20240613323365

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

556095-1245

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Falkenbergs Bostadsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 8 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falkenberg den 10 juni 2024

Charlotta Hansson Allefelt

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323367

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Falkenbergs Bostadsaktiebolag (Fabo), orgnr. 556095-1245, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Fabo är moderbolag i en koncern som innefattar bolaget Falkenberg Bostad Utvecklings AB (556708-2689) och Falkenbergs Bostad Parkering AB (559133-6689).
Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser koncernen förutom där det särskilt anges att uppgifterna avser moderbolaget.
Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållanden

Koncernen omfattar moderbolaget Falkenbergs Bostads AB och det helägda dotterbolagen Falkenberg Bostad Utvecklings AB och Falkenbergs Bostad Parkering AB.
Falkenbergs Bostads AB ägs till 100 % av Falkenbergs Stadshus AB, orgnr 556536-8197, som i sin tur ägs av Falkenbergs Kommun.

Allmänt om verksamheten

Bolagets föremål för sin verksamhet är att inom Falkenbergs Kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter.
Falkenbergs Bostads AB äger totalt 2 967 lägenheter i Falkenbergs Kommun varav 352 är servicelägenheter med lokalkontrakt. Lägenheterna finns förutom i centralorten i 13 andra orter.
Det ägda beståndet uppgår till ca 228 330 kvm bostäder och lokaler. Den förvaltade ytan omfattar ca 249 726 kvm lokaler. Omsättningen för koncernen uppgick till 337,2 mkr (320,4 mkr) och medeltalet anställda var 104 (120).
Uthyrningen av de ägda fastigheterna och uppdragsverksamheten redovisas som två affärsområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fabo och Hyresgästföreningen har enats om hyreshöjning för 2023 på 3,5 %. För 2024 är ökningen 5,3 %.
- Under 2023 har avyttringen av Leken 1 slutförts.
- Färdigställt 17 lägenheter i Skogstorp.
- Pågående nybyggnation av ett BMSS-boende på uppdrag av Socialförvaltningen.
- Pågende ROT-renovering av Trädgården 16.
- Pågående projekt i projekteringsfas är Sloalyckan och Måsen.
- Projekt för utbyte av ekonomi- och fastighetssystem har inletts.

20240613323368

Ekonomi

Resultat - Moderbolag

Årets resultat uppgår till 42,3 mkr (37,9 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt.

Intäkterna uppgår till 335,0 mkr (317,9 mkr). Intäktsökningen är relaterad till hyreshöjningar, reavinster från fastighetsförsäljningar samt elstöd. I övrigt utvecklas företaget enligt plan.

Minskningen av intäkter från uppdragsverksamheten beror primärt på att vidarefakturering minskat, vilket inte har någon resultateffekt.

Under 2023 har driftkostnaderna minskat marginellt jämfört med 2022. Elpriserna har stabiliserats på en lägre nivå. Däremot har kostnaderna för fjärrvärme ökat mer än förväntat. Det har även varit en markant ökning av kostnader gällande material och tillhörande tjänster. De områden som vi ser den största ökningen är för vitvaror, ventilation och vattenskador. Effekten av de minskade elkostnaderna har nästan helt vägts upp av övriga ökade kostnader.

Kostnaden för planerat underhåll på ägda fastigheter uppgår till 6,1 mkr (5,7 mkr). Besparingskrav och vakanser inom fastighetsförvaltningen har lett till att det budgeterade underhållet är lägre än vad som var planerat.

Aktiveringar av olika mindre projekt har medfört att kostnaderna för avskrivningar har ökat under året. Inga nedskrivningar har gjorts under 2023

Kostnaden för central administration uppgår till 33,8 mkr (20,3 mkr).

Resultat- Koncernen

Årets resultat uppgår till 39,8 mkr före bokslutsdispositioner och skatt.

Intäkterna för verksamheten uppgår till 337,0 mkr.
Driftkostnaderna uppgår till en volym om 163,0 mkr.
Kostnader för underhåll uppgår till 6,1 mkr och fastighetsskatten till 5,8 mkr.
Avskrivningar uppgår till 62,9 mkr.

20240613323369

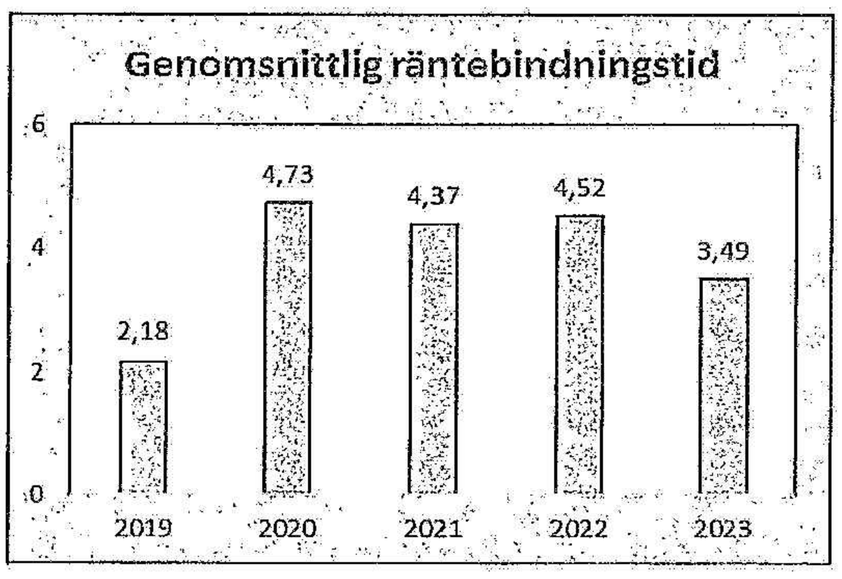
Finansiering

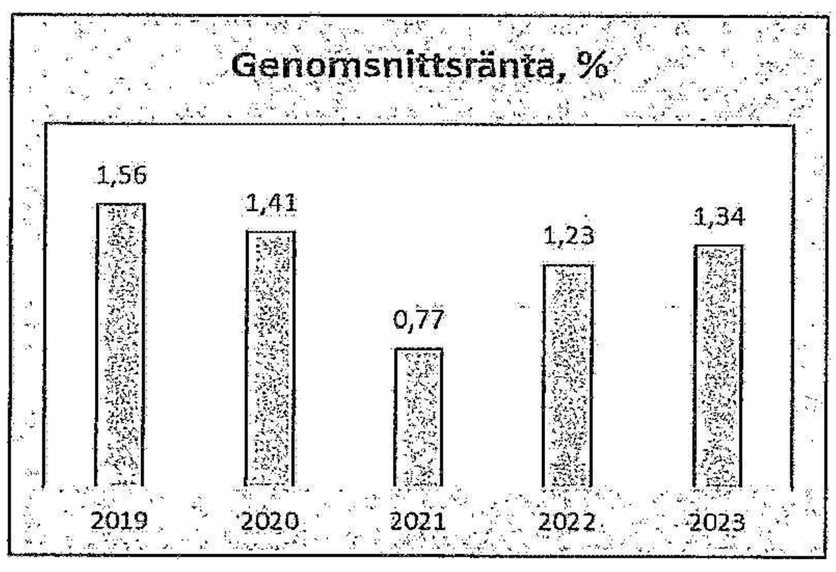
För att uppå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i koncernens skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i den finanspolicy som styrelsen har godkänt. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från varandra för de enskilda lånen. Detta ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med koncernens långivare. En rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswapar. Utestående swapavtal uppgår till 1 425 mkr (1 425 mkr).

Per bokslutsdagen uppgår marknadsvärdet i ränteswapsavtalen till 92,9 mkr (160,3mkr). Övervärdet representerar den intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande värde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om långa räntebindningar valts istället. Värdet elimineras löpande om respektive avtal kvarstår t o m respektive slutförfallodatum.

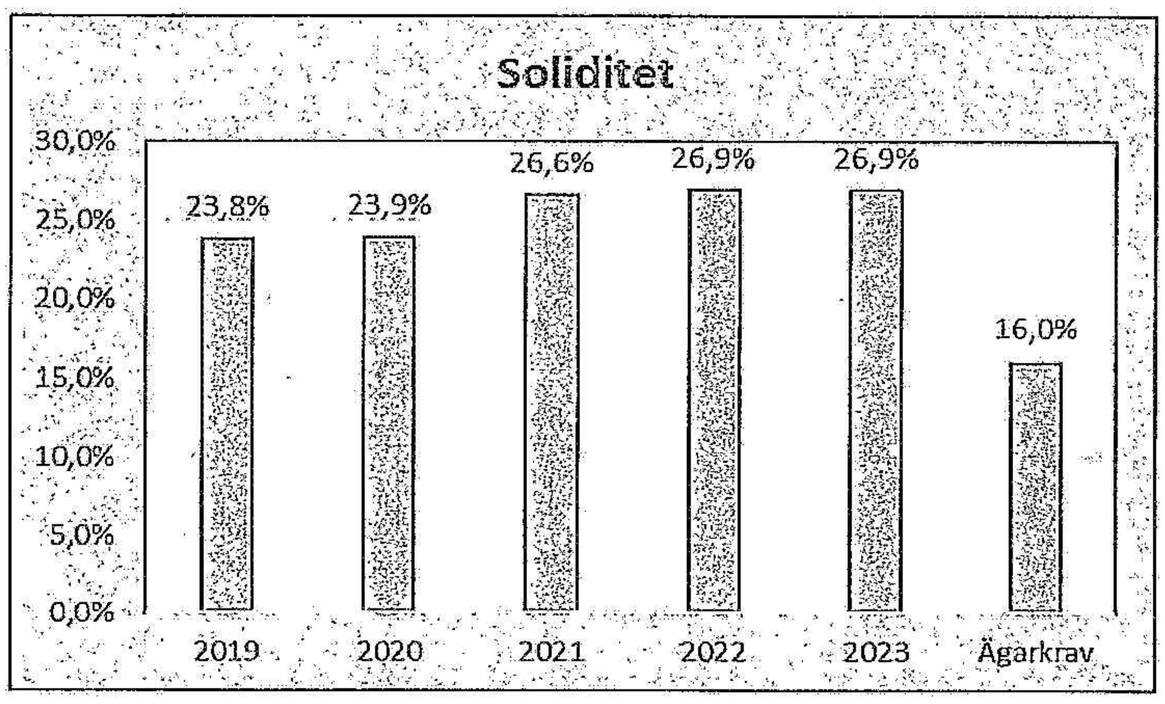
Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,49 år (4,52 år) och den genomsnittliga räntan 2023-12-31 uppgår till 1,34 procent (1,23 procent).





Räntebärande skulder till externa långivare, upphandlat via Falkenbergs kommun, uppgår till 1 615,0 mkr (1 565,0 mkr). De finansiella kostnaderna uppgår till 25,3 mkr (22,9 mkr).

I ägardirektivet fastslås att soliditeten inte skall understiga 16 procent. Soliditeten 2023 är 26,9 %.

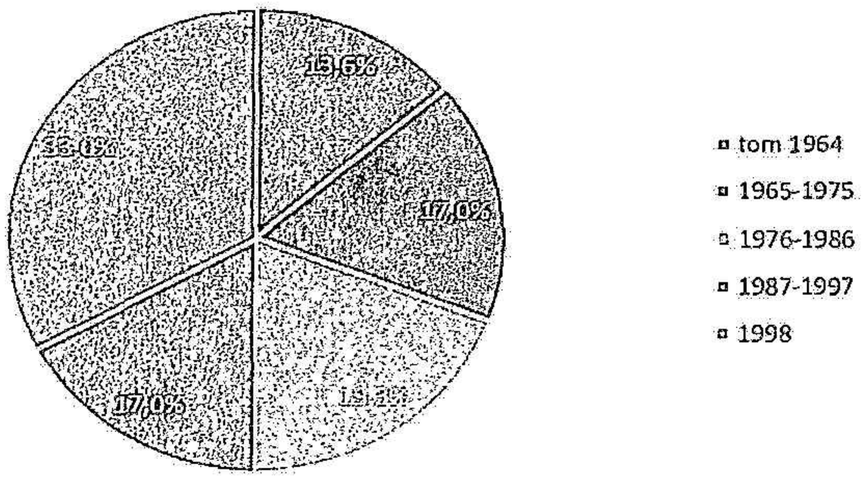


20240613237O

Fastighetsbeståndet

Variationen på fastighetsbeståndet är stort, där den äldsta fastigheten är uppförd redan på 1800-talet och den senaste stod inflyttningsklar i oktober 2023. I jämförelse med många andra kommunala fastighetsbolag är Fabos bestånd relativt ungt.

Fastigheternas värdeår



Fastighetsvärden

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut för moderbolaget till 3 426 mkr (4 304 mkr) och till 3 477 mkr för koncernen. Detta värde överstiger bokfört värde för moderbolaget med 1 364 mkr (2 363 mkr). Värderingen har gjorts i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha, med de parametrar som gäller för det läge där respektive fastighet är belägen.

Då ett byggnadsvärde minskar oförutsett och kraftigt samt om värdeminskningen antas bli bestående, skall det göras en nedskrivning av byggnadens bokförda värde. Enligt beslut fattat av styrelsen skall följande gälla för bedömning av nedskrivningsbehovet av fastigheterna.

Princip för nedskrivning av fastigheter

I Fabos bestånd kan det finnas fastigheter där marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet, vilket betyder att en nedskrivning bör ske. När den situationen uppkommer ska nedskrivning ske, dock med undantag för nyproduktion.

Vid kalkylering av nyproduktion sker en beräkning av fastighetens lönsamhet. Kalkylen används bland annat som underlag för bedömning om investeringen skall genomföras. Investeringar skall genomföras på affärsmässiga grunder där direktavkastningen skall motsvara marknadens förväntade värde. Då investeringen ej uppnår förväntat värde från marknaden skall beslut tagas med hänsyn till utförd riskbedömning samt mot kommande nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehovet analyseras och utgör beslut för framtida nedskrivning. Innan nedskrivning bedöms genomföras skall med detta som bakgrund ska en oberoende fysisk värdering av fastigheten göras innan nedskrivning sker.

Byggnationer

I oktober 2023 flyttade hyresgästerna in i 17 nyproducerade lägenheter i Skogstorp 3:52. ROT-projektet gällande Trädgården 16 är i full produktion. Därutöver pågår även nybyggnationen av Täppan som är ett BMSS-boende. Båda projekten är beställningar från socialförvaltningen.
påbörjas omgående.

Projekt som är i projekteringsfas är Sloalyckan och Måsen. Dessa är ROT-projekt med förväntad byggstart under 2024

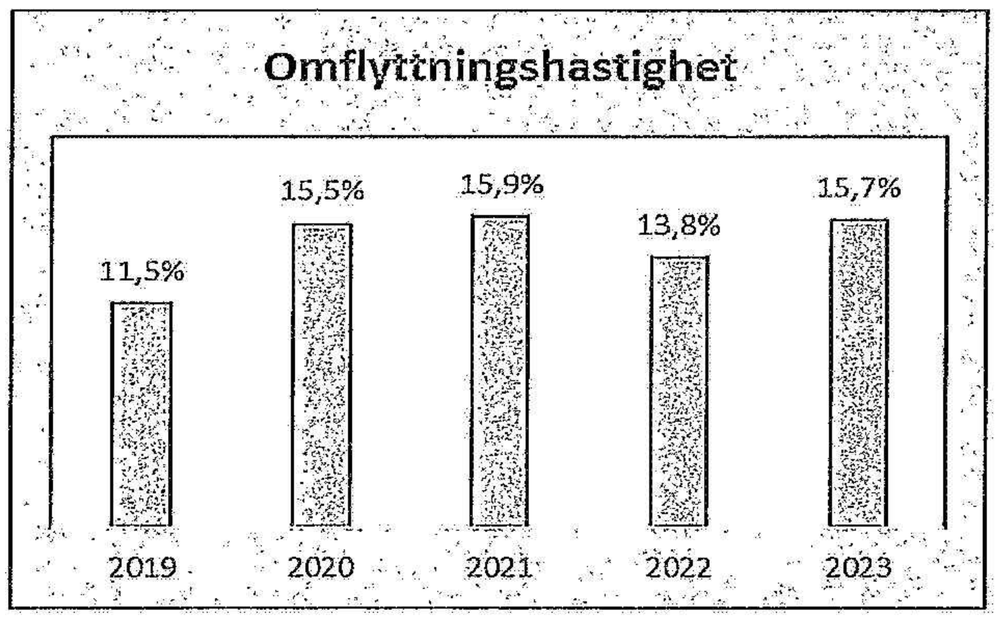
Totalt har 243 mkr investerats under året.

Köp och försäljningar

Under 2023 har försäljningen av Leken 1 slutförts.

20240613323371

Marknad
Falkenbergs kommun vill växa stabilt och kontrollerat. Med dagens befolkningstillväxt förväntas Falkenberg nå en befolkning på ca 50 000 invånare runt 2030. En förutsättning för att det ska ske är att det finns tillgängliga bostäder. Där Fabo fyller en viktig funktion genom att tillhandahålla hyresrätter. Att efterfrågan på hyresrätter är stor märks genom antalet intresseanmälningar på lediga lägenheter som Fabo får, vilket leder till låga vakansgrader. Under året var omflyttningshastigheten 15,7 %, vilket är en ökning mot 2022. ROT-projekten fortsätter med nya områden. Det gör att Fabo har ett fortsatt behov av lediga lägenheter för evakuering av befintliga hyresgäster. Vid årets slut stod 21 595 personer i Fabos bostadskö och den genomsnittliga väntetiden för en lägenhet är 4-5 år.



Riskanalys
Riskexponeringen mot vår huvudverksamhet är fortsatt relativt låg med den bostadsbrist som råder. Falkenberg har en positiv tillväxt både gällande befolkningsökning samt företagande. Det ekonomiska och samhälliga omvärldsläget påverkar Fabo och dess hyresgäster, men exakt hur påverkan kommer bli är svår att förutse.

Intäkter
Trepartsöverenskommelsen som lanserades till hyresförhandlingarna gällande 2023 har fortsatts att implementeras. De generella prishöjningarna i samhället har fortsatt stor påverkan på modellen. Det innebär att kostnadsökningarna som Fabo haft under 2023 inte blir kompenserade fullt ut med hyreshöjningar. Detta har varit trenden under många år och Fabo ser att utrymmet för att investera och underhålla fastigheterna blir mindre.
Resultatet för hyresförhandlingen 2024 blev en höjning om 5,3%.

Drift och underhåll
Kostnadsökningar på material och tjänster har fortstatt under 2023 och Fabo kompenseras inte med intäktsökning som Fabo fått via hyresförhandlingarna. Under 2023 har priserna på el fallit tillbaka, men övrig media har öka i kostnader och speciellt fjärrvärmen som i kostnadsvolym är en stor utgift. Fabo har fortsatt stort fokus på effektiviseringar och organisationsförbättring för att kompensera högre kostnader. Fabo har många lägenheter som planeras för ROT-renoveringar, vilket ger upphov till ökad risk för skador och reparationer. Det är därför nödvändigt med ett strukturerat arbetssätt för att planera underhållet.

20240613323372

Finansiering
I takt med att investeringarna ökar kommer även den långsiktiga lånestrukturen för bolaget att förändras, detta skapar en större riskexponering mot räntan. Fabo använder sig av ränteswapar som derivatinstrument för att minimera denna risk på lång sikt och för att skapa mindre påverkan av räntehöjningar. Nuvarande lånevolym är helt säkrad med ränteswapar fram till juni 2024. Därefter kommer ränteswaparna att successivt löpa ut och lånen löpa på nya räntenivåer.

Nyproduktion och investeringar
Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och för att inte skapa vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för att långsiktigt minimera kostnader för reparationer och skador. Både nyproduktion och investering påverkar Fabos nyupplåning då självfinansieringen uppgår till ca 20 %:

Fastighetsaffärer
Fabo bedöms idag inneha det underlag som krävs gällande markresurser för att tillgodose efterfrågan på nya bostäder inom en 5-10 års period. Dock kommer det krävas investeringar även efter denna period samt förutsättningar för att en fortsatt tillväxt skall vara möjlig. Fabo arbetar aktivt med att tillskapa framtida byggrätter och även strategiskt förvärva fastigheter för framtida utbyggnad. För att finansiera kommande utbyggnad kan avyttring av befintliga fastigheter vara ett sätt att uppnå detta. Kortsiktigt skapar försäljningar oftast reavinster, och skall med löpande kassaflöde analyseras för att uppnå full potential.

Personal
Fabo följer två kvalitetsfaktorer - sjukfrånvaro samt NMI (Nöjd Medarbetarindex). Sjukfrånvaron för 2023 är 4 % vilket är 1,2% lägre än fjolåret.
Mätningen av NMI som sker i den årliga medarbetarundersökningen minskade till 63 från 74 för 2023.

Framtidsutsikter
Räntorna har ökat markant och frågan är på vilken nivå de kommer plana ut. Fabos räntekostnader för nyupplåningen kommer därför vara på väsentligt högre nivåer vid finansiering av större projekt. När Fabo ska binda om sina nuvarande lån kommer det ske till högre nivåer.
För att långsiktigt möjliggöra investeringar och underhåll av fastigheter ställs fortsatta krav på effektiviseringar både organisatoriskt, ekonomiskt och energimässigt. Klimat- och energieffektivisering i det befintliga beståndet är ett arbete som ständigt pågår, även om de stora besparingarna redan har gjorts. Detta är nödvändigt för att klara av de kommande årens tillväxt samt nuvarande kostnadsökningar. Det är ett fortsatt stort fokus på digitalisering och det kommer vara ett viktigt redskap för oss genom att skapa rätt förutsättningar i nyproduktionen och underhållsarbeten samt hur vi arbetar gentemot våra kunder. Fabo kommer även behöva byta sitt affärssystem då supporten för nuvarande system går ut 31 december 2025. I arbetet med att välja nytt affärssystem kommer även verksamhetsanalyser göras för att skapa en så effektiv verksamhet som möjligt.

Organisationsanslutningar
Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännytta och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a).

Taxeringsvärde
Fastigheternas taxeringsvärde för koncernen uppgår till 2 638 740 tkr.

Försäkringar
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323373

Flerårsöversikt
Avseende Moderbolaget
Per den 31 dec 2023

Fastighetsbestånd	2023	2022	2021	2020	2019
Antal bostäder	2 967	2 950	2 944	2 996	2 874
varav servicelgh med lokalkontrakt	352	352	342	342	336
Antal lokalkontrakt(prima externa lokaler)	75	73	78	80	75
Bostadsarea, kvm	191 270	190 196	190 104	194 604	187 463
Lokalarea, kvm	37 060	37 060	37 111	36 337	35 620
Uthyrd area, kvm	228 330	227 256	227 215	230 941	223 083
Flyttningsfrekvens	15,7%	13,8%	15,9%	15,5%	11,5%
Vakansgrad	3,6%	2,8%	0,4%	1,6%	1,7%
Förvaltad area, kommunen	249 726	245 109	249 453	242 678	235 495
Taxeringsvärde, mkr	2 590	2 601	2 293	2 205	2 205
Genomsnittshyra, bostäder					
Totalhyra, kr/kvm	1 262	1 217	1 184	1 132	1 098
Ekonomi tkr					
Nettoomsättning	335 062	317 867	352 037	303 573	289 970
varav uppdragsverksamhet	35 200	39 445	33 101	319 138	40 372
Hyresintäkter, netto	311 415	291 006	286 807	264 435	249 598
Hyresbortfall o rabatter	-17 224	-15 591	-10 056	-10 563	-6 688
Underhållskostnader	6 086	5 716	9 101	7 147	8 811
Driftkostnader, ägda	135 692	137 373	128 383	114 915	106 750
Energikostnad per uthyrd area, kr/m2	147,90	171,30	139,09	113,69	127,70
Fastighetsskatt	5 391	5 896	4 709	4 712	4 213
Central administration, ägda	20 687	15 218	16 914	15 419	16 189
Avskrivningar	61 967	60 191	56 209	50 614	48 523
Räntebidrag	–	–	–	–	–
Finansiella kostnader	24 502	22 122	584	28 314	27 921
Rörelseresultat	66 836	59 994	102 465	75 697	64 530
Resultat före bokslutsdisp o skatt	42 334	37 872	101 880	47 383	36 609
Balansomslutning, mkr	2 438	2 358	2 327	2 246	2 112
Nettoinvesteringar	245 647	76 532	94 895	189 840	401 808
Skulder till Falkenbergs kommun, mkr	1 615	1 565	1 565	1 565	1 465
Soliditet, procent	26,9	26,9	26,6	23,8	23,7
Likviditet, procent	105,0	191,2	192,3	63,9	57
Lönsamhet-riskbuffert					
Vinstmarginal, procent	19,9	18,9	29,1	24,9	22,3
Omsättningshastighet, ggr	0,137	0,134	0,151	0,135	0,137
Lönsamhet, procent	2,73	2,53	4,39	3,36	3,06
Genomsnittlig extern ränta, procent	1,34	1,23	0,77	1,41	1,56
Riskbuffert	1,39	1,30	3,62	1,95	1,50

Riskbuffert	=	Lönsamhet - Genomsnittlig skuldränta
Lönsamhet	=	Omsättningshastighet * Vinstmarginal
Omsättningshastighet	=	Omsättning / Totalt kapital
Vinstmarginal	=	Rörelseresultat / Nettoomsättningen
Likviditet	=	Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder
Överskott	=	Resultat (exkl. poster av engångskaraktär) / skatt före bokslutsdispositioner / eget kapital

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323374

Eget kapital - koncernen

2022-12-31	*Aktie-kapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	253 000	265 068	101 841	619 909
Årets resultat			12 792	12 792
Utdelning			-3 400	-3 400
Aktieägartillskott erhållna		10 691		10 691
Förskjutning av obeskattade reserver		–	-22	-22
Vid årets utgång	253 000	275 759	111 211	639 970

2023-12-31	*Aktie-kapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	253 000	275 759	111 211	639 970
Årets resultat			10 879	10 879
Utdelning			-3 400	-3 400
Aktieägartillskott erhållna		14 980		14 980
Vid årets utgång	253 000	290 739	118 690	662 432

20240613323375

Eget kapital - moderföretaget

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	253 000	25 000	329 325	607 325
Årets resultat			10 984	10 984
Utdelning			-3 400	-3 400
Aktieägartillskott erhållna			10 691	10 691
Vid årets utgång	253 000	25 000	347 600	625 600

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	253 000	25 000	347 600	625 600
Årets resultat			9 383	9 383
Utdelning			-3 400	-3 400
Aktieägartillskott erhållna			14 980	14 980
Vid årets utgång	253 000	25 000	368 564	646 564

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 368 563 911 kr disponeras enligt följande:

Utdelning, 253 000 aktier * 13,44 kr	3 400 000
Balanseras i ny räkning	365 163 911
Summa	368 563 911

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelning ska betalas.
Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storlek på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323376

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	2		
Hyresintäkter o dyl	3	302 410	281 383
Intäkter uppdragsverksamhet	3	34 807	39 063
Summa nettoomsättning		**337 217**	**320 446**
Verksamhetskostnader			
Driftskostnader, ägda fastigheter	4	-138 051	-140 947
Underhåll, ägda fastigheter	5	-6 086	-5 716
Driftskostnader uppdragsverksamhet	6	-25 171	-28 079
Fastighetsskatt		-5 879	-6 586
Avskrivningar	9	-62 910	-61 167
Summa verksamhetskostnader		**-238 097**	**-242 495**
Bruttoresultat		**99 120**	**77 951**
Central administration		-33 824	-20 406
Avskrivningar	9	-293	-327
Övriga rörelsekostnader		–	–
Rörelseresultat	7,8,10	**65 003**	**57 218**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	150	115
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-25 320	-22 908
		-25 170	**-22 793**
Resultat efter finansiella poster		**39 833**	**34 425**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-26 106	-18 581
Resultat före skatt		13 727	15 844
Skatt på årets resultat	14	–	–
Uppskjuten skatt	14	-2 848	-3 052
Årets resultat		**10 879**	**12 792**

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323377

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	2 118 648	2 096 111
Inventarier, verktyg och installationer	16	10 020	10 739
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	249 005	125 793
		2 377 673	**2 232 643**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	41	41
Uppskjuten skattefordran	21	1 376	1 376
Andra långfristiga fordringar	22	312	562
		1 729	**1 979**
Summa anläggningstillgångar		**2 379 402**	**2 234 622**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		383	453
		383	**453**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		1 101	1 023
Fordringar hos koncernföretag		–	–
Fordringar Falkenbergs Kommun		–	–
Aktuell skattefordran		1 696	3 271
Övriga fordringar		1 954	214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 132	3 461
		10 883	**7 969**
Kortfristiga placeringar			
Fordran Falkenbergs Kommun (koncernkonto)		55 261	121 576
Kassa och bank		–	–
Summa omsättningstillgångar		**66 527**	**129 998**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 445 929**	**2 364 620**

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323378

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24,25		
Aktiekapital		253 000	253 000
Övrigt tillskjutet kapital		290 739	275 759
Balanserat resultat inkl årets resultat		118 693	111 211
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**662 432**	**639 970**
Summa eget kapital		**662 432**	**639 970**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	30 398	27 551
		30 398	**27 551**
Långfristiga skulder	29		
Skulder till Falkenbergs Kommun	27	1 615 000	1 565 000
Skulder till moderföretag		75 345	69 015
Övriga skulder		–	–
		1 690 345	**1 634 015**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 504	9 992
Skulder till moderföretag		–	–
Skulder till koncernföretag		10 828	10 572
Skulder till Falkenbergs Kommun		12 404	12 808
Övriga skulder		2 039	2 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	21 979	27 321
		62 754	**63 084**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 445 929**	**2 364 620**

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323379

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2023*	*2022*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		39 833	34 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		53 517	58 097
		93 350	92 522
Betald inkomstskatt		1 575	13 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		94 925	105 940
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		70	-78
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		10 181	42 197
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		29 894	-10 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten		135 070	137 588
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-210 545	-77 761
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		11 998	3 420
Avyttring av dotterföretag		–	–
Ökning/minskning långfristiga fordringar		562	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-197 985	-74 342
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		–	–
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 400	-3 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 400	-3 400
Årets kassaflöde		-66 315	59 846
Likvida medel vid årets början		121 576	61 730
Likvida medel vid årets slut	32	55 261	121 576

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323 80

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	2		
Hyresintäkter o dyl	3	294 190	275 025
Intäkter uppdragsverksamhet	3	35 200	39 445
Reavinst, försäljning av fastighet	3	5 672	3 397
Summa nettoomsättning		**335 062**	**317 867**
Verksamhetskostnader			
Driftskostnader, ägda fastigheter	4	-135 692	-137 373
Underhåll, ägda fastigheter	5	-6 086	-5 716
Driftskostnader uppdragsverksamhet	6	-25 171	-28 079
Fastighetsskatt		-5 391	-5 896
Avskrivningar	9	-61 967	-60 191
Summa verksamhetskostnader		**-234 307**	**-237 255**
Bruttoresultat		**100 755**	**80 612**
Central administration och försäljning		-33 626	-20 291
Avskrivningar	9	-293	-327
		-33 919	**-20 618**
Rörelseresultat	7,8,10	**66 836**	**59 994**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	818	785
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-25 320	-22 907
		-24 502	**-22 122**
Resultat efter finansiella poster		**42 334**	**37 872**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	13	-30 472	-24 277
Resultat före skatt		**11 862**	**13 595**
Skatt på årets resultat	14	-2 479	-2 611
Årets resultat		**9 383**	**10 984**

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323381

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	2 061 927	2 039 055
Inventarier, verktyg och installationer	16	9 862	10 415
Pågående ny- och ombyggnader	17	248 921	125 710
		2 320 710	**2 175 180**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	9 152	9 152
Fordringar hos dotterbolag	19	43 003	44 635
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	41	41
Andra långfristiga fordringar	22	312	562
		52 508	**54 390**
Summa anläggningstillgångar		**2 373 218**	**2 229 570**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		383	453
		383	**453**
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		998	831
Fordran Falkenbergs Kommun		–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–
Aktuell skattefordran		1 562	3 019
Övriga fordringar		1 649	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 028	3 355
		10 237	**7 205**
Kortfristiga placeringar			
Fordran Falkenbergs Kommun (koncernkonto)	32	54 622	120 781
Kassa och Bank		–	–
Summa omsättningstillgångar		**65 242**	**128 439**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 438 460**	**2 358 009**

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323382

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24,25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		253 000	253 000
Reservfond		25 000	25 000
		278 000	278 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		359 181	336 616
Årets resultat		9 383	10 984
		368 564	347 600
Summa eget kapital		646 564	625 600
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	26	13 018	11 997
		13 018	**11 997**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	26 393	23 914
		26 393	**23 914**
Långfristiga skulder	29		
Skulder till moderföretag		75 345	69 015
Skulder till koncernföretag		–	–
Skulder till Falkenbergs Kommun	27	1 615 000	1 565 000
Övriga skulder			–
		1 690 345	**1 634 015**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 443	9 985
Skulder till moderföretag			–
Skulder till koncernföretag		15 994	10 572
Skulder till Falkenbergs Kommun		7 238	12 808
Aktuell skatteskuld			–
Övriga skulder		2 039	2 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	21 426	26 727
		62 140	**62 483**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 438 460**	**2 358 009**

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323 83

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr		*2023*	*2022*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		42 335	37 872
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		52 574	56 794
		94 909	94 666
Betald inkomstskatt		1 457	13 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		96 366	107 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		70	-78
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-32 823	42 435
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-29 794	-17 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 819	132 175
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-210 102	-75 734
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		11 998	3 420
Sålt dotterbolag		–	–
Ökning/minskning långfristiga fordringar		45 197	2 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-152 907	-69 538
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		56 330	3 504
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-3 400	-3 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		52 930	104
Årets kassaflöde		-66 158	62 741
Likvida medel vid årets början		120 781	58 040
Likvida medel vid årets slut	32	54 623	120 781

20240613323384

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterföretag till Falkenbergs Stadshus AB, org nr 556536-8197.
Koncernredovisning upprättas av Falkenbergs Stadshus AB.

Koncernen omfattar moderbolaget Falkenbergs Bostads AB och det helägda dotterbolaget Falkenberg Bostad Utvecklings AB och Falkenbergs Parkering AB. Bolagen utgör därmed underkoncern till Falkenbergs Stadshus AB. Fusion av Redovisningstjänst i Falkenberg AB med Falkenbergs Bostads AB genomfördes i början av 2020.

Koncernredovisning
Bolaget och den i årsredovisningen ingående underkoncernen tillämpar samma redovisningsprinciper som den övriga koncernen där dessa ingår. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Resultaträkningen är funktionsindelad och anpassad till praxis inom fastighetsbranschen.

Konsolideringsmetod
Falkenbergs Bostadsaktiebolag upprättar koncernredovisning. Företaget där Falkenbergs Bostadsaktiebolag innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Falkenbergs Bostadsaktiebolag genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgift om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretaget inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförts till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag
Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. .

Hyresfordringar
Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed det beräknas inflyta.

Intäkter
Intäkter består av hyresintäkter och intäkter från förvaltningsuppdrag. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Hyresintäkter består av bruttohyran med avdrag för hyresbortfall, eventuella rabatter och moms. Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer erhållas.

20240613323385

Rapportering för verksamhetsgrenar
Uthyrning av bostäder:
Verksamhetsgrenen uthyrning av bostäder motsvarar bolagets uthyrning av hyresbostäder i ägda fastigheter.

Uthyrning av lokaler:
Verksamhetsgrenen uthyrning av lokaler motsvarar bolagets uthyrning av kommersiella lokaler så som butiker, kontor och lager i ägda fastigheter.

Uthyrning av garage:
Verksamhetsgrenen uthyrning av garage motsvarar bolagets uthyrning av garageplatser i ägda fastigheter.

Förvaltningsuppdrag:
Verksamhetsgrenen förvaltningsuppdrag är uppdrag via avtal från externa parter så som Falkenbergs Kommun för förvaltnings, drift och skötsel för externt ägda fastigheter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet aktiveras som tillgång. Utgifter för löpande underhåll, t ex lägenhetsunderhåll redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningsprinciper/komponenter
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Fastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandetid, främst byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Koncernen har identifierat tolv komponenter med olika bokföringsmässiga avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Fasad (teknisk bedömning)	20-50 år
Yttertak (teknisk bedömning)	20-50 år
Stammar	50 år
Fönster (teknisk bedömning)	25-40 år
Installationer (teknisk bedömning)	15-40 år
Hissar	30 år
Markanläggningar	20 år
Anslutningsavgifter	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Restpost	50 år
Kök- och badrumsrenovering	40 år

Begreppet teknisk bedömning innebär att avskrivning sker efter de underhållsintervall som ett visst material har. Restposten är en inte oväsentlig post som i huvudsak består av invändiga ytskikt, inredningar och dylikt.

Låneutgifter
Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgång.

20240613323B6

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits vid en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kalas för verkligt värde. Detta värde har fastställts med hjälp av den modell som finns i applikationen Datscha, som är en variant av ortprismetoden. Driftnetto beräknas utifrån verkliga hyresintäkter och normaliserande drift- och underhållskostnader. Är värderingen avsevärt lägre än bokförda värdet och ingen förklaring finns skall nedskrivning ske. Koncernens styrelse har fastställt särskilda principer för nedskrivning av nyproducerade fastigheter, se förvaltnings-berättelsen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under denna period för vilken säkringen identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås. "Portföljsyn" tillämpas för utestående lån och säkringsinstrument. Se not 29, i vilken bl a säkrade poster respektive säkringsinstrument per balansdagen specificeras.

Säkring av ränterisk

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

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som nyttjanderättsavtal och leasingavgifter fördelas linjärt över leasing perioden. Förfallotiden för samtliga leasingkontrakt redovisas i särskild not.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.
Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen (FIFU)

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i K3 BFNAR 2012:1.

Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.
Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.
Uppskjuten skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värde.
Bolaget har valt att redovisa uppskrivnignsfond till fulla värdet av genomförda uppskrivningar av markvärde. Skälet till val av princip är bedömningen att skatt ej kommer att utlösas inom överskådlig framtid avseende en eventuell försäljning av marken. Således bedöms nuvärdet av denna beskattning (uppskjuten skatt) vara i princip noll. Uppskjuten skatteskuld har inte beaktats i redovisningen. Det föreligger en konstant skillnad avseende bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden beträffande det uppskrivna markvärdet med 7 617 tkr (7 616 tkr).

Definition av begreppen Central administration och försäljning

Till central administration räknas kostnader för styrelse, VD och övriga ledande befattningar, ekonomisk administration, personaladministration samt kostnader för IT-system. Till försäljning räknas kostnader för uthyrning och marknadsföring.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

20240613323387

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, fordran hos Falkenbergs kommun (koncernkonto) 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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Koncernen
Moderbolaget

För att kunna upprätta rapporter i överensstämmelse med K3 gör företagsledningen en del redovisningsmässiga uppskattningar. De uppskattningar som gjorts framgår av förvaltningsberättelsen och i not 1, om anläggningstillgångar och nedskrivningar.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

	2023	*2022*
Koncernen		
Hyresintäkter och dylikt		
Uthyrning av bostäder	210 550	204 000
Uthyrning av lokaler	84 667	78 134
Uthyrning av garage och andra intäkter	19 068	12 028
Vinst vid försäljning av fastighet	5 672	3 397
Hyresbortfall och rabatter	-17 547	-16 176
	302 410	281 383
Förvaltningsuppdrag		
Förvaltningsuppdrag	34 807	39 063
	34 807	39 063

	2023	*2022*
Moderföretaget		
Hyresintäkter och dylikt		
Uthyrning av bostäder	209 448	204 000
Uthyrning av lokaler	82 168	75 232
Uthyrning av garage och andra intäkter	19 799	11 774
Vinst vid försäljning av fastighet	5 671	3 397
Hyresbortfall och rabatter	-17 224	-15 981
	299 862	278 422
Förvaltningsuppdrag		
Förvaltningsuppdrag	35 200	39 445
	35 200	39 445

Uppdragsersättningarna är till 95,9% (96,7%) ersättningar från Falkenbergs kommun.

20240613323388

Not 4 Driftkostnader ägda fastigheter

	2023	2022
Koncernen		
Energikostnader	35 256	41 591
Vatten och renhållning	21 123	19 775
Reparationer, köpta tjänster	29 829	26 009
Fastighetsskötsel	26 454	26 823
Lokal administration	15 425	19 056
Övriga kostnader	9 964	7 693
	138 051	140 947

	2023	2022
Moderföretaget		
Energikostnader	33 770	38 929
Vatten och renhållning	21 045	19 681
Reparationer, köpta tjänster	29 833	25 925
Fastighetsskötsel	26 017	26 395
Lokal administration	15 425	19 056
Övriga kostnader	9 602	7 387
	135 692	137 373

Not 5 Underhåll, ägda fastigheter

	2023	2022
Koncernen		
Underhåll bostäder	4 206	3 823
Hyresgäststyrt lgh UH	–	–
Underhåll lokaler	21	38
Tillval bostäder	–	–
Gemensamt underhåll	1 859	1 855
	6 086	5 716

	2023	2022
Moderföretaget		
Underhåll bostäder	4 206	3 823
Hyresgäststyrt lgh UH	–	–
Underhåll lokaler	21	38
Tillval bostäder	–	–
Gemensamt underhåll	1 859	1 855
	6 086	5 716

20240613323389

Not 6 Driftkostnader uppdragsverksamhet

	2023	*2022*
Koncernen		
Renhållning	–	–
Reparation, köpta tjänster	4 366	3 851
Fastighetsskötsel	14 244	14 299
Lokal administration	1 636	2 144
Övriga kostnader	4 925	7 785
	25 171	28 079

	2023	*2022*
Moderföretaget		
Renhållning	–	–
Reparation, köpta tjänster	4 366	3 851
Fastighetsskötsel	14 244	14 299
Lokal administration	1 636	2 144
Övriga kostnader	4 925	7 785
	25 171	28 079

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	*2022*
Koncern		
Revisionstjänst Falkenberg AB		
Revisionsuppdrag	176	173
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	16
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	5	8
	201	*197*
Moderföretag		
Revisionstjänst Falkenberg AB		
Revisionsuppdrag	176	173
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	16
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	–	8
	196	*197*

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

20240613323390

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023	*2022*
Koncernen		
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43%	57%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57%	43%

Dotterbolagen Falkenberg Bostad Utvecklings AB och Falkenbergs Bostad Parkering AB har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret. Uppgifter om totala ersättningar till koncernens anställda framgår nedan under Moderbolagets uppgifter.

Moderbolaget

	2023	*2022*
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	41
Män	64	66
	104	107
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 728	915
Övriga anställda	43 980	43 106
	45 708	44 021
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	20	78
Pensionskostnader för övriga anställda	5 705	3 695
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 818	13 809
	21 543	17 582
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	67 251	61 603

Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och VD:
Vad gäller pension tillämpas samma pensionsförmåner och trygghetsförsäkringar som centralt överenskommits för övriga anställda i företaget. Pensionsförmåner för anställda, inkl VD, regleras enligt Fastigos S-avtal (kollektivanställda) och K-avtal (tjänstemän).
Pensionsförmånerna är desamma i båda avtalen och regleras i Fastigos pensionsavtal KAP-KL och och AKAP-KL, det senare för anställda 1986 eller senare. Utöver detta finns för tjänstemän Fastigo Pluspension. Den årliga premien för detta är 0,1 % av den pensionsgrundande inkomsten till och med det år arbetstagaren uppnår 59 års ålder.
För ledamöter i styrelsen finns inga pensionsförmåner.

Avtal om avgångsvederlag
Med VD har träffats avtal om avgångsvederlag uppgående till 12 månader.
Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323391

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57%	43%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43%	57%

Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2023	*2022*	*2023*	*2022*
Koncernen				
Funktioner/Tillgångsslag	Fastighet	Fastighet	Central adm	Central adm
Byggnader	57 915	56 411	–	–
Markanläggningar	3 509	3 420	–	–
Maskiner, inventarier o dataprogram	1 406	1 236	293	327
Fordon	80	100	–	–
	62 910	61 167	293	327

Moderföretaget				
Funktioner/Tillgångsslag	Fastighet	Fastighet	Central adm	Central adm
Byggnader	57 220	55 439	–	–
Markanläggningar	3 509	3 420	–	–
Maskiner, inventarier o dataprogram	1 158	1 232	293	327
Fordon	80	100	–	–
	61 967	60 191	293	327

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323 92

Not 10 Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare
Koncern

Leasingavtalen består av leasing av fordon, vindkraftverk och kontorsmaskiner inkl. kaffemaskin. Avtalen är nästan uteslutande avtal som möjliggör förvärv av tillgången efter leasingtidens utgång.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Inom ett år	2 412	1 132
Mellan ett och fem år	5 382	1 231
Senare än fem år		–
	7 794	2 363

	2023	*2022*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 977	1 222

Fabo har kommersiella hyresavtal, som består av lokaler och bostäder. Nedan framgår den årliga minimileaseintäkt som kommer erhållas enligt lokalhyreskontrakten för det fall samtliga kontrakt skulle sägas upp per 2024-01-01. Uppgiften redovisas i nominella termer:

Lokaler 1)	*2024*	*2025-27*	*2028-30*	*2031-33*
Årliga hyresint, tkr				
Moderföretaget	69 943	134 641	126 461	94 648
Dotterföretaget	2 297	2 621		
	72 240	137 262	126 461	94 648

Bostäder 2)	*2024*	*2025-27*	*2028-30*	*2031-33*
Antal kontrakt	2 586	–	–	–
Årliga hyresintäkter, tkr	203 576			

1) Redovisningen omfattar kontrakt med hyra mer än 100 tkr/år, ej garage och p-platser, samt sekundära lokaler. Per bokslutsdagen finns totalt 64 st lokalhyreskontrakt med förfallostruktur mellan 5 månader - 324 månader.
2) Samtliga bostadskontrakt har tre månaders uppsägning, dock är beräkningen baserad på 12 månader på grund av orimligheten att alla lägenheter sägs upp.

20240613323 93

Moderbolag

Leasingavtalen består av leasing av fordon, vindkraftverk och kontorsmaskiner inkl. kaffemaskin. Avtalen är nästan uteslutande avtal som möjliggör förvärv av tillgången efter leasingtidens utgång.

Avtal som upphör, tkr

	2023-12-31	*2022-12-31*
Inom ett år	2 412	1 132
Mellan ett och fem år	5 382	1 231
Senare än fem år		–
	7 794	2 363

	2023	*2022*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 977	1 222

Fabo har kommersiella hyresavtal, som består av lokaler och bostäder. Nedan framgår den årliga minimileaseintäkt som kommer erhållas enligt lokalhyreskontrakten för det fall samtliga kontrakt skulle sägas upp per 2024-01-01. Uppgiften redovisas i nominella termer:

Lokaler 1)	*2024*	*2025-27*	*2028-30*	*2031-33*
Årliga hyresint, tkr				
Moderföretaget	69 943	134 641	126 461	94 648

Bostäder 2)	*2024*	*2025-27*	*2028-30*	*2031-33*
Antal kontrakt	2 586	–	–	–
Årliga hyresintäkter, tkr	203 576			

1) Redovisningen omfattar kontrakt med hyra mer än 100 tkr/år, ej garage och p-platser, samt sekundära lokaler. Per bokslutsdagen finns totalt 60 st lokalhyreskontrakt med förfallostruktur mellan 5 månader - 324 månader.
2) Samtliga bostadskontrakt har tre månaders uppsägning, dock är beräkningen baserad på 12 månader på grund av orimligheten att alla lägenheter sägs upp.

20240613323394

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Koncernen		
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	148	113
Ränteintäkter swap		–
Utdelningar på aktier och andelar	2	2
Negativ ränteintäkt swap	–	–
	150	115

Bolaget redovisar ränteintäkter utifrån syftet med gjorda säkringar. Det medför att negativa ränteintäkter kan förekomma.

Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	673	673
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	143	110
Ränteintäkter swap	–	–
Utdelningar på aktier och andelar	2	2
Negativ ränteintäkt swap	–	–
Vinst vid försäljning av andelar i koncernföretag	–	–
	818	785

Bolaget redovisar ränteintäkter utifrån syftet med gjorda säkringar. Det medför att negativa ränteintäkter kan förekomma.

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Koncernen		
Räntor fastighetslån	-57 285	-13 361
Förmedlingsavgifter Falkenbergs Kommun	-7 071	-7 043
Ränteswapar	39 036	-2 503
	-25 320	-22 907
Moderföretaget		
Räntor fastighetslån	-57 285	-13 361
Förmedlingsavgifter Falkenbergs Kommun	-7 071	-7 043
Ränteswapar	39 036	-2 503
	-25 320	-22 907

Not 13 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023	2022
Förändring överavskrivning	-1 289	-556
Lämnade koncernbidrag	-22 988	-60 478
	-30 472	-24 277

20240613323395

Not 14 Skatt på årets resultat

Koncernen	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	–	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 848	-3 052
Totalt redovisad skatt	**-2 848**	**-3 052**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		13 727		15 844
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-2 828	20,6%	-3 264
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,3%	-46	1,2%	-193
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	12	0,0%	1
Årets förändring av obeskattade reserver	0,0%	–	0,0%	–
Återläggning/ej utnyttjat negativt räntenetto	-0,1%	13	-2,6%	405
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,0%	–
Effekt av försäljning fastigheter, redovisning/skatt	0,0%	–	0,0%	–
Temporära skillnader i avskrivning, redovisning/skatt	0,0%	–	0,0%	–
Övrigt	0,0%	–	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	20,7%	-2 848	19,3%	-3 052

Moderbolaget	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	–	–
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 479	-2 611
Totalt redovisad skatt	**-2 479**	**-2 611**

		2023		2022
Moderföretaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		11 862		13 595
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-2 444	20,6%	-2 801
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-47	1,4%	-192
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	12	0,0%	1
Återläggning/ej utnyttjat negativt räntenetto	0,0%	–	-2,8%	381
Effekt av försäljning fastigheter, redovisning/skatt	0,0%	–	0,0%	–
Temporära skillnader i avskrivningar, redovisning/skatt	0,0%	–	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	20,9%	-2 479	19,2%	-2 611

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613323396

Not 15 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 930 157	2 825 735
Nyanskaffningar	–	–
Avyttringar och utrangeringar	-5 081	-484
Omklassificeringar	84 870	104 906
Vid årets slut	3 009 946	2 930 157
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-832 371	-774 601
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	461
Omklassificeringar	2 860	–
Årets avskrivning	-60 112	-58 231
Vid årets slut	-889 623	-832 371
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-1 675	-1 675
Vid årets slut	-1 675	-1 675
Redovisat värde vid årets slut	2 118 648	2 096 111

	2023-12-31	*2022-12-31*
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 868 980	2 766 640
Nyanskaffningar	–	–
Avyttringar och utrangeringar	-5 081	-484
Omklassificeringar	84 428	102 824
Vid årets slut	2 948 327	2 868 980
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-828 250	-771 129
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 861	461
Omklassificeringar	–	–
Årets avskrivning	-59 336	-57 582
Vid årets slut	-884 725	-828 250
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-1 675	-1 675
Vid årets slut	-1 675	-1 675
Redovisat värde vid årets slut	2 061 927	2 039 055

20240613323397

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	*2022-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40 603	34 599
Nyanskaffningar	2 272	1 035
Avyttringar och utrangeringar	-73	–
Omfört från pågående till nyanläggningar	128	4 969
Vid årets slut	42 930	40 603
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-29 864	-26 601
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	44	–
Årets avskrivning	-3 090	-3 263
Vid årets slut	-32 910	-29 864
Redovisat värde vid årets slut	10 020	10 739

	2023-12-31	*2022-12-31*
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 857	32 054
Nyanskaffningar	2 272	1 035
Omfört från pågående nyanläggningar	128	4 768
Avyttringar och utrangeringar	-73	–
Vid årets slut	40 184	37 857
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-27 442	-24 506
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	44	–
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 924	-2 936
Vid årets slut	-30 322	-27 442
Redovisat värde vid årets slut	9 862	10 415

Not 17 Pågående ny- och ombyggnader

	2023-12-31	*2022-12-31*
Koncernen		
Vid årets början	125 793	158 942
Under året nedlagda kostnader	243 375	77 198
Omklassificeringar	-120 163	-110 347
Redovisat värde vid årets slut	249 005	125 793
Moderföretaget		
Vid årets början	125 710	158 276
Under året nedlagda kostnader	242 931	75 497
Omklassificeringar	-119 720	-108 063
Redovisat värde vid årets slut	248 921	125 710

20240613323398

Not 18 Andelar i dotterbolag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	9 152	9 152
Förvärv	–	–
Fusion av dotterbolag	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	9 152	9 152
Redovisat värde vid årets slut	9 152	9 152

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2023-12-31	*2022-12-31*
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i % i)*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Falkenberg Bostad Utvecklings AB *556708-2689, Falkenberg*	1 000	100,0	9 066	9 066
Falkenbergs Bostad Parkering AB *559133-6689, Falkenberg*	100	100,0	86	86
			9 152	9 152

Not 19 Fordringar hos dotterbolag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Moderföretaget		
Ingående anskaffningsvärde	44 635	47 412
Tillkommande fordringar		
Avgående fordringar	-1 632	-2 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	43 003	44 635
Redovisat värde vid årets slut	43 003	44 635

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	*2022-12-31*
Koncernen		
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41	41
Avgående tillgångar	–	–
Vid årets slut	41	41
Redovisat värde vid årets slut	41	41

20240613323399

Not 21 Uppskjuten skatt

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skatt i samband med förvärv av dotterföretag	1 376		1 376
Skatteeffekt i obeskattade reserver		2 746	-2 746
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings-mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		27 652	-27 652
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 376	30 398	-29 022

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skatt i samband med förvärv av dotterföretag	1 376		1 376
Skatteeffekt i obeskattade reserver		2 537	-2 537
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings-mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		25 014	-25 014
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 376	27 551	-26 175

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings-mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		26 393	-26 393
Uppskjuten skattefordran/skuld		26 393	-26 393

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings-mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		23 914	-23 914
Uppskjuten skattefordran/skuld		23 914	-23 914

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Moderbolaget		
Innestående medel HBV husbyggnadsvaror	562	561
Återbetalda belopp	-250	-179
Återbäring		180
Vid årets slut	312	562
Redovisat värde vid årets slut	312	562

20240613324000

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förutbetalda kostnader, försäkringspremier	1 948	310
Övriga poster	4 184	3 151
	6 132	3 461
Moderföretag		
Förutbetalda kostnader, försäkringspremier	1 948	288
Övriga poster	4 080	3 067
	6 028	3 355

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	368 563 911
Utdelning	3 400 000
Summa	365 163 911
disponeras så att i ny räkning överföres	365 163 911

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Koncernen
Moderbolaget

A-aktier	2023-12-31	2022-12-31
antal aktier	253 000	253 000
kvotvärde	1 000	1 000

Belopp ovan avser kronor

Not 26 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade överavskrivningar	13 018	11 997
	13 018	11 997

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613324O1

Not 27 Långfristiga skulder

	2023-12-31	*2022-12-31*
Koncernen		
Moderbolaget		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Skulder till Falkenbergs Kommun	1 615 000	1 565 000
	1 615 000	1 565 000
Moderföretaget		
Förändring räntebärande skulder		
Skulder vid årets början	1 565 000	1 565 000
Amortering		–
Nyupplåggning	50 000	–
	1 615 000	1 565 000

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	–	1 854
Semesterlöner inkl. social avgifter	4 261	6 405
Förutbetalda hyror	16 333	16 829
Övriga poster	1 385	2 233
	21 979	27 321
Moderföretaget		
Upplupna räntekostnader	–	1 854
Semesterlöner inkl. sociala avgifter	4 261	6 405
Förutbetalda hyror	15 974	16 612
Övriga poster	1 191	1 856
	21 426	26 727

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613324O2

Not 29 Kapitalbindning

Koncernen

Belopp i tkr	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Skulder till Falkenbergs Kommun	1 615 000	1 565 000
	1 615 000	1 565 000

Moderbolaget

Belopp i tkr	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Skulder till Falkenbergs Kommun	1 615 000	1 565 000
	1 615 000	1 565 000

Snitträntan vid årets slut var 1,34% (1,23%).

De räntebärande skulderna säkras med hjälp av standardiserade räntederivat (swapar).

Den säkrade risken utgörs av förändringar i framtida räntebetalningar p g a förändringar i marknadsräntan. I nedan angivna ränteswapar erhåller bolaget Stibor 3M och betalar fast ränta. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumenten säkrar 88,23 % av de räntebärande skulderna och förlänger räntebindningstiden till 3,49 år.

Bolaget tillämpar s.k. "Säkringsredovisning", bl.a innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Nedan specificeras utestående säkringsinstrument (ränteswapar) per 2023-12-31 med nominellt belopp, förfallostruktur och verkligt värde.

	Nom.belopp	Betalar	Start	Förfall	Marknadsvärde vid årets slut
Swap 1	50 000	2,155%	2014-06-26	2024-06-26	414
Swap 2	25 000	1,975%	2014-07-15	2024-07-15	250
Swap 3	100 000	1,620%	2014-10-23	2024-10-23	1 637
Swap 4	150 000	1,175%	2017-01-10	2027-01-11	5 971
Swap 5	50 000	1,185%	2017-08-15	2027-08-16	2 206
Swap 6	100 000	0,428%	2020-02-14	2028-02-14	7 694
Swap 7	100 000	0,523%	2020-02-14	2030-02-14	10 080
Swap 8	300 000	0,466%	2020-03-19	2030-03-19	31 615
Swap 9	150 000	0,111%	2020-02-11	2025-12-11	7 796
Swap 10	100 000	0,630%	2021-04-09	2029-04-13	8 384
Swap 11	100 000	0,668%	2022-01-07	2026-01-07	4 260
Swap 12	100 000	0,853%	2022-01-07	2028-01-07	5 931
Swap 13	100 000	0,915%	2022-01-07	2029-01-08	6 700
Summa	1 425 000				92 938

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613324O3

Not 30 Eventualförpliktelser

Belopp i tkr	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Ställda säkerheter		
Moderföretaget		
Ansvarsbelopp Fastigo	822	824
	822	824

Ansvarsförbindelsen är ett borgensåtagande, där garantibeloppet för 2023 är 822 tkr, vilket motsvarar 2% av lönesumman 2022.

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen
Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 32 Likvida medel

	2023-12-31	*2022-12-31*
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	–	–
Banktillgodohavanden	–	–
Tillgodohavande på koncernkonto	55 261	121 576
	55 261	121 576

	2023-12-31	*2022-12-31*
Moderföretaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	–	–
Banktillgodohavanden	–	–
Tillgodohavande på koncernkonto	54 622	120 781
	54 622	120 781

Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org nr 556095-1245

20240613324O4

Falkenberg den 26 februari 2024.

Christina Johansson
Ordförande

Gunnar Pettersson

Connie Kristensson

Marcus Jörevik

Göran Janko

David Nordin

Bengt Wernersson

Charlotta Hansson Allefelt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-05.

Revisionstjänst Falkenberg AB

Christer Andersson
Auktoriserad revisor

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

20240613324O5

REVISIONS TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falkenbergs Bostadsaktiebolag
Org.nr 556095-1245

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falkenbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

JE

20240613324O6

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi

20240613324O7

är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falkenbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2023 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

20240613324408

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falkenberg 2024-03-05

Revisionstjänst Falkenberg AB

Christer Andersson
Auktoriserad revisor

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor