

Olofströmshus AB

Årsredovisning

2024



www.olofstromshus.se

[Handwritten signatures]

VD-ordet



Innehåll

Sida

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	29

Året som gått har varit ett år med fortsatt högt tryck på vår uthyrning och även om vi känner av en något längre handläggningstid har vakanserna kunnat hållas på en låg genomsnittlig nivå över året, 1,1 %.

In till året tog vi med den hyresförhandling som tecknades under 2022 varför vi, jämfört med många andra allmännyttiga bolag, hade en låg hyreshöjning. Samtidigt har taxekostnader fortsatt stiga vilket ger en kännbar påverkan på vår ekonomiska situation.

Utmaningen kring våra lokaler håller i sig, främst gällande de större lokalerna i centrum. Dock ser vi en ökning gällande förfrågningarna för våra mindre lokaler, vilket inger hopp om en minskad vakans framöver.

Det efterlängtdade fönsterbytet på Nedre Ekeryd blev äntligen genomfört och Jemsegården stod klart för inflyttning till LSS-boende i slutet på året. Därtill färdigställdes en rad investeringsprojekt.

Olofströmshus är miljödiplomerat enligt svensk miljöbas och hållbarhetsarbetet kommuniceras externt genom en hållbarhetsrapport som finns på vår hemsida.

Hållbarhetsfrågor är viktiga för bolaget och innefattar både energifrågor, förbrukning, kemikalieanvändning och så mycket mer. Viktigt för oss är att våra kunder har en hälsosam och utvecklande boendemiljö.

Ett samarbete med VMAB påbörjades för att underlätta hanteringen av farligt avfall.

Under året har vi organiserat om på tjänstemannasidan och valt att inte ersätta personal som slutat. Detta har fallit väl ut och vi fortsätter arbeta efter denna organisation.

Under året genomförde vi en kundenkät där vi fick ett högt deltagande, hela 63,7 % svarade och vi fick utfall som gjorde oss stolta. All personal har under året arbetat med resultatet på olika sätt, vi ser vad vi kan förbättra eller förändra för att ge kunderna den bästa boendemiljön.

Olofström februari 2025
Lisa Palmkvist, VD

KONTAKTA OSS

Växel

0454 - 20 44 00

Besök- och postsadress

Ådalsvägen 1, 293 34 Olofström

Mail

info@olofstromshus.se

Hemsida

www.olofstromshus.se

Sociala medier

facebook.com/olofstromshus.se

instagram.com/olofstromshus

Organisationsnummer

Olofströmshus AB 556415-6445

Holje Holding 556619-5557



42 medarbetare

Tillsammans är våra fastighetsskötare, service- och underhållsgrupp och den administrativa personalen ett team på runt 42 personer som alla jobbar med kunden i centrum.



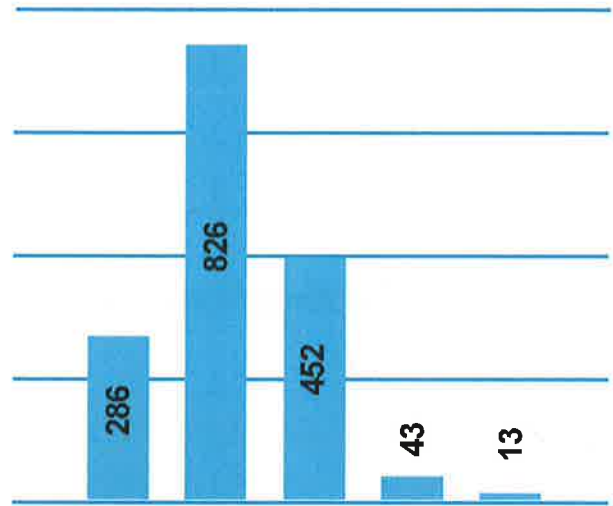
1936 1620

Antal lägenheter

Totalt med både blockhyrda och s.k. "vanliga" hyreslägenheter har vi 1936 lägenheter fördelade på nio områden.

Fördelning

Av dessa är 1620 s.k "vanliga" lägenheter som är tillgängliga för allmänheten. Storlekarna är fördelade enligt staplarna till höger.



1 rok 2 rok 3 rok 4 rok 5+ rok
1,1% Vi har många sökande till våra större lägenheter och vakanserna utmärker sig främst bland våra 1- och 2-rumslägenheter.
Vakansgrad



Several handwritten signatures in blue ink, likely representing the board or management of Olofströmshus AB.

Förvaltningsberättelse

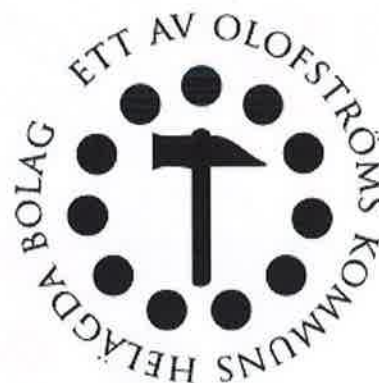
Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Olofströms kommun förvärva, äga, sälja och förvalta fastigheter samt uppföra bostäder, affärslokaler och kollektiva anordningar.

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder

och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

Olofströmshus AB, org nr 556415-6445, är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.



Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2024	2023	2022	2021
<i>kkkr</i>				
Nettoomsättning	160 481	150 914	143 692	190 335
Resultat efter finansiella poster	-1 321	-25 556	13 739	18 409
Balansomslutning	798 302	802 192	778 995	741 946
Antal anställda	44	47	43	66
Avkastning på totalt kapital %	1,8	-1,9	2,4	3,8
Avkastning på eget kapital %	-0,2	-3,3	9,6	14,2
Soliditet %	18,2	15,9	18,3	17,5

Definitioner: se not 30

Bolaget redovisar ett resultat på 17 587 kkr (-15 454 kkr).

Soliditeten uppgår till 18,2 % (15,9 %). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2024 uppgår bostadsbeståndet till 1936 lägenheter, varav 316 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 12 (19) vid årsskiftet.

Under kommande räkenskapsår fortsätter arbetet med att planera för reparationer, underhåll och investeringar. Inflationen och läget på den finansiella marknaden kommer troligtvis fortsätta under kommande räkenskapsår, vilket kan påverka bolagets kostnader.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Boinflytande och evenemang

Året boinflytandeaktiviteter har avlöst varandra och präglats av trivsel, gemenskap och samhörighet. Vi har haft en fortsatt fin relation med våra kunder och haft bra uppslutning till de aktiviteter vi bjudit in till.

Syftet att aktivera våra kunder och stimulera dem har bidragit till deras trivsel och minskat våra omflyttningar. Det i sin tur innebär både minskade vakanser och minskade kostnader som omflyttningar ofta för med sig.

Ett koncept som visade sig vara väldigt lyckat i vårt arbete med våra kunder var årets upplaga av bomötesrundan, som nu i år gestaltade sig i form av ett bomötesmingel. Så många som runt 100 personer deltog när vi bjöd in till ett stormöte på Kulturhuset och nära på alla våra områden fanns representerade bland de besökande.

Precis som tidigare år har även årets områdesfest varit ett mycket välbesökt arrangemang när det ägde rum på Ekeryd en solig och härlig dag i september. Tack vare ett mycket fint samarbete med flera föreningar och samarbetspartners lyckas dessa tillställningar överträffa sig själva gång på gång och besökarna, såväl kunder som övriga invånare och även besökare utifrån, trivs och dröjer sig kvar under



stor del av evenemanget.

Kommunala arrangemang

Engagemanget i våra kommunala evenemang har fortsatt och vi har haft ett fortsatt fint samarbete med övriga representanter i kommunkoncernen. Såväl Halendagen som Skördedagen är fantastiska exempel på när invånarna sluter upp och trivs tillsammans.



Förvaltningsberättelse



Väsentliga händelser under räkenskapsåret (forts.)

IT och digitalisering

2024 har varit ett viktigt digitalt år med säkerhet som utgångspunkt.

Våra användare har gått över till hanterat Apple-ID och Intune, ett långdraget projekt som färdigställdes under året. Samtliga telefoner har också fått nya antivirusprogram, åtgärder som likt många andra inom IT är kopplat till säkerhet och i detta fall också mer kostnadseffektivt.

Genom enkla medel har vi också säkrat vårt nätverk och uppdaterar gästnätverken till samtliga områdeskontor.

Översyn av hårdvara har gjorts för att samtliga enheter ska ha stöd för Windows 11 och kunna uppdateras för att följa våra krav.

Sist men inte minst har vi också bytt filhanteringssystem från G och Therefore till SharePoint.

Lokaler

Förfrågningarna har duggat tätt för våra mindre lokaler och det känns glädjande att det finns ett intresse och driv hos våra invånare om att tuffa tider till trots, ändå vågar prova sig fram inom näringslivet. Något som varit mer svårt att hyra ut är våra större lokaler i centrum. Vi provar oss fram och känner på marknaden och försöker i den mån det är möjligt tillmötesgå nya kunders önskemål om olika former av prova-på-avtal.

Samarbete pågår på kommunal nivå tillsammans med andra hyresvärdar för hur vi tillsammans kan verka för ett levande

centrum och vår medverkan i Köpmanföreningen ger oss en ingång och insyn i detta som vi hoppas kan vara värdefull.

Uthyrning

Det har varit ett fortsatt högt tryck på vår uthyrning. Dock med något längre handläggningstider då flera visningsomgångar krävts för många objekt. Vakanserna har ändå kunnat hållas på en mycket låg nivå, 1,1% då ca 71% av våra signerade kontrakt har varit med nya kunder som flyttar till oss från såväl andra hyresvärdar som egen villa, både i och utanför kommunen.

Det fortsatt minskade invånarantalet har ännu inte påverkat oss negativt, men vi märker allt fler som anger ny adress utanför vår kommun i samband med uppsägning.





Trots fönsterbytet på Linné- och Brantingvägen har fastigheterna bevarat sina karaktäristiska drag då mycket snarlika fönster satts in. Till vänster syns originalfönster och till höger de nya fönstren.

Ombyggnationer och renoveringar under 2024

Ombyggnationer

Ett av våra större projekt för året var ombyggnaden av Jemsegården till LSS-boende med sex lägenheter samt två jourlägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymme. Överlämningen till Socialförvaltningen gjordes 1 oktober.

En annan ombyggnad för i år var de tidigare hemtjänstlokaler på Ådalsv 4 som blev två unika lägenheter med hög standard på vardera 100 m². Ombyggnaden startade under hösten och de båda lägenheterna färdigställdes för uthyrning lagom till årsskiftet.

Efter en lång process kunde vi äntligen genomföra det efterlängttade fönsterbytet på Branting- och Linnév. Första etappen påbörjades innan sommaren och projektet i sin helhet blev klart på hösten.

Utfallet blev väldigt bra med ökad energieffektivitet, användarvänlighet och komfort för hyresgästerna samtidigt som vi lyckades med att behålla husens karaktäristiska drag. Det blir även ett minskat underhållsbehov för vår del. I samband med bytet gjordes en ventilationsförbättring med installation av Ysodon.

På Innovation Park hade vi haft ett stort ventilationsprojekt med ombyggnad och aggregatbyte. Bytet genererar bättre komfort för hyresgästerna såväl som lägre energiförbrukning åt oss.

Vi fortsatte med stambytet i city som vi påbörjade förra året och precis som med tidigare upphandlad entreprenör gick arbetet smidigt och vi hade ett fint samarbete med såväl kunder som utförare.

Efter önskemål från hyresgäster i ett enkätutskick påbörjades ett utemiljöprojekt på Äppel- & Hallonv med skapande av nya samlingsplatser med grill- och sittplatser, uppfräschning av lekplats och borttagning av de äldre samlingsytorna. Projektet beräknas bli färdigställt i sin helhet under 2025.

Vår stora lekplats i Jämshög byggdes om i samråd och efter förslag från hyresgäster som bor i området. Det blev en totalrenovering där vi bytte alla redskap. Vi kunde då också återanvända en gungställning som vi använde till utemiljöprojektet på Äppel- och Hallonv.

Ombyggnad och driftsättning av tre nya miljörum med digitala tagglås genomfördes under året som ett led i att styra åtkomst och få en fräschare miljö. På Frödingv 1 där vi haft mest problem, delades det upp i två miljörum för att minska belastningen och tydliggöra vilka kunder som får slänga var. Resultatet har varit väldigt lyckat.

Vi fortsatte med energieffektiviseringsprojekt genom byte av armaturer i såväl trapphus, som gemensamhets- och driftsutrymmen. I år genomfördes detta på flera adresser i centrum samt på Bredgatan.

I den mån vi kan sätter vi armaturer med individuell styrning för att slippa tända ett helt trapphus om det bara är rörelser på första våningen. Det genererar både en energi- och miljöbesparing och bättre användarvänlighet och belysning för våra kunder.

Som en del i vårt hållbarhetsarbete har vi under året även installerat solpaneler på Olskatan 2. Anläggningen är beräknad att producera ca 38000kwh.

Förvaltningsberättelse



Av barnens fina förslag till honungs-etiketter blev det till slut ett trevligt vernissage på kontoret.

Olofströmshus hållbarhetsarbete

Miljö och Hållbarhet

Olofströmshus fortsatta omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter.

Hållbarhetsfrågor är viktiga för bolaget och innefattar både energifrågor, förbrukning, kemikalieanvändning och så mycket mer. Viktigt för oss är att våra kunder har en hälsosam och utvecklande boendemiljö.

Eco Living

Under året anställdes en trädgårdsmästare som övertagit ansvaret för Eco Living. Bolaget ser ett stort värde i att utemiljön runt våra fastigheter sköts och uppdateras med kompetens och där ingår kunskapen om odling. Under året fick vi tyvärr, pga yttre omständigheter, avveckla det ena av våra hönskollektiv.

Vi provade ett nytt koncept med etiketter till våra honungsburkar som föll väldigt väl ut. Alla barn som deltog på vår områdesfest fick möjligheten att rita en egen etikett och av alla fina förslag som lämnades in röstade Olofströmshus personal fram tre vinnare.

Avfallshantering

Bolaget fortsätter att arbeta för att öka och förbättra sorteringen av avfall. Vi

har under året förmedlat information och tips till kunder samt uppdaterat information i våra miljörum.

Ett samarbete med VMAB påbörjades för att underlätta hanteringen av farligt avfall.

Gifrfri verksamhet

Vi ser årligen över användandet av kemikalier och strävar efter att använda de minst skadliga inom alla områden.

I samarbete med kommunkoncernen påbörjades ett arbete med att använda samma kemikalie-app för att underlätta och förenkla ett samarbete där vi kan hjälpa varandra och dra nytta av varandras erfarenheter.

Miljöpolicy och diplomering

Bolaget har en hållbarhetspolicy och arbetar med hållbarhetsfrågor dels i specifika arbetsgrupper, dels inom respektive avdelning. Vi ingår i de koncernövergripande grupperna för social hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Olofströmshus är miljödiplomerat enligt svensk miljöbas och hållbarhetsarbetet kommuniceras externt genom en hållbarhetsrapport som finns på vår hemsida.



Arbetet med att utveckla en så gifrfri verksamhet som möjligt är ständigt pågående.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'IE', 'REB', and 'SSG'.



Sommarlunchen är ett populärt och återkommande inslag för vår personal där vi träffas och trivs tillsammans.

Personal

Utveckling

Under året har all personal arbetat tillsammans och i mindre arbetsgrupper med resultaten av vår kundenkät. Detta arbete har utgått från vad kunderna vill förbättra, vad ser personalen som kan/bör förbättras och vad följer våra mål och riktlinjer.

All personal erbjuds årligt medarbetarsamtal samt må bra-samtal.

Effektivisering

Vi har under året valt att inte ersätta tjänster där personal avslutat sin tjänst utan i stället fördela om och skala ner arbetsuppgifter. Detta har fallit väl ut.

Personalnyckeltal 2024

Medeltal anställda	44 st
Andel kvinnor	36%
Andel män	64%
Genomsnitt ålder	46 år
Flest antal tjänsteår	38 år
Medeltal anställningsår	9 år



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'TE' and '806'.

Ekonomisk rapport

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 132 708 528,89 behandlas enligt följande

Balanseras i ny räkning		132 708
	Summa	<u>132 708</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	2	160 481	150 914
Aktiverat arbete för egen räkning		335	936
Övriga rörelseintäkter	3	166	996
		<u>160 982</u>	<u>152 846</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-86 422	-80 323
Personalkostnader	5	-31 168	-33 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-29 995	-56 701
Rörelseresultat	6	<u>13 397</u>	<u>-17 846</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 331	1 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 049	-9 572
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 321</u>	<u>-25 555</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		14 635	9 780
Resultat före skatt		<u>13 314</u>	<u>-15 775</u>
Skatt på årets resultat	9	4 273	321
Årets resultat		<u>17 587</u>	<u>-15 454</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	675 429	638 507
Nedlagda utgifter på annans fastighet	12	2 465	2 630
Inventarier, verktyg och installationer	13	12 379	10 012
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	13 776	46 203
		<u>704 049</u>	<u>697 352</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	15 200	13 760
Andra långfristiga fordringar	17	244	207
		<u>15 484</u>	<u>14 007</u>
Summa anläggningstillgångar		719 533	711 359
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	18	254	280
		<u>254</u>	<u>280</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 597	1 184
Fordringar hos koncernföretag		44 644	30 009
Aktuell skattefordran		3 006	4 113
Övriga fordringar		1 356	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 580	2 415
		<u>53 183</u>	<u>37 721</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		25 332	52 832
		<u>25 332</u>	<u>52 832</u>
Summa omsättningstillgångar		78 769	90 833
SUMMA TILLGÅNGAR		798 302	802 192

Ekonomisk rapport

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		115 121	130 576
Årets resultat		17 587	-15 454
		<u>132 708</u>	<u>115 122</u>
		145 208	127 622
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	23 471	26 304
		<u>23 471</u>	<u>26 304</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	579 898	609 768
Skuld till moderbolag		–	–
		<u>579 898</u>	<u>609 768</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		9 412	9 268
Leverantörsskulder		10 925	17 315
Skulder till kreditinstitut		14 935	–
Övriga skulder		5 606	2 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 847	8 986
		<u>49 725</u>	<u>38 498</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>798 302</u>	<u>802 192</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

2023-12-31	Bundet eget kapital					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	130 576	143 076
Årets resultat					-15 454	
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Aktieägartillskott erhållna						
Summa	–	–	–	–	–	–
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	115 122	127 622
2024-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	115 122	127 622
Årets resultat					17 587	
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>						
Fusionsresultat						–
Summa	–	–	–	–	–	–
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	132 709	145 209

Ekonomisk rapport

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-1 322	-25 556
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	29 995	56 690
		28 673	31 134
Betald inkomstskatt		-414	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 259	31 134
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		25	68
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-414	-1 119
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 709	2 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 161	32 916
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 394	-2 344
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	10
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-32 295	-59 652
Förvärv av finansiella tillgångar		-37	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	105
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 726	-61 881
Finansieringsverksamheten			
Uptagna lån		-	37 500
Amortering av lån		-14 935	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 935	37 500
Årets kassaflöde		-27 500	8 535
Likvida medel vid årets början		52 832	44 297
Likvida medel vid årets slut	27	25 332	52 832

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år i den mån de inte påverkas av K3's regelsystem.

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 har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av.

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.

	Nyttjandeperiod antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Tillval	10
Markanläggningar och anslutningar	20
Nedlagda utgifter på annans fastighet	20

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:

• Stomme	30-100
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	30-100
• Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	5-50
• Yttre ytskikt; fasad, mm	50
• Markanläggning	20-50

Ekonomisk rapport

Noter

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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 utsträngas. 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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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.

Leasing

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.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först ut-principen.

I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

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.

Noter

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 effektivränte-metoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings-instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Säkring av ränterisk

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

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

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.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Ekonomisk rapport

Noter

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

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. Hyresintäkter redovisas den period uthyrningen avser.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

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, royalty och utdelning

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Noter

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

	2024	2023
<i>Nettoomsättning per rörelsegrän</i>		
Hysesintäker	160 481	150 914
	<u>160 481</u>	<u>150 914</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Realisationsvinster	–	10
Återbäring HBV	149	14
Erhållna offentliga bidrag	17	972
	<u>166</u>	<u>996</u>

Ekonomisk rapport

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	2023
<i>KPMG / Sara Sjöberg Einarsson</i>		
Revisionsuppdrag	331	280
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Andra uppdrag	–	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	–	–

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 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2024	varav män	2023	varav män
Sverige	44	62%	47	65%
Totalt	44	62%	47	65%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2024-12-31 Andel kvinnor	2023-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	0%
Övriga ledande befattningshavare	80%	80%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar	19 051	21 127
Sociala kostnader	9 864	10 078
(varav pensionskostnad) 1)	(2 142)	(1 944)

1) Av företagets pensionskostnader avser 29 (515) företagets VD och styrelse. Inga utestående pensionsförpliktelser.

Noter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 304 (-)	18 134	1 532 (-)	19 977

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	355	349
Mellan ett och fem år	862	1 160
Senare än fem år	-	-
	<u>1 217</u>	<u>1 509</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	521	215

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, externa	<u>1 331</u>	<u>1 863</u>
	1 331	1 863

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, externa	-12 686	-7 048
Borgensavgift	<u>-3 363</u>	<u>-2 524</u>
	-16 049	-9 572

Ekonomisk rapport

Noter

Not 9	Skatt på årets resultat	
	2024	2023
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-	-
Uppskjuten skatt	4 273	321
	<u>4 273</u>	<u>321</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		13 314		-15 775
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-2 743	20,6%	3 250
Ej avdragsgilla kostnader	-0,6%	-79	0,4%	-88
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	2
Omvärdering uppskjuten skatt	-53,3%	7 093	-18,0%	-2 842
Redovisad effektiv skatt	-33,3%	4 273	3,0%	321

Not 10	Byggnader och mark	
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 166 419	1 121 768
Nyanskaffningar	-	515
Omklassificeringar	64 722	44 136
Avyttringar och utrangeringar	-1 568	-
Vid årets slut	<u>1 229 573</u>	<u>1 166 419</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-398 683	-380 734
Årets avskrivning	-18 432	-17 949
Vid årets slut	<u>-417 115</u>	<u>-398 683</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-129 229	-92 739
Årets nedskrivningar	-7 800	-36 490
Vid årets slut	<u>-137 029</u>	<u>-129 229</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>675 429</u>	<u>638 507</u>
Varav mark		
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden	32 293	32 293
Redovisat värde vid årets slut	<u>32 293</u>	<u>32 293</u>



Noter

Not 11	Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 267 537	1 553 720
Vid årets slut	825 603	1 267 537

Bolaget har genomfört en intern värdering. Värderingen uppfyller i huvudsak två syften att beräkna respektive marknadsvärde samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov. I fastighetsvärderingen 2023 var en fastighet för högt värderad med 93 213 kkr som har justerats 2024. Under 2024 så har avkastningskraven ökat på fastigheterna och ligger mellan 4,4% och 8,5%, vilket i sin tur leder till att marknadsvärdet sjunker. Underlag för marknadens direktavkastningskrav har hämtats ifrån Property Intel.

Not 12	Nedlagda utgifter på annans fastighet	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 301	3 301
Vid årets slut	3 301	3 301
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-671	-507
Årets avskrivning	-165	-164
Vid årets slut	-836	-671
Redovisat värde vid årets slut	2 465	2 630

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	33 513	31 379
Nyanskaffningar	4 399	2 344
Avyttringar och utrangeringar	-50	-210
Vid årets slut	37 862	33 513
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-23 502	-21 615
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 031	-2 096
Avyttringar och utrangeringar	50	210
Vid årets slut	-25 483	-23 501
Redovisat värde vid årets slut	12 379	10 012

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JP", "ME", "CH", "NO", "TE", "886".

Ekonomisk rapport

Noter

Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Vid årets början	46 203	31 203
	Omklassificeringar	-65 658	-44 137
	Investeringar	33 231	59 137
	Redovisat värde vid årets slut	13 776	46 203

Not 15	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	40	40
	Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehavet avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening.

Noter

Not 16 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2024-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	645 602	513 746	-131 856
Byggnadsinventarier	11 006	28 923	17 917
	<u>656 608</u>	<u>542 669</u>	<u>-113 939</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 73 789kr

	Uppskjuten skattefordran	2024-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	27 162	-27 162
Byggnadsinventarier	–	-3 691	3 691
Skattemässigt underskottsavdrag	15 200	–	15 200
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>15 200</u>	<u>23 471</u>	<u>-8 271</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	15 200	23 471	-8 271

	Redovisat värde	2023-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	641 056	513 364	-127 692
Byggnadsinventarier	9 472	26 267	16 795
	<u>650 528</u>	<u>539 631</u>	<u>-110 897</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 69 062kr, varav 50 000 kkr bedöms bära en uppskjuten skattefordran.

	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	26 304	-26 304
Byggnadsinventarier	3 460	–	3 460
Skattemässigt underskottsavdrag	10 300	–	10 300
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>13 760</u>	<u>26 304</u>	<u>-12 544</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	13 760	26 304	-12 544

Ekonomisk rapport

Noter

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	207	312
Tillkommande fordringar	149	18
Reglerade fordringar	-112	-123
Redovisat värde vid årets slut	<u>244</u>	<u>207</u>

Not 18 Varulager m m

	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror och förnödenheter	<u>254</u>	<u>280</u>
	254	280

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 580	-
Upplupet investeringsbidrag	-	-
Övriga poster	-	2 415
	<u>1 580</u>	<u>2 415</u>

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 132 708 528,89 behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>132 708</u>
Summa	<u>132 708</u>

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	2023-12-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TE" and "886".

Noter

Not 22	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------------	------------	------------

Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 711	94 422
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	-

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------------------------------------	------------	------------

Upplupna semesterlöner		1 964	2 440
Upplupna löner		136	139
Upplupna räntekostnader		1 046	1 094
Upplupna taxekostnader, lägenhetsunderhåll, fastighetsskatt mm		5 701	5 313
		<u>8 847</u>	<u>8 986</u>

Not 24	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
--------	---------------------------------------------	--	--

Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventalförpliktelser			
Förpliktelse avser Fastigo		406	374

Not 25	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
--------	-------------------------------------------------	--	--

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 26	Betalda räntor och erhållen utdelning	2024	2023
--------	---------------------------------------	------	------

Erhållen ränta		1 331	1 863
Erlagd ränta		-16 049	-9 572

Ekonomisk rapport

Noter

Not 27	Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Kassamedel		4	4
Banktillgodohavanden		8	18
Tillgodohavande på koncernkonto		25 320	52 810
		<u>25 332</u>	<u>52 832</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 28	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	2024	2023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m			
Avskrivningar		22 195	20 210
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar		7 800	36 490
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		-	-10
		<u>29 995</u>	<u>56 690</u>

Not 29 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557 med säte i Olofström. Holje Holding AB är helägt av Olofströms kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 25 (25) % av inköpen och 33 (32) % av försäljningen andra företag (inkl Olofströms Kommun) inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

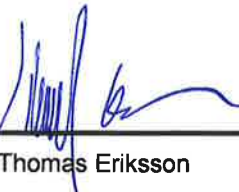
Soliditet	Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Signeras

Olofström 2025- 02 - 28



Kjell Olofsson
Ordförande



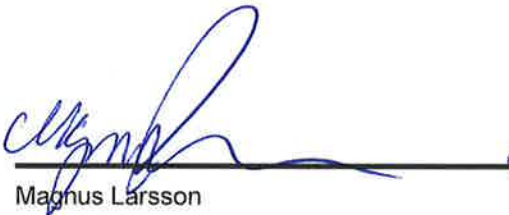
Thomas Eriksson



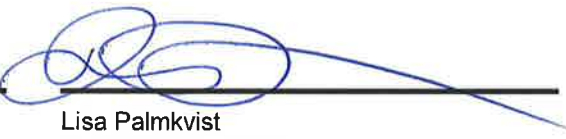
Richard Olofsson



Max Nielsen



Magnus Larsson



Lisa Palmkvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats



Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

KO

