

Årsredovisning
för
Älmhultsbostäder AB
556347-7420

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-19

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Älmhultsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Älmhult den 2025-04-29


Peter Niklasson

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Älmhultsbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Elmen AB, (org.nr 556280-5217), som är ett av Älmhults kommun (212000-0647) helägt bolag. Båda bolagen har sitt säte i Älmhult. Bolaget startades 1989 och skall inom Älmhults kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder och lokaler. Bolaget skall i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Älmhults kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsutveckling

Bolaget har under året haft en betydande kostnadsutveckling främst av taxebundna avgifter. Fjärrvärmeleverantören Adven aviserade en prisökning som uppgick till 29%, vilket ledde till att bolaget ansökte om medling hos Fjärrvärmenämnden. Efter besked från Fjärrvärmenämnden trädde prisjusteringen i kraft under september månad.

På den finansiella sidan har bolagets kostnader fallit ut lägre än förväntat då ränteläget under året har stabiliserats. Utfallet av ränteomskrivningarna under året har således landat i en lägre ränta än förväntat.

Underhåll

På Virden 5 har en omfattande renovering av avloppsstammar, badrum, fönster och installation av individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD) färdigställts. Renoveringen omfattade alla 37 lägenheter. På Abraham 1 och Håkan 6 har elektroniskt skalskydd och ett nytt bokningssystem för tvättstugorna installerats. På Örnen 1 har taket på den nyare delen bytts ut. Omvandlingen av Plåtslagaren 6 från industri till bostäder har inletts med en rivning av två byggnader, vilket nu skapar förutsättningar för att påbörja byggnation av etapp 1.

Energibesparande åtgärder

Arbetet med att minska bolagets energiförbrukning har fortsatt under året. Installation av IMD har lett till en väsentligt lägre förbrukning av såväl kallt- som varmt vatten. IMD har under perioden installerats i fastigheterna Diö 1:13, Diö 1:17, Kärnan 1, Olivia 3, Markus 3, Virden 5 och Dalen 6. Vid årets slut har 881 av bolagets 1 274 lägenheter IMD installerat. Som ett komplement har snålspolande munstycken på kranar och duschblandare installerats i flera fastigheter för att ytterligare minska vattenförbrukningen. För att reducera värmeförluster vid värmetransporter mellan byggnader har värmekulvertarna på Markus 2 och David 1-3 bytts ut. På Abraham 1 har sensorstyrd belysning installerats i gemensamma utrymmen för att minska energianvändningen och samtidigt öka tryggheten inom byggnaden. I arbetet med att fasa ut fossildrivna bilar har bolaget ersatt de sista två fossildrivna bilarna med elbilar, vilket innebär att bolaget nu enbart har eldrivna bilar.

Nedskrivningar/Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar

I samband med tidigare nybyggnationer har bolaget vid några tillfällen gjort nedskrivning då produktionskostnaden överstigit marknadsvärdet. I takt med att planerig avskrivning utförs på dessa fastigheter återförs halva övervärdet, förutsatt att marknadsvärdet överstiger bokfört värde. I nedskrivningar ingår kostnader för förberedelser inför framtida byggnation på Plåtslagaren 6 där kostnaden för detaljplan utgör största posten. Sammantaget påverkar denna post årets resultat positivt med 9 268 Tkr.

Vakansgrad

Under året har vakansgraden ökat jämfört med föregående år och intäktsbortfallet för hyreslägenheter uppgick till 9 476 Tkr (6 240 Tkr 2023). Avflyttningsfrekvensen har minskat och uppgår för det aktuella året till 21,0% (23,8% 2023).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De outhyrda objekten bedöms ha den största negativa påverkan på bolagets resultat kommande år. Vakansgraden har fortsatt att öka under 2024, och bolaget förväntar sig att intäktsbortfallet för outhyrda lägenheter under 2025 kommer att vara på en högre nivå än 2024. Hyresjusteringen för nästa år är färdigförhandlad och innebär en höjning av bruttohyrorna med 4,6% från och med april.

En annan viktig faktor för bolagets ekonomiska förutsättningar är ränteläget. Om styrräntan utvecklas enligt Riksbankens prognos kommer det främst att påverka bolagets upplåning med rörlig ränta, men även vid ränteomskrivningar av bundna krediter. Bolagets kreditportfölj består till största delen av räntebundna krediter och under 2025 har 80 mkr med bunden ränta omskrivning.

Driftskostnaderna har ökat kraftigt under de senaste två åren och väntas fortsätta att stiga under nästkommande år, om än i en något långsammare takt. Till exempel ligger virkespriserna på flerårshögsta, vilket driver upp kostnaden för fjärrvärme som är den största enskilda posten i bolagets driftskostnader. Därtill väntas kostnaden för avfallshantering att kraftigt stiga. Bolaget fortsätter dock att arbeta aktivt med effektiviserande åtgärder, som på längre sikt förväntas bidra till att sänka dessa kostnadsslag.

Det äldre fastighetsbeståndet har ett renoveringsbehov där insatser fortsatt kommer utföras. Under det kommande året planeras stam- & badrumsrenovering att startas på David 1-3 (110 lägenheter) vilket väntas pågå under två år. Därtill kommer energibesparande åtgärder att utföras i form av fler kulvertutbyten och installationer av IMD.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Balansomslutning	859 968	851 027	816 022	799 290	794 367
Omsättning	106 237	106 236	100 945	95 497	93 152
Soliditet (%)	29,5	29,7	30,0	29,8	29,1
Resultat efter finansiella poster	3 004	9 690	1 167	9 489	21 476
Resultat efter finansiella poster*	-5 029	722	1 473	574	4 718
Underhåll per m ²	93	103	89	118	107
Hyresbortfall	12 418	10 095	8 116	8 507	3 765

- Balansomslutning är summan av bolagets tillgångar eller skulder och eget kapital.
- Omsättning är summan av hyresintäkter med avdrag för hyresvakanser och rabatter samt sålda tjänster.
- Soliditet är eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.
- Resultat efter finansiella poster är resultat före bokslutsdispositioner och skatt.
- *Resultat efter finansiella poster exklusive summan av nedskrivningar/återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar och realisationsvinst/förlust vid avyttring av anläggningstillgångar.
- Underhåll kr/m² visar underhållskostnader i förhållande till total uthyrmingsbar yta.
- Hyresbortfall visar summan av intäktsbortfallet för outhyrda lägenheter, lokaler och parkeringsplatser inklusive överenskomna rabatter.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 000	41 000	181 174	7 763	251 937
Disposition enligt beslut av årsstämman:			7 763	-7 763	0
Utdelning			-765		-765
Årets resultat				1 801	1 801
Belopp vid årets utgång	22 000	41 000	188 172	1 801	252 973

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultatpåverkan Tkr/år
Hysesintäkter - bostäder:	+/- 1%	+/- 1 052
Hysesintäkter - lokaler:	+/- 1%	+/- 94
Ränteförändring:*	+/- 1%	+/- 580

*Analysen är beräknat på bolagets upplåning i rörlig ränta som vid årets utgång utgör 10,0% av långfristiga skulder.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga och arbetsgivarorganisationen för kooperativa och allmännyttiga bostadsbolag, Fastigo. Bolaget är också medlem i Husbyggnadsvaror HBV förening upa.

Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 2024-03-21. Styrelsen har under året haft sex stycken protokollförda sammanträden.

Taxeringsvärden och marknadsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 933 195 Tkr och bedömt marknadsvärde uppgår till 1 346 948 Tkr.

Försäkringsvärde

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkring Kronoberg.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter

Helen Bengtsson, ordförande
Fredrik Danielsson, vice ordförande
Thomas Harrysson, andra vice ordförande
Nusreta Kurtanovic Nilsson
Tomas Simonsson
Irene Svensson
Carl Gustaf Hansson

Suppleanter

Dan Blixt
Ulf Cronsjö
Åke Karlsson
Ian Mackie
Eddie Smejer
Kristina Spjut Sahlberg
Claudia Swanson

Verkställande direktör

Peter Niklasson

Revisor

Ernst & Young AB

Huvudansvarig revisor

Daniel Lantz

Förslag till disposition av årets resultat

Till bolagsstämmans förfogande står:

Summa balanserad vinst:	188 171 998
Årets vinst:	1 800 791
Summa vinstmedel:	189 972 789

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utbetalas:	693 000
I ny räkning överföres:	189 279 789



Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Hysesintäkter	17	104 670	103 197
Övriga förvaltningsintäkter		1 567	3 039
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		139	2 360
Summa nettoomsättning		106 376	108 596
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	16, 17	-51 788	-49 292
Underhållskostnader		-9 249	-10 228
Fastighets-skatt		-2 364	-2 299
Avskrivningar	2	-26 524	-25 705
Nedskr./återf. nedskrivning av mater. anläggningstillg.	2	9 268	6 639
Förlust vid avyttring av byggnader/mark		-1 368	-31
Förlust vid avyttring av maskiner/inventarier		-6	0
Summa fastighetskostnader		-82 031	-80 916
Bruttoresultat		24 345	27 680
Centrala administrations och försäljningskostnader			
Avskrivningar	2	-162	-162
Övriga kostnader	16, 17, 20	-7 217	-7 145
Rörelseresultat		16 966	20 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 033	1 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	18	-16 995	-12 511
Resultat efter finansiella poster		3 004	9 690
Resultat före skatt		3 004	9 690
Skatt på årets resultat	19	-1 203	-1 927
Årets resultat		1 801	7 763



Balansräkning
Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar 3
Summa immateriella anläggningstillgångar

169 242
169 242

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter 4
Inventarier och maskiner 5
Pågående ny- och ombyggnader 6
Summa förvaltningsfastigheter

774 623 779 341
4 067 3 901
17 820 2 731
796 510 785 973

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 7

60 60

Summa anläggningstillgångar

796 739 786 275

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar
Fordringar hos koncernföretag
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Kassa och bank

222 353
56 390 58 821
1 804 1 728
2 287 2 382
2 526 1 468
63 229 64 752

Summa omsättningstillgångar

63 229 64 752

SUMMA TILLGÅNGAR

859 968 851 027



Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8, 9

Bundet eget kapital

Aktiekapital

22 000

22 000

Reservfond

41 000

41 000

Summa bundet eget kapital

63 000

63 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

188 172

181 174

Årets resultat

1 801

7 763

Summa fritt eget kapital

189 973

188 937

Summa eget kapital

252 973

251 937

Obeskattade reserver

10

515

515

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11

3 550

2 347

Långfristiga skulder

12

Fastighetslån

13

578 000

578 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

9 310

4 330

Skulder till koncernföretag

3 154

2 226

Skatteskulder

327

297

Övriga kortfristiga skulder

1 274

1 105

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

10 865

10 270

Summa kortfristiga skulder

24 930

18 228

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

859 968

851 027



Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	3 004	9 691
Avskrivningar och nedskriv./återf. av tidigare nedskriv.	17 418	19 228
Bokf.mässig vinst vid avyttr. av anl.tillgångar	-139	-2 360
Bokf.mässig förlust vid avyttr. av anl.tillgångar	1 375	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 658	26 590

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	131	-218
Förändring av kortfristiga fordringar	1 392	-11 132
Förändring av leverantörsskulder	4 980	-4 376
Förändring av kortfristiga skulder	1 722	231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 883	11 095

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-28 199	-42 783
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	139	2 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 060	-40 148

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	30 000
Utbetald utdelning	-765	-541
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-765	29 459

Årets kassaflöde

1 058 406

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 468	1 062
Likvida medel vid årets slut	2 526	1 468

DL

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna bokförs under den period som hyran avser, innebärande att förskottsbetalade hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/ eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten minskat med planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Pågående nyanläggningar värderas på motsvarande sätt. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och beräknade livslängd enligt komponentfördelning vilket ger följande fördelning:

	Beräknad livslängd	Avskrivningsprocent
Maskiner, inventarier	5-10 år	10-20%
Förvaltningsfastigheter enligt komponenter	15-100 år	1-6,7%
Markanläggningar, markinventarier	5-20 år	5-20%

Nedskrivningar

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet med hjälp av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen beaktar fastigheternas nuvarande och framtida hyresnivåer, uthyrningsgrad samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella, bedömda verkliga värdet, görs en individuell prövning. Nedskrivning görs, om behov uppstår, med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut, vilket innebär att tidigare gjorda nedskrivningar, kan helt eller delvis återföras, alternativt att ytterligare nedskrivning kan aktualiseras. Nedskrivning kan dessutom göras av pågående projekt om bedömt behov föreligger.

Total skatt

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.

Fordringar skulder och avsättningar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet. Skulder har upptagits till nominella belopp. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. I noten skulder till kreditinstitut redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde/ nominellt belopp och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen.

Uppskattningar och bedömningar

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

Ersättningar till anställda

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



Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns såväl förmånsbestämda som avgiftsbestämda pensionsplaner. Företaget har valt att klassificera sina planer för ersättning efter avslutad anställning som avgiftsbestämda planer. I de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om det andra företaget inte kan uppfylla sina åtaganden. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Not 2 Planenliga avskrivningar per funktion

	2024	2023
Byggnader avskrivning	22 311	21 653
Byggnader nedskrivning	1 676	0
Byggnader återf. av tidigare nedskrivning	-10 944	-6 639
Markanläggning	2 287	2 236
Inventarier	1 613	1 509
Fastighetsinventarier	312	307
Inventarier (administrationskostnad)	89	89
Immateriella tillgångar (administrationskostnad)	73	73
	17 418	19 228

Not 3 Immateriella anläggningstillgångar

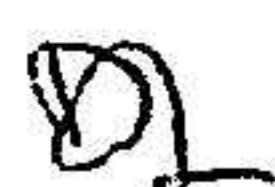
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	363	363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	363	363
Ingående avskrivningar	-121	-49
Årets avskrivningar	-73	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194	-121
Utgående redovisat värde	169	242



Not 4 Byggnader, mark, markanläggning och markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 111 688	1 052 710
Inköp/omklassificeringar byggnad	4 863	61 115
Inköp/omklassificeringar mark, markanl./invent.	5 754	1 347
Försäljningar/utrangeringar byggnad markanl./invent.	-10 141	-3 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 112 164	1 111 688
Ingående avskrivningar	-290 012	-269 223
Försäljningar/utrangeringar byggnad markanl./invent.	8 772	3 407
Årets avskrivningar byggnad	-22 311	-21 653
Årets avskrivningar markanl./invent.	-2 599	-2 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 150	-290 012
Ingående nedskrivningar	-42 335	-48 974
Årets återförda nedskrivningar	10 944	6 639
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-31 391	-42 335
Utgående redovisat värde	774 623	779 341
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter		
Marknadsvärde totalt:	1 346 948	1 239 879

Värdering av fastigheterna har skett genom en intern värdering med hjälp av värderingverktyget Datscha samt externa värderingar har utförts på vissa utvalda fastigheter. Faktiska hyresnivåer och schabloniserade drift- och underhållskostnader har beräknats. Framräknade driftsnetton och restvärden har nuvärdesberäknats med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.



2025051203517

Not 5 Inventarier och maskiner

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 131	19 603
Inköp	1 874	32
Försäljningar/utrangeringar	-1 286	-504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 719	19 131
Ingående avskrivningar	-15 230	-14 136
Försäljningar/utrangeringar	1 280	504
Årets avskrivningar	-1 702	-1 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 653	-15 230
Utgående redovisat värde	4 067	3 901

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 731	22 265
Inköp	27 382	42 960
Nedskrivningar	-1 676	0
Omklassificeringar nedskrivningar	1 676	0
Omklassificeringar	-12 293	-62 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 820	2 731
Utgående redovisat värde	17 820	2 731

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i andra företag		
Andel i HBV Husbyggnadsvaror	40	40
Aktier i Handelsplats Älmhult AB 200 stycken	20	20
Summa finansiella anläggningstillgångar:	60	60



2025051203518

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Disposition av vinst eller förlust

Balanserad vinst:	188 172
Årets vinst:	1 801
	189 973

Disponeras så att	
Till aktieägaren utbetalas:	693
Balanseras i ny räkning:	189 280
	189 973

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Nominellt värde per aktie (kr)
Älmhultsbostäder AB	2 200	10 000
	2 200	

Not 10 Obeskattade reserver

2024-12-31 2023-12-31

Ack. överavskr. på mask.	515	515
	515	515

Not 11 Uppskjuten skatt

2024-12-31 2023-12-31

Belopp vid årets ingång temporära skillnader fastigheter	-5 945	-3 504
Belopp vid årets ingång underskott	3 598	3 084
Årets förändring temporära skillnader fastigheter	-2 725	-2 442
Årets förändring underskott	1 522	515
Belopp vid årets utgång	-3 550	-2 347



Not 12 Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används bland annat finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 80 Mkr. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 0,4 mkr (-4,7).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övernärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfalloprofil långfristiga skulder		
Förfaller inom ett år	81 000	181 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år	387 000	237 000
Förfaller senare än fem år	110 000	160 000
	578 000	578 000

Samtliga lån har klassificerats som långfristiga skulder, då de ingår i företagets långsiktiga finansiering av verksamheten och bedömningen är att de kommer förlängas.

Älmhults kommuns borgensåtagande är 578 000 Tkr.

Not 13 Derivatinstrument

	Verkl. värde	Nom. bel.
Motpart		
SEB - ränteswap	425	80 000
	425	80 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna pensionsutbetalningar, semester, komptid	1 515	1 447
Upplupna lagstad. och avtalsenl. sociala och liknande avgifter	681	638
Upplupna kostnadsräntor	817	853
Förutbetalda hyresintäkter och förutbetalda hyror moms	7 776	7 283
Övrigt	76	49
	10 865	10 270



Not 15 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Garantibelopp Fastigo	274	258
	274	258

Not 16 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	11
Män	20	20
	30	31

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 386	1 339
Övriga anställda	13 267	12 852
	14 653	14 191

Pensionskostnader och sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	453	404
Pensionskostnader för övriga anställda	948	839
Sociala kostnader för styrelse och verkställande direktör	528	506
Sociala kostnader för övriga anställda	4 463	4 282
	6 392	6 031

Totala löner, ersättningar, pensionskostnader och sociala kostnader

	21 045	20 222
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Avtal om avgångsvederlag

På grund av att VD ej omfattas av lagen om anställningsskydd har följande avtal träffats:
Om uppsägning sker från bolagets sida utgår i avgångsvederlag till VD tolv månadslöner.



Not 17 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Inköp		
Älmhults kommun	10 717	9 142
Elmnet AB	13	162
Elmen AB	56	56
	10 785	9 360
Försäljning		
Älmhults kommun	8 904	9 340
Elmnet AB	93	0
Älmhults Terminal AB	73	68
	9 070	9 408

Not 18 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	13 378	9 771
Övriga finansiella kostnader (borgensavgift)	3 617	2 740
	16 995	12 511

Not 19 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 725	-2 442
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskott	1 522	515
Totalt redovisad skatt	-1 203	-1 927

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 004		9 691
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-619	20,6	-1 996
Ej avdragsgilla kostnader	2,8	-85	1,1	-103
Ej skattepliktiga intäkter	-2,2	65	-1,2	111
Utrangering fastighet	-9,4	282	0,0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader (ränteavdragsbegränsning), justeringar	28,2	-846	-0,6	61
Redovisad effektiv skatt	40,0	-1 203	19,9	-1 927

Not 20 Arvode till revisorer

	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	162	144
Övriga tjänster	50	87
	212	231




Not 21 Koncerntillhörighet

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Elmen AB med organisationsnummer 556280-5217 med säte i Älmhult. Elmen AB är ett av Älmhults kommun helägt bolag.

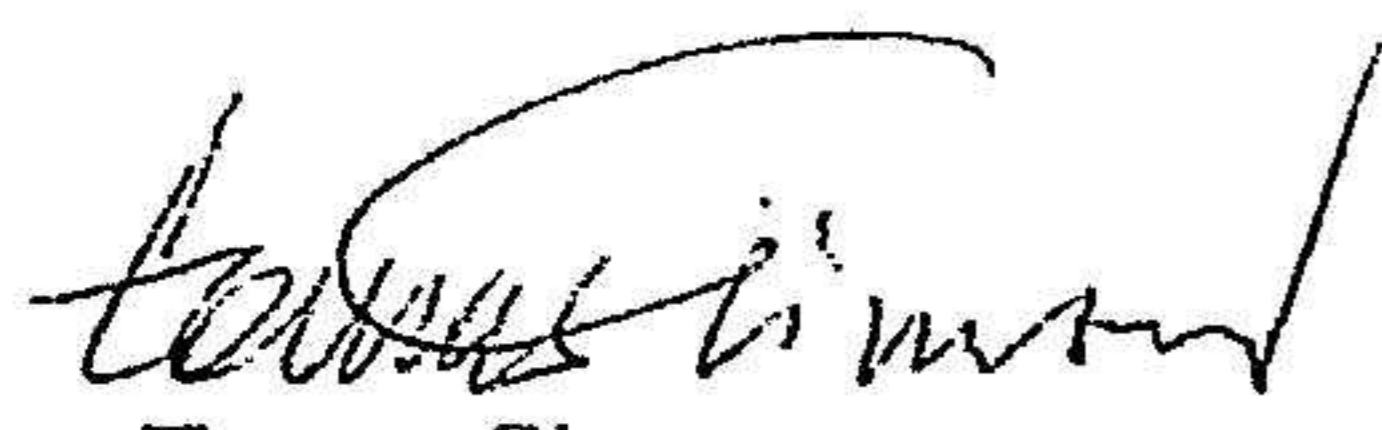
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

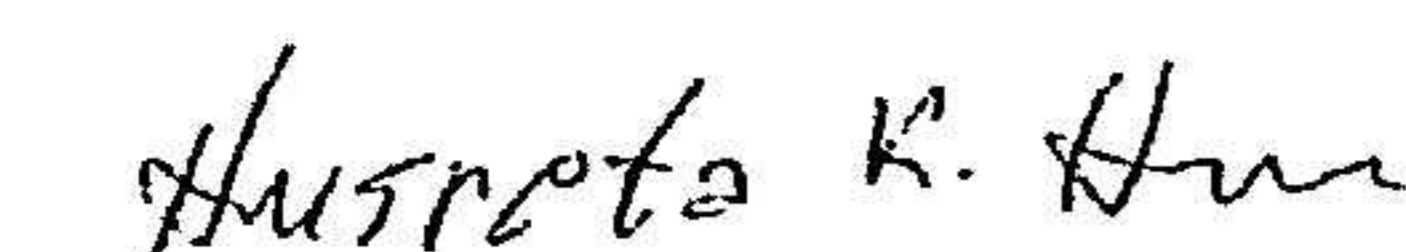
Älmhult den 27/2 - 2025


Helen Bengtsson
Ordförande


Irene Svensson

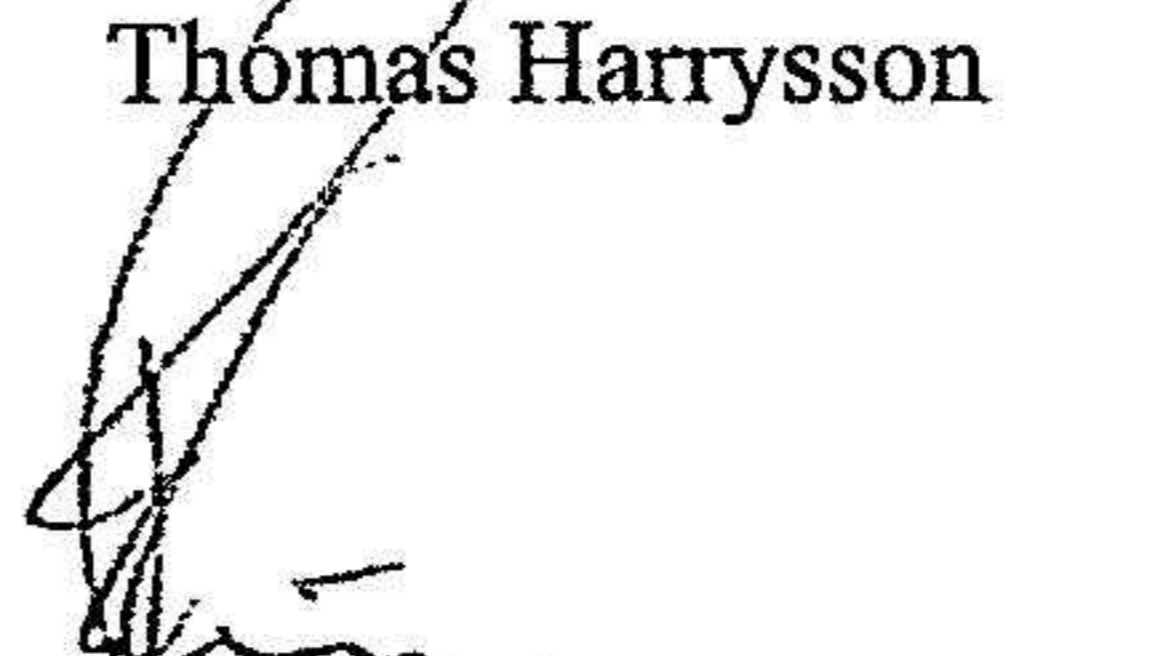

Tomas Simonsson


Carl Gustaf Hansson


Nusreta Kurtanovic Nilsson



Thomas Harrysson


Fredrik Danielsson


Peter Niklasson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/3 - 2025

Ernst & Young AB


Daniel Lantz
Auktoriserad revisor



2025051205523

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älmhultsbostäder Aktiebolag, org.nr 556347-7420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Älmhultsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Älmhultsbostäder Aktiebolags 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 Älmhultsbostäder Aktiebolag 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 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 uppger, 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 att 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 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 av Älmhultsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 Älmhultsbostäder Aktiebolag 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:

- företaget 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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Älmhult den 04 mars 2025

Ernst & Young AB



Daniel Lantz
Auktoriserad revisor