

Årsredovisning
för
Asplunds Fastigheter i Örebro AB
556090-8054

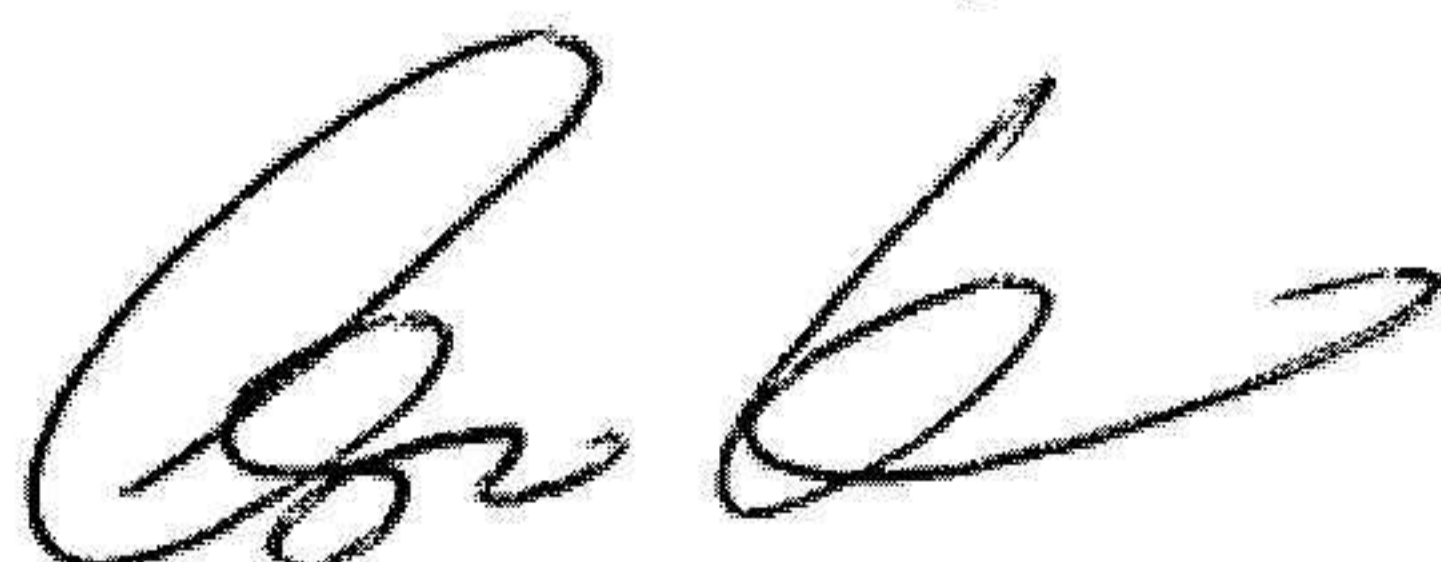
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Asplunds Fastigheter i Örebro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-14. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro den 14 maj 2025



Oskar Evertsson

Årsredovisning

för

Asplunds Fastigheter i Örebro AB

556090-8054

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Asplunds Fastigheter i Örebro AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Asplunds Fastigheter i Örebro AB, org nr 556090-8054, har sitt säte i Örebro. Bolaget är dotterbolag till Asplunds i Örebro AB, org nr 556672-3069, med säte i Örebro. Koncernredovisning upprättas endast för hela koncernen av moderbolaget.

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och utför för koncernen gemensamma förvaltningsuppdrag.

Bolagets fastighetsförvaltning kommer att fortsätta att utvecklas. Målsättningen är att expandera inom Örebroområdet.

Bolaget äger fastigheterna Lottan 2, Knektbacken 6, Bromsgården 2, Tennstopet 1, Tennstopet 2, Tennstopet 6, Tennstopet 9, Repslagaren 10, Höstsolen 1, Satelliten, Svaveltickan 1, Gasklockan 9, Marksjön 4, Bottenhavet 18,20, Gaslyktan 1, Stenen 1, Stenen 1 & 9, Stenen 9, Tryckeriet 8, Skarven 20-21 i Örebro samt Fjärdingsmannen 8, 9, 10 i Kumla, med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 91 218 kvm (92 717 kvm).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktionerna Gaslyktan och Fjärdingsmannen samt ROT-renoveringen av kvarteret Tryckeriet 8 färdigställdes under första kvartalet.

Under hösten startade en ROT-renovering på fastigheten Tennstopet 1 samt kom projektet avseende boendesprinklers på fastigheten Höstsolen 1 igång ordentligt efter en lång uppstart.

Bolaget har under räkenskapsåret beslutat sig för att avsluta projektet Östra Ringstorp.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget bedriver annan miljöpåverkande verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsskyldighet och tillståndsskyldighet föreligger enligt miljöbalken.

Ägarförhållanden

Moderbolaget Asplunds i Örebro AB ägs, med lika stora andelar, av Melins Fastighetsförvaltning AB, 556045-6211, Byggnadsfirman Lund AB, 556086-0917 och Fastighetsaktiebolaget Umato, 556130-6555.

MP

2025051918934

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	150 561	135 203	127 663	121 798	118 401
Rörelseresultat	57 226	60 175	39 779	50 716	53 703
Resultat efter finansiella poster	17 026	22 357	26 205	43 367	43 938
Balansomslutning	1 329 751	1 323 389	1 226 583	1 150 233	1 137 845
Soliditet (%)	17,4	17,6	18,8	19,3	17,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 000	182 565	10 139	207 704
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-10 000		-10 000
Balanseras i ny räkning		10 139	-10 139	0
Årets resultat			8 641	8 641
Belopp vid årets utgång	15 000	182 703	8 641	206 344

Aktiekapitalet består av 150.000 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	182 703 433
årets vinst	8 640 864
	191 344 297

disponeras så att	
till aktieägaren utdelas 846,67 kr per aktie	127 000 500
i ny räkning överföres	64 343 797
	191 344 297

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 9,5 procent (17,0).

Soliditeten är betryggande mot bakgrund av den per 2024-12-31 interna värdering av fastigheterna som visar ett övervärde på 1 217 mkr (1 214 mkr). Soliditeten i bolaget är 54,8 procent (56,9) med beaktan av det verkliga värden på fastigheterna. Likviditet i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

NR

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3, 4	150 561	135 203
Förvaltningsintäkter		1 026	986
Övriga rörelseintäkter		1 452	3 214
Summa rörelsens intäkter		153 038	139 403
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-40 175	-35 466
Fastighetsskatt		-3 554	-3 300
Övriga externa kostnader	5	-8 599	-6 038
Personalkostnader	6	-14 906	-12 913
Avskrivningar	7	-25 324	-21 510
Övriga rörelsekostnader		-3 254	0
Summa rörelsens kostnader		-95 813	-79 228
Rörelseresultat		57 226	60 175
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		290	324
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-40 511	-38 188
Summa resultat från finansiella poster		-40 200	-37 817
Resultat efter finansiella poster		17 026	22 357
Bokslutsdispositioner	9	-570	-4 975
Resultat före skatt		16 456	17 383
Skatt på årets resultat	10	-7 815	-7 243
Årets resultat		8 641	10 139

12

2025051918935

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

1 127 385

948 710

Inventarier

12

1 118

805

Pågående projekt

13

14 612

186 113

1 143 115

1 135 628

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

14, 15

45 973

45 683

Andra långfristiga värdepappersinnehav

16

9

9

Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag

17

116 918

117 912

162 900

163 604

Summa anläggningstillgångar

1 306 015

1 299 232

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

346

1 532

Övriga fordringar

18

22 927

22 006

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19

463

518

23 736

24 056

Kassa och bank

0

101

Summa omsättningstillgångar

23 736

24 157

SUMMA TILLGÅNGAR

1 329 751

1 323 389

RF

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15 000	15 000
		15 000	15 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		182 703	182 565
Årets resultat		8 641	10 139
		191 344	192 704
Summa eget kapital		206 344	207 704
Obeskattade reserver	20	32 046	32 470
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen		14 527	14 211
Uppskjuten skatteskuld	21	54 201	51 419
Summa avsättningar		68 728	65 630
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	953 968	945 962
Summa långfristiga skulder		953 968	945 962
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 783	1 600
Leverantörsskulder		9 687	15 785
Skulder till koncernföretag		41 488	41 175
Aktuella skatteskulder		3 890	1 973
Övriga skulder		166	1 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 651	9 345
Summa kortfristiga skulder		68 665	71 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 329 751	1 323 389

MR

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 026	22 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	28 514	21 808
Betald skatt		-3 115	1 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		42 425	45 871
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 186	-1 221
Förändring av kortfristiga fordringar		-866	558
Förändring av leverantörsskulder		-6 098	-8 785
Förändring av kortfristiga skulder		1 039	-6 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 686	30 260
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-36 065	-122 420
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		92	80
Förändring av finansiella tillgångar		0	-700
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 973	-123 040
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 920	103 471
Amortering av lån		-2 733	-1 625
Utbetald utdelning		-10 001	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 814	91 846
Årets kassaflöde		-101	-934
Likvida medel vid årets början		101	1 075
Likvida medel vid årets slut		0	141

AR

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas netto efter avdrag för vakanser, rabatter och moms.

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

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

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2014 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. Justering har även gjorts för år 2013 i samband med övergången till K3-reglerna. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

AP

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

-Stomme och grund	50-100 år
-Tak	25-50 år
-Fasadbeklädnad	40-80 år
-Inre ytskikt	10-20 år
-Installationer	25-50 år
Byggnadsinventarier	10-25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

MP

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

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

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

AR

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Ränterisker/Kapitalförsörjning

Bolaget är exponerat för ränterisker, för att minimera dessa risker binder Bolaget räntor i s.k. swapavtal. Underliggande lån upptas till rörlig ränta knuten till Stibor 3 månader. Bolaget använder svenska banker/kreditinstitut för sin kapitalförsörjning.

Risker för kreditförluster

Bolaget utsätts för kreditförluster huvudsakligen via uteblivna hyresintäkter. Dessa risker hanteras genom att vid nytecknande av hyresavtal göra noggranna kreditbedömningar samt att kontinuerligt följa upp löpande hyresbetalningar. Vidare har Bolaget en fortlöpande dialog med de hyresgäster som

AP

har i ekonomiska mått mätt större hyreskontrakt i syfte att tidigt kunna hantera eventuella obalanser vad avser de ekonomiska relationerna hyresvärd/hyresgäst emellan.

Risker för fastighetsskador

Risken för väsentliga fastighetsskador såsom brand eller annan större skada möts genom att samtliga fastigheter i beståndet är fullvärdesförsäkrade.

Risker för vakanser

Den stora överefterfrågan på de orter Bolaget bedriver sin verksamhet i gör att bedömningen av risken för betydande vakanser är försumbara.

Nedskrivningsbehov av fastighetsbeståndet

För Bolagets vidkommande och för innevarande år bedöms utifrån gjord marknadsvärdering inte föreligga något behov av nedskrivning i det samlade fastighetsbeståndet.

Värderingsmetod av fastighetsbeståndet

Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar har analyserats vid fastighetsvärderingen: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick. För flertalet av de värderade fastigheterna är en av de mest sannolika köparna fastigheternas hyresgäster i form av en bostadsrättsförening.

Värderingsmetod

Jämförelser och analys har gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. En uppbyggd direktavkastningsmodell har använts vid värdering av samtliga fastigheter som bland annat tar hänsyn till fastighetens läge, tekniska status samt storlek.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och att det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen, och att 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. Avsättningar omprövas varje balansdag.

Not 2 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i koncernens finanspolicy. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar.

Räntebindningar med ränteswapar är gjorda fram till år 2028. Utestående ränteswapavtal uppgår till totalt 250 mkr (100 mkr) och förfaller löpande fram till och med år 2028. Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 1,5 mkr (1,1 mkr).

Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

RP

Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkterna fördelas enligt nedan:		
Bostadshyror	111 133	96 393
Lokalhyror	39 674	37 340
Garage- och parkeringshyror	4 390	4 119
Övrigt	232	168
	155 430	138 021
Vakanser och rabatter		
Vakanser	-3 642	-2 583
Rabatter	-1 227	-234
	-4 869	-2 818
Totala hyresintäkter		
Totala hyresintäkter	150 561	135 203
	150 561	135 203

Not 4 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare:

Framtida minimileaseavgifter utgör ett för bolaget oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare/hyresvärd:

Bolagets uthyrning utgörs av hyresintäkter från lokaler med individuella löptider samt bostäder och övriga objekt såsom p-platser och garage med uppsägningstid om tre månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Lokalavtal som förfaller 2024	0	20 078
Lokalavtal som förfaller 2025	2 093	8 506
Lokalavtal som förfaller 2026	5 733	5 641
Lokalavtal som förfaller 2027	23 978	4 289
Lokalavtal som förfaller 2028	6 096	9 935
Lokalavtal som förfaller 2029 eller senare	8 323	0
Bostadsavtal	102 206	88 611
Övriga avtal	4 563	4 131
	152 993	141 191

Not 5 Arvode till revisorer

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

	2024	2023
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	54	50
	54	50

B

2025051918945

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	11	10
	18	17
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 480	1 364
Övriga anställda	6 757	5 938
	8 237	7 302
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	371	332
Pensionskostnader för övriga anställda	690	612
PRI, pensionsutbetalningar för övriga anställda	1 378	1 282
Räntedel och förändring av pensionsskuld PRI	-141	277
	2 298	2 502
Sociala kostnader	2 694	2 348
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 229	12 152
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	12,5 %	12,5 %
Andel män i styrelsen	87,5 %	87,5 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Planenliga avskrivningar byggnader och markanläggningar	24 985	21 191
Planenliga avskrivningar inventarier	339	320
	25 324	21 510

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	40 511	38 188
	40 511	38 188

AR

2025051918946

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfonder	8 462	4 261
Avsättning till periodiseringsfond	-8 038	-8 291
Lämnade koncernbidrag	-994	-945
	-570	-4 975

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	4 968	5 124
Uppskjuten skatt	2 783	2 018
Justering avseende tidigare år	64	101
Totalt redovisad skatt	7 815	7 243

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 456		17 383
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 390	20,60	-3 581
Ej avdragsgilla kostnader		-18		-14
Ej skattepliktiga intäkter		1		7
Skatteeffekt av schablonränta p-fond		-175		-114
Justering avseende skatter för fg år		-64		-101
Skatteeff. uppräkn. vid återför av p-fond		-70		-53
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		-4 099		-3 388
Redovisad effektiv skatt	47,49	-7 815	41,67	-7 243

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 169 090	1 164 311
Inköp	1 098	1 760
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar till tillgångar	202 562	3 018
Omklassificeringar till kostnader		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 372 750	1 169 090
Ingående avskrivningar	-220 380	-199 189
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-24 985	-21 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245 364	-220 380
Utgående redovisat värde	1 127 385	948 710

AP

Taxeringsvärden byggnader	1 033 328	1 033 328
Taxeringsvärden mark	363 514	363 514
	1 396 842	1 396 842

Fastigheterna värderades externt per 2023-12-31 till 2 346 000 tkr.

Not 12 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 587	2 685
Inköp	653	200
Försäljningar/utrangeringar	-177	-298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 062	2 587
Ingående avskrivningar	-1 782	-1 760
Försäljningar/utrangeringar	177	298
Årets avskrivningar	-339	-320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 944	-1 782
Utgående redovisat värde	1 118	805

Not 13 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 113	68 633
Under året nedlagda kostnader	34 316	120 498
Omklassificeringar	-202 562	-3 018
Avbrutna projekt	-3 254	
Vilande moms		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 612	186 113
Utgående redovisat värde	14 612	186 113

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 891	47 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 891	47 891
Ingående nedskrivningar	-2 208	-2 532
Förändring av nedskrivning	290	324
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 918	-2 208
Utgående redovisat värde	45 973	45 683

AP

2025051918948

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Hjälmarstadens Byggnads AB	100%	1 000	107
Örebro City Hjälmarstadens Byggnads AB & Co KB	99,9%		45 816
Asplunds Parkering AB	100%	50	50
			45 973

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hjälmarstadens Byggnads AB	556334-9934	Örebro	111	0
Örebro City Hjälmarstadens Byggnads AB & Co KB	916577-2998	Örebro	45 866	290
Asplunds Parkering AB	556967-3196	Örebro	261	18

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav Örebrovind kooperativ ek.för

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9	9
Utgående redovisat värde	9	9

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 912	117 212
Tillkommande fordringar	0	700
Avgående fordringar	-994	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 918	117 912
Utgående redovisat värde	116 918	117 912

Not 18 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	83	2
PRI Pensionssaldo	711	684
Handpenning markköp	21 623	21 000
Utgående moms förskott	510	320
	22 927	22 006

AR

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga interimfordringar	463	518
	463	518

Not 20 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2019	0	8 462
Periodiseringsfond 2020	6 909	6 909
Periodiseringsfond 2021	7 816	7 816
Periodiseringsfond 2022	992	992
Periodiseringsfond 2023	8 291	8 291
Periodiseringsfond 2024	8 038	0
	32 046	32 470
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 659	6 576
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	175	114

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen och den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2024-12-31	2023-12-31
-byggnader Asplunds Fastigheter i Örebro AB	45 620	43 145
-byggnader Örebro City Hjälmarstaden	8 581	8 273
Belopp vid årets utgång	54 201	51 419

Not 22 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	945 254	945 693
Checkräkningskredit	8 714	269
	953 968	945 962

Kortfristig del 1 783 tkr.

Alla skulder förfaller inom fem år. Koncernen avser att förlänga eller lägga om krediterna.

AP

2025051918950

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Personalkostnader	1 204	1 130
Upplupna räntekostnader	75	250
Förutbetalda hyresintäkter	10 337	7 931
Övriga upplupna kostn/förutbet intäkt	35	35
	11 651	9 345

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	25 324	21 510
Utrangeringar	3 254	0
Resultat från KB	-290	-324
Avsättning till pensioner	316	662
Realisationsresultat	-92	-40
	28 514	21 808

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	973 864	974 430
	973 864	974 430
För övriga långfristiga skulder:		
PRI fastighetsinteckningar	15 615	15 615
	15 615	15 615

Not 26 Eventualförpliktelser

Ansvar uppgår till två procent av företagets pensionsskuld.

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarighet till PRI Pensionsgaranti	291	284
	291	284

AP

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

ROT-renoveringen av fastigheten Tennstopet 1 färdigställdes i januari 2025.

I april 2025 ska fastigheten Tennstopet 2, efter beslut från styrelsen, ROT-renoveras.

Styrelsen bedömer att oroligheterna i omvärlden fortfarande skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya året, i dagsläget går det dock inte att bedöma hur stor effekten kan bli.

AP

2025051918951

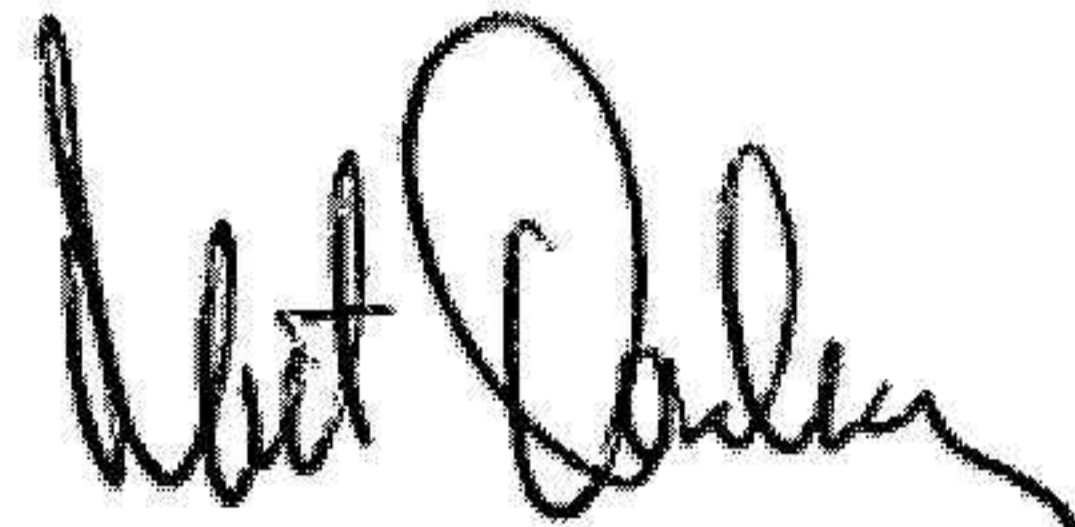
2025051918952

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

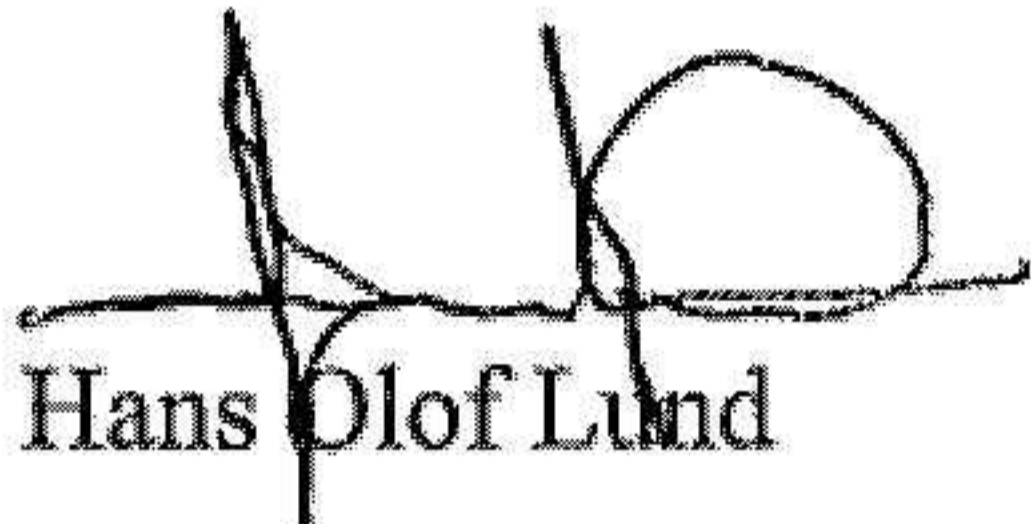
Örebro 2025-03-25



Oskar Evertsson
Verkställande direktör



Mats Domberg
Ordförande



Hans Olof Lund



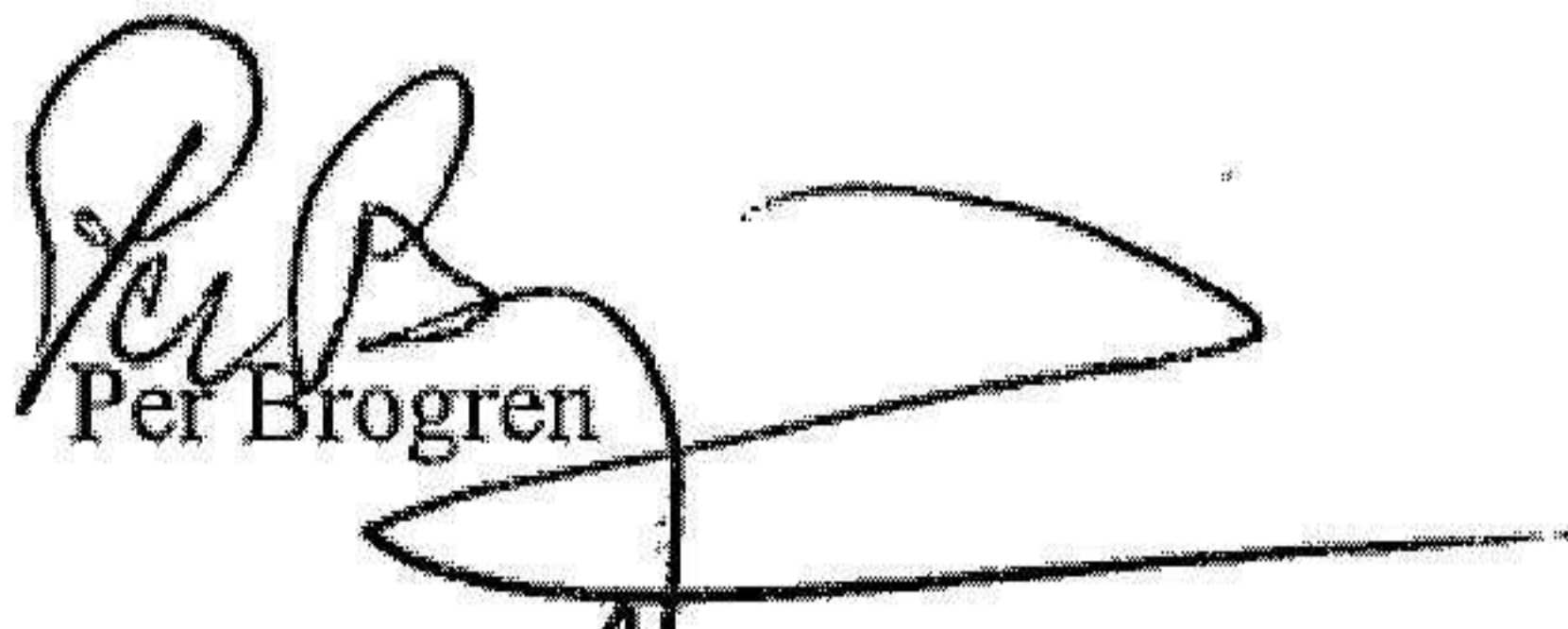
Hans Melin



Tomas Stiernstedt



Marianne Fransson



Per Brogren

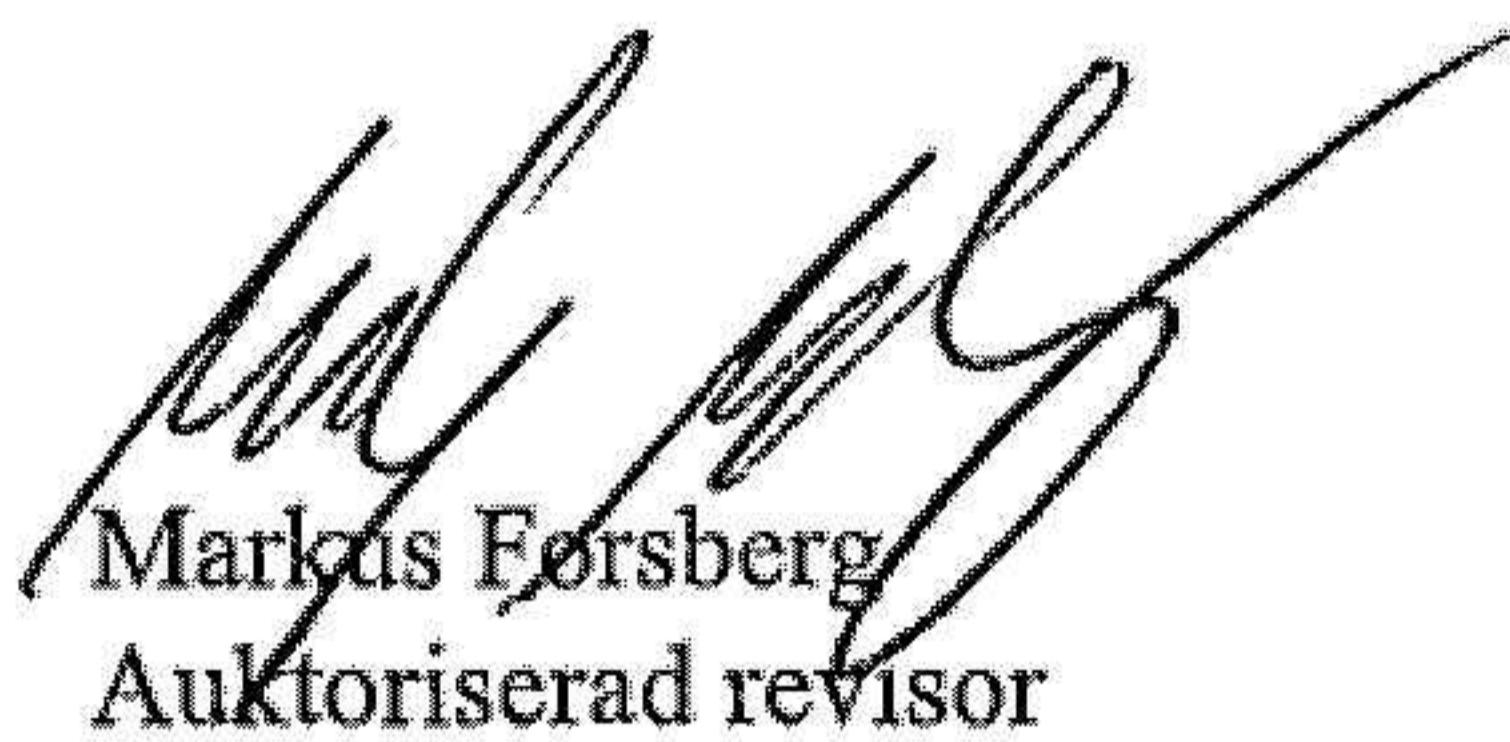


Torbjörn Persson

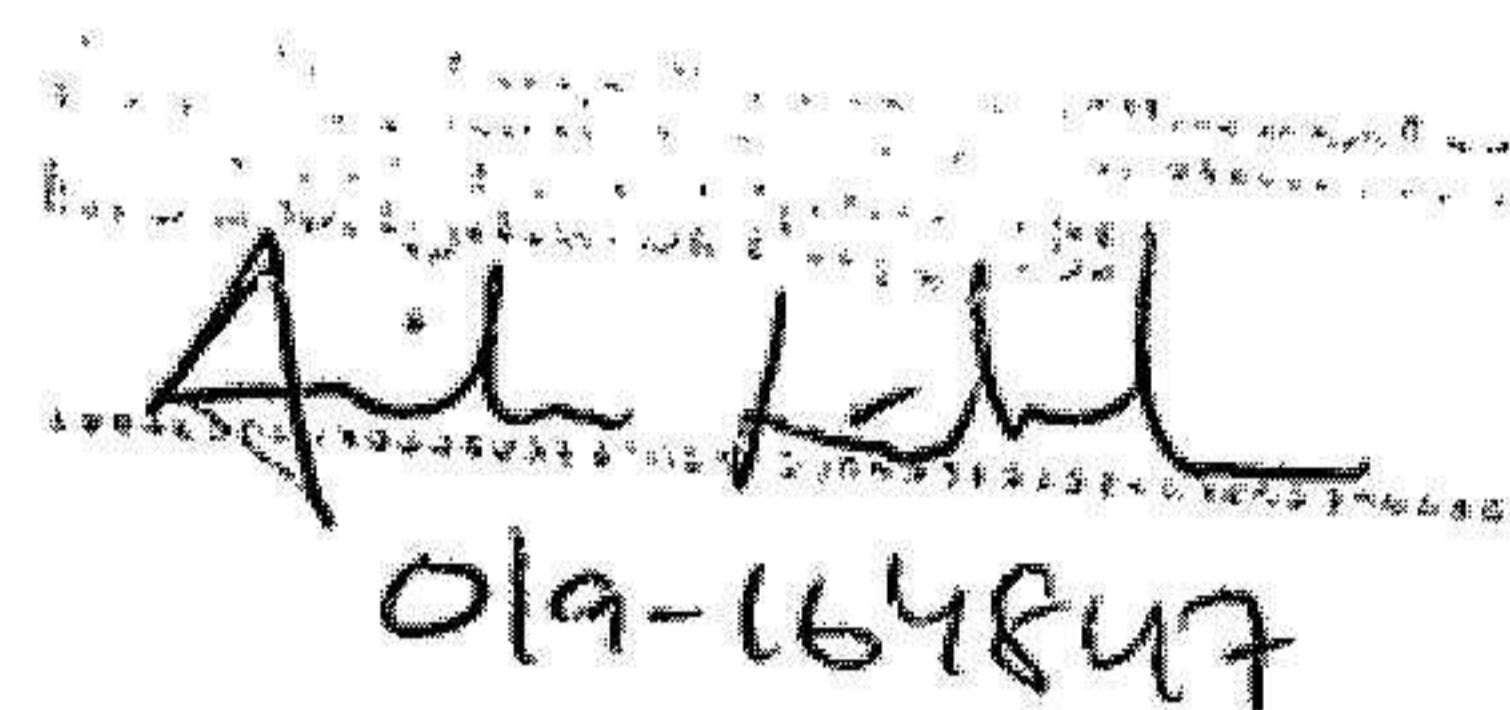


Ulf Dahlström

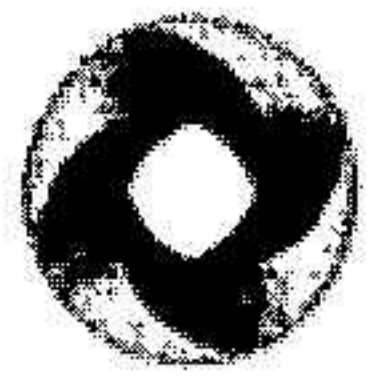
Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-03



Markus Forsberg
Auktoriserad revisor



Åke Loh
019-164847



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Asplunds Fastigheter i Örebro AB

Org.nr. 556090 - 8054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Asplunds Fastigheter i Örebro AB för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Asplunds Fastigheter i Örebro 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

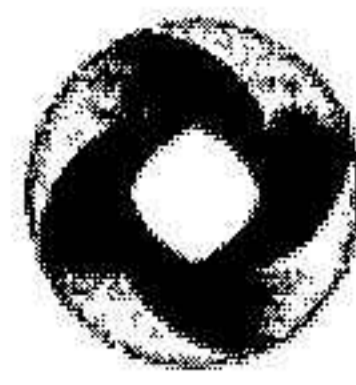
Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Asplunds Fastigheter i Örebro 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Asplunds Fastigheter i Örebro 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.

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

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro 2025-04-03

Markus Forsberg
Auktoriserad revisor