

Årsredovisning

för

Asplunds Fastigheter i Örebro AB

556090-8054

Räkenskapsåret

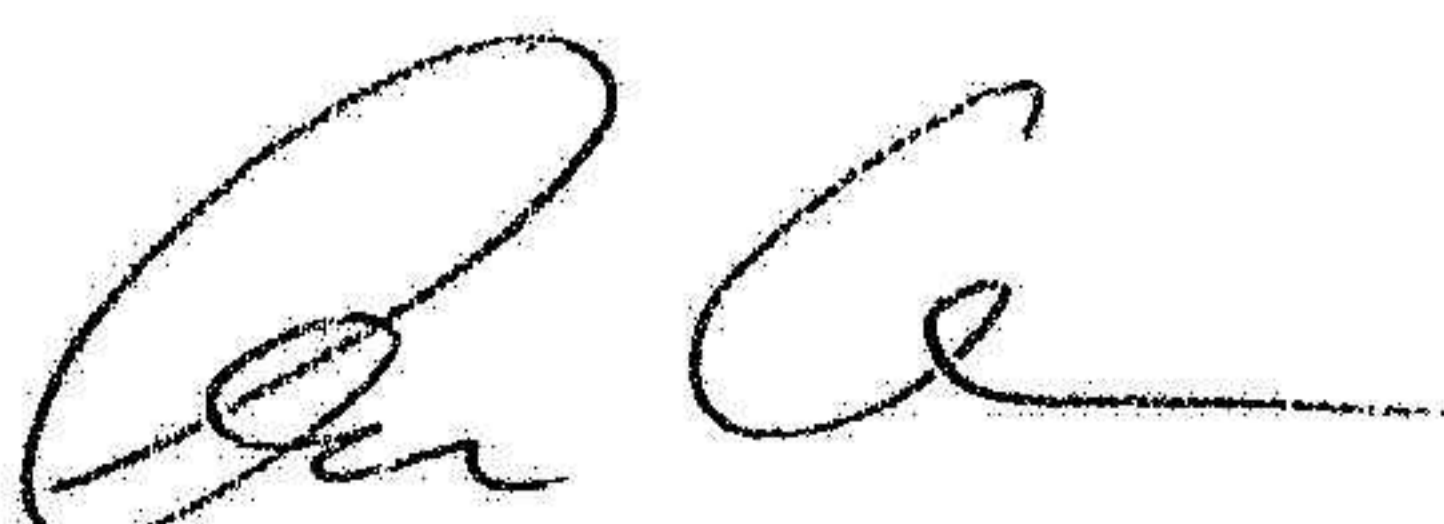
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Asplunds Fastigheter i Örebro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2024-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 25 april 2024



Oskar Evertsson

Årsredovisning

för

Asplunds Fastigheter i Örebro AB

556090-8054

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Asplunds Fastigheter i Örebro AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, Stenen 1, Stenen 1 & 9, Stenen 9, Tryckeriet 8, Skarven 21 och Skarven 20-21 i Örebro samt Fjärdingsmannen 8, 9, 10 i Kumla, med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 92 171 kvm (92 186 kvm).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att Asplunds Fastigheter vann en markanvisningstävling i Östra Ringstorp förra året har projekteringen för nyproduktion påbörjats. Avsikten är att uppföra ett 100-tal lägenheter där.

Arbetet med nyproduktionerna Gaslyktan och Fjärdingsmannen har pågått under hela året.

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.

MR

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	135 203	127 663	121 798	118 401	118 461
Rörelseresultat	60 175	39 779	50 716	53 703	54 758
Resultat efter finansiella poster	22 357	26 205	43 367	43 938	46 960
Balansomslutning	1 323 389	1 226 583	1 150 233	1 137 845	1 047 530
Soliditet (%)	17,6	18,8	19,3	17,4	16,1

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	170 050	22 515	207 565
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-10 000		-10 000
Balanseras i ny räkning		22 515	-22 515	0
Årets resultat			10 139	10 139
Belopp vid årets utgång	15 000	182 565	10 139	207 704

Aktiekapitalet består av 150.000 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	182 564 731
årets vinst	10 139 202
	192 703 933

disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 66,67 kr per aktie	10 000 500
i ny räkning överföres	182 703 433
	192 703 933

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 17,0 procent (18,1).

Soliditeten är betryggande mot bakgrund av den per 2023-12-31 externt värdering av fastigheterna som visar ett övervärde på 1 214 mkr (1 010 mkr). Soliditeten i bolaget är 56,9 (55,2) procent 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.

AP

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3, 4	135 203	127 663
Förvaltningsintäkter		986	953
Övriga rörelseintäkter		3 214	1 086
Summa rörelsens intäkter		139 403	129 702
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-35 466	-47 510
Fastighetsskatt		-3 300	-3 325
Övriga externa kostnader	5	-6 038	-6 261
Personalkostnader	6	-12 913	-12 197
Avskrivningar	7	-21 510	-20 630
Summa rörelsens kostnader		-79 228	-89 923
Rörelseresultat		60 175	39 779
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		324	1 917
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 188	-15 521
Summa resultat från finansiella poster		-37 817	-13 574
Resultat efter finansiella poster		22 357	26 205
Bokslutsdispositioner	9	-4 975	2 793
Resultat före skatt		17 383	28 998
Skatt på årets resultat	10	-7 243	-6 483
Årets resultat		10 139	22 515

AP

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	948 710	965 122
Inventarier	12	805	924
Pågående projekt	13	186 113	68 633
		1 135 628	1 034 679

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	45 683	45 360
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	9	9
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	17	117 912	117 212
		163 604	162 581
Summa anläggningstillgångar		1 299 232	1 197 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 532	310
Aktuella skattefordringar		0	4 866
Övriga fordringar	18	22 006	22 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	518	582
		24 056	28 258

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		24 157	29 333
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

1 323 389

1 226 593

AP

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

15 000

15 000

15 000

15 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

182 565

170 050

Årets resultat

10 139

22 515

192 704

192 565

Summa eget kapital

207 704

207 565

Obeskattade reserver

20

32 470

28 440

Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

14 211

13 549

Uppskjuten skatteskuld

21

51 419

49 400

Summa avsättningar

65 630

62 949

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22

945 962

844 576

Summa långfristiga skulder

945 962

844 576

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22

1 600

1 000

Leverantörsskulder

15 785

24 569

Skulder till koncernföretag

41 175

46 345

Aktuella skatteskulder

1 973

10

Övriga skulder

1 745

330

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

9 345

10 809

Summa kortfristiga skulder

71 623

83 063

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 323 389

1 226 593

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

22 357

26 205

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

21 808

21 172

Betald skatt

1 706

-6 261

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

45 871

41 116

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 221

227

Förändring av kortfristiga fordringar

558

513

Förändring av leverantörsskulder

-8 785

15 477

Förändring av kortfristiga skulder

-6 163

22 852

Kassaflöde från den löpande verksamheten

30 260

80 185

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-122 420

-88 100

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

40

0

Förändring av finansiella tillgångar

-700

-28 535

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-123 080

-116 635

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

103 471

23 541

Amortering av lån

-1 625

-1 000

Utbetald utdelning

-10 000

-10 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

91 846

12 541

Årets kassaflöde

-974

-23 909

Likvida medel vid årets början

1 075

24 984

Likvida medel vid årets slut

101

1 075

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

AP

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.

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

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.

En extern marknadsvärdering upprättas i samband med bokslutet.

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 100 mkr (150) och förfaller löpande fram tom 2028. Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 1,1 mkr (undervärde 612 tkr).

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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkterna fördelas enligt nedan:		
Bostadshyror	96 393	92 269
Lokalhyror	37 340	34 230
Garage- och parkeringshyror	4 119	4 000
Övrigt	168	167
	138 021	130 667
Vakanser och rabatter		
Vakanser	-2 583	-2 151
Rabatter	-234	-852
	-2 818	-3 003
Totala hyresintäkter		
Totala hyresintäkter	135 203	127 663
	135 203	127 663

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:

	2023	2022
Lokalavtal som förfaller 2023	0	6 578
Lokalavtal som förfaller 2024	20 078	22 198
Lokalavtal som förfaller 2025	8 506	7 180
Lokalavtal som förfaller 2026	5 641	118
Lokalavtal som förfaller 2027	4 289	0
Lokalavtal som förfaller 2028 eller senare	9 935	9 443
Bostadsavtal	88 611	84 699
Övriga avtal	4 131	4 012
	141 191	134 226

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.

	2023	2022
Grant Thornton		
Revisionsuppdrag	50	50
	50	50

AP

2024051718421

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	10	10
	17	17
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 364	1 289
Övriga anställda	5 938	5 779
	7 302	7 068
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	332	299
Pensionskostnader för övriga anställda	464	454
PRI, pensionsutbetalningar för övriga anställda	1 282	1 161
Räntedel och förändring av pensionsskuld PRI	277	248
	2 354	2 163
Sociala kostnader	2 348	2 267
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 004	11 498
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

	2023	2022
Planenliga avskrivningar byggnader och markanläggningar	21 191	20 313
Planenliga avskrivningar inventarier	320	317
	21 510	20 630

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Pantbrevskostnader	0	2 001
Övriga räntekostnader	38 188	13 520
	38 188	15 521

12

2024051718422

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring av periodiseringsfonder	4 261	5 785
Avsättning till periodiseringsfond	-8 291	-992
Lämnade koncernbidrag	-945	-2 000
	-4 975	2 793

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	5 124	585
Uppskjuten skatt	2 018	5 897
Justering avseende tidigare år	101	0
Totalt redovisad skatt	7 243	6 483

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 383		28 998
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 581	20,60	-5 974
Ej avdragsgilla kostnader		-14		-14
Ej skattepliktiga intäkter		7		0
Skatteeffekt av schablonränta p-fond		-114		-34
Justering avseende skatter för fg år		-101		0
Skatteeff. uppräkn. vid återför av p-fond		-53		-72
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		-3 388		-418
Skattereduktion inventarier		0		28
Redovisad effektiv skatt	41,67	-7 243	22,36	-6 483

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 164 311	1 081 212
Inköp	1 760	5 157
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 697
Omklassificeringar till tillgångar	3 018	87 264
Omklassificeringar till kostnader	0	-6 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 169 090	1 164 311
Ingående avskrivningar	-199 189	-179 796
Försäljningar/utrangeringar	0	921
Årets avskrivningar	-21 191	-20 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 380	-199 189
Utgående redovisat värde	948 710	965 122

RP

Taxeringsvärden byggnader	1 033 328	1 001 761
Taxeringsvärden mark	363 514	358 112
	1 396 842	1 359 873

Fastigheterna har värderats externt per 2023-12-31 till 2 152 000 tkr (1 964 009 tkr).

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 685	2 467
Inköp	200	342
Försäljningar/utrangeringar	-298	-124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 587	2 685
Ingående avskrivningar	-1 760	-1 568
Försäljningar/utrangeringar	298	124
Årets avskrivningar	-320	-317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 782	-1 760
Utgående redovisat värde	805	924

Not 13 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 633	66 672
Under året nedlagda kostnader	120 498	89 735
Omklassificeringar	-3 018	-87 264
Vilande moms	0	-510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 113	68 633
Utgående redovisat värde	186 113	68 633

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 891	47 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 891	47 891
Ingående nedskrivningar	-2 532	-4 449
Förändring av nedskrivning	324	1 917
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 208	-2 532
Utgående redovisat värde	45 683	45 360

AR

2024051718424

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Hjälmarstadens Byggnads AB	100%	1 000	107
Örebro City Hjälmarstadens Byggnads AB & Co KB	99,9%		45 526
Asplunds Parkering AB	100%	50	50
			45 683

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hjälmarstadens Byggnads AB	556334-9934	Örebro	111	0
Örebro City Hjälmarstadens Byggnads AB & Co KB	916577-2998	Örebro	45 576	324
Asplunds Parkering AB	556967-3196	Örebro	242	85

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav Örebrovind kooperativ ek.för

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9	9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9	9
Utgående redovisat värde	9	9

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 212	88 680
Tillkommande fordringar	700	28 532
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 912	117 212
Utgående redovisat värde	117 912	117 212

Not 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	2	434
PRI Pensionssaldo	684	649
Handpenning markköp	21 000	21 000
Utgående moms förskott	320	418
	22 006	22 500

2024051718425

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga interimfordringar	518	582
	518	582

Not 20 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	4 261
Periodiseringsfond 2019	8 462	8 462
Periodiseringsfond 2020	6 909	6 909
Periodiseringsfond 2021	7 816	7 816
Periodiseringsfond 2022	992	992
Periodiseringsfond 2023	8 291	0
	32 470	28 440
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 576	5 859
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	114	34

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

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

	2023-12-31	2022-12-31
-byggnader Asplunds Fastigheter i Örebro AB	43 145	41 193
-byggnader Örebro City Hjälmarstaden	8 273	8 207
Belopp vid årets utgång	51 419	49 400

Not 22 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	945 693	841 035
Checkräkningskredit	-101	3 541
	945 592	844 576

Kortfristig del 1 600 tkr.

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Personalkostnader	1 130	1 226
Upplupna räntekostnader	250	1 769
Förutbetalda intäktshyror	7 931	7 698
Övriga upplupna kostn/förutbet intäkt	35	116
	9 345	10 809

Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	21 510	20 630
Utrangeringar	0	1 777
Resultat från KB	-324	-1 917
Avsättning till pensioner	662	682
Realisationsresultat	-40	0
	21 808	21 172

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	974 430	966 930
	974 430	966 930
För övriga långfristiga skulder:		
PRI fastighetsinteckningar	15 615	15 615
	15 615	15 615

Not 26 Eventualförpliktelser

Ansvarit uppgår till två procent av företagets pensionsskuld.

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarighet till PRI Pensionsgaranti	284	271
	284	271

AP

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av året startade en ROT-renovering på kvarteret Tryckeriet 8 i centrala Örebro. Skälet till renoveringen är uttjänta avloppsledningar, trots att fastigheten är byggd i början på 80-talet.

I februari 2024 sker inflyttningen i vår nyproducerade fastighet Gaslyktan 1 på Öster i Örebro, innehållande 44 lägenheter och 2 lokaler.

I mars 2024 sker inflyttning på andra nyproducerade fastighet i kvarteret Fjärdingsmannen i Kumla, innehållande 53 lägenheter.

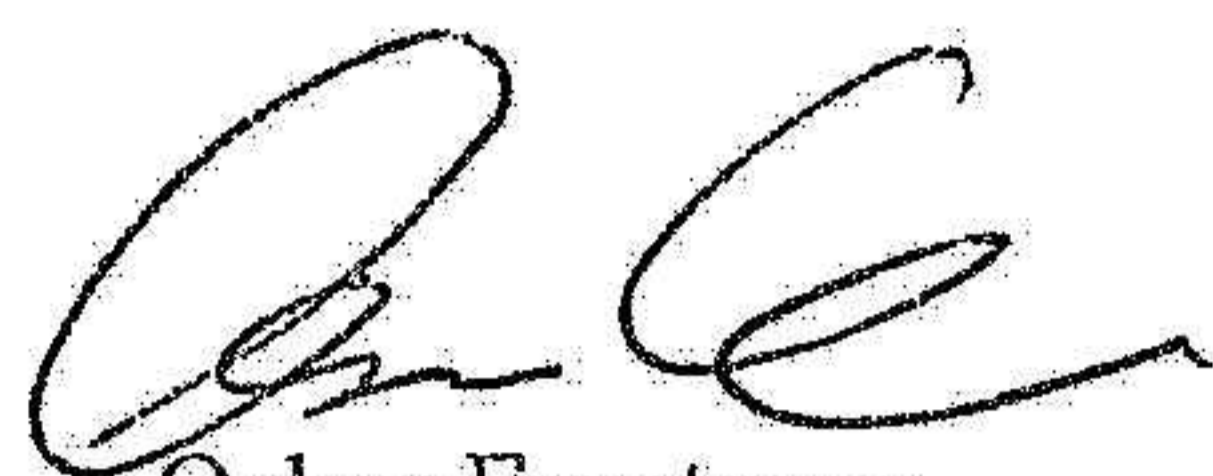
Styrelsen bedömer att oroligheterna i omvärlden fortfarande skulle kunna få en negativ effekt på företagets resultat på det nya året, i dagsläget går det dock inte att bedöma hur stor effekten kan bli.

JP

2024051718428

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

Örebro 2024-03-21



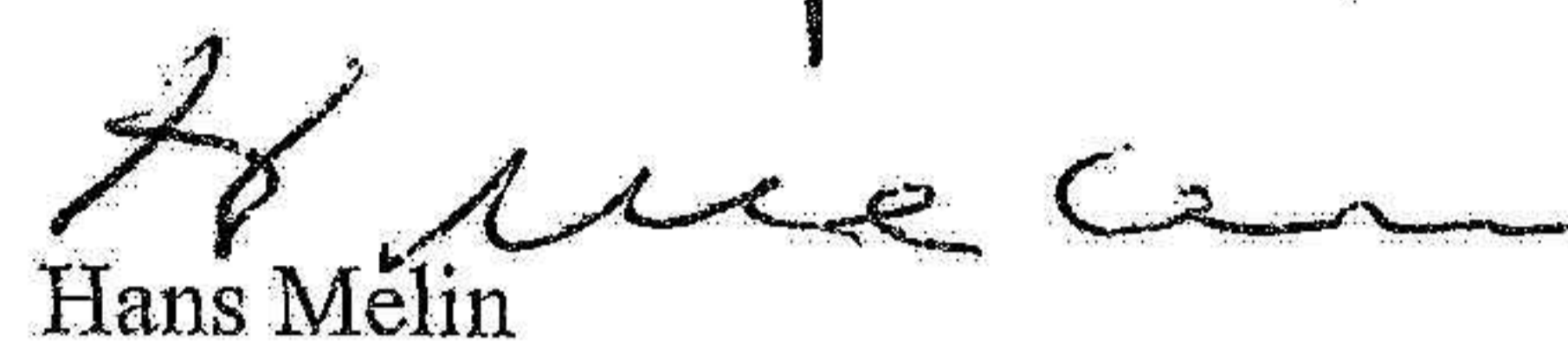
Oskar Evertsson
Verkställande direktör



Mats Domberg
Ordförande



Hans Olof Lund



Hans Melin



Tomas Stiernstedt



Marianne Fransson



Per Brogren

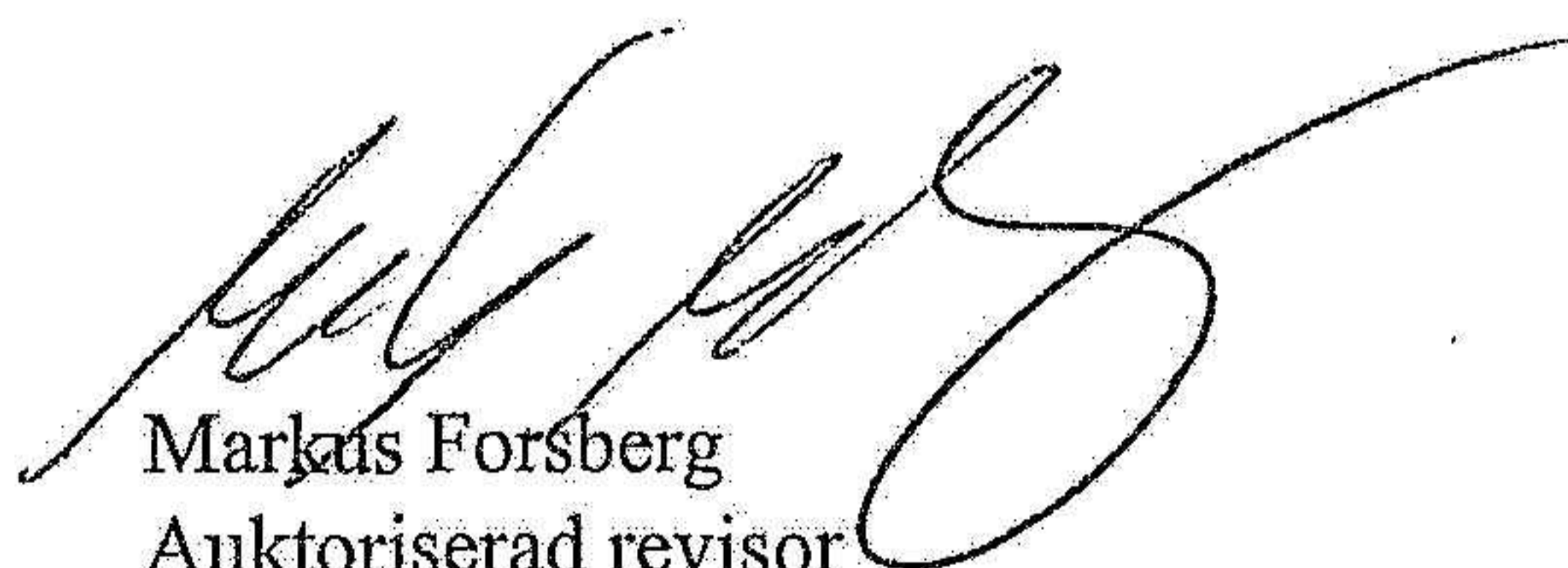


Torbjörn Persson

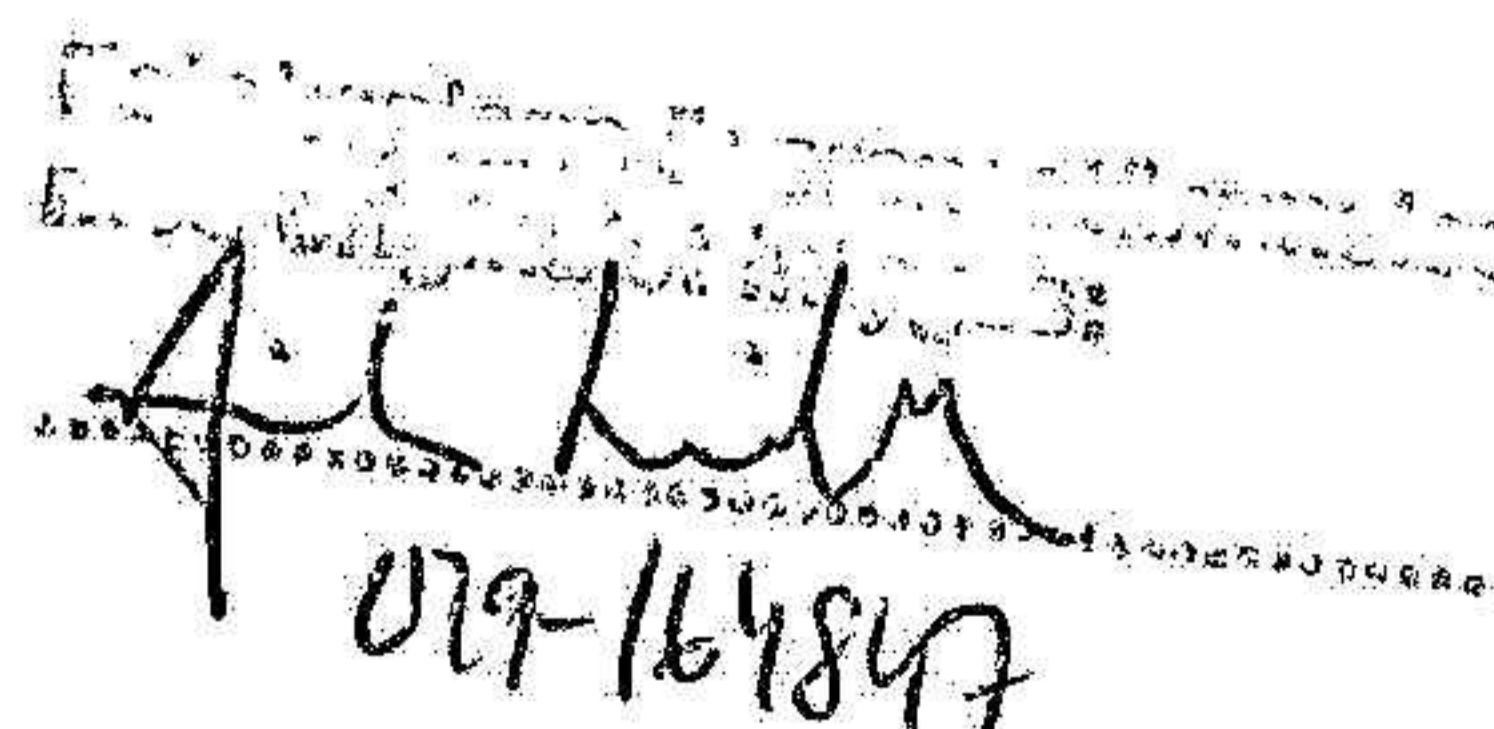


Ulf Dahlström

27/3 2024
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Markus Forsberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton



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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionsmed 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.

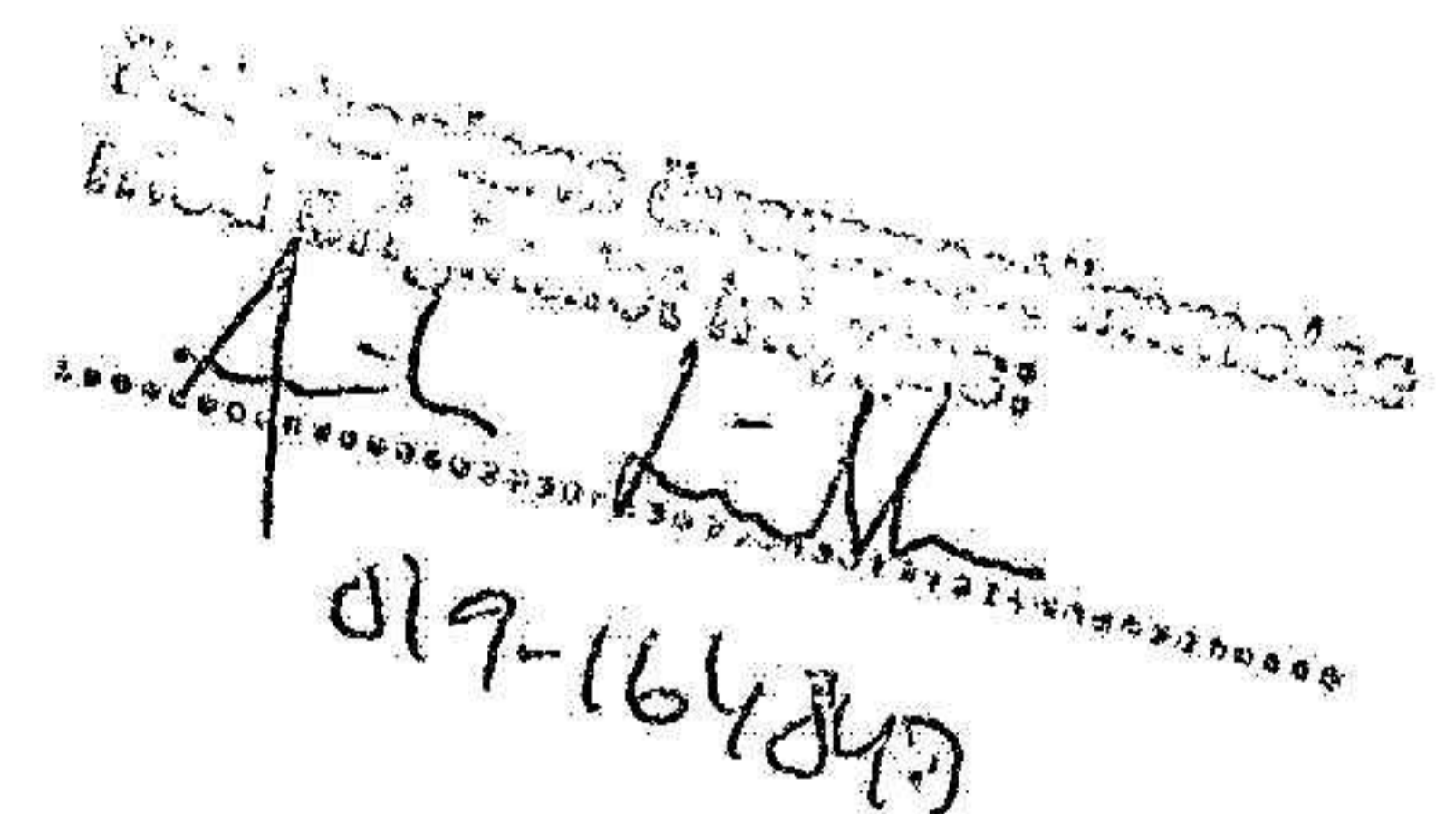
Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 den 27 mars 2024,



Markus Forsberg
Auktöriserad revisor



Asplunds Fastigheter i Örebro AB
019-164847