

Årsredovisning för
AB Älvkarlebyhus

556537-4757

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - Koncern	7
Balansräkning - Koncern	8
Kassaflödesanalys - Koncern	10
Resultaträkning - Moder	11
Balansräkning - Moder	12
Kassaflödesanalys - Moder	14
Noter	15
Underskrifter	37

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Älvkarlebyhus, 556537-4757, avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

VD HAR ORDET

När vi summerar 2024 kan vi konstatera att det har varit ett år med stora förändringar och utmaningar. Det ekonomiska läget med stigande kostnader och räntor har påverkat både vår verksamhet och våra hyresgäster. Detta har tvingat oss att fatta flera svåra men nödvändiga beslut för att trygga bolagets långsiktiga stabilitet.

Förlusten av ett stort lokalhyresavtal har haft en betydande inverkan på våra intäkter, vilket lett till att vi under året infört parkeringsavgifter samt höjt hyrorna på vårt 65+ boende. Vi är medvetna om att dessa åtgärder påverkar våra hyresgäster, men de har varit nödvändiga för att möta våra ekonomiska utmaningar och säkerställa fortsatt hög kvalitet i våra fastigheter.

Trots dessa utmaningar har vi fortsatt att arbeta med långsiktiga investeringar och projekt:

- Energieffektiviseringar har fortsatt varit en prioritet, vilket inte bara gynnar miljön utan också skapar ekonomiska besparingar.
- Planeringsarbetet för nya bostäder och en ny sporthall har fortskridit, även om miljöutmaningar och ekonomiska begränsningar fördröjer vissa beslut.
- Vi var glada att kunna hälsa en ny hyresgäst välkommen, Maston, som erbjuder innovativa lösningar inom energisektorn, och vi ser fram emot fler samarbeten som kan stärka vårt fastighetsbestånd.

2024 har visat oss att vi är en organisation med stark vilja och förmåga att anpassa oss i en föränderlig värld. Med ett fantastiskt team och engagerade samarbetspartners går vi in i 2025 med fortsatt fokus på stabilitet, utveckling och värdeskapande för våra hyresgäster och ägare.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till vår personal som med stort engagemang och hårt arbete bidrar till att vi är ett välskött och stabilt bolag. Tillsammans möter vi 2025 med optimism och framtidstro.

VERKSAMHETEN

Älvkarlebyhus bildades 1949 och drevs initialt som en stiftelse. Sedan dess har bolaget varit den största bostadsaktören i Älvkarleby kommun. 1997 ombildades stiftelsen till aktiebolag. Älvkarlebyhus har till uppgift att skapa varierat boende med bra kvalitet för kommunens invånare.

SAMMHÄLLSNYTTA

En bra bostad är en förutsättning för ett bra liv. Älvkarlebyhus ägs av Älvkarleby kommun och spelar en betydelsefull roll genom att verka för utveckling av goda och trygga boendemiljöer. I ett led att verka för integration och att få nyanlända att hyra lägenheter accepterar Älvkarlebyhus både etableringsersättning och försörjningsstöd som inkomst.

HYRESGÄSTINFLYTANDE

Åsikter och förslag på förbättringar och förändringar från våra hyresgäster är väldigt viktiga. Vi på Älvkarlebyhus försöker alltid lyssna och ta vara på både positiv och konstruktiv kritik. Hyresgästerna ska även ha medel att påverka sitt eget boende. Ett sätt för våra hyresgäster att komma med åsikter och förslag är att svara på vår enkät som mäter kundnöjdindex (NKI). Dessa har tillfälligt pausats på grund av förlusten av ett stort lokalhyresavtal men planeras att inom kort startas upp igen. Enkäten skickas ut kontinuerligt till ca 3 hyresgäster per dag för att vi alltid

ska ha aktuella siffror. Enkäten ger möjlighet till fritextssvar och alla som lämnar både kommentarer och kontaktuppgifter blir kontaktade av någon på bolaget som bemöter kommentaren.

Ett annat sätt för hyresgästerna att påverka sitt boende är genom hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). Det betyder att en hyresgäst kan välja att avstå viss renovering och erhålla en hyresrabatt eller att tidigarelägg renoveringar till en mindre kostnad. HLU gör att vi har stor variation på standard på våra lägenheter. Vi har både totalrustade lägenheter till en lite högre hyra och mindre rustade lägenheter för de som inte vill eller kan lägga lika mycket pengar på sitt boende.

MARKNAD

Älvkarlebyhus har totalt cirka 1 500 hyresgäster. Den viktigaste uppgiften är att erbjuda dem ett bra boende och en utmärkt service. Företaget strävar efter att uppnå de uppsatta ledorden: konkurrenskraft, prisvärdighet och kvalitet.

Befolkningstillväxten i Älvkarleby kommun har under 2024 varit negativ. Antalet invånare i kommunen per den 31 december 2024 uppgick till 9 552 (9 572) personer, en minskning med 20 personer.

Älvkarlebyhus lediga lägenheter hyrs ut via bolagets bostadskö. Den som vill söka en bostad måste vara registrerad som bostadssökande. Vid årets slut var 5 251 personer registrerade i bostadskön. Av dessa var 4 130 personer externa, det vill säga personer som inte bor i Älvkarlebyhus bestånd idag. Av totala antalet personer i bostadskön visade 15 % intresse på en lägenhet under 2024. Uthyrningsgraden har varit hög under hela 2024, per den 31 december 2024 var den 98,9 %.

Älvkarlebyhus äger 1 087 lägenheter med en total yta på 67 254 kvm. Hyresintäkterna från lägenheterna motsvarar ca 80 % av de totala hyresintäkterna. Koncernens lokaler är till största del lokaliserade i centrala Skutskär. Normalbeståndet av lokaler består av ca 18 600 m² och svarar för cirka 20 % av bolagets hyresintäkter. Älvkarlebyhus har 88 båtplatser till uthyrning där hyresgästerna har förtur. Det finns även flera garage och parkeringsplatser för uthyrning.

FASTIGHETER

För att uppnå affärsidén om att erbjuda invånarna i kommunen ett prisvärt boende i välskötta fastigheter och trygga områden krävs att fastigheterna är anpassade till kundernas krav och önskemål. Älvkarlebyhus fastigheter utgörs i betydande grad av ett äldre bestånd. Under 2024 utfördes följande större investeringar:

- Renovering av balkonger på Siggebodavägen 12
- Byte av utfackningsväggar på Hårstagatan 10
- Utbyggnad och renovering av miljöstation vid Lillängsgatan 9 och Roosvägen 3
- Påbörjad utbyggnad av butikslokal på Centralgatan 7
- Byte av fönster på Centralgatan 8
- Arbete med energisparåtgärder på flera adresser
- Målning av balkonger på Fyrklövern

PERSONAL

En av hyresrättens fördelar är den service som ingår i boendet. Snabb och personlig service samt tydliga besked är faktorer som uppskattas. Personalens inställning, kunskap och agerande är därför viktiga faktorer i mötet med hyresgästerna.

Av de tillsvidareanställda fanns det hos de kollektivanställda sex män anställda vid årets slut. Hos tjänstemännen var fördelningen fyra kvinnor och fyra män.

Under året har personalen medverkat i ett antal utbildningar. På grund av omställningen till digitala möten efter Covid-19 har många utbildningar fortsatt genomförts på distans. Utbildningar har bland annat genomförts inom nya växelsystemet för telefoni, fastighetssystemet, besiktning av skyddsrum och fastighetsekonomi. I snitt genomfördes ca 1,8 (1,5) utbildningsdagar per anställd.

Friskvårdsaktiviteter uppmuntras och de anställda har möjlighet att få viss ersättning för utlägg i enlighet med Skatteverkets riktlinjer för avdragsrätt för friskvård.

Viktiga förändringar i verksamheten

Under 2024 förlorade Älvkarlebyhus ett stort lokalhyresavtal motsvarande intäkter om 2 mnkr per år. Det har medfört att bolaget varit tvunget att fatta vissa svåra beslut. Ett av besluten var att införa parkeringsavgifter samt att höja hyran på vårt 65+ boende. Detta för att säkerställa bolagets ekonomi för att kunna hålla fortsatt hög kvalitet i fastigheterna.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

INTERNKONTROLL

Älvkarlebyhus jobbar ständigt med att upprätthålla och förbättra den interna kontrollen. Planering, styrning och uppföljning av verksamheten är en stor del av den interna kontrollen. Rätt personer ska ha rätt befogenheter och med det även kunna ta ansvar. Med ett anpassat ekonomisystem är det lätt att fördela ut attesträtter och se till att rätt person attesterar rätt faktura. För att ytterligare stärka den interna kontrollen genomgår alla betalfiler en kontroll för att till exempel säkerställa att inga dubbelbetalningar görs, att betalningar inte går till blufföretag eller företag som förlorat sin F-skatt.

EKONOMI

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt i Älvkarlebyhus uppgick till 2,7 (-2,0) mnkr vilket ligger över det budgeterade resultatet. Resultatet för koncernen uppgick till 2,3 (-2,3) mnkr. Under året har stort fokus legat på att följa upp ekonomin löpande för att inte sluta med ett negativt resultat likt 2023. Tyvärr har bolaget varit tvunget att minska på resurser till underhåll för att kunna göra ett positivt resultat. Det fungerar på kort sikt men på lång sikt kommer bolaget återigen behöva öka mängden resurser som läggs på underhåll för att säkerställa en fortsatt hög kvalitet på fastigheterna.

Under 2023 ökade kostnaderna för reparationer drastiskt jämfört med tidigare år. Under en relativt åttaårsperiod har kostnaderna för reparationer legat mellan 3-4 mnkr för att under 2023 öka till 6,5 mnkr, en ökning med ca 80 %. Kostnaderna för reparationer har även under 2024 varit höga, för hela koncernen uppgick reparationskostnaderna till 7,5 mnkr.

Räntekostnaderna för fastighetslånen har ökat från 1,8 mnkr 2022 till 5,2 mnkr 2024. Det är en ökning med nästan 190 %. Räntorna förväntas sjunka något under de kommande två åren för att sedan börja öka igen i takt med att lån som idag har en fast låg ränta måste läggas om. Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Älvkarlebyhus betalar en borgens-avgift på 0,4 % av årets genomsnittliga borgensbelopp till Älvkarleby kommun. Under 2024 har lånestocken varit oförändrad.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Enligt antagen finanspolicy ska upplåning och placering av likvida medel syfta till att minimera riskerna genom riskspridning, eftersträva en soliditet om minst 25 % samt att de disponibla medlen bör uppgå till minst 10 mnkr. Under 2024 uppnås samtliga krav.

Vid årets slut var lån om 95 (90) mnkr upptagna med fast ränta. Den genomsnittliga kapitalbindningen på samtliga lån är 2,3 (2,8) år.

Refinansieringsrisk är risken att bolaget inte kan täcka förfallande skuldbelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. Risken bedöms som liten. Genom att bolaget säkras av kommunal borgen och att Älvkarleby kommun är medlem i Kommuninvest finns en grundläggande trygghet i anskaffande av medel. Förutom detta borde Älvkarlebyhus genom hög soliditet och höga bedömda övervärden i sina fastigheter vara intressant att låna ut till med fastigheter som säkerhet.

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag som låg. Med en relativt stadig befolkningsmängd och bra kommunikationer till såväl Gävle som Tierp, Uppsala och Stockholm bedöms risken för vakanser i beståndet som liten. De senaste åren har vakansgraden på lägenheter varit låg och bedöms framöver inte utgöra någon stor risk. Lokaler medför en större osäkerhet och beräkningen av hyresintäkterna bör göras med stor försiktighet. Per 31 december 2024 är en mindre butikslokal vakant.

Hyreshöjningarna fastställs årligen genom förhandling med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden, vilket ger en stabil grund för långsiktighet.

Under flera år framöver kommer stamreoveringar att genomföras i ett stort antal fastigheter. Det finns en viss risk att de till byggnaderna tillförda värdena medför ett för högt bokfört värde, vilket kan skapa nedskrivningsbehov. Under de kommande två till tre åren kommer mindre resurser att läggas på underhåll och förbättringar av våra fastigheter till följd av de höga kostnadsökningarna för den dagliga driften. Förhoppningarna är att mer resurserna återigen ska kunna läggas på underhåll och förbättringar efter dessa år.

Mindre investeringar och komponentbyten kommer täckas med befintliga medel medan större om-, till- och nybyggnationer beräknas finansieras genom nyupplåning.

Hållbarhetsupplysningar

Älvkarlebyhus målsättning är att skydda människor, miljö och egendom från alla risker som hör samman med verksamheten. Älvkarlebyhus jobbar ständigt med att minska fastigheternas energiförbrukning.

Fastigheternas energiförbrukning är den del i verksamheten som har störst påverkan på miljön. Bolaget arbetar därför med att följa upp förbrukning av fjärrvärme, el och vatten. Merparten av fastigheterna värms upp via spillvärme i ett fjärrvärmesystem. Inga fossila bränslen används för uppvärmning.

Under 2024 har stort fokus fortsatt legat på att energioptimera bolagets fastigheter, ett arbete som alltid pågår men som påbörjades i större skala redan 2021. Ny utrustning har köpts in, nya ledningar har dragits och befintlig utrustning har justerats för att ge en optimal energianvändning. De flesta fastigheterna är nu energioptimerade även om lite arbete kvarstår till kommande år.

Våra boende har rätt till en behaglig miljö i sina lägenheter. Bolaget arbetar därför löpande för att åstadkomma en energioptimal inomhusmiljö. Genom att installera temperaturgivare i lägenheterna får vi bättre uppföljning på inomhusklimatet och kan därmed optimera fastigheterna. Idag har lite mer än hälften av alla lägenheter temperaturgivare installerade. Målet är att alla lägenheter ska ha temperaturgivare installerade inom några år.

Utöver fastigheternas energiförbrukning har restavfall och källsortering stor inverkan på miljön. Det finns en ny förordning som innebär att det måste finnas bostadsnära möjlighet till källsortering av förpackningar. Älvkarlebyhus har påbörjat ett arbete med att förbättra möjligheterna för hyresgästerna att källsortera genom att utöka med fler kärl vid återvinningsstationerna. Under 2022 och 2023 byggdes två nya återvinningsstationer i centrala Skutskär och under 2024 renoverades och utökades ett till. Arbetet med att bygga ut och förbättra våra återvinningsstationer fortsätter även kommande år.

Ytterligare aktiviteter som minskar bolagets påverkan på miljön är utskifter av papper och transporter. Vi jobbar kontinuerligt med digitalisering och försöker alltid minimera våra transporter. Älvkarlebyhus fordonspark består till största del av elbilar.

Rättvisande översikt över utvecklingen

Koncern

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	94 899	93 096	90 046	87 835
Rörelseresultat	9 216	2 595	5 779	9 152
Resultat efter finansiella poster	4 246	-1 961	3 326	7 009
Rörelsemarginal %	9,7	2,8	6,4	10,4
Avkastning på totalt kapital %	2,4	0,8	1,5	2,3
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,6	0,9	1,6	2,5
Avkastning på eget kapital %	2,4	-1,1	1,9	4
Balansomslutning	391 108	387 858	400 148	406 032
Kassalikviditet %	104,6	68,1	151,7	89,3
Soliditet %	45,4	45,2	44,5	43,3
Medelantalet anställda	16	18	20	19

Moder

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	92 552	91 051	89 134	87 925
Rörelseresultat	8 822	2 968	5 343	8 155
Resultat efter finansiella poster	4 463	-1 585	2 890	6 012
Rörelsemarginal %	9,5	3,3	6	9,3
Avkastning på totalt kapital %	2,5	0,9	1,4	2
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,7	1	1,5	2,2
Avkastning på eget kapital %	2,5	-0,9	1,6	3,4
Balansomslutning	389 829	386 058	397 613	403 200
Kassalikviditet %	101,7	59,7	142	82,1
Soliditet %	45,7	45,4	44,6	43,4
Medelantalet anställda	16	18	20	19

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital - Koncern

	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inklusive årets resultat
Ingående balans	5 000	70 342	99 957
Upplösning av uppskrivningsfond		-11	11
Årets resultat			2 295
Utgående balans	5 000	70 331	102 263

Förändringar i eget kapital - Moder

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat
Ingående balans	5 000	342	70 000	101 925
Balanseras i ny räkning				-2 021
Upplösning av uppskrivningsfond		-11		11
Utgående balans	5 000	331	70 000	99 915
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				-2 021
Balanseras i ny räkning				2 021
Årets resultat				2 709
Utgående balans				2 709

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	99 915 055
Årets resultat	2 708 924
Medel att disponera	102 623 979
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Utdelning	157 500
Balanseras i ny räkning	102 466 479
Summa	102 623 979

Totala antalet aktier i bolaget är 5 000 vilket ger en utdelning på 31,50 kr per aktie.

Resultaträkning - Koncern

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	94 899	93 096
Övriga rörelseintäkter	3	3 159	3 604
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		98 058	96 700
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-50 220	-54 893
Övriga externa kostnader	5,6	-7 085	-7 028
Personalkostnader	7	-14 609	-15 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 558	-14 404
Övriga rörelsekostnader	8	-2 371	-2 333
Summa rörelsens kostnader		-88 842	-94 105
Rörelseresultat		9 216	2 595
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	270	618
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 241	-5 174
Summa resultat från finansiella poster		-4 970	-4 556
Resultat efter finansiella poster		4 246	-1 961
Resultat före skatt		4 246	-1 961
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-1 951	-631
Summa skatter		-1 951	-631
Årets resultat		2 295	-2 592
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 295	-2 592

Balansräkning - Koncern

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	363 458	368 716
Inventarier, verktyg och installationer	14	418	600
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	4 602	3 080
Summa materiella anläggningstillgångar		368 478	372 396
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		40	40
Uppskjuten skattefordran	20	65	83
Summa finansiella anläggningstillgångar		105	123
Summa anläggningstillgångar		368 583	372 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		322	323
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		309	255
Övriga fordringar		89	488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	845	856
Summa kortfristiga fordringar		1 564	1 923
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 961	13 418
Summa kassa och bank		20 961	13 418
Summa omsättningstillgångar		22 525	15 340
SUMMA TILLGÅNGAR		391 108	387 858

Balansräkning - Koncern

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reserver	19	70 331	70 342
Balanserat resultat inklusive årets resultat		102 263	99 957
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		177 594	175 299
Summa eget kapital		177 594	175 299
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	7 419	5 486
Summa avsättningar		7 419	5 486
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	184 500	184 500
Övriga skulder		51	51
Summa långfristiga skulder		184 551	184 551
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 839	6 646
Aktuella skatteskulder		639	322
Övriga skulder		1 895	1 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	13 171	13 569
Summa kortfristiga skulder		21 544	22 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 108	387 858

Kassaflödesanalys - Koncern

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 246	-1 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	16 723	16 737
Betald inkomstskatt		317	-2 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 286	12 639
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		1	227
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 522	1 004
Ökning/minskning av rörelsefordringar		1 523	1 231
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-808	1 985
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-1 652	2 160
Ökning/minskning av rörelseskulder		-2 460	4 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 349	18 014
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-13 011	-19 055
Avyttring av övriga materiella anläggningstillgångar		205	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 806	-19 055
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-	-13 000
Utbetald utdelning till moderföretagets ägare		-	-123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-13 123
Årets kassaflöde		7 543	-14 164
Likvida medel vid årets början		13 418	27 582
Likvida medel vid årets slut		20 961	13 418

Resultaträkning - Moder

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	92 552	91 051
Övriga rörelseintäkter	3	3 705	4 755
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		96 257	95 805
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-49 369	-54 174
Övriga externa kostnader	5,6	-7 077	-7 019
Personalkostnader	7	-14 609	-15 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 010	-13 865
Övriga rörelsekostnader	8	-2 371	-2 333
Summa rörelsens kostnader		-87 436	-92 838
Rörelseresultat		8 822	2 968
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	882	616
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 241	-5 168
Summa resultat från finansiella poster		-4 359	-4 552
Resultat efter finansiella poster		4 463	-1 585
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	11	288	-
Förändring av överavskrivningar	11	-95	-
Summa bokslutsdispositioner		193	-
Resultat före skatt		4 656	-1 585
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	-1 947	-436
Summa skatter		-1 947	-436
Årets resultat		2 709	-2 021

Balansräkning - Moder

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	349 135	353 891
Inventarier, verktyg och installationer	14	382	517
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	1 719	3 080
Summa materiella anläggningstillgångar		351 235	357 488
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	6 749	6 749
Fordringar hos koncernföretag	17	10 100	8 455
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 889	15 244
Summa anläggningstillgångar		368 124	372 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		322	323
Fordringar hos koncernföretag		750	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		309	255
Övriga fordringar		78	477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	845	2 021
Summa kortfristiga fordringar		2 303	3 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 402	10 251
Summa kassa och bank		19 402	10 251
Summa omsättningstillgångar		21 705	13 326
SUMMA TILLGÅNGAR		389 829	386 058

Balansräkning - Moder

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond	19	331	342
Reservfond		70 000	70 000
Summa bundet eget kapital		75 331	75 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		99 915	101 925
Årets resultat		2 709	-2 021
Summa fritt eget kapital		102 624	99 904
Summa eget kapital		177 955	175 246
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		95	-
Summa obeskattade reserver		95	-
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	5 945	3 999
Summa avsättningar		5 945	3 999
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	184 500	184 500
Summa långfristiga skulder		184 500	184 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 826	6 542
Aktuella skatteskulder		637	311
Övriga skulder		1 884	1 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 986	13 522
Summa kortfristiga skulder		21 333	22 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		389 829	386 058

Kassaflödesanalys - Moder

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 463	-1 585
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23	16 176	16 198
Betald inkomstskatt		326	-1 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 965	12 913
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		1	227
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 060	-542
Ökning/minskning av rörelsefordringar		1 060	-315
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-716	1 904
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-590	2 950
Ökning/minskning av rörelseskulder		-1 306	4 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 719	17 451
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-10 127	-18 531
Avyttring av övriga materiella anläggningstillgångar		205	-
Lämnade lån till koncernföretag		-2 006	-
Erhållna amorteringar från koncernföretag		361	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 567	-18 531
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	-
Amortering av skuld		-	-13 000
Utbetald utdelning		-	-123
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-13 123
Årets kassaflöde		9 152	-14 202
Likvida medel vid årets början		10 251	24 453
Likvida medel vid årets slut		19 402	10 251

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande vinster elimineras i sin helhet.

Byte av uppställningsform för RR

Bolaget har under 2024 börjat använda ett nytt bokslutsprogram vilket har gjort att uppställningen av resultaträkningen ändrats från en funktionsindeldad uppställning till en kostnadsslagsindeldad uppställning. Bolaget har börjat använda det nya bokslutsprogrammet för att kunna signera och skicka in årsredovisningen digitalt.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Det innebär att förskottshyror intäcksredovisas kommande period.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Skatter

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.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden i företagets byggnader, mark och markanläggningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastighetsbeståndet är 2021 externt värderat av företaget NAI Svefa. Övriga år är beståndet internt värderat.

Beräknat marknadsvärde för hela beståndet uppgår till 725 (807) mnkr. Ny värdering utförs internt genom kassaflödesanalys vid förändringar i fastighetsbeståndet, samt för fastigheter med förändrat eller förväntad förändring av resultatutfall.

Redovisning av bredbandsinvestering delas mellan markanläggning och byggnad efter fysisk placering.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

Stomme och grund - 80 år

Yttre skal - 40 år

Installationer - 40 år

Badrum - 40 år

Små/mindre installationer - 15 år

Övrigt - 10 år

Övrigt:

Markanläggningar - 20 år

Inventarier - 5 år

IT- och digitalboxutrustning - 3 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Älvkarlebyhus blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Koncern

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Verksamhet</i>		
Hysesintäkter bostäder	76 866	73 714
Hysesintäkter lokaler	17 432	19 236
Hysesintäkter garage, carport, parkeringar och båtplatser	1 966	1 325
Hysesrabatter	-1 365	-1 179
Summa	94 899	93 096

Moder

Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Verksamhet</i>		
Hysesintäkter bostäder	76 866	73 714
Hysesintäkter lokaler	15 085	17 191
Hysesintäkter garage, carport, parkeringar och båtplatser	1 966	1 325
Hysesrabatter	-1 365	-1 179
Summa	92 552	91 051

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Koncern

Offentliga bidrag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Offentligt bidrag</i>		
Ersättning från arbetsförmedlingen	141	721
Summa	141	721

Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Debiterad el och renhållning	386	87
Ersättningar för utförda arbeten	432	260
Ersättningar från hyresgäster vid skada	789	149
Bredbandsersättning	901	900
Elstöd		973
Försäkringsersättningar	-	143
Återvunna hyres- och kundförluster		231
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	205	-
Övriga intäkter	304	140
Summa	3 017	2 883

Moder

Offentliga bidrag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Offentligt bidrag</i>		
Ersättning från arbetsförmedlingen	141	721
Summa	141	721

Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Intäktsslag</i>		
Management fees	546	1 165
Debiterad el och renhållning	386	87
Ersättningar för utförda arbeten	432	260
Ersättningar från hyresgäster vid skada	789	149
Bredbandsersättning	901	900
Elstöd		960
Försäkringsersättningar	-	143
Återvunna hyres- och kundförluster		231
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	205	-
Övriga intäkter	304	140
Summa	3 564	4 034

Not 4 Fastighetskostnader

Koncern

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Fastighetskostnader</i>		
Städtjänster och sanering	-2 110	-2 347
Sotning	-55	-327
Snöröjning och sandning	-870	-1 224
Bevakning	-1 132	-1 157
Välgavgifter	-252	-295
El	-4 678	-4 461
Uppvärmning	-12 806	-12 203
Vatten	-5 027	-5 073
Renhållning	-2 781	-3 177
Hyresgästföreningen	-544	-504
Fastighetsförsäkringar	-1 508	-1 389
Kabel-TV-avgifter	-250	-250
Fastighetsavgift	-1 766	-1 743
Reparationer lägenheter	-3 713	-3 749
Reparationer lokaler	-511	-438
Reparationer fastigheter	-3 286	-2 310
Planerat underhåll lägenheter	-5 243	-7 971
Planerat underhåll lokaler	-798	-471
Planerat underhåll fastigheter	-2 112	-2 504
Planerat underhåll projekt	-305	-2 323
Övriga driftkostnader	-474	-976
Summa	-50 220	-54 893

Moder

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Fastighetskostnader</i>		
Städtjänster och sanering	-2 073	-2 294
Sotning	-47	-327
Snöröjning och sandning	-767	-1 100
Bevakning	-1 132	-1 157
Vägavgifter	-252	-295
El	-4 634	-4 415
Uppvärmning	-12 806	-12 203
Vatten	-4 969	-5 017
Renhållning	-2 748	-3 144
Hyresgästföreningen	-544	-504
Fastighetsförsäkringar	-1 508	-1 389
Kabel-TV-avgifter	-250	-250
Fastighetsavgift	-1 689	-1 666
Reparationer lägenheter	-3 713	-3 749
Reparationer lokaler	-480	-432
Reparationer fastigheter	-3 239	-2 247
Planerat underhåll lägenheter	-5 243	-7 971
Planerat underhåll lokaler	-756	-447
Planerat underhåll fastigheter	-2 059	-2 450
Planerat underhåll projekt	-71	-2 214
Övriga driftkostnader	-389	-904
Summa	-49 369	-54 174

Not 5 Övriga externa kostnader

Koncern

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Fordonskostnader	-1 558	-1 749
Befarade och konstaterade kundförluster	-857	-667
IT-kostnader	-1 573	-2 029
Övriga externa kostnader	-3 097	-2 583
Summa	-7 085	-7 028

Moder

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Fordonskostnader	-1 558	-1 749
Befarade och konstaterade kundförluster	-857	-667
IT-kostnader	-1 569	-2 029
Övriga externa kostnader	-3 094	-2 573
Summa	-7 077	-7 019

Not 6 Ersättningar till revisorer

Koncern

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
PwC	Revisionsuppdrag	-330	-330
PwC	Skatterådgivning	-22	-15
PwC	Övriga tjänster	-48	-28
Summa		-400	-372

Moder

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
PwC	Revisionsuppdrag	-330	-330
PwC	Skatterådgivning	-22	-15
PwC	Övriga tjänster	-48	-28
Summa		-400	-372

Not 7 Personal

Koncern

Medelantalet anställda

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Kvinnor	4	6
Kvinnor (%)	25	33
Män	12	12
Män (%)	75	67
Medelantalet anställda	16	18

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Styrelseledamöter		
Kvinnor	1	1
Kvinnor (%)	20	20
Män	4	4
Män (%)	80	80
Antal styrelseledamöter	5	5

2024-01-01 - 2023-01-01 -
2024-12-31 2023-12-31

VD och övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	2	2
Kvinnor (%)	40	40
Män	3	3
Män (%)	60	60
Antal ledande befattningshavare	5	5

Löner och andra ersättningar

2024-01-01 - 2023-01-01 -
2024-12-31 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören	1 263	1 243
Övriga anställda	7 195	7 909
Summa	8 457	9 152

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

2024-01-01 - 2023-01-01 -
2024-12-31 2023-12-31

Pensionskostnader

Övriga anställda	1 676	1 427
Summa pensionskostnader	1 676	1 427
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 138	4 332
Summa	5 814	5 759

Moder

Medelantalet anställda

2024-01-01 - 2023-01-01 -
2024-12-31 2023-12-31

Kvinnor	4	6
Kvinnor (%)	25	33
Män	12	12
Män (%)	75	67
Medelantalet anställda	16	18

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Styrelseledamöter		
Kvinnor	1	1
Kvinnor (%)	20	20
Män	4	4
Män (%)	80	80
Antal styrelseledamöter	5	5
	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
VD och övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Kvinnor (%)	40	40
Män	3	3
Män (%)	60	60
Antal ledande befattningshavare	5	5

Löner och andra ersättningar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Styrelsen och verkställande direktören	1 263	1 243
Övriga anställda	7 195	7 909
Summa	8 457	9 152

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Pensionskostnader		
Övriga anställda	1 676	1 427
Summa pensionskostnader	1 676	1 427
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 138	4 332
Summa	5 814	5 759

Not 8 Övriga rörelsekostnader

Koncern

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Kostnadsslag</i>		
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mark	-2 354	-2 333
Utrangering av maskiner och inventarier	-16	-
Summa	-2 371	-2 333

Moder

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Kostnadsslag</i>		
Utrangering av utbytbara komponenter byggnader och mark	-2 354	-2 333
Utrangering av maskiner och inventarier	-16	-
Summa	-2 371	-2 333

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncern

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter		
Övriga företag	268	616
Summa	268	616
Övrigt	2	2
Summa	270	618

Moder

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter		
Koncernföretag	612	-
Övriga företag	268	614
Summa	880	614
Övrigt	2	2
Summa	882	616

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader		
Övriga företag	5 241	5 174
Summa	5 241	5 174
Summa	5 241	5 174

Moder

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader		
Övriga företag	5 241	5 168
Summa	5 241	5 168
Summa	5 241	5 168

Not 11 Bokslutsdispositioner

Moder

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Specifikation av koncernbidrag		
Erhållna koncernbidrag	288	-
Summa	288	-
Förändring av överavskrivningar	-95	-
Summa bokslutsdispositioner	193	-

Not 12 Skatt på årets resultat

Koncern

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt		
Justering avseende tidigare år		-
Summa	0	0
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	964	1 786
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	986	-1 155
Summa	1 951	631
Summa	1 951	631
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	4 246	-1 961
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	875	-404

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

Typ av väsentlig post	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	656	566
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader bilaga N9	88	-
Skatteeffekt av skattemässiga justeringar gällande avskrivningar	-	294
Skatteeffekt av ej skattepliktiga realisationsvinster	-2	-3
Skattereduktion inventarier inköpta 2021	-	-2
Förändring av uppskjuten skatt tidigare år	333	179
Summa	1 076	1 035
Redovisad effektiv skatt	1 951	631
Redovisad effektiv skatt i procent	45,94	-32,16

Moder

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt		-1
Summa	-	-1
Uppskjuten skatt		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 039	1 479
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	908	-1 041
Summa	1 947	438
Summa	1 947	436
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	4 656	-1 585
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	959	-326

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

Typ av väsentlig post	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	656	565
Skatteeffekt av ej skattepliktiga realisationsvinster	-2	-2
Skattereduktion inventarier inköpta 2021	-	-1
Förändring av uppskjuten skatt tidigare år	333	201
Summa	988	763
Redovisad effektiv skatt	1 947	436
Redovisad effektiv skatt i procent	41,82	-27,54

Not 13 Byggnader och mark

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 875	556 276
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	15	630
Försäljningar/utrangeringar	-542	-417
Omklassificeringar	9 152	17 385
Utgående anskaffningsvärden	582 499	573 875
Ingående avskrivningar	-205 159	-191 334
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	413	283
Årets avskrivningar	-14 295	-14 107
Utgående avskrivningar	-219 041	-205 159
Redovisat värde	363 458	368 716

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	557 619	540 545
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	15	106
Försäljningar/utrangeringar	-542	-417
Omklassificeringar	9 152	17 385
Utgående anskaffningsvärden	566 244	557 619
Ingående avskrivningar	-203 728	-190 397
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	413	283
Årets avskrivningar	-13 794	-13 614
Utgående avskrivningar	-217 109	-203 728
Redovisat värde	349 135	353 891

Kommentar till not

Koncern

Taxeringsvärde - byggnader 395 232 (394 575) tkr
Taxeringsvärde - mark 86 043 (83 102) tkr
Marknadsvärde 724 908 (807 273) tkr

Moder

Taxeringsvärde - byggnader 389 423 (388 766) tkr
Taxeringsvärde - mark 84 146 (81 205) tkr
Marknadsvärde 714 189 (795 391) tkr

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 584	6 375
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	97	255
Försäljningar/utrangeringar	-1 235	-47
Utgående anskaffningsvärden	5 446	6 584
Ingående avskrivningar	-5 984	-5 734
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	1 218	47
Årets avskrivningar	-262	-296
Utgående avskrivningar	-5 028	-5 984
Redovisat värde	418	600

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 334	6 126
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	97	255
Försäljningar/utrangeringar	-1 235	-47
Utgående anskaffningsvärden	5 196	6 334
Ingående avskrivningar	-5 817	-5 613
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	1 218	47
Årets avskrivningar	-216	-250
Utgående avskrivningar	-4 814	-5 817
Redovisat värde	382	517

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 080	4 495
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	12 898	18 406
Försäljningar/utrangeringar	-2 224	-2 200
Omklassificeringar	-9 152	-17 622
Utgående anskaffningsvärden	4 602	3 080
Redovisat värde	4 602	3 080

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 080	4 495
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	10 015	18 406
Försäljningar/utrangeringar	-2 224	-2 200
Omklassificeringar	-9 152	-17 622
Utgående anskaffningsvärden	1 719	3 080
Redovisat värde	1 719	3 080

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 749	6 749
Utgående anskaffningsvärden	6 749	6 749
Redovisat värde	6 749	6 749

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Eget kapital	Årets resultat	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Redovisat värde
Bashus i Skutskär AB	559230-9974	Älvkarleby kommun	500	549	-126	100	100	4 069
Bodarna i Skutskär AB	559231-0832	Älvkarleby kommun	500	159	-234	100	100	2 680

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 455	8 455
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	1 645	-
Utgående anskaffningsvärden	10 100	8 455
Redovisat värde	10 100	8 455

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	253	259
Upplupna intäkter		110

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	592	487
Summa	845	856

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	253	259
Upplupna intäkter		1 274

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	592	487
Summa	845	2 021

Not 19 Uppskrivningsfond

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	342	353
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-11	-11
Utgående balans	331	342

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	342	353
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-11	-11
Utgående balans	331	342

Not 20 Uppskjuten skatt

Koncern

Specifikation uppskjuten skattefordran

	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran	Temporär skillnad/avdrag	Skattefordran
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	-188	-39	-293	-60
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	504	104	696	143
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		65		83
Uppskjuten skattefordran		65		83

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld	Temporär skillnad/avdrag	Skatteskuld
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	91 458	18 840	86 414	17 801
Uppskjuten skatteskuld avseende justeringar gällande avskrivningar	7 027	1 448	7 222	1 488
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-62 597	-12 895	-67 004	-13 803
Återläggning uppskjuten skattefordran avseende överavskrivningar	127	26	-	-
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		7 419		5 486
Uppskjuten skatteskuld		7 419		5 486

Moder

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31		2023-12-31	
	Temporär		Temporär	
Typ av skillnad/avdrag	skillnad/avdrag	Skatteskuld	skillnad/avdrag	Skatteskuld
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader	91 458	18 840	86 414	17 801
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-62 597	-12 895	-67 004	-13 803
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		5 945		3 999
Uppskjuten skatteskuld		5 945		3 999

Not 21 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 1 år från balansdagen

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning inom 1-5 år	144 500	174 500
Förfaller till betalning efter 5 år	40 000	10 000
Summa	184 500	184 500

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning inom 1-5 år	144 500	174 500
Förfaller till betalning efter 5 år	40 000	10 000
Summa	184 500	184 500

Kommentar till not

Samtliga lån är upptagna med kommunal borgen som säkerhet. Lån om 95,0 (90,0) mnkr är upptagna med fast ränta. Den genomsnittliga kapitalbindningen på samtliga lån är 2,3 (2,8) år.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	131	80
Upplupna semesterlöner	1 408	1 559
Upplupna räntekostnader	386	593
Förutbetalda hyresintäkter	6 892	6 476

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna pensionskostnader och särskild löneskatt	203	753
Upplupna kostnader för uttagsskatt	130	-
Upplupna underhållsrabatter	900	826
Upplupen borgensavgift	738	764
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	2 188	2 164
Övriga upplupna kostnader	196	353

Summa	13 171	13 569
--------------	---------------	---------------

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	131	80
Upplupna semesterlöner	1 408	1 559
Upplupna räntekostnader	386	593
Förutbetalda hyresintäkter	6 714	6 436

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna pensionskostnader och särskild löneskatt	203	753
Upplupna kostnader för uttagsskatt	130	-
Upplupna underhållsrabatter	900	826
Upplupen borgensavgift	738	764
Upplupna kostnader el och fjärrvärme	2 182	2 159
Övriga upplupna kostnader	195	351

Summa	12 986	13 522
--------------	---------------	---------------

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

Koncern

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	14 558	14 404
Realisationsresultat	2 166	2 333
Summa	16 723	16 737

Moder

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	14 010	13 865
Realisationsresultat	2 166	2 333
Summa	16 176	16 198

Not 24 Eventualförpliktelser

Koncern

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGO	171	182
Summa eventualförpliktelser	171	182

Moder

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGO	171	182
Summa eventualförpliktelser	171	182

Not 25 Uppllysning om moderföretag

Kommentar till not

Under året har koncerninterna försäljningar till dotterbolagen Bashus i Skutskär AB och Bodarna i Skutskär AB ägt rum motsvarande 0,6 (1,2) % av Älvkarlebyhus totala omsättning. Försäljningen avser management fees för 2024. Inga koncerninterna inköp från dotterbolagen har ägt rum.

Not 26 Rättelse av fel

Koncern

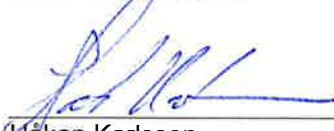
<i>Karaktären på felet</i>	<i>Typ av rättelsepost</i>	<i>Rättelsebelopp resultaträkning</i>	<i>Rättelsebelopp balansräkning</i>	<i>Rättelsebelopp ingående balans</i>
Felaktigt belopp avsatt för uppskjuten skatt	Uppskjuten skatt	-254	254	5 232
Felaktigt belopp avsatt för uppskjuten skatt	Årets resultat	-254	-254	-2 338

Kommentar till not

I årsredovisningen för 2023 beräknades eliminering mellan koncernbolagen fel. Det resulterade i att det avsatta beloppet för uppskjuten skatt i balansräkningen blev för lågt. Rättning har gjorts genom att återlägga uppskjuten skatt motsvarande 254 tkr. Rättningen påverkar avsättningen till uppskjuten skatt i balansräkningen, årets avsättning till uppskjuten skatt i resultaträkningen samt årets resultat.

Underskrifter

Skutskär 2025-03-07


Håkan Karlsson
Verkställande direktör

2025-03-07
Datum


Lars Skytt
Styrelseordförande

2025-03-07
Datum


Håkan Kingstedt
Styrelseledamot

2025-03-07
Datum


Clary Leim
Styrelseledamot

2025-03-07
Datum


Torbjörn Löfgren
Styrelseledamot

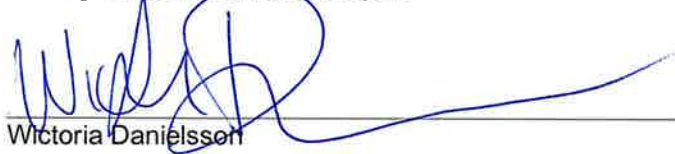
2025-03-07
Datum


Ulf Pettersson
Styrelseledamot

2025-03-07
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor