

Årsredovisning

för

Askersundsboväder AB

556432-8119

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Askersunds bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 boendalternativ 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.

Bolaget 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

Suppleanter

Göran Eriksson
Peder Fries

Anders Gustafsson VD

Moncia Pettersson ekonomichef

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 bestående av ca 1910 st. lägenheter äger Askersundsboštäder AB ca 53%.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet innefattar 995 lägenheter med en uthyrningsbar yta av 65 534 m², 6 695 m² lokalyta samt 3 229 m² garage.

Förvaltningsuppdrag

De kommunala fastigheterna som omfattas av uppdraget består av en uthyrningsbar yta av 45 747 m². I uppdraget ingår löpande drift och underhåll, administrering och samordning av investeringar i fastigheterna. Det löpande underhållet uppgick under året till 70,76kr/m²

Större investeringar och underhåll i dessa fastigheter under året har varit:

- Flytt av befintlig ventilationsaggregat från Närlundaskolan till Åmmebergs skola .
- Övriga investeringar som vi önskat har skjutits fram av ägaren.

Investeringar

Investeringar i byggnader, mark och inventarier under året har uppgått till 6 275 tkr (60 478 tkr).

Större investeringar under året har varit:

- Färdigställt lokaler i kv Hotellet.
- Fönster och takbyte samt målning fasad Ödesdovravägen, Kårberg.
- Byte yttertak samt entrédörrar Granvägen, Åsbro.
- Byte av värmepump Gran och Vesslevägen, Åsbro och Bruksvägen, Olshammar.

Underhåll

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

Fönsterbyten och fasadarbeten har utförts vid Ödesdovravägen 11-13, Kårberg.

Fönsterbyten på Forestavägen 7-8, Åsbro.

Tre vattenskador och en brandskada har också hanteras under året.

Hyresutveckling

För år 2023 höjdes hyran enligt överenskommelse med hyresgästföreningen i två etapper. 2,2 % från 1 januari och 2,2% den 1 juli 2023. Höjningen av de lokaler som omfattas i förvaltningsuppdraget är 4,0%.

Outhyrda lägenheter och lokaler

Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 6st (13st). Den uteblivna hyresintäkten för outhyrda lägenheter uppgår till 486 tkr (830tkr).

Hyresbortfall för lokaler och garage är vid årets slut 282 tkr (220tkr).

Hyresrabatter är 42 tkr (143tkr) vid årets slut.

Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en förlust på -5 933 tkr (-11 367 tkr).

Avvikelsen mot budgeterat resultat är -3 447 tkr.

Resultatet har fördelats på "affärsområde bostäder" - 5 933 tkr och på förvaltningsuppdrag kommunala fastigheter +/-0.

Miljöinformation

"Askersundsboostäder 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 Askersundsboostäder, i de kommunala fastigheterna finns olja kvar som spets och reserv men är under utfasning.

Bolaget köper enbart grön el och producerar ca 1 209 000 kwh el i egen vindkraft och solcellsanläggningar, 1 132 000 kwh vindkraftproduktion och 77 000 kwh solel.

Solcellsanläggningar på kommunala fastigheter har byggts enligt plan och producerade 240 600kWh under året.

Bolaget har 12st laddstationer för elbilar i Askersund och 5st i Åsbro. Bolaget kommer att fasa ut bilar och maskiner med fossilt bränsle där så är möjligt.

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 Allmännyttta, Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivareorganisation samt HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening upa.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgörelse om 2024 års hyror ingick i en 2-års uppgörelse 2022. En höjning sker med 2,2% 1 januari ochh 2,2% 1 juli 2024. Tillägg till uppgörelsen är att bolaget tillsammans med Hyresgästföreningen ska genomföra en systematisk hyressättning av hyreslägenheterna.

Bolaget har under året kritiskt granskat Hyresgästföreningens hanterande av boinflytande och fritidsmedel, detta resulterade i att bolaget sagt upp Hyresgästföreningens uppdrag.

Sommarens regn och höga vattenflöden har orsakat flertal vattenskador för bolagets egna fastigheter och kommunens fastigheter.

Klimat och miljömål att spara 3% av energiförbrukningar mot föregående år klarades med marginal.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lägenhets och fastighetsunderhållet har sänkts med 50% i 2024 års budget.

Bolaget har under året handlat upp nytt ekonomisystem från Akribi som ska driftsättas kvartal 2, 2024.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget arbetar på en hyresmarknad i balans.

Väsentlig risk i förvaltningsuppdraget är att ägarna inte beviljar önskade medel för investeringar i ventilation och värme. Det innebär att vi inte kommer att klara vårt klimatmål agenda 2030.

Med det höga ränteläge som råder kan bolaget inte nyproducera några lägenheter de kommande åren. Bolaget kommer inte de närmaste åren 2024-2025 att nyteckna några lån för investeringar. Alla investeringar ska egenfinansieras. Detta innebär att takten på ROT-renoveringar minskar och skjuts framåt, gäller områdena Prästgården 18 och 20 (99 lgh) och Tullen 1 (44 lgh).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	129 260	117 107	113 080	116 529	118 416
Resultat efter finansiella poster	-5 933	-11 367	505	3 482	1 303
Balansomslutning	633 215	635 108	602 610	528 617	497 300
Antal anställda	29	29	28	29	29
Soliditet (%)	4,4	5,5	7,3	8,3	8,4
Avkastning på totalt kap. (%)	1,8	neg	1,0	1,9	1,1
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	1,1	12,6	3,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 842 000	27 270 371	3 531 154	5 551 377	-9 293 052	34 901 850
Utdelning				-9 293 052	9 293 052	0
Årets resultat					-6 907 733	-6 907 733
Belopp vid årets utgång	7 842 000	27 270 371	3 531 154	-3 741 675	-6 907 733	27 994 117

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 741 674
årets förlust	-6 907 733
	-10 649 407
behandlas så att	
Från reservfond upplöses	-3 531 154
Från uppskrivningsfond upplöses	-7 118 253
i ny räkning överföres	0
	-10 649 407

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	124 650 401	113 371 873
Övriga förvaltningsintäkter		4 609 210	3 717 955
Övriga rörelseintäkter		176	17 427
		129 259 787	117 107 255
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhållskostnader	4	-12 368 901	-16 440 069
Övriga driftkostnader		-4 440 892	-5 263 743
Taxebundna kostnader	5	-17 333 217	-15 974 730
Uppvärmning	6	-8 870 005	-8 674 491
Blockhyra kommunfastigheter		-29 006 691	-21 601 152
Fastighetsskatt		-1 700 616	-1 320 357
Övriga externa kostnader	7, 8	-6 674 720	-6 797 146
Personalkostnader	9	-17 063 932	-16 158 327
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 103 893	-28 506 406
		-118 562 867	-120 736 421
Rörelseresultat		10 696 920	-3 629 166
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	120 897	19 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-16 751 246	-7 757 249
		-16 630 349	-7 738 136
Resultat efter finansiella poster		-5 933 429	-11 367 302
Bokslutsdispositioner	12	-95 878	-95 878
Resultat före skatt		-6 029 307	-11 463 180
Skatt på årets resultat	13, 14	-878 426	2 170 128
Årets resultat		-6 907 733	-9 293 052

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	603 061 714	606 490 080
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	869 033	1 390 409
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 343 080	2 450 865
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	6 392 892	17 164 386
		612 666 719	627 495 740
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	45 001	45 001
Andra långfristiga fordringar	20	107 358	112 106
		152 359	157 107
Summa anläggningstillgångar		612 819 078	627 652 847
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		341 675	476 128
		341 675	476 128
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 324 091	945 691
Fordringar hos koncernföretag		399 139	157 068
Aktuella skattefordringar		0	40 957
Övriga fordringar		749 566	323 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	9 848 735	5 511 777
		12 321 531	6 978 832
<i>Kassa och bank</i>		7 732 873	0
Summa omsättningstillgångar		20 396 079	7 454 960
SUMMA TILLGÅNGAR		633 215 157	635 107 807

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	7 842 000	7 842 000
Uppskrivningsfond	23	27 270 371	27 270 371
Reservfond		3 531 154	3 531 154
		38 643 525	38 643 525
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	24	-3 741 674	5 551 378
Årets resultat		-6 907 733	-9 293 052
		-10 649 407	-3 741 674
Summa eget kapital		27 994 118	34 901 851
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	8 614 711	7 746 320
Summa avsättningar		8 614 711	7 746 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	563 007 000	553 007 000
Summa långfristiga skulder		563 007 000	553 007 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	26	0	1 362 538
Leverantörsskulder		14 816 981	20 325 574
Skulder till koncernföretag		1 712 949	311 524
Övriga skulder		854 324	2 005 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	16 215 074	15 447 457
Summa kortfristiga skulder		33 599 328	39 452 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		633 215 157	635 107 807

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		10 696 920	-3 629 166
Justering för av- och nedskrivningar		21 103 893	28 506 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	4 748	-827
Erhållen ränta		118 897	19 113
Erållna utdelningar		2 000	0
Erlagd ränta		-16 751 246	-7 757 249
Betald skatt		91 813	59 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		15 267 025	17 197 923
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		134 453	-123 286
Förändring av kundfordringar		-378 400	-507 493
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 005 256	11 649
Förändring av leverantörsskulder		-5 508 593	2 037 446
Förändring av kortfristiga skulder		-405 606	-8 042 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 103 623	10 573 964
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 274 872	-60 478 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 274 872	-60 478 086
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000 000	50 000 000
Lämnat koncernbidrag		-95 878	-95 878
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 904 122	49 904 122
Årets kassaflöde		7 732 873	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		7 732 873	0

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 netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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

Komponentindelning

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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 förpliktelserna 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

	2023	2022
Affärsområde bostäder - hyresintäkter		
Bostäder	69 404 010	65 318 393
Avgår rabatter bostäder	-42 184	-143 149
Lokaler	7 629 032	2 152 061
Garage och parkering	1 442 314	1 393 234
	78 433 172	68 720 539
Affärsområde bostäder - outhyrt		
Bostäder	-485 879	-830 425
Lokaler	-178 235	-125 601
Garage och parkering	-103 703	-95 354
	-767 817	-1 051 380
Summa hyresintäkter affärsområde bostäder	77 665 355	67 669 159
Affärsområde kommunfastigheter		
Lokaler	46 985 046	45 702 714
Summa hyresintäkter från affärsområde kommunfastigheter	46 985 046	45 702 714
Totala hyresintäkter	124 650 401	113 371 873

Not 4 Reparation och underhåll

	2023	2022
Lägenhetsunderhåll	-5 738 352	-4 419 755
Lägenhetsomflyttning	-12 331	-36 448
Lägenhetsreparationer	-183 474	-255 964
Lokalreparationer	-2 744 187	-3 372 127
Yttre gemensamt underhåll	-109 408	-337 936
Underhållskostnader övriga projekt	-3 528 822	-7 233 993
Underhåll gemensamma anläggningar	-52 327	-783 846
	-12 368 901	-16 440 069

Not 5 Taxebundna kostnader

	2023	2022
Vatten	-7 309 451	-6 457 698
Fastighetsel	-6 924 137	-6 936 245
Sophantering	-3 099 629	-2 580 788
	-17 333 217	-15 974 731

Not 6 Uppvärmning

	2023	2022
Fjärrvärme	-7 999 931	-8 122 362
Olja	-421 593	-171 880
El för uppvärmning	-448 482	-380 248
	-8 870 006	-8 674 490

Not 7 Arvode till revisorer

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	-235 500	-260 500
Skatterådgivning	-99 550	-74 081
Övriga tjänster	-71 200	-7 500
	-406 250	-342 081

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

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	12
Män	18	17
	29	29
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-952 235	-942 179
Övriga anställda	-10 111 295	-9 716 219
	-11 063 530	-10 658 398
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 727 110	-3 552 352
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-29 500	-225 100
Pensionskostnader för övriga anställda	-387 161	-459 334
Uttagsskatt på fastighetsköttjänster	-1 640 599	-1 043 457
	-5 784 370	-5 280 243
Övriga personalrelaterade kostnader	-216 032	-219 686
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-17 063 932	-16 158 327
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	20 %
Andel män i styrelsen	100 %	80 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	120 897	19 113
	120 897	19 113

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-12 472 393	-4 881 613
Borgensavgift	-4 278 853	-2 875 636
	-16 751 246	-7 757 249

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-95 878	-95 878
	-95 878	-95 878

Not 13 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är hänförlig till

	2023	2022
uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskott	-10 421 855	-11 682 209
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	19 036 566	19 428 529
	8 614 711	7 746 320

Not 14 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Överskjutande skatt	-10 035	-34 035
Uppskjuten skatt	-868 391	2 204 163
Totalt redovisad skatt	-878 426	2 170 128

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-6 029 307		-11 463 180
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 242 037	20,60	2 361 415
Ej avdragsgilla kostnader		-8 174		-15 487
Ej skattepliktiga intäkter		12 203		
Skillnad i avskrivningar		-1 092 371		-3 042 753
Kostnadsförda komponentaktiveringar		700 408		6 470 179
Ej avdragsgill ränta		-1 686 358		-139 587
Förändring temporära skillnader anläggningstillgångar		391 963		-3 429 604
Överskjutande uppskjuten skatt		-428 099		
Överskjutande skatt		-10 035		-34 035
Redovisad effektiv skatt	14,57	-878 426	18,93	2 170 128

Not 15 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	803 940 548	674 275 447
Inköp	16 584 205	133 089 525
Omklassificeringar		-3 116 702
Årets utrangeringar	-271 076	-307 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 253 677	803 940 548
Ingående avskrivningar	-198 763 255	-182 336 948
Försäljningar/utrangeringar	271 076	307 742
Omklassificeringar		116 702
Årets avskrivningar	-20 077 815	-16 850 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 569 994	-198 763 255
Ingående uppskrivningar	82 951 062	84 954 078
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 003 016	-2 003 016
Utgående ackumulerade uppskrivningar	80 948 046	82 951 062
Ingående nedskrivningar	-81 638 275	-76 063 887
Årets nedskrivning	0	-40 348 000
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	2 068 260	2 153 515
Återförda nedskrivningar	0	29 620 097
Omklassificering	0	3 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-79 570 015	-81 638 275
Utgående redovisat värde	603 061 714	606 490 080
Bokfört värde byggnader	556 833 081	558 987 872
Bokfört värde mark	46 228 633	47 502 208
	603 061 714	606 490 080

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Bolaget har som princip att värdera kontinuerligt vid nytillkomna/förändrade fastigheter av auktoriserad fastighetsvärderare, exklusive pågående nybyggnationer. Under 2023 värderades en tredjedel av beståndet av auktoriserad fastighetsvärderare.

Bedömt värde, grundat på nya och tidigare värderingar, uppgår i bokslutet till 763 282 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 427 626	10 427 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 427 626	10 427 626
Ingående avskrivningar	-9 037 218	-8 515 842
Årets avskrivningar	-521 376	-521 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 558 594	-9 037 218
Utgående redovisat värde	869 032	1 390 408

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 651 767	9 150 085
Inköp	462 160	501 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 113 927	9 651 767
Ingående avskrivningar	-7 200 901	-6 644 026
Årets avskrivningar	-569 946	-556 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 770 847	-7 200 901
Utgående redovisat värde	2 343 080	2 450 866

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 164 386	90 277 526
Under året nedlagda utgifter	5 541 635	58 222 200
Under året genomförda omklassificeringar	-16 313 129	-131 335 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 392 892	17 164 386
Utgående redovisat värde	6 392 892	17 164 386

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 001	45 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 001	45 001
Utgående redovisat värde	45 001	45 001

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 106	111 279
Tillkommande fordringar		827
Avgående fordringar	-4 748	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 358	112 106
Utgående redovisat värde	107 358	112 106

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald hyra	8 387 015	5 379 865
Övriga poster	1 461 720	131 912
	9 848 735	5 511 777

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal A-Aktier	7 842	1 000
	7 842	

Not 23 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	27 270 371	27 270 371
Belopp vid årets utgång	27 270 371	27 270 371

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

2023-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 741 674
årets förlust	-6 907 733
	-10 649 407

behandlas så att	
Från reservfond upplöses	-3 531 154
Från uppskrivningsfond upplöses	-7 118 253
i ny räkning överföres	0
	-10 649 407

Not 25 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

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

Skulder till kreditinstitut	-563 007 000	-553 007 000
	-563 007 000	-553 007 000

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

Not 26 Checkräkningskredit

2023-12-31

2022-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	1 362 538

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna räntekostnader	-1 921 158	-1 050 422
Upplupna semesterlöner	-1 206 031	-1 239 662
Upplupna sociala avgifter	-661 042	-694 494
Förutbetalda hyresintäkter	-5 806 692	-5 459 386
Upplupen borgensavgift	-4 278 853	-2 875 636
Övriga poster	-2 341 297	-4 127 856
	-16 215 073	-15 447 456

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2023-12-31

2022-12-31

Realiserade och orealiserade värdeförändringar	4 748	-827
	4 748	-827

Not 29 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande Fastigo	219 781	211 590
	219 781	211 590

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 den 7 mars 2024

Andreas Hansson
Ordförande

Per Hesse

Erling Johansson

Peter Danielsson

Matti Koivuniemi

Anders Gustafsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Olsson
Auktoriserad revisor