd.
Dagverksamheten på Backa har fått ny styr & reglerutrustning, nya shuntar och cirkulationspumpar samt ett nytt ventilationsaggregat.
På Bergavägen har vi under 2024 bytt de resterande ventilationsaggregaten. Alla lägenheter på det området har nu nya aggregat.
Snickeriet på Sunnangården har fått en luftvärmepump installerad.
På Kv. Bagaren har vi installerat en solcellsanläggning på 32kWp.

Vi gör våra brandskyddskontroller i ett digitalt system. Vi har ökat vår kontrollgrad så vi blir bättre och bättre och vi hittar fel och brister som vi åtgärdar.

Kvartalsprov har utförts på samtliga brandlarm för att säkerställa att det fungerar när det behövs vid en verklig brand

4G anpassning av nödtelefoner hissar och larmsändare för brandlarm pågår.

Årsservice av brandsläckare, brandposter och Rökluckor har under 2024 utförts av Presto Brandsäkerhet.

Brandlarmet i lägenheter på Engmans Trygg65 har gjorts om i ett försök att få bort onödiga larm. Nu sitter det detektorer som detekterar rök nattetid och detekterar värme på dagtid.

Vi har monterat pulversprinkler så att det finns i alla våra soprum. Vi har även blivit räddade av en pulversprinkler under 2024 då skadorna från en brand i ett soprum kunde minimeras.

Under 2023 så upphörde tillverkning av lysrör och kompaktlysrör (lågenergilampor).
Anledningen är att de innehåller kvicksilver.
Detta driver på och sätter extra press på belysningsbyten. Det finns några huvudsyften med belysningsbyten i utemiljöerna och i allmänna utrymmen som tvättstugor, trapphus och källare.

1. Öka tryggheten.
2. Sänka elförbrukning och servicekostnad.
3. Minska brandrisken då blinkande lysrör och heta ljuskällor försvinner
4. Lysrör och kompaktlysrör har slutat att tillverkas

Byte belysning Loftgångar Oldaniels och Backa
Byte belysning Sunnangården. Etappvis varje år. 2024 har vi bytt belysning på Avd. Blåklinten samt även omklädningsrum och källarkorridorer mm.
Byte belysning tvättstuga på Hingsten
Totala el-renoveringar av lägenheter görs kontinuerligt i samband med stambyten och vid tillfällen när lägenheter står tomma.
Ny belysning på Aefabs kontor i Edsbyn pga. tillverkningsstopp lågenergilampor

Elbilsladdning carport för socialtjänsten i carport Sunnangården. Fler platser. Totalt 8 platser nu. Elbilsladdning driftsättning av "Öppen laddplats" där vi valde 15 st laddplatser som vi öppnade upp för laddning. Syftet är att besökare skall ha möjlighet att ladda.

Förvaltningsuppdrag Ovanåkers kommun

Att förvalta och underhålla kommunala lokaler och fastigheter är ett stort ansvar, och ett uppdrag vi lägger stor vikt vid att sköta på allra bästa sätt. Vi projektleder även investeringar i kommunens fastigheter.
En viktig del i förvaltningsuppdraget har varit att tillsammans med kommunen initiera en långsiktig strategi för lokalförsörjning. Det arbetet kommer fortgå under 2025 och ska fungera som ett stöd i strategiska frågor kring kommunens behov av lokaler.

20250618275675

Av alla underhållsarbeten som vi gjort under året har köket på Furans förskola varit det enskilt största underhållsarbete som vi gjort.

Av de investeringsprojekt vi har drivit så är det tre projekt som varit mer omfattande än andra:

Ett långsiktigt investeringsprojekt som sträcker sig över flera år har varit att uppdatera vårt överordnade styrsystem. Under året har vi blivit klara med Runemoskolan, Alfta Hälsocentral, Voxnadalens Gymnasium, Viksjöforsskolan, Celsiusskolan, Celsiushallen, Alfta Sim & Sporthall. Arbetet fortsätter med fler kommunala fastigheter under 2025.

Ett annat långsiktigt investeringsprojekt har varit belysningsprojektet, som innebär att fasa ut äldre lysrörsteknik. Projektet har utökats med ytterligare en belysningsteknik som ska fasas ut. Projektet gäller generellt över kommunens fastigheter och väntas pågå några år till. Under året har följande byggnader fått ny belysning: Fd. polisstation i Alfta, Alftaskolan, Celsiushallen, Knåda skola, Runemoskolan, Gyllengården och Lillboskolan.

Gästis har fått en större uppgradering av sitt brandskydd. Detta för att möta upp till en skälig nivå av dagens brandskyddskrav för hotell.
Just brandskyddet är generell punkt som vi jobbar systematiskt med. Under 2024 blev vi klara med att få till brandskyddsbeskrivningar på alla kommunens fastigheter inklusive de som står under föreningsdrift. Det innebär att vi har ett bra stöd i vårt fortsatta arbete med att förbättra fastigheternas långsiktiga brandskydd. Under 2024 har Viksjöforsskolan, Runemoskolan och Rotebergsskolan fått sitt brandskydd åtgärdat.

Några andra större händelser under året som påverkat förvaltningsuppdraget är:

Viksjöforsskolan drabbades av en stor vattenskada vilket innebar att skolans verksamhet fick evakuera under vårterminen. I samband med återställningen fick skolan en omfattande ytskiktsrenovering.

Alftaskolan drabbades under året av skador på värmeledningar, vilket resulterade i några större reparationer.

Elektras konkurs innebar att vi har fått flera brandlarmanläggningar som behöver hitta ny anläggarfirma. Att byta anläggarfirma på våra anläggningar väntas pågå även över hela 2025.

Information och marknad

Att bibehålla hyresgästernas förtroende för oss, ha en bra kontakt med hyresgästerna och på olika sätt öka trivseln och tryggheten på våra områden – det är ett av de viktigaste syftena med vår kommunikation.
Vakansläget har dramatiskt försämrats under 2024 från 2 % i början av året till 7 % i slutet. För att aktivt kunna ta fram åtgärder och aktiviteter för att få flera lägenheter uthyrda har vi under 2024 har vi tillsatt ett marknadsråd.
Vi har bland annat tagit fram en kampanj som innebär att den som flyttar till kommunen och tecknar ett avtal mellan 1/1-30/6 2025 får 50 % hyresrabatt under första året. Vi har även infört en tillfällig hyresrabatt på Öjollasbacken för de lägenheter som är två rum och kök.

Under året anordnade så anordnade vi ett öppet hus på Backa 65Trygg med anledning av att det var två år sedan huset invigdes. En personlig inbjudan skickades ut till alla över 70 år i kommunen. Evenemanget var välbesökt.
Aefab deltog i Orange day för att manifestera mot mäns våld mot kvinnor. Alla medarbetare bar orangea tröjor under dagen och vi kommunicerade via intranätet varför vi deltog.

Även i år var vi huvudsponsor för Hittaut Ovanåker. Hittaut ger alla en möjlighet att komma ut i naturen, upptäcka nya platser i sitt närområde och på ett enkelt och prestigelöst sätt få in mera rörelse i vardagen. Vi hoppas att det här kan leda till att ännu fler som bor hos oss på AEFAB blir nyfikna och inspirerade till att delta.

Bostadsmarknaden i kommunen

Aefab, det kommunalägda bostadsbolaget, spelar en central roll i att tillhandahålla bostäder för invånarna i Ovanåkers kommun. Att bedöma framtida bostadsbehov är en utmaning, men med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen finns ett tydligt behov av mindre, mer energieffektiva och kostnadseffektiva bostäder.
En analys från Aefab visar att en stor andel äldre invånare utanför tätorten har ett ökat intresse av att flytta till bostäder som erbjuder ökad bekvämlighet och närhet till samhällsservice.
Enligt översiktsplanen ska 100 nya lägenheter och 50 trygghetsboenden byggas till 2030. Måluppfyllelsen ligger redan före plan, då 130 nya lägenheter har tillkommit sedan planen antogs, varav en större andel är trygghetsboenden.

20250618276776

Uthyrningsgraden i Aefabs bestånd ligger på 93 %, vilket är en minskning jämfört med 2023. Under 2024 hyrdes 184 lägenheter ut, vilket motsvarar i genomsnitt 15 per månad, en lägre uthyrningstakt än tidigare år. Antalet sökande per ledigt objekt är i nivå med föregående år, medan kötidens längd har ökat något.
Den rådande bostadsmarknaden har gjort det svårare att sälja bostäder, vilket leder till att många väljer att avvakta med försäljning. Detta påverkar även trygghetsboenden, då många potentiella
För närvarande finns inga konkreta planer på nyproduktion, men Aefab inleder ett planeringsarbete för att på sikt möjliggöra framtida bostadsbyggande.

Lokalvård

Under 2024 har vår lokalvårdsverksamhet fortsatt att leverera högkvalitativa städtjänster till våra kunder. Vi har fokuserat på att bibehålla vår höga nivå genom att ha ett stort kundfokus och hållbara metoder. En kundenkät samt kvalitetskontroller har visat på hög kundnöjdhet respektive hög standard på utförd städning.
Vi har fortsatt vårt tidigare arbete med att se över städmetoder, användande av rengöringsmedel, vattenförbrukning och avfallshantering. Genom att optimera våra logistiklösningar försöker vi få till det mest hållbara sättet att jobba och där ekonomiska, sociala och ekologiska faktorer innefattas. En viktig del i detta arbete är att utbilda all personal i att tänka hållbarhet. Under 2024 har flertalet anställda inom lokalvården utbildats. Efter utbildningen ska medarbetaren ha goda kunskaper om hur ofta det ska städas, vilka städmetoder som ska användas, användningen av rengöringsmedel. Medarbetaren har också kunskap om regler och riktlinjer som ska följas för att städningen ska uppfylla de krav som ställs. Vi planerar för att ytterligare expandera vår kundbas vilket kommer att kräva att vi satsar på digitala verktyg för att förbättra planeringen och rapporteringen av städinsatser. Vi ser även över möjligheten att vid vissa uppdrag använda oss av robotar för att på så sätt frigöra tid till andra uppdrag.

Personal och organisation

Vi strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och skapa en arbetsplats där våra medarbetare trivs. Därför är vårt systematiska arbetsmiljöarbete en viktig prioritet. Under året har vi genomfört cirka 50 skyddsronder som resulterat i förbättrade rutiner och redskap. Medarbetarundersökningarna visar på god trivsel och våra säsongsarbetare återkommer år efter år. Samtliga sommarjobbare har uttryckt tillfredsställelse med sin tid på Aefab och rekommenderar oss gärna vidare.

HR- och miljöchef har varit föräldraledig sedan sommaren 2024 och planerar att vara i tjänst från sommaren 2025. HR-ansvaret har VD och en vikarie för lokalvården har rekryterats. Energiansvarig har slutat under 2024 och de arbetsuppgifter som fanns i rollen har fördelats ut på driftteknikerna.

Kommunikatörstjänst på 50 % kommer köpas av kommunen från mars 2025. Genom att använda kommunens kommunikations-avdelning får vi tillgång till en bredare kompetens.
Medarbetarundersökning sker från systemet Eletive och skickas ut två gånger per år. Den senaste enkäten skickades ut i september och engagemanget har ökat något och ligger över genomsnittet.
Med det systematiska arbetsmiljöarbetet i fokus har vi under 2024 fortsatt att utveckla vårt organisatoriska och sociala arbetsmiljöarbete tillsammans.
I vår kompetensförsörjningsplan ser vi utmaningar med kommande pensionsavgångar och har börjat planering och rekrytering för att fylla strategiskt viktiga positioner för framtiden.
Under början av 2024 välkomnade vi våra senaste rekryteringar, ny driftchef och en helt ny tjänst som projektledare mot kommunen och AICAB. Vi har gått in i två nya personalsystem för chefer med Adato och Novi, för att hantera sjukskrivning och rehabilitering samt personalanteckningar på ett säkert sätt.
Vi fortsätter självklart med alla delar i vårt systematiska arbetsmiljöarbete och under året har VD, HR-och miljöchef samt huvudskyddsombud gått utbildning för att kunna arbeta med friskfaktorer för hela bolaget. Implementeringen av friskfaktorer i organisationen planeras att starta under hösten 2025. Ledningsgruppen har gått en utbildning för att upptäcka våld i nära relation och under 2025 kommer det genomföras utbildningsinsatser i hela företaget.

Tankar om framtiden

Under 2025 kommer vi fortsätta att effektivisera verksamheten och se över hur vi får en ändamålsenlig organisation. Ett driftavtal har tecknats gällande snöröjning och grönyteskötsel vilket innebär att en extern entreprenör från maj 2025 kommer ansvara för dessa arbetsuppgifter. Det pågår ett arbete i organisationen för att se över kvarstående arbetsuppgifter.

Samarbetet med kommunen har ytterligare förstärkts under året och ett nytt förvaltningsavtal kommer tas fram under första halvan av 2025.
Vi kommer fortsätta arbeta med kundnöjdheten och genomföra kundundersökning tillsammans med AktivBo. för att kunna jämföra oss med liknande verksamheter. Vi ser möjligheter i att kunna få fler lägenheter uthyrda och arbetar aktivt med åtgärder inom området.

20250618276777

20250618276778

Eget Kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	8 000,0	3 869,3	97 763,5
Årets resultat			2 081,6
Vid årets slut	**8 000,0**	**3 869,3**	**99 845,1**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (belopp i kronor):

Balanserade vinstmedel	97 763 566,48
Årets resultat	2 081 589,35
Summa	**99 845 155,83**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande vinstdisposition:

Balanseras i ny räkning	**99 845 155,83**

Bolagets resultat och ställning framgår av bifogade resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20250618276 79

Resultaträkning

(belopp i tkr)	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2, 3	**164 720,5**	**158 616,3**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4,5,6,	**-114 449,4**	-107 433,2
Underhållskostnader	7	**-14 414,2**	-18 206,8
Fastighetsskatt		**-1 442,6**	-1 261,1
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		**-17 728,5**	-18 307,8
Summa fastighetskostnader		**-148 034,7**	**-145 208,9**
Bruttoresultat		**16 685,8**	**13 407,4**
Övriga rörelseintäkter	8	**1 118,7**	844,7
Centrala administrationskostnader		**-2 311,0**	-2 144,3
Rörelseresultat		**15 493,5**	**12 107,8**
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	**18,1**	11,3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	**455,6**	33,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	**-11 568,6**	-11 248,5
Resultat efter finansiella poster		**4 398,6**	**904,1**
Bokslutsdispositioner	12	**1 000,0**	1 200,0
Resultat före skatt		**5 398,6**	**2 104,1**
Skatt på årets resultat	13	**-3 317,0**	-912,6
Årets resultat		**2 081,6**	**1 191,5**

Balansräkning

(belopp i tkr)	Not	2024	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	478 374,9	475 680,0
Inventarier verktyg och installationer	15	8 092,8	9 794,1
Pågående ny- till- och ombyggnader	16	7 154,2	12 126,7
Summa materiella anläggningstillgångar		**493 621,9**	**497 600,8**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 237,4	1 111,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 237,7**	**1 111.9**
Summa anläggningstillgångar		**494 859,3**	**498 712,7**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		115,6	115,6
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 997,7	9 967,3
Hyresfordringar		197,8	776,3
Aktuella skattefordringar		1 481,4	1 728,7
Övriga fordringar	18	178,7	497,2
Koncernkonto Ovanåkers kommun	28	22 085,9	12 586,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 920,5	3 790,0
Summa kortfristiga fordringar		**37 862,0**	**29 345,9**
Summa omsättningstillgångar		**37 977,6**	**29 461,5**
Summa tillgångar		**532 836,9**	**528 174,2**

20250618275680

Balansräkning

(belopp i tkr)	Not	2024	2023
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	8 000,0	8 000,0
Reservfond		3 869,3	3 869,3
Summa bundet eget kapital		**11 869,3**	**11 869,3**
Fritt eget kapital	20		
Balanserad vinst		97 763,5	96 572,0
Årets resultat		2 081,6	1 191,5
Summa fritt eget kapital		**99 845,1**	**97 763,5**
Summa eget kapital		**111 714,4**	**109 632,8**
Obeskattade reserver	21	**6 300,0**	**7 300,0**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 148,0	1 945,0
Avsättning för uppskjuten skatt	22	10 270,9	6 953,9
Summa avsättningar		**12 418,9**	**8 898,9**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	360 000,0	360 000,0
Summa långfristiga skulder		**360 000,0**	**360 000,0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 678,1	18 867,7
Övriga skulder		7 511,8	6 472,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	21 213,7	17 001,9
Summa kortfristiga skulder		**42 403,6**	**42 342,5**
Summa eget kapital och skulder		**532 836,9**	**528 174,2**

20250618276B1

Kassaflödesanalys

(belopp i tkr)	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	**4 398,6**	904,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	**17 931,5**	19 527,9
Betald skatt		**247,2**	60,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**22 577,3**	**20 492,8**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		**736,2**	4 330,1
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		**61,1**	5 787,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**23 374,6**	**30 610,6**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		**-13 749,7**	-23 269,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		**0,0**	76,8
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		**-125,4**	-323,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-13 875,1**	**-23 516,2**
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av nya lån		**0,0**	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0,0**	**0,0**
Årets kassaflöde		**9 499,5**	**7 094,4**
Likvida medel vid årets början		**12 586,4**	5 492,0
Likvida medel vid årets slut	28	**22 085,9**	**12 586,4**

3025061827682

20250618276B3

Noter

(belopp i tkr)

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna BFNAR 2012:1 (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Jämfört med föregående år är det inga förändringar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Låneutgifter som kan hänföras till inköp av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet på byggnader till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Bolaget har fastställt riktlinjer för när tillkommande utgifter ska aktiveras. För att aktiveras ska beloppet vara väsentligt varvid ett av följande kriterier ska uppfyllas. Beloppet ska överstiga fyra basbelopp, (2023 , c:a 230 tkr), eller överstiga 5 % av byggnadens bokförda värde eller avse ett utbyte av minst 25 % av den aktuella komponenten.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Bolaget tillämpar komponentavskrivning. Detta innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden fördelat på olika komponenter. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnaderna i olika komponenter med underkomponenter. Avskrivningarna av olika komponenter varierar beroende på antagen nyttjandeperiod. Komponenterna har olika bedömda nyttjandeperioder enligt följande:

Byggnadskomponent	Livslängd, år
Stomme och grund	70-90
Fasader	40-50
Yttertak	30-50
Installationer	20-40
Fönster	30-40
Stambyten	30-50
Hiss	25-35
Restpost	40-60
Badrum med inredning	25-30
Kök med inredning	25-30

När komponenter i framtiden bytts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten, och den nya komponenten aktiveras med ny avskrivningsplan.
Följande avskrivningstider har tillämpats för övriga anläggningstillgångar:

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Nedskrivning av fastigheter

När det bokförda värdet överstiger bedömt marknadsvärde ska nedskrivning ske. Prövning sker i samband med varje årsbokslut. Tidigare års gjorda nedskrivningar prövas varje år. Om behov av en nedskrivning inte längre föreligger sker återföring som redovisas över resultaträkningen. Bolaget har under december 2024 gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet, se vidare not 15.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången.

20250513276841

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

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

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

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

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

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld. Planer, för vilka pensionspremier betalas, redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Fordringar
Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Varulager
Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Redovisning av intäkter
Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

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

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas avseende aktuellt år samt justeringar från tidigare år. Värdering av skatteskuld sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

20250618276B5

Uppskjutna skatter
Skillnader finns mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på bolagets fastigheter. De skattemässiga värdena är högre beroende på att ej avdragsgilla nedskrivningar har skett i redovisningen. Uppskjuten skattefordran och avsättning för uppskjuten skatt redovisas med 20,6 % (aktuell bolagsskatt) av skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde.

Not 2, Inköp och försäljning mellan koncernföretag i Ovanåkers kommunkoncern

	2024	2023
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till:		
Ovanåkers kommun	52 386,0	45 262,0
Alfta Industricenter AB	3 163,0	1 841,0
Helsinge Net Ovanåker AB	38,0	2,0
BORAB	267,0	259,3
Summa	**55 854,0**	**47 364,3**
Andel av total nettoomsättning	33,9 %	29,7 %
Av bolagets inköp avser inköp från:		
Ovanåkers kommun	6 729,0	7 312,0
Bollnäs-Ovanåkers Renhållnings AB, BORAB	3 517,0	3 718,0
Helsinge Vatten AB	94,0	118,0
Helsinge Net Ovanåker AB	65,0	50,0
Alfta Industricenter AB	1,0	-
Summa	**10 406,0**	**11 198,0**
Andel av totala inköp	7,8 %	8,9 %

Som koncernföretag redovisas företag som ingår i Ovanåkers kommuns koncernkonsolidering.

Not 3, Nettoomsättning

	2024	2023
<u>Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt</u>		
Bostäder	114 915,7	108 948,4
Lokaler	12 023,4	11 532,3
Garage	1 614,1	1 614,1
P-platser, motorvärmare	2 027,6	1 970,5
Bränsleavgifter	220,6	230,8
Övriga hyresintäkter	362,6	359,9
Summa	**131 164,0**	**124 656,0**

20250518276B6

Avgår outhyrda objekt och hyresrabatter		
Bostäder	-6 602,0	-4 017,1
Lokaler	-186,9	-186,7
Garage	-63,6	-39,0
P-platser, motorvärmare	-857,8	-830,5
Lämnade hyresrabatter	-173,4	-262,4
Summa	**-7 883,7**	**-5 335,7**
Summa hyresintäkter	**123 280,3**	**119 320,3**

Förvaltningsuppdrag	35 507,9	33 480,7
Utförda tjänster	5 109,4	4 491,7
Aktiverat arbete	822,9	1 323,6
Summa nettoomsättning	**164 720,5**	**158 616,3**

Not 4, Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	**2023**
Revisionsuppdrag	-227,2	-117,7
Skatterådgivning	-	-
Summa	**-227,2**	**-117,7**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Not 5, Operationell leasing

	2024	**2023**
Förfaller till betalning inom ett år	-478,0	-539,4
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-551,0	-926,4
	-1 029,0	-1 465,8
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	**-519,3**	**-570,9**

De leasingavtal som finns i bolaget är leasing av fordon, städmaskiner, kopiatorer och kaffeautomater. Bolagets hyresintäkter består till 90 % av bostäder med en uppsägningstid på 3 månader samt 10 % av lokaler där avtalstiderna varierar från tills vidare med 9 månaders uppsägning till 15-åriga avtal.

20250618276687

Not 6, Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

	2024	2023
Medelantalet anställda	63	66
Varav män	26	29
Varav kvinnor	37	37
Redovisning av könsfördelning i företagsledning		
Styrelse, andelen kvinnor	20 %	20 %
Övriga ledande befattningshavare, andel kvinnor	60 %	40 %
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	-1 593,4	-864,8
Övriga anställda	-27 689,7	-25 700,2
Summa löner och andra ersättningar	**-29 283,1**	**-26 565,0**
Sociala kostnader	**-14 538,3**	**-13 038,5**
(varav pensionskostnader)	(-5 103,2)	(-3 854,3)

Av företagets pensionskostnader avser 71,6 tkr företagets VD (fg år 36,0 tkr).
Till bolagets VD utbetalas lön i 6 månader vid uppsägning från bolagets sida. Vid VD:s egen uppsägning utbetalas lön i 3 månader.

Not 7, Underhållskostnader

	2024	2023
Underhållskostnader för bostäder och lokaler	-23 932,2	-31 351,5
Avgår: Underhåll som aktiverats som nya komponenter	12 761,0	16 518,2
Underhållskostnader för förvaltningsuppdrag	-3 243,0	-3 373,5
Summa underhållskostnader	**-14 414,2**	**-18 206,8**

Underhåll som aktiverats redovisas som omklassificeringar under noten Förvaltningsfastigheter.

Not 8, Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Resultat försäljning anläggningstillgångar	4,7	76,8
Övrigt	1 114,0	767,9
Summa	**1 118,7**	**844,7**

20250618227688

Not 9, Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Utdelning långfristigt värdepappersinnehav	18,1	11,3

Not 10, Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter likvida medel	412,3	0,9
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	43,3	32,6
Summa	**455,6**	**33,5**

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga lån	-10 433,1	-10 338,9
Räntekostnader, övrigt	-19,5	-9,6
Borgensavgift Ovanåkers kommun	-1 116,0	-900,0
Summa	**-11 568,6**	**-11 248,5**

Not 12, Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
Maskiner och inventarier	1 000,0	1 200,0
Summa bokslutsdispositioner	**1 000,0**	**1 200,0**

20250618227689

Not 13, Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	0,0	0,0
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-3 317,0	-912,6
Summa skatt på årets resultat	**-3 317,0**	**-912,6**

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		5 398,6		2 105,1
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-1 112,1	20,6 %	-433,6
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-1 395,2		-746,3
Skatteeffekt av underskottsavdrag som inte redovisas som fordran		-809,7		579,7
Övriga justeringar		-		-312,4
Redovisad effektiv skatt	**61,4 %**	**-3 317,0**	**43,4 %**	**-912,6**

Not 14, Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	823 107,8	807 973,0
Omklassificeringar	18 575,9	15 134,8
Summa anskaffningsvärden	**841 683,7**	**823 107,8**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-289 032,8	-269 637,8
Årets avskrivning enligt plan	-18 804,6	-19 395,0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-307 837,4**	**-289 032,8**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-58 395,0	-61 318,6
Årets förändring mot planenliga avskrivningar	2 923,6	2 923,6
Summa nedskrivningar vid årets slut	**-55 471,4**	**-58 395,0**
Redovisat värde vid årets slut	**478 374,9**	**475 680,0**
Bokfört värde på byggnader	427 862,7	425 167,8
Bokfört värde på mark	50 512,2	50 512,2
Verkligt värde	**892 000,0**	**853 000,0**

20250613827690

Verkligt värde

Verkligt värde har fastställts enligt följande. Intern värdering har genomförts under året där värdet bedömts genom stöd av ortsprismetod och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på framtida kassaflöde utifrån en analys av marknadens förväntningar på fastigheterna. Marknadsmässiga underlag för drift och underhåll har inhämtats med hjälp av systemstöd. Den genomsnittliga direktavkastningen bedöms uppgå till cirka 8,75 % (8,75 %). Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Med anledning av detta finns det ett osäkerhetsmoment vid fastighetsvärderingar. Värderingstidpunkten är december 2024.

Not 15, Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 425,5	34 695,8
Nyanskaffningar	146,3	729,7
Summa anskaffningsvärden	**35 571,8**	**35 425,5**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 631,5	-23 795,2
Årets avskrivning enligt plan	-1 847,5	-1 836,2
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-27 479,0**	**-25 631,4**
Redovisat värde vid årets slut	**8 092,8**	**9 794,1**

Not 16, Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Vid årets början	12 126,7	6 056,9
Investeringar	13 603,4	22 539,6
Omklassificeringar	-18 575,9	-16 469,8
Redovisat värde vid årets slut	**7 154,2**	**12 126,7**

Not 17, Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 111,9	788,2
Återbetalning	-373,2	-322,6
Tillkommande tillgångar	498,7	646,3
Summa anskaffningsvärden	**1 237,4**	**1 111,9**

Specifikation av innehav		
HBV, insats	40,0	40,0
HBV, innestående medel och återbäring	1 195,4	1 069,9
Företagsutbildarna	2,0	2,0
Summa innehav	**1 237,4**	**1 111,9**

Not 18, Övriga fordringar

	2024	2023
Övrigt	178,7	497,2
Summa övriga fordringar	**178,7**	**497,2**

Not 19, Antal aktier och kvotvärde

	2024	2023
Antal aktier	8 000	8 000
Kvotvärde	1 000 kr	1 000 kr

Not 20, Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 99 845 155,83 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	99 845 155,83
Summa	**99 845 155,83**

Not 21, Obeskattade reserver

	2024	2023
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	6 300,0	7 300,0
Summa obeskattade reserver	**6 300,0**	**7 300,0**

20250618227693

20250618277692

Not 22, Avsättning uppskjuten skatt

	2024	2023
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	6 953,9	6 041,3
Förändring under året	3 317,0	912,6
Summa vid årets utgång	**10 270,9**	**6 953,9**
Skattemässigt restvärde	428 515,9	441 923,0
Redovisat restvärde	478 374,8	475 679,8
Temporär skillnad, byggnader	49 858,9	33 756,8
Avsättning uppskjuten skatt, 20,6 %	**10 270,9**	**6 953,9**

Not 23, Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2024	2023
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa låneskulder	**-**	**-**

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta
2025-05-19	60 000,0	2,48 %
2026-06-16	60 000,0	2,75 %
2028-03-15	40 000,0	1,74 %
2028-05-15	15 000,0	0,85 %
2029-04-23	60 000,0	1,09 %
Rörlig ränta, 3 månader	125 000,0	4,04 %
Summa låneskulder vid årets slut	**360 000,0**	

För hela lånestocken uppgår genomsnittsräntan till 2,89 % (2,93 %). Genomsnittlig räntebindningstid uppgår på balansdagen till 2,3 år (3,2 år), och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 1,9 år (2,9 år). Andelen lån med rörlig ränta uppgår till 34,7 % (34,7 %). På den del av lånen som löper med rörlig ränta är räntan baserad på 3 månaders Stibor ränta.
Samtliga bolagets låneskulder klassificeras som långfristiga då lånen bedöms kunna omsättas hos berörda kreditinstitut i samband med förfallet. Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning samt att variationer i räntekostnaderna kan förutses och budgeteras i god tid. Ränteswappar värderas inte under löptiden då de endast innehas i säkringssyfte. Intäkter och kostnader för ränteswappar redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdet, ej redovisat i balansräkningen, är positivt och uppgår till 4 849 tkr (fg år 6 655 tkr). På balansdagen finns ränteswappar med nominellt värde på 235 000 tkr.

20250618277693

Not 24, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	1 298,6	1 717,5
Förskottsbetalade hyror	8 726,6	8 455,7
Upplupna löner och semesterlöner	3 063,6	3 065,4
Upplupna sociala avgifter	1 443,5	1 173,5
Fastighetsskatt	1 402,8	1 363,4
Övriga poster, periodiserade driftskostnader	5 278,6	1 226,4
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**21 213,7**	**17 001,9**

Not 25, Eventualförpliktelser

	2024	2023
Ansvar borgensåtagande Fastigo	578,0	551,0

Not 26, Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024	2023
Erlagd ränta och erhållen utdelning	-11 568,6	-11 248,5
	-11 568,6	**-11 248,5**

Not 27, Ej likviditetspåverkande poster mm

	2024	2023
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	17 728,5	18 307,8
Redovisat resultat försäljning anläggningstillgångar	-	76,8
Pensionsavsättningar, förändring	203,0	38,0
Övrigt	-	1 105,3
Summa	**17 931,5**	**19 527,9**

Not 28, Likvida medel, koncernkonto Ovanåkers kommun

I posten ingår bolagets tillgodohavande på koncernkonto via ägaren Ovanåkers kommun med 22 085,9 tkr (fg år 12 586,4,0 tkr). Till bolagets del av koncernkontot finns en kreditlimit på totalt 10 000,0 tkr.

Not 29, Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun, organisationsnummer 212000-2304

Flerårsöversikt och nyckeltal 5 år

+

Grunduppgifter

	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter, mkr	123,3	119,3	114,8	110,2	109,8
Förvaltningsintäkter, mkr	35,5	33,5	29,4	28,1	29,2
Övriga intäkter, mkr	7,1	6,7	5,6	5,6	3,9
Driftskostnader bostäder, mkr	-82,4	-76,8	-71,2	-69,4	-63,9
Underhållskostnader bostäder, mkr	-23,9	-30,6	-28,0	-22,8	-23,3
Drift och underhåll förv. uppdrag, mkr	-35,	-33,5	-28,7	-28,7	-29,2
Avskrivningar, mkr	-17,7	-18,3	-20,3	-20,1	-18,9
Nedskrivningar, netto, mkr	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8
Centrala adm. kostnader, mkr	-2,3	-2,1	-3,0	-2,7	-2,2
Driftsöverskott, mkr	28,3	27,1	27,4	22,7	28,4
Rörelseresultat, mkr	15,5	12,1	12,8	7,9	14,2
Räntenetto, mkr	-11,1	-11,2	-8,1	-7,2	-8,0
Årets resultat, mkr	2,1	1,2	2,9	1,2	6,0
Fastigheternas bokförda värden, mkr	478,4	475,7	477,0	448,5	454,6
Fastigheternas verkliga värde, mkr	892,0	853,0	856,0	809,0	781,0
Taxeringsvärden, mkr	418,0	418,0	418,0	331,0	326,0
Investeringar i byggnader, mark, mkr	12,7	22,5	29,2	21,5	20,9
Investeringar övrigt, mkr	0,2	0,7	2,5	1,2	1,4
Låneskulder, mkr	360,0	360,0	360,0	360,0	340,0
Balansomslutning bokfört, mkr	532,8	528,2	521,2	519,9	496,4
Balansomslutning verkl. värden, mkr	905,5	905,5	900,2	880,4	822,8
Eget kapital bokfört, mkr	116,6	115,4	115,2	112,7	112,3
Eget kapital verkligt värde, mkr	445,0	415,0	416,1	398,9	372,1
Genomsnittlig låneränta	3,21 %	3,12 %	2,26 %	2,03 %	2,38 %
Nyckeltal					
Förvaltning					
Hyra i snitt, kr/m2	1 127	1 079	1 033	1 013	987
Driftskostnader, kr/m2	751,0	700,0	627,4	622,5	573,0
Underhåll, kr/m2	218,1	287,7	246,9	204,8	209,2
Driftsöverskott, kr/m2	257,8	240,5	241,3	203,9	254,9
Kapital och avkastning					
Bokfört värde fastigheter, kr/m2	4 359	4 335	4 203	4 023	4 074
Marknadsvärde fastigheter, kr/m2	8 129	7 743	7 541	7 256	6 999
Soliditet, bokförda värden	21,9 %	21,9 %	22,1 %	21,7 %	22,6 %
Soliditet, verkliga värden	47,0 %	45,8 %	46,2 %	45,2 %	45,2 %
Skuldsättningsgrad	3,1	3,1	3,1	3,2	3,0
Belåningsgrad, bokförda värden	75 %	76 %	75 %	80 %	75 %
Belåningsgrad, verkliga värden	40 %	42 %	42 %	44 %	44 %
Likviditet	112,9 %	93,2 %	100,6 %	121,5 %	82,4 %
Avkastning på fastigheternas					

20250618276

bokförda värde	5,9 %	5,5 %	5,7 %	5,1 %	6,3 %
Direktavkastning verkligt värde	3,3 %	3,2 %	3,3 %	2,9 %	3,8 %
Avkastning på totalt kapital	2,9 %	2,3 %	2,5 %	1,6 %	2,9 %
Omflyttningar under året	11,6 %	15,6 %	17,2 %	22,6 %	24,8 %
Antal lägenheter	1 601	1 601	1 630	1 592	1 592
Vakans vid årets utgång	6,9 %	2,2 %	1,5 %	0,3 %	0,3 %

20250618276

Begrepps- och nyckeltalsdefinitioner:

Driftsöverskott	Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. Aktiverat underhåll är frånräknat.
Bostadshyra i snitt kr/m2	Hyresintäkter brutto för bostäder dividerat med bostadsytan.
Underhåll kr/m2	Underhåll före aktivering av komponenter.
Eget kapital, bokfört värde	Bokfört värde eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt (20,6 %) i förhållande till bokförd balansomslutning.
Eget kapital, verkligt värde	Bokfört eget kapital, obeskattade reserver samt övervärde fastigheter med avdrag för latent skatt.
Soliditet, verkligt värde	Eget kapital, obeskattade reserver, övervärde fastigheter i förhållande till balansomslutning verkligt värde.
Soliditet, bokfört värde	Eget kapital i procent av balansomslutningen.
Bokfört fastighetsvärde, kr/m2	Fastigheternas bokförda värde dividerat med ytan för bostäder och lokaler.
Verkligt värde fastigheter, kr/m2	Verkligt värde fastigheter dividerat med ytan för bostäder och lokaler.
Belåningsgrad, verkligt värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas verkliga värde.
Belåningsgrad, bokfört värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde.
Likviditet	Omsättningstillgångar och beviljad koncernkredit i förhållande till kortfristiga skulder.
Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde.
Fastigheternas direktavkastning på verkligt värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas verkliga värde.
Självfinansieringsgrad	Årets investeringar i förhållande till kassaflöde från den löpande verksamheten. Visar hur stor del av årets investeringar som finansieras från egen verksamhet.

20250618276

Fastighetsbestånd 2024-12-31

Antal lägenheter per område och storlek

Fastighet	Antal lgh	1 RK	2 RK	3 RK	4RK	5 RK
Bryggaren	53	17	26	6	3	1
Medborgaren	37	5	25	5	2	0
Fölet 1	54	18	30	6	0	0
Lasarus	32	8	10	14	0	0
Trekanten	55	17	25	9	4	0
Spinnaren	32	6	6	20	0	0
Bagaren	57	9	42	6	0	0
Skidan	150	30	78	37	4	1
Öjollas	43	10	16	13	4	0
Joners	64	10	26	27	1	0
Fölet 2	48	0	16	28	4	0
Bergavägen	30	0	13	15	0	2
Nils-Jons	58	3	31	24	0	0
Hingsten	84	24	40	18	2	0
Triangeln	30	0	6	22	2	0
Fallrisgatan	8	8	0	0	0	0
Backa	113	12	77	23	1	0
Stationsområdet	48	4	24	20	0	0
Östra Kyrkogatan	123	28	59	32	3	1
Oldaniels	203	42	97	51	10	3
Ängen	20	0	10	10	0	0
Timotejvägen	56	0	35	21	0	0
Sunnangården	155	71	60	24	0	0
Centrumhuset	17	4	13	0	0	0
21:an	7	1	2	4	0	0
Knagga Gård	7	1	2	2	1	1
Älvstranden	8	0	4	4	0	0
Nya Fölet	9	3	4	2	0	0
Summa	***1 601***	***331***	***777***	***443***	***41***	***9***

20250618277697

Underskrifter

Edsbyn 2025-03-13

Björn Mårtensson
Ordförande

Katarina Härner
Verkställande direktör

Jan-Åke Lindgren
Vice ordförande

Yoomi Renström

Andreas Kissner

Stefan Emretsén

Vår revisionsberättelse har lämnats 17 / 3 2025
KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

20250613275938

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alfta-Edsbyns Fastighets AB, org. nr 556527-4361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alfta-Edsbyns Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alfta-Edsbyns Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfta-Edsbyns Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av sidorna 1-4. 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 Alfta-Edsbyns Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Alfta-Edsbyns Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bollnäs den 17 mars 2025

KPMG AB

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

20250513227699