

## Stiftelsen Tingsrydsbostäder

### Årsredovisning 2024

| Innehållsförteckning            | Sida  |
|---------------------------------|-------|
| VD har ordet                    | 2     |
| Förvaltningsberättelse          | 3-9   |
| Resultaträkning                 | 10    |
| Balansräkning                   | 11-12 |
| Kassaflödesanalys               | 13    |
| Redovisningsprinciper och noter | 14-23 |
| Underskrifter                   | 24    |
| Revisionsberättelse             | 25    |



## VD har ordet

2024 har för företagets del varit ett tufft år rent ekonomiskt med många och mycket stigande fasta kostnader. Kostnadshöjningar i kombination med begränsade intäkter har gjort att resultatet inte har varit möjligt att påverka i någon större utsträckning. Övriga kostnader som är påverkbara är optimerade så långt det är möjligt. Trots dessa förutsättningar har vi fortsatt att arbeta med underhållet av våra fastigheter såväl utvändigt som med renoveringar av våra lägenheter inuti. Detta har gjort att vi trots en svår fastighetsmarknad med väldigt stor konkurrens har lyckats behålla en låg vakansnivå. Dock slår de vakanser vi har ändå hårt på resultatet.

Personalomsättningen är fortsatt låg liksom sjukskrivningstalen. Vilket är mycket positivt och något vi eftersträvar. Vid pensionsavgångar arbetar vi med att försöka få in nya medarbetare i god tid som hinner läras upp inom organisationen innan pensionsavgångarna sker. Vi kommer också under 2025 på medarbetarnas initiativ för att underlätta introduktionen av nya medarbetare att börja arbeta med mentorskap.

Under 2024 har vi arbetat mycket med att få våra miljöhus på plats så att vi kan sätta igång med fullskalig källsortering under 2025. Detta kommer att bli en utmaning som kommer involvera våra hyresgäster i allra största grad och som kommer kräva engagemang för att detta ska fungera. Men tillsammans har jag stor tilltro till att vi kommer att lösa det om vi hjälps åt. De sista 4 lägenheterna i vår nyproduktion på Västra Björkvägen i Tingsryd har färdigställts och samtliga blev uthyrda direkt. Vi har byggt om på Kommunhuset så att Statens Servicecenter ska kunna inrymmas där som en viktig samhällsfunktion. Det har gjorts diverse badrumsrenoveringar samt fönster-, tak-, och dörrbyte med egen personal. Utöver det har det gjorts en värmepumpskonvertering i en av våra fastigheter som endast hade direktverkande el. Vi kommer att ha fortsatt fokus på att underhålla våra fastigheter så mycket som möjligt och att våra bostadsområden ska vara attraktiva. Nästa steg i detta blir att fortsätta med utvändigt tvätt samt målningen av våra fastigheter som påbörjades under 2025. Samtlig ställningsbyggnad sker i egen regi med egna ställningar och asbestsanering utförs sedan 2022 av egen personal.

Det är en stor trygghet och en oerhörd glädje att få ha alla engagerade medarbetare vid min sida. Er lojalitet och uppfinningsrikedom är ovärderlig. Tack alla för ett fantastiskt bra utfört arbete!

Jag vill också tacka styrelsen för deras stora intresse och engagemang i företaget under det gångna året.

Victoria Magnusson  
VD

# ÅRSREDOVISNING

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Stiftelsen Tingsrydsbostäder får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024.

### Allmänt

Företaget har sitt säte i Tingsryds kommun och verksamheten är att förvalta och hyra ut bostäder och lokaler.

### Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun och har för verksamhetsåret 2024 bestått av följande ledamöter (ersättare anges inom parentes):

### Ledamöter från 2024-01-01

Inge Strandberg, ordförande, M  
(Karin Olsson, M)  
Nicklas Johansson, vice ordförande, S  
(Christoffer Svensson, S)  
Christian Ward, SD  
(Magdalena Andersson, SD)  
Britt-Louise Berndtsson, C  
Renate Tschap, S

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Organisationsanslutning

Stiftelsen Tingsrydsbostäder är ansluten till Sveriges Allmännytt, Arbetsgivarorganisationen Sobona samt Husbyggnadsvaror HBV Förening och ADDA.

### Revisorer

Följande revisorer är utsedda av kommunfullmäktige i Tingsryds kommun:

Lena Rundquist, S  
Kerstin Petersson, C

Dessutom har Mattias Johansson, PwC, utsetts att fullgöra revision för verksamhetsåret 2024.



## Verksamheten

### Uthyrningsläget

Efterfrågan på lägenheter har totalt i kommunen minskat under året. Antalet lediga lägenheter vid årets början var 49 st. och vid årets slut uppgick de lediga till 38 st. Antalet redovisade outhyrda lägenheter har under året uppgått till i genomsnitt 47 st (33 st), detta motsvarar ca 4,0 %. Andelen vakanta lägenheter under året har varit störst i Ryd. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler samt hyresrabatter har uppgått till totalt 5 267 tkr (4 425 tkr).

### Väsentliga händelser

På Torggatan 12 har lokaler byggts om för att tillgodose behovet av lokaler för Statens Service Center. Lokalen ligger i samma byggnad som Tingsryds kommunkontor.

Ett av nybyggnationen på Västra Björkvägen har slutförts med fyra nya lägenheter i Tingsryd

Vi har även bytt tak på två fastigheter under året och bytt fönster på en. Ett stort projekt under året har varit byggnation av nya miljöhus i hela Tingsryds kommun, arbetet med detta beräknas vara klart under våren 2025.

Stort fokus har även legat på att utföra underhåll av våra befintliga lägenheter under året.

### Hyrer

Hyrorna är förhandlats med Hyresgästföreningen 2024 och mynnade ut i ett avtal för 2025 med en höjning på 4,78 % för varmhyra och 3,90 % för kallhyra.

### Det kommunala ändamålet

Stiftelsen Tingsrydsbostäder verkar för en god bostadsförsörjning inom hela Tingsryds kommun. Detta mål uppfylls genom att företaget tillhandahåller attraktiva och prisvärda bostäder. Att skapa goda boendemiljöer och kunna erbjuda välunderhållna fastigheter som har en hyresnivå som inte överstiger medelnivån för jämförbara bostadsföretag ser vi som en väldigt viktig målsättning. Att tillföra nyproduktion till låg produktionskostnad och rimlig hyra har gjorts under 2024. Att minska renoveringskostnaderna bland annat genom arbete med egen personal för att kunna göra mer med mindre resurser är fortfarande något vi arbetar aktivt med. Att tillskapa nya lägenheter via omställning och renovering av potentiella fastigheter är prioriterat för att tillhandahålla fler bostäder och bidra till ökad

bidra till en ökad bostadsförsörjning. Att hela tiden vid såväl nyproduktion av lägenheter och lokaler som vid renoveringar ha med sig alternativplanering på hur man lätt kan ställa om till annan verksamhet, återskapa eller skapa lägenheter är väldigt viktigt att ha med sig för att skapa flexibilitet, optimalt nyttjande och kostnadseffektivitet. När ett behov uppstår är det oftast kort tid för omställning och då måste åtgärderna vara förberedda så att såväl insatserna som kostnaderna kan bli små och optimeras inom givet tidsperspektiv. Att arbeta mot lägre kostnader och optimala ledtider kommer troligtvis att bli väldigt viktigt framöver för att kunna verka för en god bostadsförsörjning.

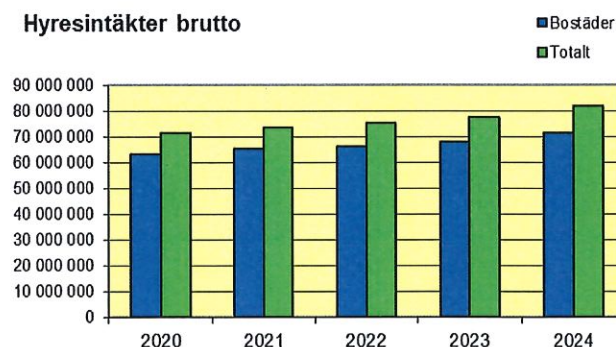
### Förvaltning

Fastighetsbeståndet per 2024-12-31 uppgick till 1 090 lägenheter omfattande ca 69 300 m<sup>2</sup> bostadsyta. Lokalytan uppgick till ca 8 200 m<sup>2</sup>.

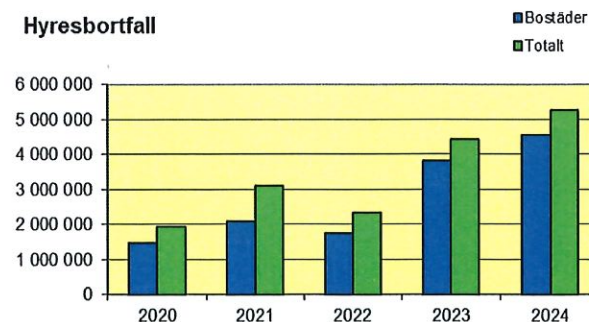
Stiftelsen Tingsrydsbostäder har under året sålt fastighetsskötsel till Tingsryds kommun och Tingsrydsbostäder AB. Beredskapstjänster har sålts till Tingsryds kommun. Under året har även administrativa tjänster sålts till Tingsrydsbostäder AB, Tikab, Tufab, Industristiftelsen och TEAB, förvaltning av Ryds brunn åt Specialfastigheter.

Felanmälan efter arbetstid omhändertas av egen beredskapspersonal. Störningsjour köps externt av SRSB.

Hyresintäkter brutto



Hyresbortfall



## Personal

Personalen har under året deltagit i interna kurser och konferenser inom respektive verksamhetsområde samt kurser som anordnats lokalt och i kommunal regi.

## Fastighetsbeståndet

Samtliga fastigheter har under året varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget RSG Construction & Speciality AB. Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgick till 385 679 tkr.

## Investeringar

Årets investeringar i byggnader, mark och markanläggningar uppgick till 14 600 tkr (19 092 tkr).

Årets största investering har gjorts i etapp 2 av nybyggnationen på Näckrosen 1 i Tingsryd till en investeringskostnad av 2,0 mkr. Övriga större investeringar är byte av värmesystem på Tingsmålavägen i Tingsryd på 1,2 mkr. Ombyggnation av Minkvägen i Tingsryd på 1,0 mkr. Vi har byggt om del av Torggatan 12 i Tingsryd till Statens Service Center. I övrigt har vi investerat i tak- och fönsterbyte.

Investeringar i inventarier och maskiner har under 2024 gjorts till ett belopp av 1 135 tkr (1 419 tkr). För 2024 budgeteras investeringar i inventarier med 1 000 tkr.

## Underhåll

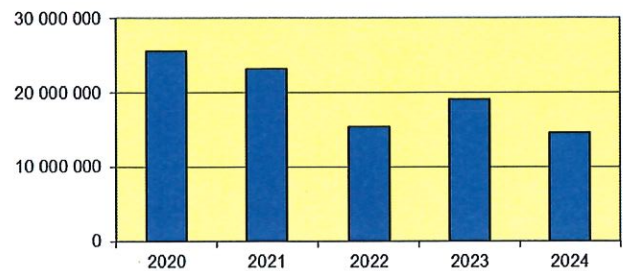
Årets kostnad för underhållsåtgärder uppgick till 7 542 tkr (7 032 tkr) vilket innebär en minskning av underhållet till 125 kr/m<sup>2</sup>. Lägenhetsunderhåll i form av ommålning, tapetsering, golvläggning, renovering av badrum, byte av hushållsmaskiner etcetera uppgick till 3 027 tkr.

Under året har ett antal lägenheter renoverats på grund av vattenskador i Tingsryd, Ryd, Väckelsång och Konga. Vi har asfalterat om ett antal parkeringar som har varit i dåligt skick.

Vi har fortsatt vårt arbete med utemiljön i våra bostadsområden där vi har tagit bort buskar och fällt träd. Vi har investerat i nytt dagvattenavlopp på Storgatan 12 i Ryd.

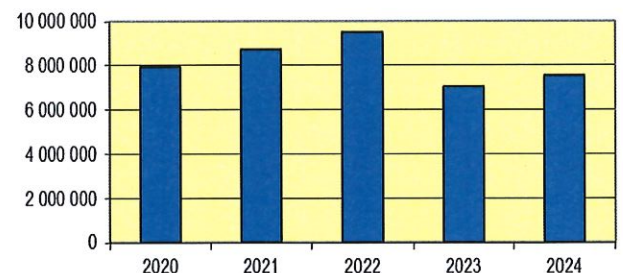
Hantverksgrupp är nu fulltalig och det innebär att Stiftelsen kommer fortsätta kunna utföra huvuddelen av underhållet i egen regi och på sätt kunna göra fler och mer kostnadseffektiva renoveringar.

### Investeringar

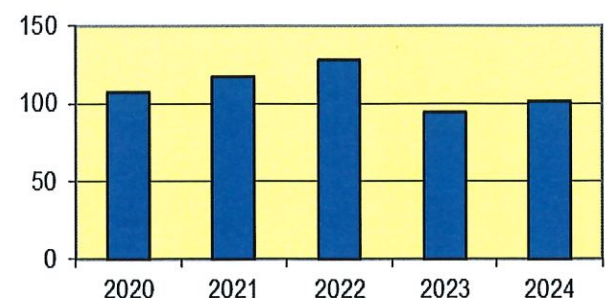


Byte av värmesystem på Tingsmålavägen i Tingsryd

### Underhåll



### Underhåll kr/m<sup>2</sup>



## Miljö

### CSR – ansvar för ett hållbart samhälle

CSR, Corporate Social Responsibility (företagens samhällsansvar) står för hur företag genom sin verksamhet tar ansvar för hur de påverkar samhället både positivt och negativt.

### Socialt ansvar

På Tingsrydsbostäder har vi inställningen att alla är välkomna bland annat genom vår uthyrningspolicy. Vi vill verka för integration och motverka alla former av utanförskap. Att vara ett öppet, kommunikativt och tolerant företag som verkar för ett mångkulturellt samhälle är ett led i vårt förnyelsearbete.

Under 2024 har vi samarbetat med den sociala sektorn och en del av våra bostäder hyrs ut inom ramen för det samarbetet. Det tillskapas också nya bostäder med en låg hyresnivå som möjliggör för fler att kunna hyra en egen bostad. Detta är en viktig tanke hos oss på Tingsrydsbostäder eftersom vi vill att så många som möjligt ska kunna bo på det sätt som man vill, kan och har råd med och att det ska finnas tillgängliga bostäder.

Vi har under året arbetat ännu mer aktivt gentemot de hyresgäster som av någon anledning kommit efter med sina hyresbetalningar. En del gör detta av en eller annan naturlig anledning och genom att vi är aktiva redan i ett tidigt stadiet så har vi kunnat avvärja att det leder till stora hyresskulder som blir näst intill övermäktiga att lösa för vissa.

Under 2024 så har vi arbetat mycket med hur vi som företag kan bidra till både integrationen av såväl nyanlända som behöver komma ut i arbetslivet som långtidsarbetslösa som behöver komma tillbaka. Detta har förverkligats till exempel genom samarbete med arbetsförmedlingen och arbetsmarknadsenheten på kommunen genom att ta emot praktikanter.

### Ekonomisk hållbarhet

Vi tar ett samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta våra fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för detta är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, bra skötsel och genom att utveckla attraktiviteten i våra bostäder och lokaler också skapar en stabil ekonomisk utveckling. Det skapar handlingsfrihet och möjligheter att bygga nya bostäder och lokaler.

## Miljöansvar

Klimat- och miljöfrågorna måste vi förhålla oss mycket mer till framöver. Som ett kommunalägt företag finns det en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort.

Som ett steg i detta har vi ett samarbete med företaget Ticspac där de på vår bekostnad sätter upp miljövänliga avfallspåsar till hundägare för att både värna om miljön och för att förbättra utemiljön i våra bostadsområden.

Vi sponsrar miljöboken som delas ut till alla låg- och mellanstadieskolor i Tingsryds kommun. Vi har under 2024 varit med i en mattebok som har distribuerats till skolorna i Tingsryd och där vi har deltagit på ett seminarium och pratat om företaget och vad vi är verksamma inom, så att eleverna kan ställa frågor. Aktiv skola som aktivt arbetar mot droger, grooming och mobbning stödjer vi också eftersom det är ett område som aktualiserats upp mycket i den tid som vi nu lever i med sociala medier. En av våra större utmaningar framöver blir att bedriva ännu mer aktivt miljöarbete.

En del i vårt miljöarbete är att vi i våra renoveringskoncept försöker återanvända det som är möjligt att återbruka. Och genom att tänka smart vid en renovering så kan ett köksbyte omvandlas till endast en smärre köksrenovering och med små medel förlänga livslängden. Det mest miljöbesparande är de kök som inte behöver bytas utan kan lagas och målas. Detta minskar co2 utsläppen radikalt. Vid återbruk försöker vi också återbruka materialet på plats för att inte orsaka onödiga transporter.

### Samverkan och utbyte med olika intressenter

Vi vill på detta sätt förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av företagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Vi kan ta ett ännu större ansvar genom att vara ett föredöme genom att förverkliga de miljöbesparande tankar och koncept som vi har och gör till andra företag i branschen genom erfarenhetsutbyte.

Våra samarbeten och nätverk finns på såväl lokal, regional som nationell nivå. Utbyte av idéer, nya infallsvinklar, åsikter och intressen tas varje dag i beaktande när vi arbetar med att göra Tingsryd till en attraktiv kommun att bo, leva och verka i.

## Bra arbetsmiljö

Vi värderar våra medarbetare högt, deras engagemang och drivkraft är av största betydelse. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då man känner engagemang och vilja att utföra ett bra arbete som utvecklar såväl företaget, kommunen som den dagliga verksamheten ute bland våra hyresgäster på både kort och lång sikt. Detta är av största vikt i vårt kommande utvecklingsarbete för att bibehålla en attraktiv arbetsplats med medarbetare som trivs och som stannar och utvecklas hos oss. Under året har vi arbetat på extra med de mjuka värdena inom det systematiska arbetsmiljöarbetet genom att vi haft 2 personaldagar med inriktning på temat "hur kan jag själv bidra till en bra arbetsmiljö och utökat samarbete". Det har genererat engagerade diskussioner och tankar på hur saker är, hur det kan vara och hur man själv bidrar. Förutom detta har vi arbetat på med vårt kemikalierregister samt även med att revidera i samt skapa fler arbetsmiljödokument

## Energispararbetet

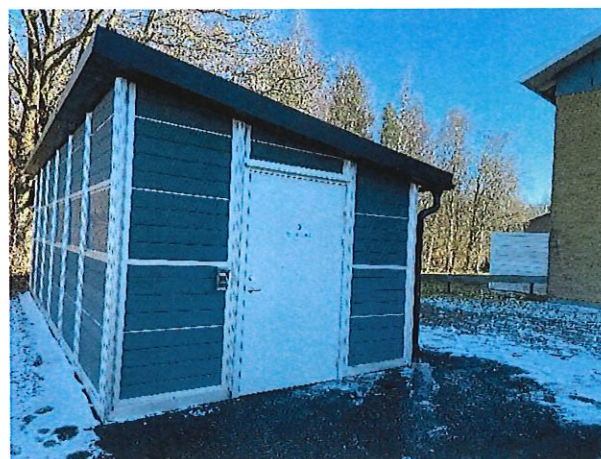
Efter det att SABO:s Skånealternativets energikutmaning för att spara 2,5 % per år upphört 2016 har Stiftelsen fortsatt att arbeta efter samma målsättning som tidigare. Stiftelsen har till och med 2024 sparat 22,8 % vilket är ungefär detsamma som för 2023. Stiftelsen hade en energiförbrukning på 155 kWh/m<sup>2</sup> 2007 som minskat till 122 kWh/m<sup>2</sup> 2024.

OVK-besiktningar och tillkommande åtgärder har utförts i ett antal fastigheter i hela kommunen. Kanalrensning har också gjorts under året. OVK-åtgärder är genomförda i 80 % av våra fastigheter och resterande del kommer att genomföras under 2025.

Utbyte till LED-belysning i allmänna utrymmen, bland annat tvättstugor, trapphus och källare sker fortlöpande.

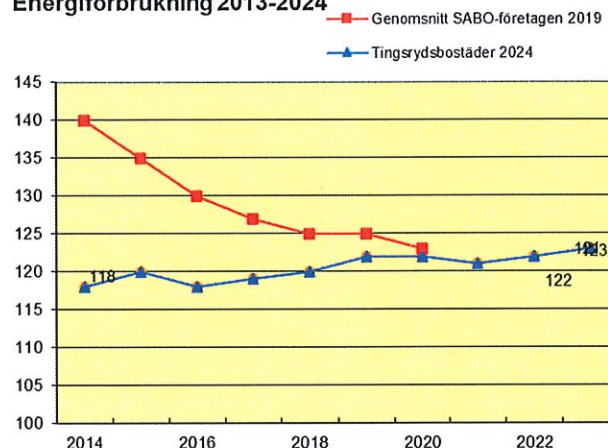
Cirkulationspumpar har bytts ut till nya tryckstyrda pumpar med varvtalsreglering i hela vårt fastighetsbeståndet.

I samband med att vi installerar effektivare belysning och byter ut äldre tvättmaskiner mot nya energisnåla kommer vi även att se över våra huvudsäkringar på fastigheterna. Då effekten ändras drastiskt vid byte från gammalt till nytt har många nätanslutningar blivit överdimensionerade.



Nytt miljöhus på Ebbalyckevägen i Tingsryd

## Energiförbrukning 2013-2024



Evenemang på höstmarknaden i Tingsryd

## Ekonomi

Stiftelsen visar ett resultat på -222 tkr för verksamhetsåret 2024 (-210 tkr). Det allmänna uthyrningsläget har kraftigt försämrats under året och varit betydligt sämre än föregående år, med en ökning av hyresbortfallet med ca 0,8 mkr. Resultatet har påverkats av betydligt högre kostnader för räntor. Borgensavgiften till Tingsryds kommun har ökat till 0,62 %.

Kostnader för planerat underhåll har ökat med 0,5 mkr till 7,5 mkr. Detta är något högre än budgeterat för 2024. Vi har genomfört största delen av åtgärderna med egen personal under året. Kostnader för reparationer har ökat under 2024, till stor del på grund av ökade inköp av material. Det mesta av reparationerna utförts i egen regi.

Räntekostnaderna har ökat under 2024 med 2,7 mkr till 7,2 mkr. Under året har räntorna ökat kraftigt vilket kommer att påverka räntekostnaderna negativt för kommande år. Räntorna har under slutet av året vänt nedåt, vilket inte påverkar företaget mycket, då de lån som skrivs om fortfarande har betydligt lägre räntor än idag. Stiftelsens balansomslutning är på 360 637 tkr.

## Soliditet

De senaste fem åren har det varit en positiv utveckling av Stiftelsens soliditet med en ökning på 1,6 %, dock har den minskat från 16,5 % till 15,0 % under 2024. Mellan 2018 och 2024 har Stiftelsen investerat för ca 103 mkr i större och mindre investeringar, av detta har Stiftelsen självfinansierat ca 71 %.

## Likviditet

Stiftelsen har en checkkredit på 5 Mkr hos Swedbank. Vid årets slut har Stiftelsen inte behövt utnyttja den. Stiftelsen hade en likviditet på 16,0 mkr vid årets slut. Skulderna till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 283,4 mkr. Genomsnittsräntan uppgick till 2,64 %, vi räknar med att den fortsätter öka under 2025.

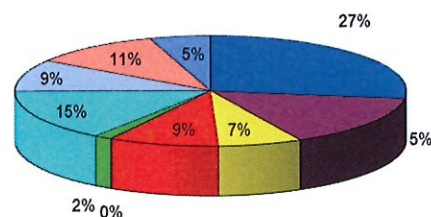
## Intäktsfördelning 2024

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| ■ Bostäder 82,1 %            | ■ Lokaler 9,9 %              |
| □ Garage 0,9 %               | □ Tillval 1,2 %              |
| ■ Sålida tjänster 3,5 %      | ■ Ersättn. Hyresgäster 1,0 % |
| □ Finansiella intäkter 0,7 % | ■ Lönebidrag 0,4 %           |
| □ Övriga intäkter 0,2 %      |                              |

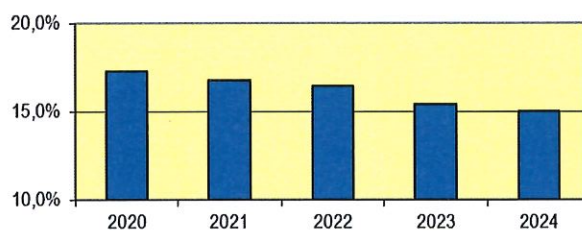


## Kostnadsfördelning 2024

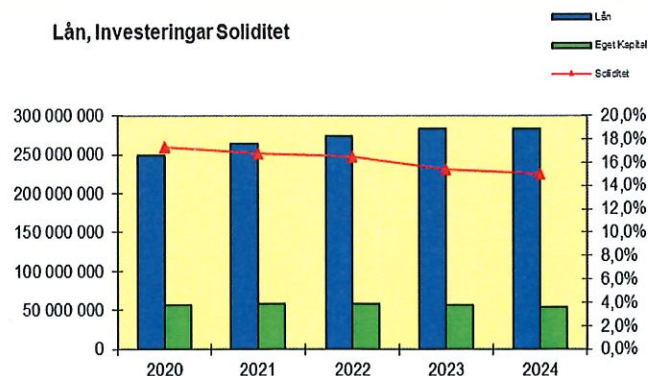
|                           |                            |                         |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| ■ Taxebundna kost. 24,4 % | ■ Fastighetsskötsel 16,4 % | ■ Reparationer 8,5 %    |
| ■ Underhåll 8,7 %         | □ Försäkringsskador 0,0 %  | ■ Fastighetsskatt 1,5 % |
| ■ Avskrivningar 16,0 %    | ■ Administration 11,6 %    | ■ Räntekostnader 7,6 %  |
| ■ Övriga kostnader 5,2 %  |                            |                         |



## Soliditet



## Lån, Investeringar Soliditet



## Framtiden

Stiftelsen kommer under 2025 inte att göra någon mer nyproduktion av bostäder utan fokus kommer att ligga på att fortsätta fräscha upp och hyra ut våra befintliga lägenheter. Det är viktigt att vi både får in nya hyresgäster och att vi behåller våra befintliga. Målsättningen är att minska vakanta lägenheter och att ha nöjda hyresgäster.

Företaget har under ett par års tid arbetat intensivt med att höja utemiljöerna i tre av våra största bostadsområden. Under 2025 kommer vi att fortsätta med detta efter hand även ute i våra andra bostadsområden för att öka trivselen hos våra hyresgäster. Under 2025 kommer stort fokus att ligga på tvätt av fasader där det behövs och utemålning. Men även på uppfräschning av våra tvättstugor. Vi har kommit i fatt med akuta tak- och fönsterbyten men det finns ett fortsatt behov även framöver av att utföra de planerade. Det föreligger inget generellt stort underhållsbehov invändigt i våra lägenheter längre. Det som dock kommer att ligga som en stor utmaning framöver för oss är alla stambyten som kommer att behöva fortsätta göras även om vi börjat på och även gjort en hel del så finns det mycket kvar.

Under 2025 ska miljöhusen tas i drift för en fullskalig källsortering i hela beståndet. Information om införande och anvisningar kommer gå ut till samtliga hyresgäster. Det kommer att vara ett pågående arbete för våra medarbetare att informera våra hyresgäster om hur man ska hålla ordning och sortera i miljöhusen.

Det är viktigt för oss att ta genomtänkta och affärsmässiga beslut vid investeringar, att utveckla och bibehålla vår kompetenta personal.

Stiftelsen bedriver en aktiv bevakning av utvecklingen på räntemarknaden som i nuläget fortfarande är hög jämfört med räntenivån på de lån som skrivs om. Även om diverse räntesänkningar har skett under året innebär det stora kostnadsökningar för oss.

Förhoppningarna är att ränteläget ska stabilisera sig på nuvarande nivå och att fastighetsmarknaden och konsumtionsviljan hos konsumenter åter ska få fart, vilket skulle leda till minskade vakanser. Vi gör kontinuerligt uppdatering av låneportföljen enligt den av styrelsen antagna finansieringspolicyn. Syftet med en aktiv finansieringsstrategi är att stiftelsen inte ska utsättas för onödiga och oförutsedda risker, men också för att skapa förutsättningar för en god framtida ekonomi.

## Vinstdisposition

Till styrelsens förfogande står:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel: | 30 769 tkr        |
| Årets resultat          | - 222 tkr         |
| <b>Totalt kronor</b>    | <b>30 547 tkr</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen balanseras i ny räkning.

Resultatet av Stiftelsen Tingsrydsbostäders verksamhet samt dess ekonomiska ställning framgår av följande resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.

## Förändring eget kapital

|                                | Grundfond    | Reservfond    | Övrigt fritt kapital | Tot. eget kapital |
|--------------------------------|--------------|---------------|----------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital 2024-01-01</b> | <b>2 282</b> | <b>20 199</b> | <b>30 707</b>        | <b>53 188</b>     |
| Årets resultat                 | 0            | 0             | -222                 | -222              |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>2 282</b> | <b>20 199</b> | <b>30 485</b>        | <b>52 966</b>     |

Nyckeltalsdefinitioner finns i not 1 redovisningsprinciper.

## Fem år i sammandrag

|                                                 | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Intäkter</b>                                 | 80 804  | 77 629  | 76 036  | 75 133  | 73 233  |
| <b>Resultat</b>                                 | -222    | -210    | 433     | 2 023   | 741     |
| <b>Underhåll</b>                                | -7 542  | -7 032  | -9 511  | -8 699  | -7 961  |
| <b>Driftskostnader</b>                          | -45 481 | -43 848 | -40 939 | -41 207 | -39 359 |
| <b>Räntekostnader</b>                           | -7 170  | -4 442  | -1 684  | -1 262  | -1 432  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | 9 978   | 11 416  | 7 133   | 14 918  | 16 348  |
| <b>Investeringar</b>                            | 14 600  | 19 092  | 15 324  | 23 176  | 25 488  |
| <b>Balansomslutning</b>                         | 360 637 | 362 345 | 352 304 | 345 993 | 328 597 |
| <b>Soliditet</b>                                | 15,0%   | 15,4%   | 16,5%   | 16,8%   | 17,3%   |
| <b>Flyttningsfrekvens</b>                       | 21,2%   | 19,9%   | 24,2%   | 20,3%   | 19,1%   |

**RESULTATRÄKNING (tkr)**

|                                                     | not   | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                              |       |               |               |
| Hysesintäkter                                       | 4, 5  | 76 682        | 73 201        |
| Övriga förvaltningsintäkter                         | 6     | 4 122         | 4 428         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                        |       | <b>80 804</b> | <b>77 629</b> |
| <i>Fastighetskostnader</i>                          |       |               |               |
| Underhållskostnader                                 | 7     | -7 542        | -7 032        |
| Driftskostnader                                     | 8     | -45 481       | -43 848       |
| Fastighetsskatt                                     |       | -1 168        | -1 172        |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar     |       | -12 545       | -12 905       |
| <b>Bruttoresultat</b>                               |       | <b>14 068</b> | <b>12 672</b> |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 9, 10 | -7 800        | -9 309        |
| <b>Rörelseresultat</b>                              |       | <b>6 268</b>  | <b>3 363</b>  |
| <i>Finansiella poster</i>                           |       |               |               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter    |       | 475           | 517           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter          |       | -7 170        | -4 442        |
| Borgensavgift                                       |       | -1 744        | -1 703        |
| <i>Summa finansiella poster</i>                     |       | <b>-8 439</b> | <b>-5 628</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |       | <b>-2 171</b> | <b>-2 265</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                        |       |               |               |
| Förändring periodiseringsfond                       |       | 2 171         | 2 324         |
| <b>Resultat före skatt</b>                          |       | <b>0</b>      | <b>59</b>     |
| Årets skatt                                         | 11    | -222          | -269          |
| <b>Resultat</b>                                     |       | <b>-222</b>   | <b>-210</b>   |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|                                                | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                |                |
| Byggnader och mark                             | 12  | 316 048        | 303 639        |
| Markanläggningar                               | 13  | 2 809          | 2 265          |
| Inventarier                                    | 14  | 6 177          | 6 198          |
| Pågående ombyggnationer                        | 15  | 3 729          | 2 264          |
| Pågående nybyggnationer                        | 15  | 6 395          | 18 736         |
| <b>Summa materiella tillgångar</b>             |     | <b>335 158</b> | <b>333 102</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                |                |
| Andra långfristiga värdepapper                 | 16  | 40             | 40             |
| Andra långfristiga fordringar                  | 16  | 372            | 373            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>412</b>     | <b>413</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>335 570</b> | <b>333 515</b> |
| <i>Varulager m m</i>                           |     |                |                |
| Råvaror och förnödenheter                      |     | 2 313          | 2 889          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                |                |
| Kund- och hyresfordringar                      |     | 2 793          | 2 371          |
| Skattefordringar                               |     | 1 570          | 1 607          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 17  | 1 811          | 1 092          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>6 174</b>   | <b>5 070</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     | 16 092         | 20 880         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>22 266</b>  | <b>25 950</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>360 149</b> | <b>362 354</b> |

**BALANSRÄKNING (tkr)**

|                                                        | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                |                |
| Grundfond                                              |     | 2 282          | 2 282          |
| Reservfond                                             |     | 20 199         | 20 199         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                       |     | <b>22 481</b>  | <b>22 481</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                |                |
| Balanserad vinst                                       |     | 30 769         | 30 979         |
| Årets resultat                                         |     | -222           | -210           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                        |     | <b>30 547</b>  | <b>30 769</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>53 028</b>  | <b>53 250</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                            | 18  | <b>1 225</b>   | <b>3 395</b>   |
| <b>Avsättningar</b>                                    |     |                |                |
| Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser |     | 2 455          | 3 069          |
| Uppskjuten skatt                                       | 19  | 2 154          | 2 044          |
| <b>Summa avsättningar</b>                              |     | <b>4 609</b>   | <b>5 113</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                            | 20  | 144 000        | 155 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                            | 20  | 139 547        | 128 651        |
| Förskottsbetalda kundfordringar                        |     | 3 745          | 5 244          |
| Leverantörsskulder                                     |     | 9 405          | 6 270          |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 21  | 2 010          | 2 332          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 22  | 2 580          | 3 099          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      |     | <b>157 287</b> | <b>145 596</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                  |     | <b>360 149</b> | <b>362 354</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Not

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                          |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                  | -2 171         | -2 265         |
| Av- och nedskrivningar mm. som belastat resultatet | 12 545         | 12 905         |
| Skatter, avsättningar och reavinster               | -807           | -544           |
| <b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekap.</b> | <b>9 567</b>   | <b>10 096</b>  |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordr.        | -528           | -1 298         |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder       | 876            | 2 618          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>    | <b>9 915</b>   | <b>11 416</b>  |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                      |                |                |
| Förvärv av fastigheter                             | -13 495        | -17 695        |
| Förvärv av inventarier                             | -1 106         | -1 419         |
| Förändring finansiella anläggningstillgångar       | 1              | 22             |
| Fastighetsförsäljning                              | 0              | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>      | <b>-14 600</b> | <b>-19 092</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                     |                |                |
| Ökning av långfristiga lån                         | 68 000         | 65 000         |
| Inlösen av långfristiga lån                        | -68 000        | -55 000        |
| Amortering av långfristiga lån                     | -103           | -103           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>     | <b>-103</b>    | <b>9 897</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                            | <b>-4 788</b>  | <b>2 221</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>              | <b>20 880</b>  | <b>18 659</b>  |
| <b>Summa likvida medel vid årets slut</b>          | <b>16 092</b>  | <b>20 880</b>  |

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### 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 räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna som fastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

#### Nyttjandeperiod

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5-10 år |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

#### Nyttjandeperiod

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| - Stomme                              | 100 år   |
| - Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm | 40-50 år |
| - Hissar, ledningssystem              | 15-25 år |
| - Övrigt                              | 10-50 år |

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i andra företag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### Leasing

#### Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### *Poster i utländsk valuta*

Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster räknas inte om utan redovisas till kursen vid anskaffningstillfället.

Valutakursdifferenser som uppkommer vid reglering eller omräkning av monetära poster redovisas i resultaträkningen det räkenskapsår de uppkommer.

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

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

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

#### **Ersättningar till anställda**

##### *Avgiftsbestämda planer*

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

##### *Förmånsbestämda planer*

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

#### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och

den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning*

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris*

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

#### *Ränta och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

**Not 2****Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisade i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

**Noter och kommentarer till resultaträkningen (alla belopp i tkr)****Not 3**

| <b>Personal</b>        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 32,4        | 36,8        |
| <b>SUMMA</b>           | <b>32,4</b> | <b>36,8</b> |

VD har rätt till 12 månaders full lön vid uppsägning från arbetsgivarens sida. Vid uppsägning från VD:s sida gäller 6 månaders uppsägningstid.

Av antalet anställda är 8 kvinnor (25,0 %) och 24 män (75,0 %).

Av styrelsens totala antal ledamöter (5) är 2 kvinna. Övrig företagsledning en kvinna (1 kvinna)

Det totala antalet sjukfrånvaro uppgick 3,68 % (4,86 %) av ordinarie arbetad tid. Av dessa består 13,8 % (1,9 %) av långtidssjukskrivningar (längre än 60 dagar).

**Not 4**

| <b>Hyresintäkter brutto</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                    | 71 528        | 67 817        |
| Lokaler                     | 8 700         | 8 069         |
| Garage                      | 815           | 814           |
| Tillval                     | 906           | 926           |
| <b>SUMMA</b>                | <b>81 949</b> | <b>77 626</b> |

**Not 5**

| <b>Hyresbortfall</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|----------------------|---------------|---------------|
| Bostäder             | -4 536        | -3 810        |
| Lokaler              | -333          | -347          |
| Garage               | -101          | -90           |
| Hyresrabatter        | -297          | -178          |
| <b>SUMMA</b>         | <b>-5 267</b> | <b>-4 425</b> |

**Not 4 och 5**

| <b>Hyresintäkter netto</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                   | 66 695        | 63 829        |
| Lokaler                    | 8 367         | 7 722         |
| Garage                     | 714           | 724           |
| Tillval                    | 906           | 926           |
| <b>SUMMA</b>               | <b>76 682</b> | <b>73 201</b> |

**Not 6**

| <b>Övriga förvaltningsintäkter</b> | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ersättning från hyresgäster        | 562          | 789          |
| Återvunna hyror                    | 50           | 65           |
| Sålda tjänster                     | 2 649        | 2 738        |
| Lönebidrag                         | 634          | 344          |
| Försäkringsersättningar            | 0            | 114          |
| Reavinst maskiner                  | 44           | 283          |
| Övriga intäkter                    | 183          | 95           |
| <b>SUMMA</b>                       | <b>4 122</b> | <b>4 428</b> |

**Not 7**

| <b>Underhållskostnader</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Bostäder                   | -3 027        | -2 226        |
| Lokaler                    | -102          | -29           |
| Utomhus                    | -635          | -638          |
| Gemensamt underhåll        | -3 778        | -4 139        |
| <b>SUMMA</b>               | <b>-7 542</b> | <b>-7 032</b> |

**Not 8**

| <b>Driftskostnader</b>              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, personalkostn.   | -8 034         | -8 419         |
| Fastighetsskötsel, övr. kostnader   | -2 614         | -2 635         |
| Kostnader för tillval & bostadsanp. | -135           | -140           |
| Uttagsskatt                         | -2 038         | -2 141         |
| Reparationer                        | -5 750         | -6 818         |
| Vatten                              | -5 104         | -4 698         |
| Fastighetsel                        | -3 431         | -3 277         |
| Uppvärmning                         | -11 502        | -9 234         |
| Obligatoriska besiktningar          | -215           | -377           |
| Sophantering, miljöavgift           | -2 713         | -2 407         |
| Försäkringskostnader                | -922           | -850           |
| Försäkringsskador                   | -93            | -25            |
| Avskrivna fordringar                | -209           | -88            |
| Befarade kundförluster              | -128           | -90            |
| Hyressättningsavgift/boinflytande   | -149           | -151           |
| Fiberanslutning/IPTV                | -2 328         | -2 274         |
| Pensionskostnader                   | -116           | -224           |
| <b>Summa</b>                        | <b>-45 481</b> | <b>-43 848</b> |

**Not 9**

| <b>Centrala administrations-<br/>och försäljningskostnader</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Personalkostnader                                              | -4 549      | -5 567      |
| Övriga kostnader                                               | -3 251      | -3 742      |
| Summa                                                          | -7 800      | -9 309      |

**Not 10**

| <b>Arvode och ersättningar till revisorer</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>PwC, [Mattias Johansson]</i>               |             |             |
| Revisionsuppdrag                              | 101         | 87          |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 6           | 0           |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 11**

| <b>Skatt på årets resultat</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Aktuell skatt                  | 0           | 0           |
| Skatt pga ändrad tax           | -112        | -100        |
| Uppskjuten skatt               | -110        | -169        |
| Skatt på årets resultat        | -222        | -269        |

|                                                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Redovisat resultat före skatt                          | 0           | 59          |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)     | 0           | 0           |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader              | -7          | -8          |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisat resultatet | -112        | -100        |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond    | -14         | -23         |
| Effekt av ändrad skattesats                            | -89         | -79         |
| Redovisad skattekostnad                                | -222        | -210        |

Noter och kommentarer till balansräkningen (alla belopp i tkr)

| Not                                        | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>12 Byggnad och mark</b>                 |                 |                 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden            | 536 015         | 525 145         |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar         | 23 630          | 10 870          |
| Försäljningar/utrangeringar                | 0               | 0               |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>            | <b>559 645</b>  | <b>536 015</b>  |
| Akkumulerade avskrivn. enl. plan           | -230 949        | -219 231        |
| Försäljningar/utrangeringar                | 0               | 0               |
| Årets avskrivn. enl. plan byggnader        | -11 221         | -11 718         |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-242 170</b> | <b>-230 949</b> |
| Akkumulerade nedskrivningar                | -1 427          | -1 427          |
| Försäljningar                              | 0               | 0               |
| Årets nedskrivningar                       | 0               | 0               |
| <b>Summa nedskrivningar</b>                | <b>-1 427</b>   | <b>-1 427</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>316 048</b>  | <b>303 639</b>  |
| <b>Taxeringsvärde byggnader</b>            | <b>322 350</b>  | <b>322 350</b>  |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>                 | <b>63 329</b>   | <b>63 329</b>   |
| <b>Totala investeringsbidrag</b>           | <b>14 758</b>   | <b>14 758</b>   |
| <b>13 Markanläggningar</b>                 |                 |                 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden            | 3 814           | 2 681           |
| Nyanskaffningar/omklassificeringar         | 741             | 1 133           |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>            | <b>4 555</b>    | <b>3 814</b>    |
| Akkumulerade avskrivn. enl. plan           | -1 549          | -1 401          |
| Årets avskrivn. enl. plan markanläggningar | -197            | -148            |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-1 746</b>   | <b>-1 549</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>2 809</b>    | <b>2 265</b>    |
| <b>14 Inventarier</b>                      |                 |                 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden            | 19 595          | 18 176          |
| Nyanskaffningar                            | 1 135           | 1 419           |
| Utrangeringar                              | -38             | 0               |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>             | <b>20 692</b>   | <b>19 595</b>   |
| Akkumulerade avskrivn. enl. plan           | -13 397         | -12 359         |
| Utrangeringar                              | 9               | 0               |
| Årets avskrivn. enl. plan                  | -1 127          | -1 038          |
| <b>Summa avskrivn. enl. plan</b>           | <b>-14 515</b>  | <b>-13 397</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>6 177</b>    | <b>6 198</b>    |

| Not                                                    | 2024         | 2023          |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>15 Pågående nyanläggningar</b>                      |              |               |
| <b>Ombyggnader</b>                                     |              |               |
| Ackumulerat anskaffningsvärde                          | 2 264        | 2 440         |
| Nyanskaffningar                                        | 6 209        | 8 151         |
| Omklassificeringar                                     | -4 744       | -8 327        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>3 729</b> | <b>2 264</b>  |
| <b>Nybyggnader</b>                                     |              |               |
| Ackumulerat anskaffningsvärde                          | 18 736       | 12 868        |
| Nyanskaffningar                                        | -19 242      | 5 868         |
| Omklassificeringar                                     | 6 901        | 0             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                  | <b>6 395</b> | <b>18 736</b> |
| <b>16 Värdepapper</b>                                  |              |               |
| Andel i HBV                                            | 40           | 40            |
| <b>Fordringar</b>                                      |              |               |
| Innestående återbäring HBV                             | 372          | 373           |
| <b>Summa</b>                                           | <b>412</b>   | <b>413</b>    |
| <b>17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |              |               |
| Förutbetalda försäkringar                              | 13           | 219           |
| Övriga upplupna intäkter                               | 1 798        | 873           |
| <b>Summa</b>                                           | <b>1 811</b> | <b>1 092</b>  |
| <b>18 Obeskattade reserver</b>                         |              |               |
| Avsatt räkenskapsår 2018                               | 0            | 1 858         |
| Avsatt räkenskapsår 2020                               | 457          | 769           |
| Avsatt räkenskapsår 2021                               | 330          | 330           |
| Avsatt räkenskapsår 2022                               | 438          | 438           |
| Avsatt räkenskapsår 2023                               | 0            | 0             |
| Avsatt räkenskapsår 2024                               | 0            | 0             |
| <b>Totalt obeskattade reserver</b>                     | <b>1 225</b> | <b>3 395</b>  |

**Not 19 Uppskjuten skatt**

| 2024-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad     | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |                |
|---------------------------|-----|-------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |              |                |                |                             |                |
| Fastigheter               | 13  | 305 592                 | 9 921        |                | 534            | 10 455                      | 316 047        |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>305 592</b>          | <b>9 921</b> |                | <b>534</b>     | <b>10 455</b>               | <b>316 047</b> |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |              |                |                |                             |                |
| Uppskjuten skatt          |     | 2 044                   | 0            |                | 110            | 2 154                       |                |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>2 044</b>            | <b>0</b>     |                | <b>110</b>     | <b>2 154</b>                |                |

| 2023-12-31                | Not | Skattemässigt restvärde | Skillnad     | Årets skillnad | Total skillnad | Bokföringsmässigt restvärde |                |
|---------------------------|-----|-------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>         |     |                         |              |                |                |                             |                |
| Fastigheter               | 13  | 293 718                 | 9 091        |                | 830            | 9 921                       | 303 639        |
| <b>Summa Tillgångar</b>   |     | <b>293 718</b>          | <b>9 091</b> |                | <b>830</b>     | <b>9 921</b>                | <b>303 639</b> |
| <b>Avsättningar</b>       |     |                         |              |                |                |                             |                |
| Uppskjuten skatt          |     | 1 875                   | 0            |                | 169            | 2 044                       |                |
| <b>Summa avsättningar</b> |     | <b>1 875</b>            | <b>0</b>     |                | <b>169</b>     | <b>2 044</b>                |                |

**20 Skulder till kreditinstitut 2024 2023**

Skulder som förfaller inom 1 år efter balansdagen:

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 139 547        | 128 651        |
| <b>Summa</b>                | <b>139 547</b> | <b>128 651</b> |

Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen:

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 144 000        | 155 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>144 000</b> | <b>155 000</b> |

**Totalt till kreditinstitut 283 547 283 651****Lånestruktur och räntebindningstid**

| År          | Lånebelopp     | Genomsnittsränta % | Andel av lån i % |
|-------------|----------------|--------------------|------------------|
| Rörliga     | 60 547         | 4,25               | 21,4             |
| 2025        | 79 000         | 0,94               | 27,9             |
| 2026        | 65 000         | 3,30               | 22,9             |
| 2027        | 64 000         | 3,15               | 22,6             |
| 2028        | 15 000         | 3,01               | 5,3              |
| <b>Tot.</b> | <b>283 547</b> | <b>2,64</b>        | <b>100,0</b>     |

Normalt förnyas lånen genom omskrivning.

| Not                                                                                                                                          | 2024         | 2023         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>21 Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                        |              |              |
| Mervärdesskatt                                                                                                                               | 495          | 432          |
| Arbetsgivaravgift                                                                                                                            | 439          | 885          |
| Uttagsskatt                                                                                                                                  | 779          | 698          |
| Personalens källskatt                                                                                                                        | 297          | 317          |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                 | <b>2 010</b> | <b>2 332</b> |
| <b>22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                       |              |              |
| Upplupna löner                                                                                                                               | 151          | 135          |
| Upplupna semesterlöner                                                                                                                       | 1 089        | 1 144        |
| Upplupna sociala avgifter                                                                                                                    | 418          | 438          |
| Särskild löneskatt och avkastningsskatt                                                                                                      | 123          | 203          |
| Upplupna räntekostnader                                                                                                                      | 545          | 487          |
| Övriga upplupna kostnader                                                                                                                    | 254          | 692          |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                 | <b>2 580</b> | <b>3 099</b> |
| <b>23 Ställda panter och eventalförpliktelser</b>                                                                                            |              |              |
| Fastighetsinteckningar                                                                                                                       | 6 622        | 6 622        |
| <b>Summa</b>                                                                                                                                 | <b>6 622</b> | <b>6 622</b> |
| <b>24 Upplysningar avseende uppställningsform för resultaträkningen</b>                                                                      |              |              |
| Vi har valt att tillämpa FastBAS uppställningsform för resultaträkningen.<br>FastBAS utarbetas i samarbete mellan SABO och Fastighetsägarna. |              |              |

Tingsryd 2025-02-25

Inge Strandberg  
Ordförande

Nicklas Johansson  
Vice ordförande

Britt-Louise Berndtsson

Christian Ward

Renate Tschap

Victoria Magnesson  
Verkställande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03

Lena Rundquist

Kerstin Petersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor