

# **Årsredovisning**

**för**

## **Askersundsboštäder AB**

556432-8119

Räkenskapsåret

2024

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och långsiktigt förvalta hyresbostäder och lokaler och enligt ägardirektivet vara ett kraftfullt och initiativrikt bostadsföretag och som sådant:

- vara ett attraktivt boendebalternativ i Askersunds kommun.
- i all verksamhet eftersträva en social, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling, verka för integration samt ökat inflytande på boendet.
- ha en jämn investeringstakt med nyskapande för de grupper som efterfrågar detta. Målet är att erbjuda bostäder till hyresgästernas varierande behov och med god kvalitet.
- att aktivt delta i kommunens utvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i kommunens olika delar, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i kommunens olika områden.
- ska arbeta efter ett tillgänglighetsperspektiv.

Bolaget förvaltar kommunala fastigheter i enlighet med upprättat förvaltningsavtal. Verksamheten bedrivs med egen personal under ledning av VD.

Företaget har sitt säte i Askersund.

### Ägarförhållanden

Bolagets samtliga aktier ägs av Askersunds Rådhus AB vilket är ett helägt dotterbolag till Askersunds kommun.

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Andreas Hansson (ordförande)  
Per Hesse  
Erling Johansson  
Peter Danielsson  
Matti Koivuniemi / Jonas Bygdén

#### Suppleanter

Göran Eriksson  
Peder Fries

Anders Gustafsson VD

Moncia Pettersson ekonomichef, t o m 2024-12-13

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

### Verkställande direktör

Anders Gustafsson

## **Revisorer**

### Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor  
Christina Müntzing, lekmannarevisor

### Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor  
Staffan Korsgren, lekmannarevisor

## **Marknadsandel**

Av den totala andelen hyresrätter i kommunen, exklusive småhus är Askersundsboštäder ABs marknadsandel ca 55%.

## **Fastighetsbestånd**

Fastighetsbeståndet innefattar 993 lägenheter med en uthyrningsbar yta av 65 612 m<sup>2</sup>, 6 850 m<sup>2</sup> lokalyta samt 3 229 m<sup>2</sup> garage.

## **Förvaltningsuppdrag**

De kommunala fastigheterna som omfattas av uppdraget består av en uthyrningsbar yta av 50 752 m<sup>2</sup>. I uppdraget ingår löpande drift och underhåll, administrering och samordning av investeringar i fastigheterna. Det löpande underhållet uppgick under året till 67,75 kr/m<sup>2</sup>.

## **Investeringar**

Investeringar i byggnader, mark och inventarier under året har uppgått till 4 202 tkr (6 275 tkr).

Större investeringar under året har varit:

- Solcellspaneler på fastigheten Åsbro 1:94
- Fasadrenovering kv Mercurius 8 Askersund
- Fasadrenovering kv Hotellet 4 Askersund.

## **Underhåll**

Lägenhetsunderhållet har utförts enligt underhållsplan och följer plan för systematiskt underhåll med bestämda tidsintervaller. Av lägenhetsbeståndet har ca 50 lägenheter underhållsrenoverats under året.

## **Hyresutveckling**

För år 2024 höjdes hyran enligt 2-årsöverenskommelsen med hyresgästföreningen vid två tillfällen med 2,2% från 1 januari och 2,2% den 1 juli 2024. Höjningen av de lokaler som omfattas i förvaltningsuppdraget är 4,5%.

### **Outhyrda lägenheter och lokaler**

Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 8 st (6 st). Den uteblivna hyresintäkten för outhyrda lägenheter uppgår till 580 tkr (486 tkr).

Hyresbortfall för lokaler och garage är vid årets slut 414 tkr (282 tkr).

Hyresrabatter är 60 tkr (42 tkr) vid årets slut.

### **Resultat**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en förlust på -8 173 tkr (-5 933 tkr).

Avvikelsen mot budgeterat resultat är -8 173 tkr.

Resultatet har fördelats på "affärsområde bostäder" - 8 173 tkr och på förvaltningsuppdrag kommunala fastigheter +/-0.

### **Miljöinformation**

"Askersunds bostäder AB det gröna bostadsbolaget", bolagets miljömål är 100% grön förnyelsebar energi för värme, drift och underhåll. Bolaget har fasat ut alla fossila bränslen för uppvärmning i Askersunds bostäder, i de kommunala fastigheterna finns olja kvar som spets och reserv men är under utfasning.

Bolaget köper enbart grön el och producerar 979 500 kWh el i egen vindkraft och solcellsanläggningar. Solcellsanläggningar på kommunala fastigheter har byggts enligt plan och producerade 90 000 kWh under året.

Bolaget har under året monterat upp 12st laddstationer för elbilar i Askersund och 5st i Åsbro vilka är öppna för alla.

### **Finansiella risker**

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastigheterna.

### **Organisationsanslutning**

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan, Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivareorganisation samt HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening upa.

### **Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bolagets ekonomichef och en av fastighetsförvaltarna har under året lämnat sina tjänster. En ny fastighetsförvaltare är rekryterad och började sin tjänst 1 november.

Hyrorna för år 2025 har förhandlats och en uppgörelse med Hyresgästföreningen ger en hyreshöjning från och med 1 januari med 4,44% .

Bolaget har sålt fastigheten Knappfabriken 20 Askersund under hösten men köpet har förhalats av oklarheter i detaljplaneprocessen.

Under hösten har VD sagt upp sig till 30 juni 2025 och rekrytering av efterträdare av tjänsten har påbörjats.

Klimat och miljömålet på 3% av energiförbrukningen mot föregående år har klarats i år igen.

Ett nytt flerårigt elavtal har tecknats tillsammans med Askersunds kommun och Sydnärkes kommunalförbund.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget kommer att stärka samarbetet med Askersunds kommun gällande strategiska fastighetsfrågor.

Bolaget kommer att behöva se över organisationen då flera pensionsavgångar kommer att ske de närmaste åren.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget arbetar på en hyresmarknad i balans men med det tillskott av hyresbostäder som kommer skapas under år 2025-2026 så kommer marknaden att bli mättad. Bolaget bör därför vara försiktig med nyproduktion.

Bolaget äger strategiska markområden i Askersund, Åsbro samt Rönneshytta för framtida byggnation.

Bolaget kommer att arbeta hårt för att minska miljöbelastningen genom t.ex. energiförbättrande åtgärder i befintliga hus, energisnål nyproduktion, el och hybrid drivna fordon samt fortsatt utbyggnad av solcellsanläggningar. Detta gäller både bolagets hyresfastigheter och de kommunala fastigheterna.

ROT-renoveringar kommer att behöva utföras på fastigheten Tullen 1 ca 42 lägenheter samt fastigheten Prästgården 18 och 20 ca 99 lägenheter. Renoveringarna kommer att utföras enligt vår energi och klimatplan och pågå i ca 5 år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	147 548	129 260	117 107	113 080	116 529
Resultat efter finansiella poster	-8 173	-5 933	-11 367	505	3 482
Balansomslutning	623 557	633 215	635 108	602 610	528 617
Antal anställda	31	29	29	28	29
Soliditet (%)	3,1	4,4	5,5	7,3	8,3
Avkastning på totalt kap. (%)	1,8	1,8	neg	1,0	1,9
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	1,1	12,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 842 000	27 270 371	3 531 154	-3 741 675	-6 907 733	27 994 117
Upplösning av fonder		-7 118 254	-3 531 154	3 741 675	6 907 733	0
Årets resultat					-8 767 941	-8 767 941
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 842 000</b>	<b>20 152 117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 767 941</b>	<b>19 226 176</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-8 767 941
behandlas så att	
Från uppskrivningsfond upplöses	0
i ny räkning överföres	-8 767 941
	<b>-8 767 941</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	142 705 633	124 650 401
Övriga förvaltningsintäkter		4 842 796	4 609 210
Övriga rörelseintäkter		3 350	176
		<b>147 551 779</b>	<b>129 259 787</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhållskostnader	4	-11 462 769	-12 368 901
Övriga driftkostnader		-4 668 098	-4 440 892
Taxebundna kostnader	5	-19 204 717	-17 333 217
Uppvärmning	6	-10 360 180	-8 870 005
Blockhyra kommunfastigheter		-41 392 560	-29 006 691
Fastighetsskatt		-1 318 728	-1 700 616
Övriga externa kostnader	7, 8	-8 524 132	-6 674 720
Personalkostnader	9	-18 115 599	-17 063 932
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 651 530	-21 103 893
		<b>-136 698 313</b>	<b>-118 562 867</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 853 466</b>	<b>10 696 920</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	262 338	120 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 288 834	-16 751 246
		<b>-19 026 496</b>	<b>-16 630 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 173 030</b>	<b>-5 933 429</b>
Bokslutsdispositioner	12	0	-95 878
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 173 030</b>	<b>-6 029 307</b>
Skatt på årets resultat	13, 14	-594 911	-878 426
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 767 941</b>	<b>-6 907 733</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	15	591 934 249	603 061 714
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	347 657	869 033
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 512 724	2 343 080
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	422 996	6 392 892
		<b>595 217 626</b>	<b>612 666 719</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	45 001	45 001
Andra långfristiga fordringar	20	130 163	107 358
		<b>175 164</b>	<b>152 359</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>595 392 790</b>	<b>612 819 078</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Varulager m m</b></i>			
Råvaror och förnödenheter		288 275	341 675
		<b>288 275</b>	<b>341 675</b>
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		1 058 130	1 324 091
Fordringar hos koncernföretag		365 273	399 139
Övriga fordringar		1 057 264	749 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	9 350 921	9 848 735
		<b>11 831 588</b>	<b>12 321 531</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		16 043 990	7 732 873
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>28 163 853</b>	<b>20 396 079</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>623 556 643</b>	<b>633 215 157</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	22	7 842 000	7 842 000
Uppskrivningsfond	23	20 152 118	27 270 371
Reservfond		0	3 531 154
		<b>27 994 118</b>	<b>38 643 525</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>	24		
Balanserad vinst eller förlust		0	-3 741 674
Årets resultat		-8 767 941	-6 907 733
		<b>-8 767 941</b>	<b>-10 649 407</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 226 177</b>	<b>27 994 118</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13	9 231 893	8 614 711
<b>Summa avsättningar</b>		<b>9 231 893</b>	<b>8 614 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25		
Skulder till kreditinstitut		563 007 000	563 007 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>563 007 000</b>	<b>563 007 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		16 143 399	14 816 981
Skulder till koncernföretag		28 136	1 712 949
Övriga skulder		356 491	854 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	15 563 547	16 215 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 091 573</b>	<b>33 599 328</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>623 556 643</b>	<b>633 215 157</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		10 853 466	10 696 920
Justering för av- och nedskrivningar		21 651 530	21 103 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-3 000	4 748
Erhållen ränta		262 338	118 897
Erållna utdelningar		0	2 000
Erlagd ränta		-19 288 834	-16 751 246
Betald skatt		22 271	91 813
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>13 497 771</b>	<b>15 267 025</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		53 400	134 453
Förändring av kundfordringar		255 961	-378 400
Förändring av kortfristiga fordringar		233 982	-5 005 256
Förändring av leverantörsskulder		1 326 418	-5 508 593
Förändring av kortfristiga skulder		-2 834 173	-405 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 533 359</b>	<b>4 103 623</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 202 437	-6 274 872
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-22 805	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 222 242</b>	<b>-6 274 872</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	10 000 000
Lämnat koncernbidrag		0	-95 878
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>9 904 122</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 311 117</b>	<b>7 732 873</b>
Likvida medel vid årets början		7 732 873	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>16 043 990</b>	<b>7 732 873</b>

## Noter

### 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

##### Pågående tjänsteuppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

#### 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.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen.

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

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### **Komponentindelning**

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

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. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### **Byggnader**

Stommar och stomkompletteringar	50-100 år
Köksinredning	30 år
Värme och sanitet	50 år
El, ventilation, styr- och övervakning	10-35 år
Inre ytskikt	15 år
Fasader, dörrar, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **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.

### **Finansiella instrument**

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

### **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består huvudsakligen av andelar i upphandlingsorganisationen HBV.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Varulager***

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

### ***Ersättningar till anställda***

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

### ***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.

### ***Eget kapital***

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

### **Leasingavtal**

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

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### **Not Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

#### **Not 2 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.

Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för justeringar under nästkommande år.

### Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
<b>Affärsområde bostäder - hyresintäkter</b>		
Bostäder	72 533 709	69 404 010
Avgår rabatter bostäder	-60 222	-42 184
Lokaler	8 040 163	7 629 032
Garage och parkering	1 518 060	1 442 314
	<b>82 031 710</b>	<b>78 433 172</b>
<b>Affärsområde bostäder - outhyrt</b>		
Bostäder	-579 889	-485 879
Lokaler	-295 432	-178 235
Garage och parkering	-118 507	-103 703
	<b>-993 828</b>	<b>-767 817</b>
<b>Summa hyresintäkter affärsområde bostäder</b>	<b>81 037 882</b>	<b>77 665 355</b>
<b>Affärsområde kommunfastigheter</b>		
Lokaler	61 667 751	46 985 046
<b>Summa hyresintäkter från affärsområde kommunfastigheter</b>	<b>61 667 751</b>	<b>46 985 046</b>
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>142 705 633</b>	<b>124 650 401</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2024	2023
Lägenhetsunderhåll	-5 407 507	-5 738 352
Lägenhetsomflyttning	-10 567	-12 331
Lägenhetsreparationer	-289 899	-183 474
Lokalreparationer	-3 897 078	-2 744 187
Yttre gemensamt underhåll	-189 036	-109 408
Underhållskostnader övriga projekt	-1 668 682	-3 528 822
Underhåll gemensamma anläggningar	0	-52 327
	<b>-11 462 769</b>	<b>-12 368 901</b>

### Not 5 Taxebundna kostnader

	2024	2023
Vatten	-7 740 350	-7 309 451
Fastighetsel	-8 371 545	-6 924 137
Sophantering	-3 092 822	-3 099 629
	<b>-19 204 717</b>	<b>-17 333 217</b>

### Not 6 Uppvärmning

	2024	2023
Fjärrvärme	-10 123 032	-7 999 931
Olja	-184 702	-421 593
El för uppvärmning	-52 446	-448 482
	<b>-10 360 180</b>	<b>-8 870 006</b>

## Not 7 Arvode till revisorer

	2024	2023
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	-136 550	-235 500
Skatterådgivning	-47 000	-99 550
Övriga tjänster	-30 000	-71 200
	<b>-213 550</b>	<b>-406 250</b>

## Not 8 Operationella leasingavtal

### *Såsom leasetagare*

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

### *Såsom leasegivare, hyresvärd*

För affärsområde bostäder utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

Affärsområde Kommunfastigheter bedriver huvudsakligen långsiktig uthyrning mot Askersunds kommuns olika verksamheter genom så kallade blockhyresavtal. Blockhyresavtalen är tillsvidareavtal om ingen omförhandling eller uppsägning sker från endera part.

## Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	20	18
	<b>31</b>	<b>29</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-949 739	-952 235
Övriga anställda	-10 586 677	-10 111 295
	<b>-11 536 416</b>	<b>-11 063 530</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 034 512	-3 727 110
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-77 927	-29 500
Pensionskostnader för övriga anställda	-374 355	-387 161
Uttagsskatt på fastighetsskötartjänster	-1 858 862	-1 640 599
	<b>-6 345 656</b>	<b>-5 784 370</b>
Övriga personalrelaterade kostnader	-233 527	-216 032
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-18 115 599</b>	<b>-17 063 932</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	262 338	120 897
	<b>262 338</b>	<b>120 897</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader	-15 235 184	-12 472 393
Borgensavgift	-4 053 650	-4 278 853
	<b>-19 288 834</b>	<b>-16 751 246</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	-95 878
	<b>0</b>	<b>-95 878</b>

**Not 13 Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är hänförlig till

	2024	2023
uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskott	-9 950 037	-10 421 855
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	19 181 930	19 036 566
	<b>9 231 893</b>	<b>8 614 711</b>



## Not 14 Skatt på årets resultat

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Överskjutande skatt	22 271	-10 035
Uppskjuten skatt	-617 182	-868 391
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-594 911</b>	<b>-878 426</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-8 173 030		-6 029 307
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	1 683 644	20,6	1 242 037
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-4 640	-0,1	-8 174
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	734	0,2	12 203
Ej avdragsgill ränta	-28,1	-2 296 920	-28,0	-1 686 358
Överskjutande uppskjuten skatt	0,0	0	-7,1	-428 099
Överskjutande skatt	0,3	22 271	-0,2	-10 035
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-7,3</b>	<b>-594 911</b>	<b>-14,6</b>	<b>-878 426</b>

## Not 15 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	820 253 677	803 940 548
Inköp	9 417 833	16 584 205
Årets utrangeringar	0	-271 076
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>829 671 510</b>	<b>820 253 677</b>
Ingående avskrivningar	-218 569 994	-198 763 255
Försäljningar/utrangeringar	0	271 076
Årets avskrivningar	-20 610 542	-20 077 815
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-239 180 536</b>	<b>-218 569 994</b>
Ingående uppskrivningar	80 948 046	82 951 062
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 003 016	-2 003 016
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>78 945 030</b>	<b>80 948 046</b>
Ingående nedskrivningar	-79 570 015	-81 638 275
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	2 068 260	2 068 260
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-77 501 755</b>	<b>-79 570 015</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>591 934 249</b>	<b>603 061 714</b>
Bokfört värde byggnader	45 107 236	556 833 081
Bokfört värde mark	546 827 013	46 228 633
	<b>591 934 249</b>	<b>603 061 714</b>

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Bolaget har som princip att värdera kontinuerligt vid nytilkomna/förändrade fastigheter av auktoriserad fastighetsvärderare, exklusive pågående nybyggnationer. Under 2024 värderades en tredjedel av beståndet av auktoriserad fastighetsvärderare.

Bedömt värde, grundat på nya och tidigare värderingar, uppgår i bokslutet till 782 700 tkr. Bolagets uppfattning är således att bokförda värden står sig väl mot rådande marknadsvärden. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod.

#### Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 427 626	10 427 626
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 427 626</b>	<b>10 427 626</b>
Ingående avskrivningar	-9 558 594	-9 037 218
Årets avskrivningar	-521 376	-521 376
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 079 970</b>	<b>-9 558 594</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>347 656</b>	<b>869 032</b>

#### Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 113 927	9 651 767
Inköp	754 500	462 160
Försäljningar/utrangeringar	-60 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 808 427</b>	<b>10 113 927</b>
Ingående avskrivningar	-7 770 847	-7 200 901
Försäljningar/utrangeringar	60 000	0
Årets avskrivningar	-584 856	-569 946
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 295 703</b>	<b>-7 770 847</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 512 724</b>	<b>2 343 080</b>

#### Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 392 892	17 164 386
Under året nedlagda utgifter	5 116 619	5 541 635
Under året genomförda omklassificeringar	-11 086 515	-16 313 129
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>422 996</b>	<b>6 392 892</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>422 996</b>	<b>6 392 892</b>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	45 001	45 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 001</b>	<b>45 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 001</b>	<b>45 001</b>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	107 358	112 106
Tillkommande fordringar	22 805	0
Avgående fordringar	0	-4 748
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 163</b>	<b>107 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 163</b>	<b>107 358</b>

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetald hyra	7 550 005	8 387 015
Övriga poster	1 800 916	1 461 720
	<b>9 350 921</b>	<b>9 848 735</b>

**Not 22 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
<b>Namn</b>		
Antal A-Aktier	7 842	1 000
	<b>7 842</b>	

**Not 23 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	27 270 371	27 270 371
Täckning av förlust	-7 118 254	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 152 117</b>	<b>27 270 371</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

## Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

årets förlust	-8 767 941
behandlas så att	
Från uppskrivningsfond upplöses	0
i ny räkning överföres	-8 767 941
	<b>-8 767 941</b>

## Not 25 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

### Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	-563 007 000	-563 007 000
	<b>-563 007 000</b>	<b>-563 007 000</b>

Bolagets långfristiga skulder har kapitalförfall inom kommande femårsperiod. Bolaget avser dock att refinansiera dessa.

## Not 26 Checkräkningskredit

2024-12-31

2023-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

## Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna räntekostnader	-1 508 442	-1 921 158
Upplupna semesterlöner	-1 178 280	-1 206 031
Upplupna sociala avgifter	-654 085	-661 042
Förutbetalda hyresintäkter	-6 023 855	-5 806 692
Upplupen borgensavgift	-4 053 650	-4 278 853
Övriga poster	-2 145 235	-2 341 297
	<b>-15 563 547</b>	<b>-16 215 073</b>

## Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024-12-31

2023-12-31

Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 000	0
Realiserade och orealiserade värdeförändringar	0	4 748
	<b>3 000</b>	<b>4 748</b>

**Not 29 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Borgensåtagande Fastigo	229 544	219 781
	<b>229 544</b>	<b>219 781</b>

**Not 30 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag är Askersunds Rådhus AB med organisationsnummer 559137-7295 med säte i Askersund.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Askersund

Andreas Hansson  
Ordförande

Per Hesse

Erling Johansson

Peter Danielsson

Jonas Bygdén

Anders Gustafsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor