

Edethus

Årsredovisning 2023



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLL

DET HÄR ÄR EDETHUS

EDETHUS I KORTHET

FÖRSTA SPADTAGET FÖR FUXERNAHALLEN

NYA FÖRRÅD PÅ SÄTERGÅRDEN

STAMRENOVERINGEN PÅ HANTVERKAREGATAN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FLERÅRSJÄMFÖRELSE & RESULTATDISPOSITION

RESULTATRÄKNING

BALANSRÄKNING

KASSAFLÖDESANALYS

NOTER

UNDERSKRIFTER

SIDNR

3

4

5

6

7

8-15

16

17

18-19

20-21

22-37

37

Det här är EdetHus

AB EdetHus förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler, mark för exploatering, bostäder samt skogsmark.

Vårt arbetssätt präglas av Glädje, Engagemang och Respekt i allt vi gör.

AB EdetHus förvaltning har bedrivits till största delen med egen personal. Den egna uthyrningsbara ytan är ca 139 000 m².

Bolaget har sitt säte i Lilla Edets kommun och verksamheten drivs från egna lokaler på Göta industriområde söder om Lilla Edet.



Signerat JSJ, BÅ, AN, EA, LL, OO, PS, SM, VK, PAS, AME

An aerial photograph showing a large industrial complex with several red buildings, parking lots filled with cars and trucks, and stacks of materials. The facility is situated next to a wide river, with green hills in the background under a cloudy sky.

EdetHus i korthet

Netto- omsättning 129 milj.	Rörelse- resultat 32,5 milj.	Soliditet 16,8%	Underhåll 39,5 milj.
		30 anställda	Marknads- värde 1,2 miljarder
116 000 kvm lokaler			
Skogsmark 400 hektar	55 fastigheter	23 000 kvm bostäder	

Transaktionsnr 202111558/GILL24603 Signerat 03122021/EA, LL, OO, P, S och RNS AB

4

**23 000 kvm
bostäder**



Första spadtaget för ny idrottshall i Lilla Edet

Under hösten 2023 påbörjade AB EdetHus nybyggnationen av Nya Fuxernahallen i samverkan med totalentreprenör ByggDialog AB. Idrottshallen blir fullstor med plats för 450 personer varav 150 läktarplatser. I lokalerna finns utöver tillhörande omklädnings- och duschrum även café och servering, samt kontor och mötesrum för pedagogisk planering.

Under dagtid kommer hallen främst att nyttjas för skolverksamhet. Utanför skoltid kommer hallen att nyttjas av såväl föreningsliv som av andra aktörer för varierande arrangemang och tillställningar. EdetHus förhoppning är att den nya idrottshallen med faciliteter skall användas av och bidra med glädje för människor i alla åldrar, oavsett förutsättningar. Detta ger byggnaden stor potential att bli en ny träffpunkt för Lilla Edet Kommuns invånare.

Nya Fuxernahallen byggs även för att kunna fungera som en så kallad Trygghetspunkt. Vid händelse av en kris i samhället kommer byggnaden att kunna fungera som en samlingsplats och utrustas därför med tekniska system som gör att el, vatten, värme och avlopp kommer att vara fungerande även om de funktionerna slås ut i övriga samhället.

Den nya idrottshallen beräknas vara klar till terminsstart januari 2025.

Hallen som välkomnande mötesplats är ett fint exempel på och del av kommunens vision och inrymmer både nytänkande, medskapande och långsiktigt hållbar samhällsutveckling.



Nya förråd på Sätergården!

Sätergården har fått nya källarförråd och uppfräschade gemensamhetsutrymmen. De gamla källarförråden var byggda i trä och inte särskilt säkra. Nu har vi i stället installerat nya, kraftiga burar av stål som höjer tryggheten och säkerheten för våra hyresgästers förvaring.

I samband med detta har EdetHus också målat om vissa golv liksom även cykelrummen, samt förbättrat belysningen på vissa ställen i källarplanet.

Det blir mycket slitage i sådana här utrymmen och det bidrar till att det upplevs som otryggt. Med de här åtgärderna är det vår förhoppning att det känns både tryggare och trevligare för våra hyresgäster.



Stamreoveringen klar på Hantverkaregatan!

Stamreoveringen på Hantverkaregatan har berört totalt 32 lägenheter.

Åtgärden på Hantverkaregatan var planerad sedan länge, och viktig eftersom fastigheterna är till åren. Det innebar så klart ett stort ingrepp i hyresgästernas vardag, då stambyten brukar vara rätt "brötiga" arbeten och EdetHus projekt på Hantverkaregatan var inget undantag.

Badrum och kök blev helt urblåsta – vilket å andra sidan innebar nya, fina kök och badrum när arbetet var klart. De flesta huvudledningarna för spillvatten på Hantverkaregatan var gjorda av gjutjärn som ärgar och rostar med tiden, det var därför nödvändigt att byta ut dem för att undvika vattenskador.

Eftersom hyresgästerna inte kunde bo kvar i lägenheterna medan stambytet pågick, krävdes en omfattande och noggrann planering för att logistiken skulle fungera. Två trappuppgångar i taget renoverades med viss omlott-gång, där berörda hyresgäster under tiden fick bo i evakueringslägenheter i samma område. Åtta till nio veckor fick man räkna med att stanna i sitt tillfälliga boende innan man kunde flytta tillbaka till sin lägenhet igen.

Alla hyresgäster fick möjlighet att få hjälp med flytten av bland annat genom att bolaget tillhandahöll flyttlådor.

Löpande information om projektets gång skedde via veckobrev som sattes upp i alla trappuppgångar. Även träffar med berörda hyresgäster hölls för att informera om allt praktiskt.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

AB EdetHus förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler för kommersiella ändamål, mark för exploatering, bostäder samt skogsmark. Förvaltningen omfattar administrativ och teknisk förvaltning, kapitalförvaltning samt genomförande av projekt för om-, till- och nybyggnationer.

Förvaltningen omfattar även viss teknisk förvaltning av externt ägda fastigheter.

Verksamheten bedrivs till största delen med egen personal. Den egna uthyrningsbara ytan uppgår till ca 139 454 m², där utöver extern teknisk fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Lilla Edets kommun och verksamheten drivs från egna lokaler på Göta Industriområde söder om Lilla Edet.

Syfte

Bolaget har till uppgift att trygga Lilla Edet kommuns försörjning av främst förvaltningsfastigheter för kommunal verksamhet samt bostäder och kommersiella lokaler.

Vision

AB EdetHus skall vara ett omtyckt, respekterat och väl fungerande kommunalt fastighetsbolag där hyresgäster och personal trivs och mår bra.

Affärsidé

- Bolaget skall bygga, äga och förvalta fastigheter för offentlig verksamhet, bostad och industri.
- Bolaget skall på ett lyhört och affärsmässigt sätt tillgodose våra kunders behov.
- Bolaget skall kännetecknas av ett gott bemötande, ständiga förbättringar och kretsloppsanpassning.

Affärsområden

Bolaget verkar i huvudsak inom tre affärsområden:

Bostäder

Bolaget förvaltar 301 bostadslägenheter fördelat på 6 områden. 120 av dessa hyrs ut med kallhyra och resterande med varmhyra. Lägenheterna är fördelade geografiskt så att merparten finns i Lilla Edets tätort.

Lokaler för kommunal verksamhet

Verksamheter bestående av skolor, förskolor, LSS-boende, äldreboende, förvaltningsbyggnader fördelat på ca 56 126 kvm.

Lokaler för kommunens näringsliv

Kommersiella lokaler bestående av industri, kontor och butikslokaler uppgående till 47 310 kvm.

Målsättningar

Några av bolagets långsiktiga mål är:

- Att medverka till byggandet av 80 - 100 bostäder till 2029 och förtäta centrum.
- God och stabil ekonomi i bolaget.
- Bidra till kommunens attraktivitet.
- Erbjuder fler verksamhetslokaler.
- Utbildad och motiverad personal med individuella utvecklingsmöjligheter.
- Rekrytera specialkompetens och därmed bredda kompetens inom företaget.
- Hög trivsel bland våra hyresgäster.
- Inget Nöjd Kund Index (NKI-del) skall understiga 75%.
- Miljötänkande i allt vi gör.

Ägarförhållanden

AB EdetHus är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Ägare är Lilla Edets kommun med organisationsnummer 212000-1496.

Styrelse

Bert Åkesson, ordförande
Johan Sösaeter Johansson, vice ordförande
Andreas Nelin
Vesna Källström
Lorentz Lindell
Paulina Svenungsson
Ethel Augustsson
Ove Olsson
Per Sturk

Extern verkställande direktör

Sanny Mattelin

Revisorer

Anna Maria Edenblad	Auktoriserad revisor
Ingemar Ottosson	Lekmannarevisor
Peder Engdahl	Lekmannarevisor

Sammanträden

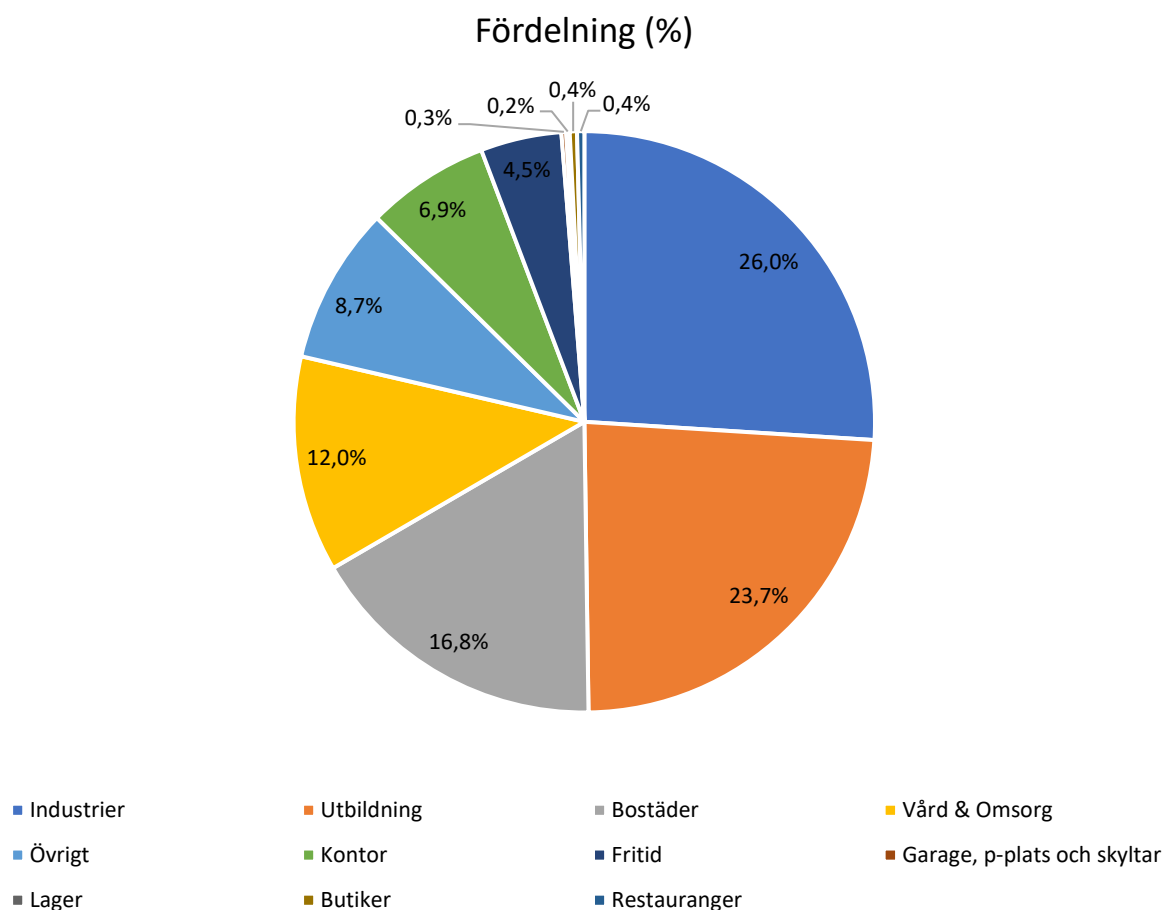
Under året har styrelsen hållit 8 sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Västsvenska Handelskammaren samt Husbyggnadsvaror HBV.

Fastighetsbestånd

<u>Fördelning fastighetsbestånd</u>	<u>Area (M2)</u>	<u>Fördelning (%)</u>
Industrier	36 370	26,0%
Utbildning	33 102	23,7%
Bostäder	23 462	16,8%
Vård & Omsorg	16 747	12,0%
Övrigt	12 179	8,7%
Kontor	9 559	6,9%
Fritid	6 277	4,5%
Garage, p-plats och skyltar	376	0,3%
Lager	252	0,2%
Butiker	580	0,4%
Restauranger	549	0,4%
	139 453	100,0%



Fastighetsunderhåll

Utgifter för underhåll och reparationer av bolagets fastigheter uppgick till 39 539 (28 758) Kkr varav 4 803 (5 230) Kkr kostnadsförts i resultaträkningen och resterande bokförts som komponentutbyten i balansräkningen. Det innebär en underhållskostnad på ca 284 kr (197 kr) per kvm. Den största posten avser RoT:en av Hantverkaregatan som kostat ca 25 mkr.

Investeringar

Bolagets investeringar för färdigställda ny, om- och tillbyggnationer uppgick under 2023 till 14 618 Kkr (23 529 Kkr) Ca 4 mkr utgörs av energiinvesteringar.

Investeringar i pågående nyanläggningar uppgick till netto 60 359 Kkr (15 701 Kkr).

Av dessa utgörs 15,6 mkr av pågående energiinvesteringar och resterande pågående projekt såsom ny brandstation, om- och tillbyggnad av ishallen Lödöseborg, projekteringskostnader för nybyggnation av bostäder på Centralen 4 samt ny idrottshall.

Fastigheternas värde

AB EdetHus fastigheter är på balansdagen bokförda till ett värde av 684 558 Kkr (633 641 Kkr), exklusive byggnadsinventarier, vindkraftverk och skogsfastigheter. I balansräkningen finns också pågående nyanläggningar på 76 060 Kkr (15 701 Kkr).

Värdet på bolagets fastigheter inklusive byggnadsinventarier, har enligt bolagets värdering värderats till 1 251 141 Kkr vilket överstiger det bokförda värdet med 526 157 Kkr. I denna värdering ingår inte pågående nyanläggningar.

Bolaget värderar sina fastigheter löpande för att skapa bra och säkert beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Bolaget använder i detta arbete värderingsinstrumentet Datscha.

Vår värderingsmodell bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 års sikt samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på fastighetens verkliga hyresintäkter samt driftskostnader. Vakanskostnaden bedöms individuellt baserat på marknadsläget i Lilla Edet.

Underhållskostnader är schablonmässigt uppskattade, baserade på fastighetens aktuella status.

Använda avkastningskrav ligger i nivå med marknadens, dessa erhålls löpande av värderingsföretaget Svefa AB.

Finansiering

Räntan har under 2023 stigit jämfört med föregående år från en snittränta under 2022 på 1,19% till en snittränta under 2023 på 1,72%. Bolaget räknar med att marknadsräntan kommer att stiga ytterligare under 2024 när swappar löper ut samt bolaget behöver ta nya lån för kommande investeringar. Vid årsskiftet var lånevolymen totalt 659 254 Kkr (659 464 Kkr) uppdelat på 6 st (6 st) lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive ränteswappar var vid årsskiftet 4,47 år (4,27 år) och den genomsnittliga räntenivån vid samma tidpunkt var 1,80 % (1,64 %). Andelen lån som förfaller inom 12 månader uppgår till 38% (29%). Bolagets styrelse har beslutat att bolaget skall ligga med korta kapitalbindningstider för att möjliggöra konkurrens bland kreditgivarna. Skuldsättningsgraden dvs totala skulder i förhållande till totala tillgångar inklusive övervärde på fastigheter uppgår till 52%.

Dokumenterade säkringar av räntebindning

Avtal om så kallad ränteswap skyddar bolaget mot stora räntekostnadsförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget ett räntetak, skillnaden mellan den betalda räntan och swap räntan redovisas i resultaträkningen i posten "Räntekostnader och liknande resultatposter". På grund av ränteläget har bolagets swapar ett positivt övervärde. Detta har inte någon faktisk betydelse, så länge ränteswapen inte löses in i förtid. Marknadsvärdet uppgår på bokslutsdagen till 21,8 MSEK (fg år 50,4 MSEK). Bolaget har inte för avsikt att avsluta ränteswapar i förtid, utan håller fast vid tidigare finansieringsstrategi, varför övervärdet inte kommer att realiseras.

Verksamhetsåret 2023 samt förväntningar inför 2024

Under året har Projektutvecklingsavdelningen färdigställt RoT:en (Renoverings och tillbyggnad) av Hantverkargatans fastigheter och hyresgästerna har flyttat tillbaka.

Avdelningen har arbetet intensivt med fortsatt projektering av Lilla Edets nya brandstation med Räddningstjänstförbundet Stor-Göteborg som beställande part. Byggnationsstart av detta projekt förväntas ske under andra tertialet 2024.

Vår stora samverkansentreprenad för Nya Fuxernahallen har övergått från projektering till byggnation och skall vara färdigställt 31:e december 2024 med en beräknad byggkostnad på 90 mkr.

Ett nytt LSS-boende projekteras på fastigheten Ekaråsen där lokaler för förskola och daglig verksamhet skall omställas för syftet.

I projekteringsfasen med planerad byggstart under 2024 ligger också en ny skola i Lödöse samt ca 50 lägenheter i Lilla Edets Centrum belägna på fastigheten Centralen 4. Hälften av dessa lägenheter planeras att hyras ut som seniorbostäder alt. Trygghetsboende.

Ett urval av de energi-investeringar som genomförts under året är konvertering av Solängs äldreboende från Pelletspanna till berg/sol-värme, Solenergi på Lödöseborg (ishall med kommunen som hyresgäst) samt ett genomgående arbete med tilläggsisolering av vindar på ett flertal byggnader inom beståndet.

Fokus under 2023 har varit:

- Att fullt ut implementera och finjustera den större omorganisation som syftat till ett tydliggörande av de tre större delar av affärer som bolaget bedriver: Kommunala lokaler, Industri och bostäder. Omorganisationen mål är att skapa ett ökat kundfokus med hög service-nivå samt tydliga roller och ansvarsfördelningar.
- Att realisera den finansieringsplan som togs fram under 2022 för att kunna leverera de investeringar som vår ägare förväntar sig. Som ett led i detta såldes under december månad fastigheten Baneret 18 (Molinsgatan). Under 2024 kommer minst två fastigheter till att avyttras och det finns styrelsebeslut som möjliggör ytterligare tre försäljningar.
- Maximering av uthyrning gällande kommersiella/industri-lokaler, dvs att de ytor som är möjliga att hyra ut skall också vara det. Detta arbete har varit framgångsrikt och vi ser goda möjligheter att nå full uthyrning inom detta affärsområde under 2024.

Mål och resursplan

Målet att ha en soliditet på 15% är satt av ägaren. Under året har bolaget uppnått 16,6 % soliditet.

Vid all nybyggnation planeras att installera solceller som skall producera el. Vidare har bolaget fortsatt att använda el- och hybridbilar. Dessa fordon utgör ca 50 % av bilflottan. Under året har nio bilar bytts ut mot nya elbilar som har en betydligt längre räckvidd.

Bolaget har satt upp mål för att vara fossilfria i förvaltningsarbetet år 2025.

Bolaget har under många år arbetat med kvalitetssäkring av vårt arbete genom kvalitetssäkringssystemet FR 2000. I likhet med tidigare år, fortsätter arbetet med att förbättra de rutiner där det funnits förbättringspotential enligt externa revisioner.

Resultat och ställning

Bolagets resultat för året uppgår till +41 652 Kkr (+3 006 Kkr). Resultat efter finansiella poster uppgår till +39 423 Kkr (-1 385 Kkr).

Resultatet är betydligt högre jämfört med tidigare år pga. försäljning av fastigheter och skog som påverkat resultatet med ca +38 mkr. Försäljningarna är ett led i finansieringen av de nyinvesteringar som bolaget skall utföra de kommande åren.

Finansiella direktiv

I bolagets ägardirektiv har bolagets ägare fastställt att bolaget bör:

- Uppvisa positivt resultat
- Redovisa ökning av eget kapital i kronor.
- Uppvisa en soliditet på lång sikt med minst 15 %. Vid större investeringar skall dock särskild hänsyn tas till dessa för att erhålla ett rättvist jämförelsetal mot föregående år.

Under 2023 har bolaget kunnat uppnå de uppsatta finansiella direktiven vad avser resultat och eget kapital. Soliditeten är 16,8% och har således nått upp till målet 15 %.

Personal

De gemensamma värderingarna (glädje, engagemang och respekt) spelar en viktig roll då bolagets vardagliga arbete underlättas av att ha en gemensam grund att utgå ifrån. En gemensam värdegrund bidrar till att skapa en positiv lagkänsla, gemenskap och stolthet. Värderingarna, rutiner och policys skapar en trygghet i att veta hur man som medarbetare ska agera i olika situationer. Varje år görs en risk-inventering i samband med ledningens genomgång som följs upp med handlingsplaner för att minimera fysiska och psykosociala risker. Efter det genomförs uppföljning och utvärdering av analysen.

Bolaget är medlem i Fastigo och har kollektivavtal med Kommunal samt Unionen. Avtalen följs undantagslöst. Utöver kollektivavtalen följer EdetHus samtliga arbetsrättslagar kring arbetstider, ledighet, anställning osv. Arbetet kring såväl Mutor & Bestickningar, Jämställdhet och Mångfald finns framtagna och har utmynnat i omarbetade policys. Både interna och externa revisioner genomförs kontinuerligt för att säkerställa att verksamheten och bolagets policys och rutiner uppfyller kriterierna för FR2000, som EdetHus är certifierat enligt.

Företagets ledning arbetar aktivt med hälsofrämjande åtgärder för personalen och dessutom arbetar bolagets säkerhetssamordnare kontinuerligt med arbetsmiljöfrågor, för att främja en hälsosam arbetsplats.

I övrigt så arbetar vi, genom konstant dialog, med att stärka relationerna mellan bolaget och dess ägare Lilla Edets kommun.

Transparens och rättvist bemötande

EdetHus styrelse beslutar om bolagets policy för uthyrning. För att ha ett så rättvist system som möjligt tillämpar EdetHus ett kösystem där den kund som varit längst registrerad i bostadskön och som ansöker om en viss lägenhet kan tilldelas densamma. Detta görs bland annat för att inte riskera att sätta personalen i en situation där de känner sig påverkade av den sökande och som en garant och trygghet för de kunder som ansöker om bostad.

EdetHus är medlemmar i branschorganisationen Sveriges Allmännyttan. Som kommunalt bolag följer bolaget hyreslagen. Alla styrelsebeslut, policys mm är offentliga dokument.

EdetHus har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen där både hyressättning och förändringar, större renoveringar och inflytande diskuteras och förhandlas. Bolaget har också en tydlig policy mot otillbörliga gåvor, etc. EdetHus är transparenta i alla ärenden där det inte strider mot GDPR och god affärssed.

Integration och social hållbarhet

Tillsammans med Lilla Edets kommun arbetar EdetHus med att motverka social utsatthet och att bidra till ökad integration.

Bolaget har ett avtal med kommunen där bolaget skall ta emot ett antal personer som kan ha svårt på bostadsmarknaden. Det är också viktigt för bolaget att ha en balans mellan vanligt boende och sociala boenden. Målet är att alla hyresgäster skall trivas i sitt boende.

Miljö och klimatpåverkan

AB EdetHus ska bidra till en hållbar utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina krav på resurser. Genom ett aktivt arbete tillsammans med engagerade hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners bidrar EdetHus till samhällsutvecklingen för ett alltmer hållbart boende och lokalanvändning med så lite klimatpåverkan som möjligt.

Utifrån våra lokala förutsättningar är förändringsarbetet inriktat mot det globala hållbarhetsmålet Agenda 2030. Ett steg i detta är att bolaget är med i Svenska Allmännyttans upprop klimatinitiativet. Det innebär att bolaget har lovat att bolagets energianvändning ska sänkas med 30 % mellan 2007 och 2030. Vidare innebär det att bolagets verksamhet skall vara fossilfri år 2030. Bolaget har också satt ett delmål att förvaltningen skall vara fossilfri till 2025. I alla nya projekt utreds möjligheten att installera solceller och bolaget arbetar vidare med sina vindkraftverk. Det är endast backup-värme till pellets pannor som sker med olja. Dessa pannor kommer successivt bytas ut. Vad avser fjärrvärmen har fjärrvärmebolaget gått över till fossilfria bränslen. Fordonsflottan utgörs till mer än hälften av el- eller hybridfordon.

Miljöarbetet har en framträdande roll i bolagets verksamhet där alla medarbetare, oavsett yrkesroll, gemensamt känner ett ansvar för att hushålla med jordens resurser. I bolagets alla beslut tas hänsyn till miljöpåverkan, allt för att ställa om till ett mer hållbart samhälle.

Byggnation

All byggnation som bolaget låter utföra i framtiden, kommer ställa stora krav på entreprenörer, materialval, transporter och livscyklar. Bolaget har under året arbetat med att ta fram vilken miljömärkning som är passande för att säkerställa ett hållbart byggande för koncernen, beslut om detta skall tas T1 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Belopp inom parentes avser föregående år.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i
KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	129 201	120 524	118 613	117 789	119 458
Res. efter finansiella poster	39 423	-1 385	745	3 791	7 855
Balansomslutning	874 961	819 563	812 553	812 615	841 614
Soliditet (%)	16,78	13,12	13,15	13,06	13,28
Antal anställda	30	31	30	30	31
Marknadsvärden överstigande bokförda värden fastigheter	526 157	525 280	542 000	423 000	320 000
Årets resultat	41 652	3 006	1 585	1 606	5 701

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital (kkkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 000	2 551	15 000	14 721	3 006
Omföring fg års resultat				3 006	-3 006
Upplösning av uppskrivningsfond		-562		562	
Årets resultat					41 652
Belopp vid årets utgång	54 000	1 989	15 000	18 289	41 652

Totalt utgående eget kapital per 2023-12-31 uppgick till 130 930 kkr (fg år 89 278 kkr).

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets
vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	18 289 451
årets vinst	41 651 898
	<u>59 941 349</u>

Styrelsen föreslår att
till aktieägarna utdelas
i ny räkning överföres

0
<u>59 941 349</u>
59 941 349

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not 3		
Nettoomsättning	4	129 200 582	120 524 067
Övriga rörelseintäkter	5,6	21 469 123	993 081
Summa rörelsens intäkter		150 669 705	121 517 148
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader	7,11	-60 210 057	-48 416 100
Underhållskostnader		-4 802 555	-5 229 611
Fastighetsskatt		-879 201	-1 580 691
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8,9,10,11	-16 862 757	-20 461 215
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30 542 129	-34 860 105
Övriga rörelsekostnader	12	-4 818 893	-1 923 369
Summa rörelsens kostnader		-118 115 592	-112 471 091
Rörelseresultat		32 554 113	9 046 057
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	13	19 841 203	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 003	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1 330 104	31 932
Räntekostnader	15	-14 304 169	-10 465 232
Summa resultat från finansiella poster		6 869 141	-10 431 300
Resultat efter finansiella poster		39 423 254	-1 385 243
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		2 861 267	2 630 000
Summa bokslutsdispositioner		2 861 267	2 630 000
Resultat före skatt		42 284 521	1 244 757
Skatt på årets resultat	16	-632 623	1 761 364
Årets resultat		41 651 898	3 006 121

BALANSRÄKNING**2023-12-31****2022-12-31****TILLGÅNGAR****Not****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	17	684 558 348	662 040 219
Skogsmark	18	10 687 751	14 583 818
Maskiner och andra tekniska anläggningar	19	29 737 899	34 853 614
Inventarier, verktyg och installationer	20	3 274 043	3 959 554
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	76 060 034	15 701 283
Summa materiella anläggningstillgångar		804 318 075	731 138 488

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	22	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	70 200	70 200
Uppskjuten skattefordran	24	2 356 185	3 821 760
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 426 385	3 891 960

Summa anläggningstillgångar

806 744 460

735 030 448

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

25

Råvaror och förnödenheter	649 358	812 353
Summa varulager m.m.	649 358	812 353

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	2 802 008	1 802 544
Fordringar hos koncernföretag	24 865 188	25 369 700
Aktuell skattefordran	2 840 231	0
Övriga fordringar	336 596	408 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 3 446 345	3 093 581
Summa kortfristiga fordringar	34 290 368	30 674 685

Kassa och bank

Kassa och bank	33 276 729	53 045 224
Summa kassa och bank	33 276 729	53 045 224

Summa omsättningstillgångar

68 216 455

84 532 262

SUMMA TILLGÅNGAR**874 960 915****819 562 710**

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31**2022-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital	27	54 000 000	54 000 000
Uppskrivningsfond	28	1 988 696	2 550 870
Reservfond		15 000 000	15 000 000
Summa bundet eget kapital		70 988 696	71 550 870

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29	18 289 451	14 721 157
Årets resultat		41 651 898	3 006 121
Summa fritt eget kapital		59 941 349	17 727 278

Summa eget kapital

		130 930 045	89 278 148
--	--	--------------------	-------------------

Obeskattade reserver

Ackumulerade avskrivningar utöver plan	30	20 106 733	22 968 000
Summa obeskattade reserver		20 106 733	22 968 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	24	0	0
Summa avsättningar		0	0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	31	411 973 080	470 153 080
Summa långfristiga skulder		411 973 080	470 153 080

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		247 281 250	189 101 250
Leverantörsskulder		32 403 891	12 656 951
Aktuell skatteskuld		0	571 006
Övriga skulder		1 304 004	4 555 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	30 961 912	30 279 077
Summa kortfristiga skulder		311 951 057	237 163 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**874 960 915****819 562 710**

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		32 554 113	9 046 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	19 073 387	36 302 818
Erhållen ränta m.m.		1 330 104	31 932
Erlagd ränta		-14 304 169	-10 465 232
Betald inkomstskatt		-3 789 429	1 627 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		34 864 006	36 543 246
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		162 995	-398 254
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-494 952	1 989 775
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-280 499	18 485 095
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		19 746 940	3 259 024
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 568 359	3 393 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 430 131	63 272 232
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	17, 18	-51 021 418	-20 865 479
Försäljning av byggnader och mark		22 546 305	1 034 000
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	19	-2 126 712	-1 338 359
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	20	-464 128	-1 324 783
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		488 682	0
Förändring av pågående nyanläggningar		-60 358 751	0
Förvärv av koncernföretag	22	-25 000	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	13	19 760 393	0
Utdelning från långfristiga värdepapper		2 003	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 198 626	-22 492 621
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		58 180 000	0
Amortering långfristiga lån		-58 180 000	-210 000
Utbetald utdelning		0	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-480 000
Förändring av likvida medel		-19 768 495	40 299 611
Likvida medel vid årets början		53 045 224	12 745 613
Likvida medel vid årets slut		33 276 729	53 045 224

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till det belopp varmed det beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Tjänster

Intäkter från övriga tjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Hyror

Hyesintäkter från uthyrning av företags lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränta och utdelning

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

NOTER*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stommar	100 år
Fasad	50-80 år
Fönster, Ytterdörrar, balkonger	50 år
Yttertak	20-50 år
El, ventilation, värme, VS, avlopp	30-50 år
Hissar	40 år
Kök, våtrum	30-50 år
Övrigt	10-30 år

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 20 år
Skogsvägar	10 år

*Finansiella instrument**Redovisning och värdering*

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

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

NOTER*Varulager*

Råvaror samt hel- och halvfabrikat har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och beräknat nettoförsäljningsvärde.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

*Ersättningar till anställda**Pensioner**Avgiftsbestämda pensionsplaner*

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhanterng. 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 dokumenterad senast när säkringen ingås.

Säkringar 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.

NOTER*Offentliga bidrag*

Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation, så kallade ovillkorade bidrag, intäktsförs när villkoren för att få bidraget uppfyllts, det vill säga oftast i samband med att bidrag erhålls. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation, så kallade villkorade bidrag, skuldförs när bidraget erhålls och intäktsförs därefter när prestationen utförs.

Offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Om marknaden skulle kräva betydligt högre direktavkastning på fastigheter framgent påverkas våra fastighetsvärderingar nedåt vilket skulle kunna innebära nedskrivningsbehov på ett antal objekt. Marknaden skulle dock behöva kräva väsentligt högre avkastning innan det skulle bli betydande justeringar för bolaget. Risken bedöms som liten på balansdagen.

Ändrade uppskattningar och bedömningar

En genomlysning har skett av avskrivningstider för byggnadernas komponenter (stomme, tak, fönster, fasad, osv). Justering av avskrivningstider har skett för vissa komponenter för att ge en mer rättvisande bild av komponenternas kvarvarande livslängd. Detaljgraden i komponentregistret har även utökats och fler komponenter har lagts till. Exempelvis finns nu tre olika komponenter för tak beroende på materialval. Detsamma gäller för fasader. Detta bedöms ge en mer rättvisande bild i redovisningen då de olika komponenterna har olika livslängd.

De ändrade bedömningarna har påverkat årets resultat positivt med ca 4 mkr i form av lägre avskrivningar i resultaträkningen. Anläggningstillgångarnas bokförda värde i balansräkningen är på motsvarande sätt ca 4 mkr högre än vad de hade varit med tidigare avskrivningstakt.

De nya avskrivningstiderna bedöms återspegla komponenternas kvarvarande livslängd på ett mer rättvisande sätt och ge en mer rättvis bild av bolagets resultat och ställning både i år och framgent.

NOTER Noter till resultaträkningen**Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag** **2023** **2022**

Andel av årets inköp som skett från andra företag i koncernen	15%	16%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen	66%	65%

Not 4 Nettoomsättningens fördelning **2023** **2022***Nettoomsättningen per rörelsegren*

Hysesintäkter	124 212 170	115 283 266
Vindkraftsintäkter	2 186 400	2 288 160
Övriga intäkter	2 802 012	2 952 641
	<u>129 200 582</u>	<u>120 524 067</u>

Not 5 Övriga rörelseintäkter **2023** **2022***Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag*

Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	17 505 183	523 777
Offentliga bidrag	3 847 122	506 941
Övriga rörelseintäkter	116 818	-37 637
	<u>21 469 123</u>	<u>993 081</u>

Not 6 Offentliga bidrag **2023** **2022**

Elstöd	3 562 024	0
Erhållna bidrag för arbetskraftskostnader	281 570	388 809
Erhållna bidrag för sjuklönekostnader	3 528	118 132
	<u>3 847 122</u>	<u>506 941</u>

NOTER

Not 7 Driftskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokal administration	21 689 447	16 184 287
Reparationer och felavhjälpande åtgärder	11 706 269	10 578 455
Elkostnader	11 709 069	8 201 276
Vatten	4 313 269	4 794 930
Uppvärmning	6 346 144	4 339 435
Sopor och avfall	2 904 880	2 712 368
Försäkringar	949 775	989 105
Avgifter, gälder	591 204	616 244
	<u>60 210 057</u>	<u>48 416 100</u>

Under 2022 gjordes resultaträkningen om till funktionsindeldad. Detta medför att jämförelsetalen för 2023 avseende fastighetsskötsel och lokal administration inte är till fullo rättvisande när de jämförs med 2022. Detta beror främst på omklassificering av löner för personal som arbetar med fastighetsförvaltning som tidigare redovisades bland totala lönekostnader i central administration nu redovisas bland kostnader för fastighetsskötsel och lokal administration. Ökningen av kostnader för lokal administration bör således ses tillsammans med minskningen av kostnaden för central administration, not 8.

Not 8 Centrala administrations- och försäljningskostnader	2023	2022
Övriga externa kostnader, central administration	7 422 778	8 595 357
Arbetskraftskostnader, central administration	9 439 979	11 865 858
	<u>16 862 757</u>	<u>20 461 215</u>

Se kommentar under not 7 avseende förändring av arbetskraftskostnader, central administration.

Not 9 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2023	2022
Under året har företags leasingavgifter uppgått till	1 679 952	1 539 107
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	992 295	812 125
Mellan 1 till 5 år	1 051 509	509 357
	<u>2 043 804</u>	<u>1 321 482</u>

NOTER

Not 10 Arvode till revisorer	2023	2022
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	93 219	86 138
Övriga uppdrag	0	17 614
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	52 875	0
<i>Övrigt</i>		
FR 2000 revision	39 632	25 904
	<u>185 726</u>	<u>129 656</u>

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

Not 11 Anställda och personalkostnader	2023	2022
<i>Medelantalet anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	30	31
varav kvinnor	9	9
varav män	21	22

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	1 131 797	1 315 903
Pensionskostnader	176 005	319 332
	<u>1 307 802</u>	<u>1 635 235</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	14 188 020	13 131 015
Pensionskostnader	1 029 538	934 933
	<u>15 217 558</u>	<u>14 065 948</u>

Sociala kostnader	6 301 986	5 754 648
-------------------	-----------	-----------

Summa styrelse och övriga	<u>22 827 346</u>	<u>21 455 831</u>
---------------------------	-------------------	-------------------

Löner och ersättningar	15 319 817	14 446 918
Pensionskostnader	1 205 543	1 254 265
Sociala kostnader	6 301 986	5 754 648
Omfördelning av löner till pågående projekt	-2 153 256	-443 040
Summa	<u>20 674 090</u>	<u>21 012 791</u>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter	9	9
varav kvinnor	3	2
varav män	6	7
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	6	5
varav kvinnor	2	2
varav män	4	3

Lönekostnader till styrelse och verkställande direktör var högre än normalt under 2022 på grund av utbetald semesterlöneskuld till avgående VD.

För verkställande direktören gäller följande villkor:

Pensionsvillkor enligt ITP-plan. Uppsägningstid vid bolagets uppsägning är 12 månadslöner.

NOTER

Not 12 Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Förlust vid avyttring/utrangering av byggnader och mark	4 818 893	1 923 369
	<u>4 818 893</u>	<u>1 923 369</u>
Not 13 Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
Vinst vid avyttring av dotterbolag	19 841 203	0
	<u>19 841 203</u>	<u>0</u>
Not 14 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränteintäkter	1 330 104	31 932
	<u>1 330 104</u>	<u>31 932</u>
Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Borgensavgift Lilla Edets Kommun	2 922 018	2 970 000
Övriga räntekostnader	11 382 151	7 495 232
	<u>14 304 169</u>	<u>10 465 232</u>
Not 16 Aktuell och uppskjuten skatt	2023	2022
Aktuell skatt	0	-3 202 537
Uppskjuten skatt	-1 465 575	3 250 129
Skatt hänförlig till tidigare år	832 952	1 713 772
	<u>-632 623</u>	<u>1 761 364</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	42 284 521	1 244 757
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-8 710 611	-256 420
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	53 982	-2 340
Ej skattepliktiga intäkter	3 178	37 316
Skattemässiga justeringar	9 690 914	-2 981 093
Skatt hänförlig till tidigare år	832 952	1 713 772
I år uppkomna underskottsavdrag	-1 037 463	0
Förändring Uppskjuten skatt	-1 465 575	3 250 129
Summa	<u>-632 623</u>	<u>1 761 364</u>

NOTER

Not 17 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 081 824 676	1 064 178 521
Inköp	51 021 418	22 703 929
Försäljningar/utrangeringar	-9 973 312	-5 057 775
Omklassificering	-15 559	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 122 857 223	1 081 824 676
Ingående avskrivningar	-409 450 456	-386 455 515
Försäljningar/utrangeringar	6 384 993	2 583 701
Omklassificering	12 680	0
Årets avskrivningar	-22 514 949	-25 578 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-425 567 732	-409 450 456
Ingående uppskrivningar	3 866 000	4 097 700
Försäljningar/utrangeringar	-2 729 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-68 150	-231 700
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	1 068 850	3 866 000
Ingående nedskrivningar	-14 200 000	-14 600 000
Årets upplösning	400 008	400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 799 992	-14 200 000
Utgående redovisat värde	684 558 349	662 040 220
Redovisat värde byggnader	606 118 200	590 872 477
Redovisat värde markanläggningar	33 376 367	28 399 616
Redovisat värde mark	45 063 781	42 768 126
	684 558 348	662 040 219
Not 18 Skogsmark och skogsvägar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 816 400	12 816 400
Försäljningar/utrangeringar	-1 576 656	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 239 744	12 816 400
Ingående avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Ingående uppskrivningar	8 649 000	8 649 000
Försäljningar/utrangeringar	-2 319 411	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	6 329 589	8 649 000
Utgående redovisat värde	10 687 751	14 583 818
Varv mark:	4 358 162	5 934 818

NOTER

Not 19 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	128 986 959	128 049 341
Inköp	2 126 712	1 338 359
Försäljningar/utrangeringar	<u>-174 779</u>	<u>-400 741</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 938 892	128 986 959
Ingående avskrivningar	-94 133 345	-86 200 363
Försäljningar/utrangeringar	174 778	398 100
Årets avskrivningar	<u>-7 242 427</u>	<u>-8 331 081</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-101 200 994</u>	<u>-94 133 345</u>
Utgående redovisat värde	29 737 899	34 853 614

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 426 590	11 101 807
Inköp	464 128	1 324 783
Försäljningar/utrangeringar	<u>-69 431</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 821 287	12 426 590
Ingående avskrivningar	-8 467 035	-7 348 354
Försäljningar/utrangeringar	36 403	0
Årets avskrivningar	<u>-1 116 611</u>	<u>-1 118 681</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 547 243</u>	<u>-8 467 035</u>
Utgående redovisat värde	3 274 043	3 959 554

Not 21 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	15 701 283	17 539 732
Under året nedlagda kostnader	103 151 452	16 872 339
Under året färdigställd byggnation	-40 456 798	-18 710 788
Omklassificeringar	<u>-2 335 903</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>76 060 034</u>	<u>15 701 283</u>
Utgående redovisat värde	76 060 034	15 701 283
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	2 250 000	0

NOTER

Not 22 Andelar i koncernföretag			2023-12-31	2022-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Molinsgatan AB		0	0	0
559432-7636	Göta			
			0	0
Molinsgatan AB				
Ingående anskaffningsvärde			0	0
Inköp			25 000	0
Försäljning			-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			0	0
Utgående redovisat värde			0	0
Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2023-12-31	2022-12-31
Värdepapper				
Insatskap. i				
Husbyggnadsvaror HBV			40 000	40 000
Andel i Företagscentrum			4 200	4 200
6 aktier i Prässeberg Vind AB			26 000	26 000
			70 200	70 200
Ingående anskaffningsvärde			70 200	70 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			70 200	70 200
Utgående redovisat värde			70 200	70 200

Prässeberg Vind AB ombesörjer försäljning av el som vindkraftverken producerar samt ansvarar för drift och underhåll av verken. Vindkraftverken hyrs av ägarna. Andelen aktier i bolaget (25%) är lika stor som ägd andel av vindkraftverken i parken.

NOTER

Not 24 Uppskjuten skatt

2023-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	5 036 227	1 037 463	0
Uppskrivningar byggnader och mark	7 398 439	0	1 524 078
Nedskrivningar byggnader och mark	13 800 000	2 842 800	0
Delsumma		3 880 263	1 524 078
Kvittning		-1 524 078	-1 524 078
		2 356 185	0

2022-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Vinst försäljning skog	16 867 233	3 474 650	0
Uppskrivningar byggnader och mark	12 515 000	0	2 578 090
Nedskrivningar byggnader och mark	14 200 000	2 925 200	0
Delsumma		6 399 850	2 578 090
Kvittning		-2 578 090	-2 578 090
		3 821 760	0

Not 25 Varulager

2023-12-31

2022-12-31

Råvaror och förnödenheter

Bokfört värde	649 358	812 353
---------------	---------	---------

Posten avser olja och pellets i lager.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Förutbetalda försäkringskostnader	1 484 383	1 363 008
Förutbetalda programabonnemang	199 603	223 310
Övriga förutbetalda kostnader	592 648	231 249
Fordran Skogssällskapet	369 265	169 674
Upplupna intäkter	800 446	1 106 340
	3 446 345	3 093 581

NOTER**Not 27 Antal aktier och kvotvärde**

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal A-Aktier	540 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	540 000	100,00

Not 28 Uppskrivningsfond**2023-12-31****2022-12-31**

Belopp vid årets ingång	2 550 870	2 734 861
Överföring till fritt eget kapital	-562 174	-183 991
Belopp vid årets utgång	1 988 696	2 550 870

Not 29 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	18 289 451
årets vinst	41 651 898
	<u>59 941 349</u>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas 0

i ny räkning överföres	59 941 349
	<u>59 941 349</u>

Not 30 Obeskattade reserver**2023-12-31****2022-12-31**

Akkumulerade avskrivningar utöver plan	20 106 733	22 968 000
	<u>20 106 733</u>	<u>22 968 000</u>

Uppskjuten latent skatt avseende

obeskattade reserver 20,6 % (20,6%)

4 141 987

4 731 408

Not 31 Långfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

Amortering inom 2 till 5 år	411 973 080	470 153 080
Samtliga skulder förfaller inom en 5-årsperiod.		

NOTER**Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna lönekostnader	768 829	840 832
Upplupna räntekostnader	1 085 018	2 109 583
Förskottsbetalda hyror	25 195 860	24 747 578
Förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter	<u>3 912 205</u>	<u>2 581 084</u>
	30 961 912	30 279 077

Noter till kassaflödesanalysen**Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	30 542 129	34 860 105
Vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-17 505 183	-523 777
Förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 818 893	1 923 369
Övriga poster	<u>1 217 548</u>	<u>43 121</u>
	19 073 387	36 302 818

Not 34 Ställda säkerheter

2023-12-31	2022-12-31
-------------------	-------------------

Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut	659 254 330	659 254 330
------------------------------------	-------------	-------------

Lilla Edets Kommun har gått i borgen för bolagets banklån som på balansdagen uppgår till 659 254 330 kr (659 464 330 kr).

NOTER

Not 35 Definition av nyckeltal

Soliditet

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Marknadsvärden överstigande bokförda värden fastigheter (Kkr)

Totalt marknadsvärde för bolagets fastighetsinnehav minus bokförda värden enligt balansräkningen.

Aktuella marknadsvärden tas fram med hjälp av värderingsverktyget Datscha.

Lilla Edet

2024-02-28



Bert Åkesson

Ordförande

2024-02-28



Johan Sösaeter Johansson

Vice ordförande

2024-02-28



Sanny Mattelin

Verkställande direktör

2024-02-28



Vesna Källström

2024-02-28



Andreas Nelin

2024-02-28



Lorentz Lindell

2024-02-28



Paulina Svenungsson

2024-02-28



Ethel Augustsson

2024-02-28



Per Sturk

2024-02-28



Ove Olsson

2024-02-28

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för elektronisk signering.



Anna Maria Edenblad

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557511734865

Dokument

Årsredovisning EdetHus 2023
Huvuddokument
36 sidor
Startades 2024-02-28 11:50:07 CET (+0100) av Åsa
Tapper (ÅT)
Färdigställt 2024-03-20 18:56:18 CET (+0100)

Initierare

Åsa Tapper (ÅT)
AB EdetHus
asa.tapper@edethus.se
+46702058351

Signerare

Johan Sösaeter Johansson (JSJ)
Personnummer 199910066852
johan.sosaeter.johansson@vgregion.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SÖSAETER JOHANSSON"
Signerade 2024-02-28 18:09:48 CET (+0100)

Bert Åkesson (BÅ)
Personnummer 194807165594
bert.akesson@lillaedet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERT ÅKESSON"
Signerade 2024-02-28 18:11:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511734865

Andreas Nelin (AN) Personnummer 7701156270 andreas.nelin@lillaedet.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Nelin" Signerade 2024-02-28 15:11:37 CET (+0100)	Ethel Augustsson (EA) Personnummer 194512057748 ethel.augustsson@lillaedet.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ETHEL AUGUSTSSON" Signerade 2024-02-28 18:16:08 CET (+0100)
Lorentz Lindell (LL) Personnummer 6106055616 lorentz.lindell@lillaedet.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LORENTZ LINDELL" Signerade 2024-02-28 13:04:41 CET (+0100)	Ove Olsson (OO) Personnummer 196703215175 ove.olsson@lillaedet.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bernth Ove Olsson" Signerade 2024-02-28 18:08:47 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511734865

Paulina Svenungsson (PS)

Personnummer 6509224900

paulina.svenungsson@advokatfirmanhammar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Paulina Svenungsson"

Signerade 2024-02-28 14:40:52 CET (+0100)

Sanny Mattelin (SM)

Personnummer 8101215534

sanny.mattelin@edethus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanny Rickard Mattelin"

Signerade 2024-02-28 17:54:34 CET (+0100)

Vesna Källström (VK)

Personnummer 7107215522

vesna.kallstrom@politik.lillaedet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Vesna Källström"

Signerade 2024-02-28 18:11:07 CET (+0100)

Per Anders Sturk (PAS)

Personnummer 7411125011

peranders.sturk@pagen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Anders Jofur Sturk"

Signerade 2024-02-28 14:11:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511734865

Anna Maria Edenblad (AME)

Personnummer 9012045044

anna.maria.edenblad@kpmg.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anna Maria Edenblad'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA MARIA EDENBLAD"

Signerade 2024-03-20 18:56:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

