



Årsredovisning 2024





Innehållsförteckning

VD-kommentar	4
Förvaltningsberättelse.....	6
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	20
Underskrifter	32
Revisionsberättelse.....	33



VD-kommentar

2024 har varit ett år präglat av både framsteg och förändring för AB EdetHus. Bolagets uppdrag som samhällsbyggare, i nära samarbete med kommunen, har fortsatt att ligga till grund för alla insatser. Genom bred och hållbar förvaltning har AB EdetHus bidragit till att möta kommunens långsiktiga behov av bostäder, industrilokaler och lokaler för kommunal verksamhet.

Ett av årets mest betydande framsteg är byggandet av den nya Fuxernahallen, en modern och inkluderande idrottshall som kommer att stå klar inför terminsstarten i januari 2025. Denna satsning är en viktig del av arbetet för att öka trivseln och aktivitetsnivån hos invånare i alla åldrar. Parallellt har betydande framsteg gjorts i flera andra ny- och ombyggnadsprojekt, såsom utbyggnaden av Ryrjökolan, ombyggnationen av Ekaråsen med nya gruppboendestäder samt utvecklingen av Lödöseborgs faciliteter. Dessa projekt stärker kommunens infrastruktur och bidrar till ett mer inkluderande och hållbart samhälle.

Hållbarhet har fortsatt att vara en central del av verksamheten. Under året har installationen av solceller på Lödöseborg slutförts, och en bergvärmeanläggning har installerats på Solängs äldreboende. Dessa initiativ understryker bolagets engagemang för energieffektiva lösningar och bidrar till kommunens omställning mot mer hållbara energialternativ.

Ur ett ekonomiskt perspektiv har 2024 varit utmanande. Försäljningar av dotterbolag och fastigheter har realiserat vinster om cirka 15 miljoner kronor, vilket har haft en positiv inverkan på bolagets resultat och likviditet, men nedskrivning av fastig-

heter, utrangering av anläggningstillgångar samt uppskjuten skatteskuld om knappa 7 mkr har reducerat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till ca plus minus noll. Dessa poster har dock ingen likviditetspåverkan varför resultatet ändå får betraktas som gott.

Som nytilträd VD från och med maj 2024 är jag stolt över det engagemang och den kompetens som kännetecknar organisationen. Det är med stor entusiasm jag ser fram emot att leda bolaget vidare i dess tillväxtresa, med ett starkt fokus på att säkerställa hög kvalitet i förvaltning och utveckling av fastigheter.

Ett stort tack riktas till medarbetarna och samarbetspartnerna för deras insatser och engagemang under året. Genom gemensamma ansträngningar står AB EdetHus väl rustat för framtiden.

Med detta ser bolaget fram emot 2025 – ett år som ska präglas av fortsatt utveckling och stärkt position som en ledande samhällsbyggare i kommunens tjänst.

Tomas Reuterberg
VD, AB EdetHus

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Information om verksamheten

AB EdetHus förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler för kommersiella ändamål, bostäder, exploateringsmark och skogsmark. Förvaltningen innefattar både administrativ och teknisk förvaltning, kapitalförvaltning samt genomförande av projekt för ombyggnation, tillbyggnation och nybyggnation. Bolaget ansvarar även för viss teknisk förvaltning av fastigheter som ägs av externa parter.

Säte

Företagets säte är Lilla Edet.

Syfte

Bolagets uppdrag är att säkerställa Lilla Edet kommuns behov av förvaltningsfastigheter för kommunala verksamheter samt tillhandahålla bostäder och kommersiella lokaler.

Vision

Vi skall vara ett tryggt alternativ med kund, ekonomi och miljö i fokus där kunder och personal trivs.

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 bedriver verksamhet inom tre huvudsakliga affärsområden:

Bostäder

Bolaget förvaltar totalt 268 bostadslägenheter fördelade på sex områden. Av dessa hyrs 76 ut med kallhyra och resterande med varmhyra. Majoriteten av lägenheterna är belägna i Lilla Edets tätort.

Lokaler för kommunal verksamhet

Förvaltning av fastigheter för kommunala verksamheter, inklusive skolor, förskolor, LSS-boenden, äldreboenden och förvaltningsbyggnader. Den totala ytan uppgår till cirka 56 126 kvadratmeter.

Lokaler för näringsliv

Kommersiella fastigheter som omfattar industrilokaler, kontor och butikslokaler, med en sammanlagd yta på cirka 47 310 kvadratmeter.

Målsättningar

Några av bolagets långsiktiga mål är:

- **Bostadsutveckling:** Bidra till byggandet av 80–100 bostäder fram till år 2029, med fokus på att förtäta och utveckla centrum.
- **Ekonomisk stabilitet:** Säkerställa en god och stabil ekonomi för bolaget.
- **Attraktivitet:** Stärka kommunens attraktivitet genom våra insatser.
- **Verksamhetslokaler:** Utöka utbudet av lokaler för verksamheter.

- **Personalutveckling:** Ha en välutbildad och motiverad personalstyrka, med fokus på individuella utvecklingsmöjligheter.
- **Kompetensförstärkning:** Rekrytera specialkompetens för att bredda företagets kunskapsbas.
- **Hyresgästnöjdhet:** Arbeta för hög trivsel bland våra hyresgäster, med ett Nöjd Kund Index (NKI) där inget resultat understiger 75 procent.

Ägarförhållanden

AB EdetHus är ett helägt fastighetsbolag som ägs av Lilla Edets kommun (organisationsnummer 212000-1496).

Styrelse

Bert Åkesson, ordförande
Johan Sösaeter Johansson, vice ordförande
Andreas Nelin
Vesna Källström
Lorentz Lindell
Paulina Svenungsson
Ethel Augustsson
Ove Olsson
Mats Ollaka t.o.m. 2024-12-11,
Niclas Ahlberg fr.o.m. 2024-12-11

Verkställande direktör

Tomas Reuterberg

Revisorer

Henrik Blom Auktoriserad revisor
Ingemar Ottosson Lekmannarevisor
Peder Engdahl Lekmannarevisor

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 10 sammanträden.

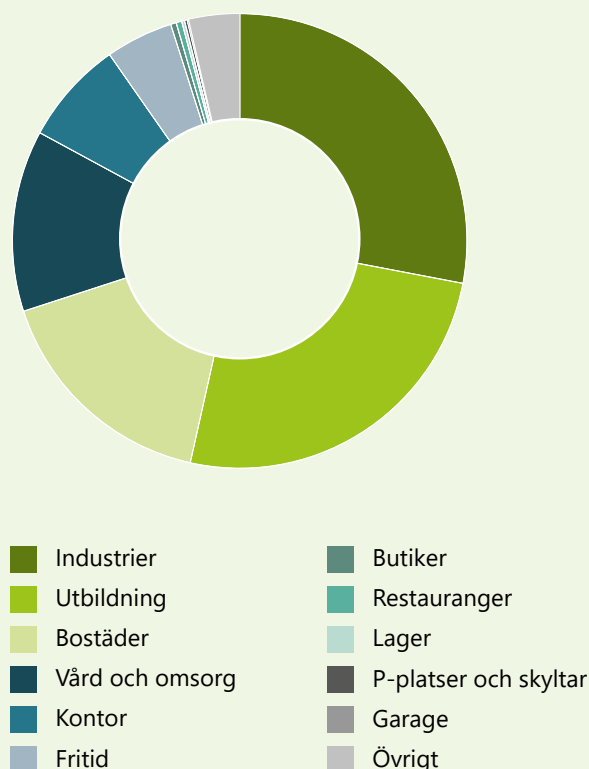
Organisationsanslutning

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



Fastighetsbestånd

Lokalslag	Yta (m²)	Fördelning (%)
Industrier	36 370	28,0%
Utbildning	33 102	25,5%
Bostäder	21 458	16,5%
Vård och omsorg	16 747	12,9%
Kontor	9 656	7,4%
Fritid	6 277	4,8%
Butiker	538	0,4%
Restauranger	549	0,4%
Lager	252	0,2%
P-platser och skyltar	300	0,2%
Garage	76	0,1%
Övrigt	4 679	3,6%
Summa	130 004	100%



Fastighetsunderhåll

Utgifter för underhåll och reparationer av bolagets fastigheter uppgick till 15 886 kkr (39 539 kkr) varav 8 327 kkr (4 803 kkr) kostnadsförts i resultaträkningen och resterande bokförts som komponentutbyten i balansräkningen. Det innebär en underhållskostnad på ca 131 kr (284 kr) per kvm.

Investeringar

Bolagets investeringar för färdigställda ny, om- och tillbyggnationer uppgick under 2024 till 17 327 kkr (14 618 kkr) ca 1,6 mkr utgörs av energiinvesteringar.

Investeringar i pågående nyanläggningar uppgick till netto 97 550 kkr (60 359 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.

I balansräkningen finns också pågående nyanläggningar på 173 610 kkr (76 060 kkr).

Fastigheternas värde

AB EdetHus fastigheter är på balansdagen bokförda till ett värde av 674 203 kkr (684 558 kkr), exklusive byggnadsinventarier, vindkraftverk och skogsfastigheter.

Värdet på bolagets fastigheter inklusive byggnadsinventarier, har enligt bolagets värdering värderats till 1 258 745 kkr vilket överstiger det bokförda värdet med 478 172 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.

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka storhus.

Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha. Ett värderingsscenario för varje



fastighet har skapats. Vid värdebedömningen har vi använt oss av faktiska hyror och mediakostnader, schabloniserade kostnader för administration, försäkring, fastighetsskötsel samt bedömda vakanser och underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Värdering är utförd av V & P, Valuation of properties AB.

Finansiering

Under 2024 har räntan stigit jämfört med föregående år, från en genomsnittsränta på 1,19 procent under 2023 till 1,79 procent under 2024. Bolaget räknar med att marknadsräntan kommer att stiga ytterligare under 2025 när swappar löper ut samt bolaget behöver ta nya lån för kommande investeringar.

Vid årsskiftet var lånevolymen totalt 739 254 kkr (659 254 kkr) uppdelat på 8 st (6 st) lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive ränteswapar var vid årsskiftet 3,19 år (4,47 år). Andelen lån som förfaller inom 12 månader uppgår till 72 procent (38 procent). Bolagets styrelse har

beslutat att bolaget skall ligga med korta kapitalbindningstider för att möjliggöra konkurrens bland kreditgivarna.

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 swappar ett positivt övervärde. Detta har inte någon faktisk betydelse, så länge ränteswapen inte löses in i förtid. Marknadsvärdet uppgår på bokslutsdagen till 18,4 MSEK (fg år 21,8 MSEK). Bolaget har inte för avsikt att avsluta ränteswapar i förtid, utan håller fast vid tidigare finansieringsstrategi, varför övervärdet inte kommer att realiseras.

Verksamhetsåret 2024 samt förväntningar inför 2025

AB EdetHus befinner sig i en expansiv utvecklingsfas, vilket innebär hög aktivitet inom fastighetsutvecklingsavdelningen. Under hösten 2023 påbörjade bolaget bygget av den nya Fuxernahallen, en fullstor idrottshall med kapacitet för 450 personer, varav 150 läktarplatser. Den nya idrottshallen är utformad för att välkomna människor i alla åldrar och skapa glädje genom bred tillgänglighet och användning av faciliteterna. Hallen stod klar inför terminsstarten i januari 2025. Utöver Fuxernahallen pågår flera andra ny- och ombyggnadsprojekt. Bland annat fortsätter utbyggnaden av Rysjöskolan, samt ombyggnationen av Ekaråsen där nya gruppbofäder och servicebofäder skapas. Båda projekten förväntas vara färdigställda hösten 2025. Dessutom pågår en utbyggnad av Lödöseborg med nya omklädningsrum, som inleddes under 2024.

Under det första kvartalet 2024 slutfördes installationen av solceller på Lödöseborg, som nu är kommunens största solcellsanläggning med totalt 576 paneler monterade på ishallens tak. Samtidigt färdigställdes även arbetet på Solängs äldreboende, där ett nytt uppvärmningssystem installerats.

Pellets pannan har ersatts med en bergvärmeanläggning och solceller har monterats på taket, vilket markerar ett viktigt steg mot mer hållbara energilösningar i kommunens fastigheter.

Under perioden januari–december 2024 har AB EdetHus genomfört flera betydande transaktioner som påverkat bolagets resultat positivt. Totalt uppgår cirka 15 miljoner kronor av bolagets resultat till realisationsvinster samt vinster från andelar i dotterbolag.

Denna summa hänförs till följande:

- **Försäljning av dotterbolaget Edsgatan:** vinsten under perioden kommer från avyttringen av bolagets andelar i dotterbolaget Edsgatan.
- **Försäljning av fastigheter:** Fastigheterna på Skövdevägen och Stallvägen har avyttrats, vilket bidragit ytterligare till realisationsvinsten under året.

Dessa försäljningar har stärkt bolagets likviditet och möjliggjort ytterligare investeringar inom fastighetsportföljen.



Fokus under 2024 har varit:

– Att färdigställa de stora pågående projekten inom tid och budget. Fuxernahallen var i stort sett färdigställd vid årets slut, med planerad inflyttning i januari 2025, helt enligt lagd plan och budget. Utöver detta har stort fokus legat på Ekaråsen, där ombyggnation från lägenheter till LSS-boende har genomförts, samt på Ryrjskolan, där nya lokaler för elever och verksamhet har byggts. I Lödöse har nya omklädningsrum uppförts i ishallen, och betydande insatser har gjorts på Lödösevarv för att förbättra områdets utseende. Kort sagt har det varit ett intensivt projektår.

– Att fortsätta implementera och finjustera den större omorganisationen, som syftar till att tydliggöra de tre affärsområdena inom bolaget: kommunala lokaler, industri och bostäder. Under hösten beslutades ett nytt ägardirektiv som stödjer det fortsatta arbetet. Målet med omorganisationen är att skapa ett ökat kundfokus med hög servicenivå samt tydliga roller och ansvarsfördelningar.

– Att realisera den finansieringsplan som togs fram under 2022 för att möjliggöra de investeringar som ägaren förväntar sig. Som ett led i detta genomfördes tre fastighetsförsäljningar under 2024. För



2025 planeras minst två ytterligare avyttringar, och det finns styrelsebeslut som möjliggör ytterligare tre försäljningar.

– Maximering av uthyrning gällande kommersiella/industrilokaler, 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 2025.

Mål och resursplan

Målet att ha en soliditet på 15 procent är satt av ägaren. Under året har bolaget uppnått 15,6 procent i 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 procent av bilflottan. 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 kvalitetssäkrings-systemet 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 – 23 kkr (+41 652 kkr), medan resultatet efter finansiella poster uppgår till +5 247 kkr (39 423 kkr).

Jämfört med föregående år är resultatet lägre, främst till följd av färre försäljningar samt en nedskrivning av en av våra bostadsfastigheter. Försäljningarna utgör en del av bolagets finansieringsstrategi för de nyinvesteringar som planeras 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 procent. Vid större investeringar skall dock särskild hänsyn tas till dessa för att erhålla ett rättvist jämförelsetal mot föregående år.

Under 2024 har bolaget kunnat uppnå de uppsatta finansiella direktiven vad avser resultat och eget kapital. Soliditeten är 15,6 procent och har således nått upp till målet 15 procent.

Personal

De gemensamma värderingarna – glädje, engagemang och respekt – utgör en central del av bolagets verksamhet och bidrar till att skapa en stabil grund i det dagliga arbetet. Dessa värderingar stärker lagkänslan, gemenskapen och stoltheten bland medarbetarna. Genom tydliga rutiner och policys ges medarbetarna trygghet i att veta hur de ska agera i olika situationer, vilket bidrar till en välfungerande arbetsmiljö.

En gång per år genomförs en omfattande riskinventering i samband med ledningens genomgång. Denna analys resulterar i handlingsplaner som syftar till att minimera både fysiska och psykosociala arbetsmiljörisker. Uppföljning och utvärdering sker därefter systematiskt för att säkerställa kontinuerliga förbättringar.

Bolaget är medlem i arbetsgivarorganisationen Fastigo och följer kollektivavtal med både Kommunal och Unionen. Dessa avtal tillämpas konsekvent. Vidare följer EdetHus alla tillämpliga arbetsrättslagar som reglerar arbetstider, ledighet och anställningsförhållanden. Arbetet med att säkerställa efterlevnad av lagar och regler inom områden som mutor och bestickning, jämställdhet och mångfald har resulterat i uppdaterade och förstärkta policys. Interna och externa revisioner genomförs regelbundet för att säkerställa att verksamheten uppfyller kraven enligt FR2000, en certifiering som EdetHus är stolt innehavare av.

Bolagets ledning arbetar aktivt för att främja hälsa och välmående hos medarbetarna. Utöver detta bedrivs ett löpande arbetsmiljöarbete av bolagets säkerhetssamordnare för att skapa en hälsosam och trygg arbetsplats.



Transparens och rättvist bemötande

EdetHus styrelse fastställer bolagets policy för uthyrning med målet att säkerställa rättvisa och transparens i processen. För att garantera ett så rättvist system som möjligt tillämpar EdetHus ett kösystem där den kund som varit längst registrerad i bostadskön, och som ansöker om en specifik lägenhet, prioriteras. Detta system minimerar risken för att personal utsätts för otillbörlig påverkan från bostadssökande och ger samtidigt trygghet och förtroende för de kunder som deltar i processen.

Som medlem i branschorganisationen Sveriges Allmännyttan verkar EdetHus för en ansvarsfull och transparent förvaltning av sitt uppdrag som kommunalt bolag. Bolaget följer hyreslagen och säkerställer att alla styrelsebeslut, policys och liknande dokument är offentliga och tillgängliga för allmänheten.

EdetHus har en etablerad förhandlingsordning med Hyresgästföreningen där frågor som hyresättning, större renoveringar och hyresgästinflytande hanteras och diskuteras. Bolaget arbetar även proaktivt med att upprätthålla en tydlig policy mot otillbörliga förmåner, inklusive gåvor och andra otillbörliga erbjudanden.

Transparens är en grundläggande princip i EdetHus verksamhet. Bolaget strävar efter att vara öppet i alla ärenden där detta är möjligt, med hänsyn till GDPR, god affärssed och de lagar och regler som gäller för kommunal verksamhet.

Integration och social hållbarhet

EdetHus arbetar aktivt tillsammans med Lilla Edets kommun för att motverka social utsatthet och främja ökad integration i samhället.

Bolaget har ett avtal med kommunen som innebär att EdetHus tar emot ett antal personer som står långt från den ordinarie bostadsmarknaden. Samtidigt strävar bolaget efter att upprätthålla en balans mellan traditionella boenden och sociala boenden, vilket är avgörande för att skapa en inkluderande och harmonisk boendemiljö.

EdetHus mål är att alla hyresgäster ska känna trivsel

och trygghet i sitt boende, oavsett bakgrund eller livssituation. Genom att kombinera ett socialt ansvarstagande med en hållbar bostadsförvaltning bidrar bolaget till en långsiktigt positiv samhällsutveckling.



Miljö och klimatpåverkan

AB EdetHus strävar efter att bidra till en hållbar utveckling som möter dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina resurskrav. Genom ett aktivt samarbete med engagerade hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners bidrar bolaget till samhällsutvecklingen med fokus på hållbart boende och lokalanvändning, samtidigt som klimatpåverkan minimeras.

Bolagets miljöarbete är baserat på de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 och är en del av Svenska Allmännyttans klimatinitiativ. Inom ramen för detta initiativ har EdetHus åtagit sig att minska energianvändningen med 30 procent från 2007 till 2030 och att uppnå en fossilfri verksamhet senast 2030. Ett delmål är att bolagets förvaltning ska vara fossilfri redan till 2025.

För att nå dessa mål undersöks möjligheten att installera solceller i alla nya projekt, och bolaget fortsätter att utveckla sina vindkraftverk. För närvarande används olja endast som backup-värme för pelletspannor, vilka successivt kommer att ersättas. Fjärrvärmen som levereras av det lokala fjärrvärme-

bolaget är nu helt baserad på fossilfria bränslen. Dessutom består EdetHus fordonsflotta till mer än hälften av el- och hybridfordon, vilket ytterligare minskar klimatpåverkan.

Miljöarbetet genomsyrar bolagets verksamhet och är en central del av organisationens kultur. Alla medarbetare, oavsett roll, känner ett gemensamt ansvar för att hushålla med jordens resurser. Vid varje beslut inom bolaget tas hänsyn till miljöaspekter för att aktivt bidra till omställningen mot ett mer hållbart samhälle.

Byggnation

All framtida byggnation som genomförs av EdetHus kommer att präglas av höga krav på entreprenörer, materialval, transporter och byggnadens hela livscykel. Bolaget arbetar systematiskt för att säkerställa hållbart byggande och har under året fokuserat på att identifiera en lämplig miljömärkning som kan implementeras inom koncernen. Detta arbete syftar till att garantera att byggprojekten uppfyller strikta hållbarhetsstandarder och bidrar till bolagets långsiktiga miljömål.

Finansiell rapportering

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	131 739	129 201	120 524	118 613	117 789
Res. efter finansiella poster	5 248	39 423	-1 385	745	3 791
Balansomslutning	936 114	874 961	819 563	812 553	812 615
Soliditet (%)	15,56	16,78	13,12	13,15	13,06
Medelantalet anställda*	33	30	31	30	30
Årets resultat	-23	41 652	3 006	1 585	1 606

* Antalet anställda vid årets utgång 30.

Definitioner av nyckeltal, se noter.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivnings-fond	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	54 000 000	1 988 696	15 000 000	59 941 349	130 930 045
Balanseras i ny räkning				0	0
Årets resultat				-23 019	-23 019
Belopp vid årets utgång	54 000 000	1 988 696	15 000 000	59 918 330	130 907 026

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av företagets vinst	
Till årsstämman förfogande står balanserad vinst	59 941 349
Årets vinst	- 23 019
	59 918 330
Styrelsen föreslår till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning överförs	59 918 330

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	6, 4, 3	131 739 482	129 200 581
Förändring av lager av färdiga varor, av varor under tillverkning och pågående arbeten för annans räkning		0	0
Övriga rörelseintäkter	5	5 569 410	21 469 123
		137 308 892	150 669 704
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	7	-56 394 280	-60 210 057
Underhållskostnader		-8 326 758	-4 802 555
Fastighetsskatt		-1 182 949	-879 201
Centrala administrations- och försäljningskostnader	8, 9, 10, 11	-19 837 807	-16 862 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 046 249	-30 542 129
Övriga rörelsekostnader		-5 017 044	-4 818 893
		-127 805 087	-118 115 592
Rörelseresultat		9 503 715	32 554 112
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	10 546 982	19 841 203
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 000	2 003
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	913 825	1 330 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-15 719 009	-14 304 168
		-4 256 202	6 869 142
Resultat efter finansiella poster		5 247 603	39 423 254
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		1 495 452	2 861 267
		1 495 452	2 861 267
Resultat före skatt		6 743 055	42 284 521
Skatt på årets resultat	15	-6 766 074	-632 623
Årets resultat		-23 019	41 651 898

BALANSRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	674 202 606	684 558 348
Skogsmark och skogsvägar	17	10 747 269	10 687 751
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18	24 546 996	29 737 899
Inventarier, verktyg och installationer	19	3 420 205	3 274 043
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	173 609 877	76 060 034
		886 526 953	804 318 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	70 200	70 200
Uppskjuten skattefordran	23	0	2 356 185
		70 200	2 426 385
Summa anläggningstillgångar		886 597 153	806 744 460
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	24		
Råvaror och förnödenheter		345 843	649 358
		345 843	649 358
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 012 162	2 802 008
Fordringar hos koncernföretag		4 367 260	24 865 188
Aktuell skattefordran		2 881 879	2 840 231
Övriga fordringar		206 413	336 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	3 093 573	3 446 345
		14 561 287	34 290 368
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 609 656	33 276 729
Summa kassa och bank		34 609 656	33 276 729
Summa omsättningstillgångar		49 516 786	68 216 455
SUMMA TILLGÅNGAR		936 113 939	874 960 915

Forts. Balansräkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	54 000 000	54 000 000
Uppskrivningsfond	27	1 988 696	1 988 696
Reservfond		15 000 000	15 000 000
		70 988 696	70 988 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		59 941 350	18 289 451
Årets resultat		-23 019	41 651 898
		59 918 331	59 941 349
Summa eget kapital		130 907 027	130 930 045
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	28	0	0
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		18 611 281	20 106 733
Summa obeskattade reserver		18 611 281	20 106 733
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	4 427 889	0
Summa avsättningar		4 427 889	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	209 267 080	411 973 080
Summa långfristiga skulder		209 267 080	411 973 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		529 987 250	247 281 250
Leverantörsskulder		23 444 257	32 403 891
Skulder till koncernföretag		1 905 694	0
Övriga skulder		1 489 625	1 304 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	16 073 836	30 961 912
Summa kortfristiga skulder		572 900 662	311 951 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		936 113 939	874 960 915

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	4	9 503 715	32 554 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	38 001 970	19 073 387
Erhållen ränta m.m.		913 825	1 330 104
Erlagd ränta		-15 719 009	-14 304 168
Betald inkomstskatt		-1 517 557	-3 789 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 182 944	34 864 006
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		303 515	162 995
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		19 782 177	-494 952
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		482 954	-280 500
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-7 546 173	19 746 940
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-14 440 050	-2 568 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 765 368	51 430 130
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	16,17	-28 620 898	-51 021 418
Försäljning av byggnader och mark		9 712 030	22 546 305
Förvärv av byggnadsinventarier	18	-1 256 255	-2 126 712
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	19	-1 266 548	-464 128
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	488 682
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	-97 549 753	-60 358 751
Förvärv av koncernföretag	21	-25 000	-25 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		10 571 982	19 760 393
Utdelning från långfristiga värdepapper		2 000	2 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 432 442	-71 198 626
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		80 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		80 000 000	0
Förändring av likvida medel		1 332 926	-19 768 495
Likvida medel vid årets början		33 276 729	53 045 224
Likvida medel vid årets slut		34 609 656	33 276 729

Resultat per verksamhetsgren	Bolaget	Bostäder	Förvlok	Industri	Skog/vind	OH
Summa hyresintäkter	131 739	27 441	81 580	21 654	1 064	0
Summa övriga intäkter	5 569	3 067	791	737	27	946
Summa intäkter	137 308	30 507	82 372	22 391	1 092	946
Interna kostnader fastighetsförvaltning	-28 247	-4 441	-8 420	-4 947	-423	-10 016
Direkta kostnader fastighetsförvaltning	-48 779	-10 674	-27 043	-7 735	-238	-3 089
Driftnetto	60 282	15 393	46 908	9 709	431	-12 159
Central OH	-34 045	-2 721	-7 478	-6 467	-554	-16 825
Omföring OH	25 934	0	0	0	0	25 934
Resultat före avskrivningar & räntor	52 172	12 672	39 430	3 242	-122	-3050
Räntekostnader	-15 702	-4 747	-8140	-2 453	-306	-56
Resultat efter räntor, före avskrivningar	36 470	7 925	31 291	789	-429	-3 106
Avskrivningar/nedskrivningar	-42 684	-13 804	-21 202	-4 557	-2 370	-752
Resultat efter rta och avskr.	-6 214	-5878	10 089	-3 768	-2 798	-3 859
Summa finansiella intäkter	11 463	10 547	0	0	0	915
Bokslutsdispositioner	-5 272	0	0	0	0	0
REDOVISAT RESULTAT	-23	4 669	10 089	-3 768	-2 798	-2 943

Noter

Not 1 | 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.

Värderingsprinciper

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

Hysesintäkter från uthyrning av företagets 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnader

När en komponent i en byggnad byts ut, utangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del i tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Antal år
Stommar	100
Fasad	50-80
Fönster, ytterdörrar och balkonger	50
Yttertak	40-50
El, ventilation, värme, VS och avlopp	30-50
Hissar	40
Kök och våtrum	30-50
Övrigt	10-30
Värmepumpar	15
Solceller	25
Inre ytskikt & hyresgästanpassningar	25

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 finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

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

Leasingavtal

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 leasgivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

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

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Inkomstskatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Ersättningar till anställda

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 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 dokumenterad senast när säkringen ingår.

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.

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.

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.

Not 3 | Inköp och försäljning inom koncernen

Av bolagets intäkter i perioden 2024-01-01–2024-12-31 avser 88 986 tkr intäkter från andra koncernbolag.

Av bolagets kostnader i perioden 2024-01-01–2024-12-31 avser 11 018 tkr inköp från andra koncernbolag och 2 967 tkr av räntekostnaderna avser ränta betald till koncernen.

Not 4 | Nettoomsättningens fördelning

	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	129 702 389	124 212 170
Vindkraftsintäkter	673 920	2 186 400
Övriga intäkter	1 363 172	2 802 012
	131 739 481	129 200 582

Not 5 | Övriga rörelseintäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	5 262 446	17 505 183
Offentliga bidrag	214 336	3 847 122
Övriga intäkter	92 628	116 818
	0	0
	5 569 410	21 469 124

Not 6 | Offentliga bidrag

	2024-12-31	2023-12-31
Elstöd	0	3 562 024
Erhållna bidrag för arbetskraftskostnader	214 336	281 570
Erhållna bidrag för sjuklönekostnader	0	3 528
	214 336	3 847 122

Not 7 | Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel och lokal administration	20 498 520	21 689 447
Reparationer	9 965 901	11 706 269
Elkostnader	11 143 516	11 709 069
Vatten	5 452 489	4 313 269
Uppvärmning	5 602 303	6 346 144
Sopor och avfall	2 180 292	2 904 880
Fastighetsförsäkring/skadedjur	1 233 441	949 775
Avgifter och gälder	317 818	591 204
	56 394 280	60 210 057

Not 8 | Central administrations- och försäljningskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga externa kostnader, central administration	8 591 292	7 422 779
Arbetskraftskostnader, central administration	10 950 968	9 439 979
	19 542 260	16 862 758

Not 9 | Leasingavtal – Operationell leasing leasetagare

	2024-12-31	2023-12-31
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	2 276 810	1 679 952

Not 10 | Ersättning till revisorer

	2024-12-31	2023-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0	93 219
KPMG		
Revisionsuppdrag	247 455	52 875
Qualify		
FR2000 revision	35 333	39 632
	282 788	185 726

Not 11 | Personal

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantal anställda		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	33,00	30,00
varav kvinnor	9,00	9,00
varav män	24,00	21,00
Löner, ersättningar m.m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	987 326	1 131 797
Pensionskostnader	280 361	176 005
	1 267 687	1 307 802
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	14 893 319	14 188 020
Pensionskostnader	901 925	1 029 538
	15 795 244	15 217 558
Sociala kostnader	5 082 429	6 301 986
Summa styrelse och övriga	22 145 360	22 827 346
Könsfördelning i styrelse och företagsledning		
Antal styrelseledamöter	9	9
varav kvinnor	3	3
varav män	6	6
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	6	6
varav kvinnor	1	2
varav män	5	4

Not 12 | Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Realisationsresultat	10 546 982	19 841 203
	10 546 982	19 841 203

Not 13 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	913 825	1 330 104
	913 825	1 330 104

Not 14 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensavgift	2 966 644	2 922 018
Övriga räntekostnader	12 752 364	11 382 150
	15 719 008	14 304 168

Not 15 | Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	18 000	832 952
Uppskjuten skatt	-6 784 074	-1 465 575
Summa redovisad skatt	-6 766 074	-632 623
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 743 055	42 284 521
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 389 069	-8 710 611
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 662 452	53 982
Ej skattepliktiga intäkter	9 027	3 178
Skattemässiga justeringar	4 145 188	9 690 914
Skatt hänförlig till tidigare år	18 000	832 952
I år uppkomna underskottsavdrag	-1 102 694	-1 037 463
Förändring Uppskjuten skatt	-6 784 074	-1 465 575
Summa redovisad skatt	-6 766 074	-632 623

Under räkenskapsåret har bolaget identifierat och bokfört en temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden på byggnader och mark. Denna skillnad har uppstått successivt under tidigare år, men har inte beaktats i tidigare årsredovisning av uppskjuten skatt. Som en följd av detta har en engångspost avseende uppskjuten skatteskuld om 6 784 tkr redovisats i årets resultat, vilket påverkar jämförbarheten mellan räkenskapsåren.

Posten redovisas som en jämförelsestörande post i resultaträkningen under rubriken "Skatt på årets resultat".

Denna korrigering har inte återförts retroaktivt, utan hanteras i enlighet med ÅRL:s bestämmelser om försiktighetsprincipen och god redovisningssed.

Not 16 | Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 122 857 223	1 081 824 676
Inköp	28 561 380	51 021 418
Försäljningar/utrangeringar	-18 207 609	-9 973 312
Omklassificeringar	0	-15 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 133 210 994	1 122 857 223
Ingående avskrivningar	-425 567 732	-409 450 456
Försäljningar/utrangeringar	8 796 416	6 384 993
Omklassificeringar	0	12 680
Årets avskrivningar	-22 337 931	-22 514 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-439 109 247	-425 567 732
Ingående uppskrivningar	1 068 850	3 866 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 729 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-68 004	-68 150
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 000 846	1 068 850
Ingående nedskrivningar	-13 799 992	-14 200 000
Återförd nedskrivning	400 008	400 008
Årets nedskrivningar	-7 500 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 899 984	-13 799 992
Utgående redovisat värde	674 202 609	684 558 349
Redovisat värde byggnader	596 078 738	606 118 200
Redovisat värde markanläggningar	33 396 575	33 376 367
Redovisat värde mark	44 727 293	45 063 781
	674 202 606	684 558 348

Not 17 | Skogsmark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 239 744	12 816 400
Inköp	59 518	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 576 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 299 262	11 239 744
Ingående avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Ingående uppskrivningar	6 329 589	8 649 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 319 411
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 329 589	6 329 589
Utgående redovisat värde	10 747 269	10 687 751

Not 18 | Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	130 938 892	128 986 959
Inköp	1 256 255	2 126 712
Försäljningar/utrangeringar	-191 717	-174 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 003 430	130 938 892
Ingående avskrivningar	-101 200 994	-94 133 345
Försäljningar/utrangeringar	164 499	174 778
Årets avskrivningar	-6 419 941	-7 242 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 456 435	-101 200 994
Utgående redovisat värde	24 546 995	29 737 898

Not 19 | Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 821 287	12 426 590
Inköp	1 266 548	464 128
Försäljningar/utrangeringar	-1 036 201	-69 431
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 051 634	12 821 287
Ingående avskrivningar	-9 547 243	-8 467 035
Försäljningar/utrangeringar	1 036 197	36 403
Årets avskrivningar	-1 120 382	-1 116 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 631 428	-9 547 243
Utgående redovisat värde	3 420 206	3 274 044

Not 20 | Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	76 060 034	15 701 283
Under året nedlagda kostnader	126 645 909	103 151 452
Under året färdigställd byggnation	-29 096 066	-40 456 798
Omklassificeringar	0	-2 335 903
Utgående redovisat värde	173 609 877	76 060 034
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	3 000 000	2 250 000

Not 21 | Andelar i koncernföretag

Företag Org.nummer Säte	Antal Kap.andel %	Eget kapital Resultat	Redovisat värde
Molinsgatan AB (2023)			
559432-7636	0	0	0
Göta	0,00%	0	
EdetTorgbacken AB (2024)			
559465-4880	0	0	0
Göta	0,00%	0	
			0

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	25 000	25 000
Försäljningar/utrangeringar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 22 | Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insatskapital i Husbyggnadsvaror HBV	40 000	40 000
Andel i företagscentrum	4 200	4 200
6 aktier i Prässeberg Vind AB	26 000	26 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 200	70 200
Utgående redovisat värde	70 200	70 200

Not 23 | Uppskjuten skatt

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran
Underskottsavdrag	10 389 113	2 140 157	5 036 227	1 037 463
Nedskrivningar bygg&mark	0	0	13 800 000	2 842 800
Delsumma		2 140 157		3 880 263
Kvittning		-2 140 157		-1 524 078
		0		2 356 185

	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	31 883 717	6 568 046	0	0
Uppskrivningar bygg&mark	0	0	-7 398 439	-1 524 078
Delsumma		6 568 046		-1 524 078
Kvittning		-2 140 157		1 524 078
		4 427 889		0

Not 24 | Varulager

	2024-12-31	2023-12-31
Råvaror och förnödenheter		
Bokfört värde	345 843	649 358

Posten avser olja och pellets i lager.

Not 25 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	49 283	1 484 383
Förutbetalda programabonnemang	221 268	199 603
Förutbetald förhöjd leasing	278 935	159 350
Övriga förutbetalda kostnader	523 189	433 298
Fordran Skogssällskapet	359 495	369 265
Upplupna intäkter	1 661 403	800 446
	3 093 573	3 446 345

Not 26 | Upplysningar om aktiekapital

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

Not 27 | Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 988 696	2 550 870
Överfört till fritt eget kapital	0	-562 174
Belopp vid årets utgång	1 988 696	1 988 696

Not 28 | Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	18 611 281	20 106 733
	18 611 281	20 106 733
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	3 833 924	4 141 987

Not 29 | Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut - betalas inom 1 år	529 987 250	247 281 250
Skulder till kreditinstitut - betalas inom 2 till 5 år	209 267 080	411 973 080
	739 254 330	659 254 330

Not 30 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna lönekostnader	784 028	768 829
Upplupna räntekostnader	1 842 390	1 085 018
Förutbetalda hyresintäkter	12 156 394	25 195 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 291 024	3 912 205
	16 073 836	30 961 912

Not 31 | Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	37 046 249	30 542 129
Vinst vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 262 446	-17 505 183
Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5 017 044	4 818 893
Övriga poster	1 201 123	1 217 548
	38 001 970	19 073 387

Not 32 | Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder för vilka säkerheter ställts		
Övriga skulder till kreditinstitut	739 254 330	659 254 330
Summa ställda säkerheter	739 254 330	659 254 330

Lilla Edets Kommun har gått i borgen för bolagets banklån.

Not 33 | Definition av nyckeltal**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Soliditet (%)

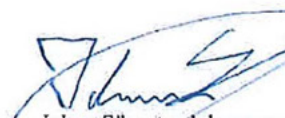
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

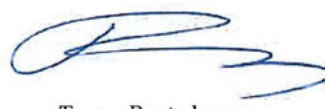
AB EdetHus

Org.nr. 556206-2777

Lilla Edet 2025-03-25


Bert Åkesson
Ordförande
2025-03-25


Johan Sösaeter Johansson
Vice ordförande
2025-03-25

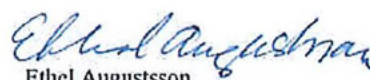

Tomas Reuterberg
Verkställande direktör
2025-03-25


Vesna Källström
2025-03-25


Andreas Nelin
2025-03-25


Lorentz Lindell
2025-03-25


Paulina Svenungsson
2025-03-25

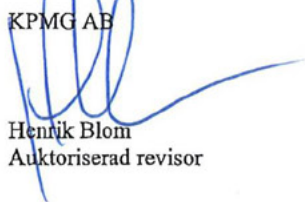

Ethel Augustsson
2025-03-25


Ove Olsson
2025-03-25


Niclas Ahlberg
2025-03-25

Vår revisionsberättelse har lämnats den – 2025-03-27

KPMG AB


Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Edethus, org. nr 556206-2777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Edethus för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Edethus finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Edethus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Edethus för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Edethus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-03- 27

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



AB EdetHus är ett helägt bolag till Lilla Edets kommun

AB EdetHus, Stenhusvägen 3, tel 0520-49 41 00, info@edethus.se
www.edethus.se