



Årsredovisning

Alfta-Edsbyns Fastighets AB

2023

Innehåll

VD har ordet	3
Ordförande har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5
Ägarförhållande	5
Verksamhetsbeskrivning	5
Styrelse och revisorer	5
Redovisning och uppföljning enligt ägardirektiv	6
Affärsplan	7
Måluppfyllelse	7
Flerårsöversikt	8
Ekonomisk analys	8
Resultatanalys 2023	8
Risker i bolagets verksamhet	11
Våra verksamheter 2023	13
Bygg och underhåll	13
Drift och fastighetsskötsel	14
Energi och teknik	15
Förvaltningsuppdrag Ovanåkers kommun	16
Information och marknad	17
Bostadsmarknaden i kommunen	18
Lokalvård	19
Personal och organisation	20
Hållbarhet	21
Tankar om framtiden	22
Eget Kapital	23
Förslag till vinstdisposition	23
Resultaträkning	24
Balansräkning	25
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	27
Noter	28
Flerårsöversikt och nyckeltal 5 år	43
Begrepps- och nyckeltalsdefinitioner:	45
Fastighetsbestånd 2023-12-31	46
Underskrifter	47

VD har ordet

Jag tillträdde som VD i mitten av september 2023 och har prioriterat att vara ute i verksamheten för att få en inblick i medarbetarnas vardag och även komma i kontakt med hyresgästerna. Jag imponeras av den kunskap som finns i bolaget, viljan att göra det bästa för våra hyresgäster och förmågan att samverka för att lösa de problem som uppstår.

Under året har de förslag som Företagshälsan Region Gävleborg tog fram i samband med arbetsmiljööversynen implementerats och det systematiska arbetsmiljöarbetet har utvecklats. För Aefab är det viktigt med en sund arbetsmiljö under 2024 kommer vi intensifiera våra insatser för att implementera och främja friskfaktorer på arbetsplatsen. Genom att göra detta kan vi behålla och attrahera nya medarbetare.

Det resultatmässiga utfallet i bokslutet kommenteras i särskilt avsnitt i denna årsredovisning, resultatet är lägre än budget och prognos men utifrån de förutsättningar som varit under året med ökad inflation och ökade räntekostnader så har vi ändå lyckats bra genom att nå detta resultat.

Ur vår nuvarande affärsplan framgår följande: Vi ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar. Vi ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen. Detta är områden som vi skall vägledas av i vårt dagliga arbete. Det pågår ett arbete med att skapa en ny affärsplan för perioden 2024–2028.

Vi har haft svårt att hyra ut våra lägenheter på vårt trygghetsboende 65Trygg Backa i Edsbyn. Vi har genomfört ett flertal riktade marknadsföringsinsatser som vi kommer att intensifiera 2024 för att få flera lägenheter uthyrda.

Hyresförhandlingen inför 2024 indikerade på nödvändiga hyreshöjningar på 11 %, dvs rekordnivåer historiskt. Efter förhandling så blev hyreshöjning 5,5 % för 2024 och 4,5 % för 2025. Det innebär att vi går in i 2024 med besparingskrav och behöver fortsätta effektivisera vår verksamhet.

En åtgärd för att nå budget i balans är att vi inte kommer ersätta projektledare, teknisk chef och målare som går i pension. Vi kommer utvärdera vilken effekt detta ger och säkerställa att vi kan klara av vårt uppdrag. Det är positivt att vi har nått en överenskommelse som är två-årig det innebär att vi har förutsättningar att ta fram en budget för 2025 i god tid och prioritera det som är viktigast.

Jag vill rikta ett stort tack till all personal för deras insatser för Aefab inom våra olika verksamheter. Ett särskilt tack till Per Wiklander, som har innehaft rollen som tillförordnad VD under större delen av året. Per har på ett exemplariskt sätt sett till att bolaget har fungerat väl och tagit hand om våra hyresgäster på bästa möjliga sätt.

Jag ser med stor entusiasm fram emot att fortsätta arbeta med de ärenden och frågor som kommer att driva Aefab framåt under det kommande året. Vårt gemensamma mål är att sträva efter det bästa för våra hyresgäster och för vår personal. I början av 2024 välkomnar vi en ny driftchef och projektledare som kommer förstärka vår organisation ytterligare och bidra till att vi når våra mål.

Tack än en gång för er ovärderliga insats och jag ser fram emot att fortsätta bygga en framgångsrik framtid tillsammans.

Alfta, februari 2024

Katarina Härner
VD
Alfta-Edsbyns Fastighets AB



Ordförande har ordet

Den nya styrelsen tillträdde i januari vid en extra bolagsstämma. Styrelsen och tillförordnad vd med ledningsgrupp hade stort fokus under det första halvåret på att säkerställa ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete i bolaget. Rekryteringsprocess av ny vd genomfördes under våren och ny vd tillträdde 15 september.

Bolagets olika uppdrag (allmännyttiga uppdraget med bostäder), förvaltningsavtalet med Ovanåkers kommun som avser i huvudsak driften av kommunens verksamhetsfastigheter inkl. av kommunen, upphandlad städ av verksamhetslokaler som utförs av bolaget samt förvaltningsavtalet med Alfta Industricenter AB där bolaget tillhandahåller personal etc, har genomförts på ett bra sätt under året. Det är ansvarsfulla uppdrag som berör många av kommunens innevånare på ett eller annat sätt.

Med utgångspunkt från de pensionsavgångar som påbörjats och som inom några år kommer att öka har det arbetats med en översyn och utarbetande av en kompetensförsörjningsplan för att bolaget ska kunna genomföra sina olika uppdrag även inför framtiden.

Vi satsar årligen stora pengar på underhåll av vårt fastighetsbestånd bl.a. sk. stamrepareringar, vilket är nödvändigt för att hålla en god standard på fastigheterna.

Påfrestningar av olika slag drabbar även oss i Ovanåkers kommun och AEFAB som bolag. En osäker situation råder på arbetsmarknaden där flera företag har tvingats minska sin personal. Andra företag har haft det gynnsammare och har i stället en utmaning med att hitta de rätta kompetenserna. Inflationen driver högre priser och högre räntenivåer. Exempelvis så kommer fr. om årsskiftet bolagets fjärrvärmekostnader att stiga med ca. 25 %. Hyrorna kommer enligt förhandlingar med Hyresgästföreningen att fr. om 2024 att höjas med 5,5%. Uppgårelsen är tvåårig. Bolaget klarar med detta inte täckning av kostnaderna ställt i relation till uppsatta resultatmål i bolaget. Dock är vi ändå förhållandevis nöjda i nuläget med resultatet i hyresförhandlingen eftersom våra hyresgästers ekonomi också blir ansträngd. Vi arbetar alltid för nöjda hyresgäster och att hyresgästerna ska bo kvar hos oss.

För att rusta oss framåt så pågår under den nya vd:s ledning ett arbete för att se över organisation, arbetssätt och resurser i syfte att effektivisera

verksamheten. År 2024 kommer ekonomiskt att vara påfrestande. På längre sikt behöver vi bygga en resultatutveckling som gör att bolaget har muskler för att återigen nyproducera bostäder. Nyproduktion är inte aktuell i nuläget men förberedelserna för det pågår så att bolaget är väl rustade när det blir dags. Ny affärsplan kommer också att utarbetas och fastställas under 2024.

Slutligen vill jag tacka såväl våra hyresgäster som vår personal som varje dag året om arbetar för våra hyresgäster och för bolaget.

Alfta, februari 2024

Björn Mårtensson
Ordförande
Alfta-Edsbyns Fastighets AB



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören i Alfta-Edsbyns Fastighets AB, 556527-4361 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets säte är Gävleborgs län, Ovanåkers kommun.

Ägarförhållande

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun (212000-2304) och ingår i Ovanåkers kommuns koncern.

Verksamhetsbeskrivning

Aefab har idag 1 601 (föregående år 1 592) lägenheter varav 636 finns i Alfta och 965 finns i Edsbyn. Dessa lägenheter består tillsammans av ca 99 000 kvm. Aefab hyr också ut egna lokaler på totalt ca 13 000 kvm.

De flesta bostadsbestånden i Alfta och Edsbyn är byggda under 1960-1980 talet, dvs. under åren med stöd för miljonprogrammet. Under perioden 2016-2022 har nyproduktion skett av totalt 37 lägenheter. Dessutom har totalt 62 lägenheter i Alfta byggts om till 65Trygg boende, Engmans-gårdarna samt 31 lägenheter 65Trygg Backa Edsbyn som invigdes i september 2022. Förändringen i antalet lägenheter jämfört med 2022 förklaras av att lokaler omdisponerats till lägenheter.

Aefab förvaltar och underhåller även verksamhetslokaler och andra fastigheter åt Ovanåkers kommun. Totalt 67 500 kvm verksamhetslokaler

förvaltas åt kommunen. Förvaltningsuppdraget särredovisas i resultaträkningen med tillhörande noter. Bolaget har även ett förvaltningsuppdrag åt Alfta Industricenter AB, ägt av Ovanåkers kommun.

Aefabs anställda arbetar med allt ifrån ledning, kundtjänst, administration, service, fastighetsförvaltning, byggnadsteknik, el- drifts- och energifrågor till information och marknad. Största delen av personalen är fastighetsskötare, lokalvårdare och hantverkare. Verksamheten inom bolaget med väsentliga händelser beskrivs under egna avsnitt i årsredovisningen.

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige i Ovanåkers kommun valde 2022-12-12 följande styrelse för tiden från och med 2023-01-01 till och med årsstämma 2027. Valen bekräftas på extra årsstämma 2023-01-09 och registrerades av Bolagsverket 2023-01-20.

Från och med bolagsstämman i maj 2020 är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB vald revisor med huvudansvarig revisor David Hansen. Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige är Nils-Erik Falk och Jan Berglin.

Per Wiklander var tillförordnad VD fram till och med 2023-09-15. Därefter tillträdde Katarina Härner som bolagets VD.

Bolagets styrelse har under 2023 bestått av, ordinarie ledamöter:

Ersättare:

Lisbeth Delin
Felix Karsbo
Ola Östergrens



Björn Mårtensson (c)
Ordförande



Jan-Åke Lindgren (s)
Vice ordförande



Stefan Embretsén (sd)



Andreas Kissner (kd)



Yoomi Renström

REDOVISNING OCH UPPFÖLJNING ENLIGT ÄGARDIREKTIV

Mål enligt ägardirektivet

Sammanfattning för 2023 är att samtliga mål förutom avkastningskravet är uppfyllt. Sett över en fyra års period bedöms dock avkastningskravet uppfyllt.

Ägardirektiv för verksamheten i Alfta-Edsbyns Fastighets AB antogs 2014 av kommunfullmäktige. Ägardirektivet anger ändamålet med bolagets verksamhet samt vilka mål bolaget ska sträva mot. Alfta-Edsbyns Fastighets AB ägs i syfte att på bästa sätt kunna utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av hyresbostäder samt effektivt utnyttjande av förvaltnings-lokaler och näringslivslokaler. Målet är att bidra till ökad tillväxt, nyföretagande och etablering i kommunen.

Sammanfattningsvis är följande mål uppställda i ägardirektivet

Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer. Soliditeten bör långsiktigt uppgå till mellan 17-23 %. Positiva resultat återinvesteras i verksamheten, alternativt används för att amortera lån för att därigenom uppnå soliditetsmålet. Aefab skall uppnå viss lönsamhet som i ägardirektivet formuleras genom ett avkastningskrav.

Avkastningskravet definieras som årets resultat efter finansiella poster + värdeförändring i förhållande till eget kapital. Avkastningen bör långsiktigt lägst vara 10 % över en femårsperiod. Borgensavgift utgår för av ägaren garanterat ansvar med 0,3 % (från 2022 uppgår den till 0,25 %) av den årligen utnyttjade delen av kommunens borgenslöfte. Per 2023-12-31 uppgår av kommunfullmäktige beslutade borgensram till 425 mkr varav 385 mkr utnyttjats.

Bolaget ska tillämpa en rättvis och differentierad hyressättning. En hög servicenivå och kvalitet ska leda till att minst 50 % av hyresgästerna ska vara mycket nöjda med sitt boende. Särskilt fokus ligger på trivsel, trygghet, information och service. Under 2023 har ingen mätning skett genom kundundersökningar. Detta planeras inför 2024. Hela bolagets förvaltningsprocess ska bygga på miljömässigt hållbar utveckling.

Bolagets styrelse ska i förvaltningsberättelsen utöver vad aktiebolagslagen anger redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det kommunala syftet med densamma och av kommunen uppställda mål.

Bolagets verksamhetsmål följs upp och rapporteras separat till kommunstyrelsen.

Styrelseledamöterna och VD innehar inte uppdrag, andelar eller andra intressen i företag som bolaget har affärsförbindelser med.

Aefabs VD är även VD för Alfta Industricenter AB som också är helägt av Ovanåkers kommun. Under året har bolagets styrelse haft 10 sammanträden. Ränterisker utvärderas löpande, finanspolicy anger hur avrapportering och uppföljning ska ske. Den interna kontrollen har under året följt planerna. Protokoll översändes löpande till kommunstyrelsen och revisorerna. Uppföljning av verksamhetsmål sker nedan under egen rubrik vilket även rapporteras till kommunstyrelsen enligt kommunkoncernens målstyrning.

Rapporteringen sker vid tertialbokslut, delårsbokslut samt vid årsbokslutet.



AFFÄRSPLAN

För att uppfylla målen enligt ägardirektivet hade bolaget en affärsplan som gällde för åren 2019-2022 med förlängning att gälla även under 2023. Ny affärsplan för kommande fyra år kommer att tas fram under 2024.

Affärsidé

Aefabs affärsidé är att utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett utbud av hyresbostäder anpassat för flera målgrupper. Vi ska även arbeta för effektivt utnyttjande av kommersiella lokaler, butiker, förskolor och trygghetsboenden.

Mål

Aefabs mål är att utveckla och förvalta attraktiva boenden i kommunen med personlig service för en levande region. Vi vill arbeta för en hållbar utveckling för framtida generationer. Aefab ska arbeta för en bra arbetsmiljö och att medarbetarna ska känna ett helhetsansvar för bolaget och därmed kunderna samt känna att de har ett ekonomiskt ansvar. Vi

ska arbeta för att ge våra hyresgäster stora möjligheter att vara delaktiga i utvecklingen samt få dem att känna ett gemensamt ansvarstagande för kommunen.

Vision

Aefab vill ha Sveriges mest nöjda kunder inom de kommunala bostadsbolagen. Vid inflytt till regionen ska Aefab vara ett naturligt val bland våra målgrupper. Vi ska bidra till att öka kommunens befolkning genom att både vara ett attraktivt bostadsbolag och en attraktiv arbetsgivare.

Måluppfyllelse

Ovanåkers kommun med koncernbolag tillämpar målstyrning genom balanserade styrkort. Samtliga mål för 2023 bedöms helt eller delvis uppfyllda. Dessa redovisas i kommunens årsredovisning samt i särskild bokslutsrapport till kommunstyrelsen. Från och med 2024 kommer en ny målstyrningsmodell att tillämpas.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, mkr	158,6	148,9	142,4	142,8	142,7
Rörelseresultat, mkr	12,1	12,8	7,9	14,2	11,0
Balansomslutning, mkr	528,2	521,2	519,9	496,4	497,7
Direktavkastning, bokförda värden	5,5%	5,7%	5,1%	6,3%	5,8%
Soliditet synlig	21,9%	22,1%	21,7%	22,1%	21,5%

Ekonomisk analys

Aefabs övergripande ekonomiska mål är att genom positiva resultat och positiv värdeförändring på fastigheterna förstärka soliditeten och likviditeten. Positiva resultat ger också möjligheter att stå starka kommande år genom att fortsätta finansiera hög andel av investeringar med egna medel samt att framtida underhåll sker med egna tillförda medel utan extern upplåning. Bolaget arbetar aktivt för att minimera risker såsom räntekostnader, underhåll, uthyrningsvakanser vilket beskrivs närmare under egen rubrik. Sammanfattningen av 2023 års ekonomiska utfall är ett resultat som är något sämre än budget och de prognoser som lämnats under året. Utifrån den osäkerhet som funnits i omvärlden och med den höga kostnads-utvecklingen kan resultatet ändå anses som tillfredsställande. Soliditet, likviditet och finansiering följer budget och planer.

Omvärldsfaktorer

Efter många år med ganska låg inflation och mindre kostnadsökningar för vår bransch har vi under 2022 och 2023 sett stora kostnadsökningar för de varor och tjänster vi köper i vår verksamhet. Till exempel har prisökningarna varit 10–15% för trä, metaller, energi, drivmedel, fjärrvärmepriserna ökade med 14% för 2023. Dessa kostnadsökningar påverkar Aefabs verksamhet i hög utsträckning och ställer krav på att dels hyrorna kan justeras så att kostnadsökningarna kan täckas samtidigt som verksamheterna behöver drivas på ett effektivare sätt kommande år. Låneräntorna har under 2023 ökat från en Stiborränta på 2,3% till cirka 4% vid årets utgång. Under början av 2024 har räntorna inte fortsatt att öka och inflationen har planat ut och bedöms minska under 2024.

Resultatanalys 2023

Aefab redovisar för 2023 ett resultat efter finansiella poster på 904 tkr (fg år 4 720 tkr). Resultatet är 842 tkr lägre än budget. Resultatet är även något lägre än de prognoser som upprättats under året.

Sammanfattningsvis är det fler olika poster som bidrar till att resultatet är sämre än budget. Följande större avvikelser finns mot budget. Högre kostnader för vakanser, 1 981 tkr (framförallt 65Trygg Backa), reparationer och underhåll 1 374 tkr högre än budget, räntekostnader 510 tkr högre än budget. Större positiva avvikelser redovisas för övriga intäkter 1 966 tkr (mer aktiverat eget arbete på projekt, övriga tjänster fakturerat) samt lägre personalkostnader 1 334 tkr.

Den så kallade Stiborräntan som styr kostnaden för den rörliga räntan låg i slutet av 2023 på cirka 4,0 % att jämföra med 3,2% i budget. Budgeten för räntan baserades på den prognos som fanns i november 2022.

Årets bokslutsdispositioner är en skattemässig återföring av överavskrivningar med 1 200 tkr. Redovisad skattekostnad avser kostnad för uppskjuten skatt. Någon inkomstskatt utgår ej för 2023 då det redovisas ett skattemässigt underskott som kan utnyttjas kommande år. Resultat efter skatt uppgår till 1 191,5 tkr och föreslås balanseras i ny räkning.

Underhåll

Under 2023 har Aefab utfört underhåll på fastigheterna med totalt 31 351 tkr (fg år 28 023 tkr). Av detta underhåll redovisas 16 518 tkr som nya och utbytta komponenter som aktiveras i balansräkningen.

Nya och utbytta komponenter avser till exempel

stamrenoveringar, fönster- och takbyten. Vid årsskiftet är några större underhållsprojekt pågående och kommer att avräknas och överföras till 2023.

Investeringar

Årets investeringar inklusive nya komponenter (16 518 tkr) uppgår till totalt 22 210 tkr, (fg år 31 952 tkr). Största enskilda färdigställda investering för året uppgår till 4 300 tkr och avser en hyresgästpassning på området Hingsten i Edsbyn. I samband med denna anpassning har ett nytt förlängt hyresavtal tecknats.

Uthyrning

Årets hyresintäkter uppgår till 119 320 tkr (114 797 tkr). Kostnader för hyresbortfall för lägenheter har ökat jämfört med 2022 och uppgår till 4 017 tkr (fg år 2 075 tkr). Ökningen förklaras framför allt av vakanser i det nya Trygghetsboendet på Backa i Edsbyn. Vakanser vid årets slut motsvarar cirka 2,5 %, beräknat som uthyrningsbara lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter. Flyttnings-frekvensen är för 2023 är n17,2% (fg år 22,6%).

Fastighetsvärdering

Under året har en intern värdering skett av bolagets samtliga fastigheter. Till hjälp för denna värdering har marknadsdata inhämtats för drifts- och underhållskostnader samt marknadsmässiga avkastningskrav. Syftena med denna värdering är flera, att få en bekräftelse på att inga nedskrivningsbehov föreligger, att kunna lämna upplysning om detta i årsredovisningen samt att få ett underlag för beräkning av marknadsmässiga nyckeltal. Värderingen sker på fastighetsnivå. Några nedskrivningsbehov har ej identifierats. Totalt sett visar fastighetsvärderingen 2023-12-31 att det bedömda marknadsvärdet överstiger de bokförda värdena. Se mer under noten förvaltningsfastigheter. Under nyckeltalssammanställningen redovisas marknadsmässiga nyckeltal för soliditet, direktavkastning samt belåningsgrad.

Finansiering

Årets investeringar finansieras via kassaflöde från den löpande verksamheten, 30 610 tkr, samt ingående likvida medel. Årets totala kassaflöde uppgår till 7 094 tkr och är högre än budget. Förbättring-

en förklaras framför allt av att leverantörsskulden var högre vid årsskiftet på grund av problem med betalningar via vårt ekonomisystem. Dessa problem löstes i början av 2024.

Likvida medel, likviditet och kassaflöde är med anledning av detta bättre än budget. Ingen extern nyupplåning har skett under året.

Uppföljning av nyckeltal samt en jämförelse med företaget inom Allmännyttan

Jämförelsen sker mot medianvärdet för företag i Aefabs storlek (1000–1999 lägenheter) inom Sveriges Allmännytta (Allmännyttan), belopp inom parentes avser Aefab föregående år.

Medelvärdeåret för Aefabs lägenheter är 1976 att jämföra mot riket 1980. Jämförelsen mot allmännyttan avser 2022 års statistik.

Belåningsgraden bokförda värden 76% (75%)

Företag inom Allmännyttan ligger på 77%. De företag som har lägst skuldsättning har en belåningsgrad på 72%.

Belåningsgrad verkliga värden uppgår till 42% (42%)

Detta visar långfristiga skulder i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. Företag inom Allmännyttan ligger på 40%.

Soliditet, bokförda värden 21,9% (22,1%)

Nyckeltalet ligger över målet i ägardirektivet. För Allmännyttan uppgår soliditeten till 23,0%.

Soliditet verkliga värden uppgår till 45,8% (46,2%)

Nyckeltalet visar det bokförda egna kapitalet med tillägg för övervärde på fastigheter i förhållande till balansomslutning. Inom Allmännyttan uppgår nyckeltalet till 59 %.

Likviditet inklusive beviljad kredit uppgår till 93,2% (100,6%)

Jämförbara allmännyttiga företag ligger på 102,7%.

Direktavkastning fastigheter, bokfört värde 5,5% (5,7%)

För Allmännyttans företag uppgår detta tal till 6,2%. Talet beskriver driftsöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

Direktavkastning verkliga värden, 3,3% (3,3%)

Detta tal beskriver driftöverskott i förhållande till verkligt värde på fastigheterna. För Allmännyttan uppgår detta nyckeltal till 2,1 %. Talet tar ej hänsyn till värdeförändringen på fastigheterna.

Underhåll räknat som kr/kvm uppgår för Aefab till 270 kr (241 kr). Jämförbara företag ligger på 329 kr/kvm i snitt. Nyckeltalet inkluderar även det underhåll som aktiverats som nya komponenter.

Hyresförändringar

Från 1 januari 2023 höjdes hyrorna med i snitt 4,5%. Hyreshöjningen fördelades genom systematisk hyressättning vilket innebar att våra hyresgäster fick en höjning mellan 1,5% och 5,5%. Intervallet beror på lägenhetens hyra i förhållande till den så kallade målhyran. Hyresförhandlingarna inför 2024 års hyror resulterade i en tvåårig

överenskommelse för åren 2024 och 2025. Denna innebär en hyreshöjning för 2024 på 5,5% och för 2025 på 4,5%. Tillsammans med våra hyresgäster är målet att fortsätta med den modell som innebär att hyreshöjningar kan ske när vi utför standardhöjande åtgärder i lägenheterna. För närvarande ger standardhöjande åtgärder i form av fönsterbyten och stamreoveringar hyreshöjning enligt förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen.

Intäkter och kostnader

Totala intäkter uppgår till 159 461 tkr (149 803 tkr) och består till största delen av hyresintäkter och fakturering för utförda förvaltningsuppdrag åt Ovanåkers kommun. Intäkterna specificeras i not 3. Totala kostnader uppgår till 158 601 tkr (145 147 tkr).

Största kostnadsposterna avser personal, taxebundna kostnader, underhåll, räntor och avskrivningar. Driftskostnader specificeras i not 7.



Risker i bolagets verksamhet

I den verksamhet som bolaget bedriver är de största riskerna hänförliga till vakanser, belåningsgrad, räntekostnad, likviditet, underhållsbehov, el- och värmekostnader, fastighetsvärdering och intern kontroll. Under respektive rubrik nedan beskrivs hur bolaget arbetar med att hantera dessa risker.

Belåningsgrad

Vår relativt höga belåning ställer krav på att vi kan säkerställa en för företaget hanterbar räntenivå. Förändringar i räntenivåer på de lån Aefab har är en av de enskilt största riskfaktorerna i bolagets verksamhet. Bolaget använder ränteswappar för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring sker utifrån en helhetssyn vad gäller andel förfall i olika löptidsintervall. Hanteringen sker enligt riktlinjer som är fastställda i bolagets finanspolicy där perspektivet är en långsiktigt säkrad kostnadsnivå för våra räntekostnader. Per 2023-12-31 är 65% (65%) av skulden räntesäkrat. Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 3,2 år (3,8 år). Snittränta 2023 uppgår till 2,93% (2,06%). Genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,9 år (2,8 år). Låneförfall under 2024 bedöms kunna återfinansieras men till ett högre ränteläge.

Likviditet.

Likviditetsplaneringen har som mål att skapa förutsättningar så att samtliga investeringar förutom nyproduktion helt ska finansieras genom kassaflöde från den löpande verksamheten. För 2024 budgeteras det för positiva kassaflöden som enligt planerna kommer att användas för att finansiera underhåll och investeringar i nya komponenter.

Ingen nyupplåning är planerad för 2024.

Underhållsplaner

Då bolagets bostadsbestånd består av hög andel från miljonprogramsåren kommer det att finnas stora underhållsbehov de kommande åren. Riskerna som ska hanteras i samband med detta består av underhållsplanering, finansiering, upphandling, projektledning och hyresgästgodkännande. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen kommer standardhöjande åtgärder som utförs till nytta för våra hyresgäster att leda till separata hyreshöjningar.

El- och värmekostnader

Riskerna avseende ökade elpriser ska hanteras. Under 2021 skedde upphandling av elkraft. Nuvarande upphandling för el gäller till och med 2024-12-31 vilket innebär att priskänsligheten är säkrad tills dess. Förändringar i energiskatter under perioden påverkar bolagets elpris direkt.

De risker som rör bolagets uppvärmningskostnad beror dels på om det är avvikelser från SMHIs normalår (budget) samt prisutvecklingen på fjärrvärme. För 2023 höjdes fjärrvärmepriserna med cirka 14% och för 2024 blir höjningen 25%. För fjärrvärme gäller avtalet årsvis.

Från och med 2019 är Aefab med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ vilket innebär att Aefab har som mål att sänka energiförbrukningen med 30 % samt bli fossilfria senast 2030. Arbetet med att sänka energiförbrukningen är en del i samband med planeringen av det årliga underhållet.



Fastighetsvärdering

I samband med renoveringar och nyproduktion finns risken att det bokförda kan komma att överstiga marknadsvärdet vilket kan leda till nedskrivningar som belastar årets resultat. Nedskrivningsbehov prövas årligen. Fastighetsvärdering i bokslutet för 2023 indikerar inga nedskrivningsbehov.

Bolaget prövar i samband med bokslutet om tidigare års nedskrivningar kan återföras. Totalt finns 58 395 tkr i nedskrivningar per 2023-12-31. Nuvarande värdering medger ej att några tidigare års nedskrivningar kan återföras.

Intern kontroll

Bolaget arbetar löpande med internkontroll. Syftet med internkontroll är att säkerställa att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att budget och ekonomisk rapportering sker på tillförlitligt sätt samt att lagar och regler efterlevs. Internkontrollplan upprättas för varje år och fastställs av styrelsen. Arbetet sker i det för kommun-koncernen gemensamma systemet Stratsys och följs årligen upp av styrelsen samt rapporteras till kommunstyrelsen. Inga väsentliga avvikelser noteras för 2023. Mindre avvikelser har åtgärdats löpande.

Känslighetsanalys

Hur bolagets resultat påverkas vid en förändring av:

Hyresnivå bostäder	1%	+/- 1,2 mkr
Vakansgrad	1%	+/- 1,2 mkr
Taxebundna kostnader	1%	+/- 0,4 mkr
Räntekostnader	1%	+/- 3,6 mkr *
Drift- och underhåll	1%	+/- 0,8 mkr

*Vid ett tillfälle då ingen del av låneportföljen har bundna ränta. Med nuvarande andel räntebindning påverkar 1% c: a 1,5 mkr.



Våra verksamheter 2023

BYGG OCH UNDERHÅLL

Att sköta om våra fastigheter så att de håller så länge som möjligt, och samtidigt tänka framåt och bygga för framtiden – det är våra viktigaste uppgifter. Så här har vi arbetat med det under 2023. En stor andel av våra fastigheter är byggda på 1960- och 1970-talet och om vi ska bibehålla husens värde – och ge dem en lång livslängd – gäller det att sköta om dem. För att göra det på bästa sätt är det viktigt att göra det rätta underhållet när det är aktuellt i tid och alltid hålla oss i fas med de behov som finns.

Stamreoveringar är något som AEFAB prioriterat i många år - och kommer att fortsätta med. En stamreovering innebär att alla rör i huset byts ut och samtidigt passar vi på att renovera alla bad

rum och kök. Om vi inte renoverar stammarna kan dolda läckage uppstå med stora skador som följd. Dessutom får våra hyresgäster fräscha badrum och kök. Under 2023 har stamreoveringen på Trekan-ten påbörjats.

I arbetet med att minska vår energianvändning har vi bytt fönster och balkongdörrar på Västanågatan 2 och 4. Även detta ger en bättre komfort för hyresgästerna med mindre drag från fönstren och minskade bullerljud utifrån.

För att förlänga våra fastigheters livslängd har vi dessutom färdigställt utvändigt målning av fasaden på Timotejvägen. På Bryggarvägen 1-4 har vi bytt vatten, avlopp och dagvatten i marken.



DRIFT OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina lägenheter och på sina områden. De ska även känna sig trygga med att få ett bra bemötande i sina kontakter med oss.

Våra hyresgäster ska känna sig trygga i sina lägenheter och på sina områden, och de ska även känna sig trygga med att få ett snabbt och bra bemötande i sina kontakter med oss. Att ha kontinuerliga samtal med Hyresgästföreningen och att de boende ska känna att de har inflytande är viktigt för oss.

Under året har vi genomfört så kallade trygghetsronder. Under dessa pratar vi med hyresgästerna om den yttre miljön, vad de saknar och vad de vill att vi gör för dem. Det kan handla om utebelysning, trygghet eller något i växtligheten som kan orsaka skador.

Vi har fortsatt bra samarbete med EGAB. De rondar områden när störningar uppstår.

Ytterligare ett led i vårt trygghetsarbete är att vi på några områden stänger entréportarna tidigare på grund av att obehöriga personer har uppehållit sig i fastigheterna.

Vårt arbete med att byta till det digitala låssystemet ILoq har fortsatt och under 2023 har Skidan fått nya lås.

Relaxavdelningen på Öjollas har utvecklats för att dels öka användandet hos befintliga hyresgäster men också för att öka intresset för området.

Det har varit återkommande problem med vattenansamling på Ängen. Efter önskemål från hyresgästerna har därför två brunnar installerats framför

entréportarna.

Våra bovärdar har under året fortsatt med det systematiska brandskyddsarbetet genom att utföra brandronderingar på AEFABs och kommunens fastigheter. Antalet objekt i kommunen har ökat.

Vi fortsätter att använda ELON för installation och hantering av vitvaror, vilket har fungerat bra. Bovärdarna upplever en förbättrad arbetsmiljö och våra fastighetsskötare slipper resor till BORAB med dessa vitvaror.

Antalet containrar hos fastighetsskötarna har utökats för bättre sortering. Vi använder oss av El-Kretsen för återvinning av förbrukat elmaterial. Vår personal slipper då återkommande transporter då detta skrot hämtas hos oss av El-Kretsen efter avrop.

Vi har ett samarbete med NCC för att hämta sand i deras sandfickor i Edsbyn under vintertid. Vi har ställt av en liten traktor per ort och använder extern personal för plogning.

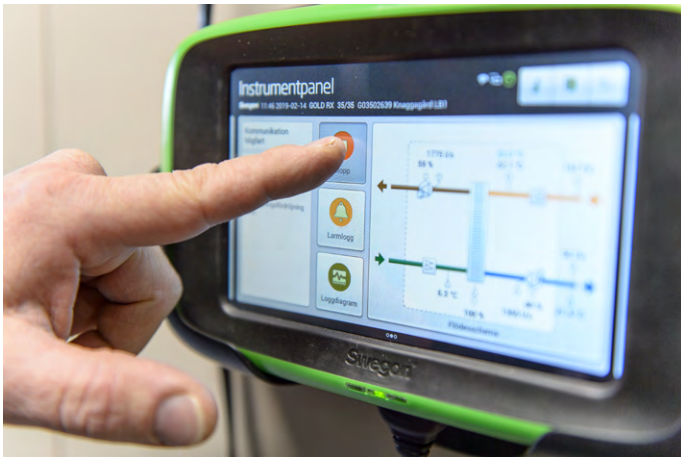
I både Afta och Edsbyn har vi bytt ut de stora gräsklipparna och har i stället spakstyrda maskiner med fokus på ergonomi efter önskemål från fastighetsskötarna.

Tiden reduceras från 5 till 3 arbetsdagar för att klippa områden i Edsbyn, vilket medför att vi använder mindre bränsle.

Vidare har vi nya ergonomiska handklippare i både Afta och Edsbyn och använder mindre gräsklippare som lättare kommer fram på våra områden. Det sparade 31% av bränslet vi använde för gräsklippningen under 2022 vilket är 5% av AEFABs totala årsförbrukning.



ENERGI OCH TEKNIK



Vi är med i Allmännyttans Klimatinitiativ med målsättningen att spara 30 procent energi till 2030 jämfört med 2007. Det målet har vi fortsatt sträva mot även under 2023. För oss är det viktigt att se framåt och göra noggranna analyser över var och på vilket sätt vi kan göra energibesparingar för bästa effekt.

Under 2023 har ett stort projekt inom energieffektivisering pågått på Kv. Bagaren i Edsbyn. Målet var att ta vara på värmeenergin från byggnaderna och återvinna en del av energin. För att uppnå målet har vi installerat en bergvärmepump som jobbar parallellt med fjärrvärmecentralen. Vi har också bytt ut de befintliga takfläktarna mot nya med värmeåtervinning.

Under 2023 har vi påbörjat utbytet av gamla DUCar (dataundercentraler)

Bytet görs eftersom de gamla DUCarna fasas ut från leverantör och de vi har i vårt bestånd börjar bli till åldern. I samband med bytet får vi en modernare fastighetsautomation.

De flesta lägenheter är nu uppkopplade mot EcoGuard som ger oss en större översikt av inomhustemperaturer i lägenheter och lokaler. Arbetet med att uppgradera vårt överordnade styrsystem fortgår. Vi har under året uppgraderat de flesta av fastigheterna vid Sunnangården.

Sedan juni 2021 har vi ett digitalt system där vi gör våra brandskyddskontroller.

På samtliga brandlarm utförs kvartalsprov för att säkerställa att det fungerar om det skulle uppstå en brand.

Bedömning av befintligt brandskydd har gjorts på Sunnangården. Detta har resulterat i ett omfattande dokument över brandskyddet.

Årsservice av brandsläckare, brandposter och rökluckor har under 2023 utförts av Presto Brandsäkerhet

Vi har påbörjat 4G-anpassning av nödtelefoner i hissar och av larmsändare på brandlarm. Arbetet pågår.

Under 2023 upphörde tillverkning av lysrör och kompaktlysror (T8) (lågenergilampor). Anledningen är att de innehåller kvicksilver.

Det finns några huvudsyften med belysningsbyten i utemiljöerna och i allmänna utrymmen som tvättstugor, trapphus och källare och det är att öka tryggheten, sänka elförbrukning och servicekostnaden, minska brandrisken då blinkande lysrör och heta ljuskällor försvinner samt att lysrör och kompaktlysror har slutat att tillverkas.

Byte av trapphusbelysning och entrébelysning fortskrider på några områden.

På Sunnangården har belysning bytts i allmänna korridorer. Även stolpbelysning utomhus har bytts på några områden.

Totala elreoveringar av lägenheter görs kontinuerligt i samband med stambyten och vid tillfällen när lägenheter står tomma.

I carporten på Sunnangården som socialtjänsten nyttjar har elbilsaddning installerats

I dagsläget finns en modell för uthyrning av laddbox där hyresgäst kan reservera plats. Diskussion pågår om möjlighet för gästladdning.

FÖRVALTNINGSUPPDRAG OVANÅKERS KOMMUN

Att förvalta och underhålla kommunala lokaler och fastigheter är ett stort ansvar, och ett uppdrag vi lägger stor vikt vid att sköta på allra bästa sätt.

Arbetet med att uppgradera vårt överordnade styr-system fortgår. Under året har vi blivit klara med Alfta Sim & Sporthall, Alftaskolan samt Runemo-skolan. Arbetet fortsätter med fler kommunala fastigheter under 2024.

Under sommaren genomfördes en entreprenad vid Viksjöförsskola. Vi har bland annat tagit bort fyra mindre och äldre oekonomiska ventilationsaggre-gat och ersatt dessa genom att koppla in kanalsys-temet mot det stora aggregatet och ökat luftväx-lingen på detta aggregat. Vi har även uppgraderat belysningen till mer hållbara led-armaturer.

Sedan juni 2021 gör vi våra brandskyddskontrol-ler i ett digitalt system. Hittar vi fel och brister så åtgärdar vi dessa. Detta har resulterat i ett omfat-tande dokument över brandskyddsarbetet.

Kvartalsprov utförs på samtliga brandlarm för att säkerställa att det fungerar om det uppstår en brand. Kvartalsprov och årsservice har utförts på alla sprinkleranläggningar.

En plan finns för att alla fastigheter som saknar brandskyddsdokumentation skall ha en sådan. Detta var inget krav vid nybyggnation före 1995. 2023 togs det fram dokument för ett 10-tal fastig-heter. Arbetet med detta fortsätter.

Det systematiska brandskyddsarbetet har utökats med Gårdtjärnsberget, Ön fotbollsanläggning, Rid-huset Edsbyn samt Alfta Ishall.

Även övertagande av brandlarm på brandstationen i Edsbyn samt byte/utbyggnad av detta brandlarm

i och med ombyggnation av del som nyttjas av am-bulansen.

På Gästisbacken har omfattande brandskydds-utredningar gjorts. Dokumentation på befintligt brandskydd har tagits fram. I Annex 2 har nöd-belysning, hänvisningsarmaturer och allmänbelys-ning bytts ut.

4G-anpassning av nödtelefoner i hissar och av larmsändare på brandlarm har påbörjats och pågår.

Årsservice av brandsläckare, brandposter och rök-luckor har under 2023 utförts av Presto Brandsä-kerhet.

Belysningsbyten har under 2023 skett på flera kommunala fastigheter.

Hela Viksjöförsskola har fått ny belysning, delvis vid byte av ventilation.

På Celsiushallen har mastbelysningen bytts ut på idrottsplanen. Lillboskolan har ny belysning i sto-ra delar av skolan, viss del byttes i samband med byte av undertak. Det arbetet fortsätter under 2024. Skolans ytterbelysning har kompletterats med strålkastare.

Även hela Rotebergsskola har fått ny belysning och på gymnasiet har belysningsbyte skett under alla lov under 2023. Det planerade belysningsbytet på gymnasiet är nu klart.

Belysningsbyte har också skett på brandstationen och bussterminalen i Edsbyn.

På Gyllengården har vi monterat elbilsladdare i car-porten för socialtjänsten. Avdelningskorridorer har fått ny belysning och vi har utfört en provkorridor. Arbetet fortsätter under 2024.



INFORMATION OCH MARKNAD

Att bibehålla hyresgästernas förtroende för oss, ha en bra kontakt med hyresgästerna och på olika sätt öka trivselen och tryggheten på våra områden – det är ett av de viktigaste syftena med vår kommunikation.

Under 2023 har vi tillsatt en marknadsföringsgrupp för 65Trygg Backa som regelbundet har möten där vi planerar marknadsföringsaktiviteter för att locka nya hyresgäster till Backa.

Under året medverkade vi på en prova-på-dag för personer 65 år och äldre, anordnat av Anhörigstödet och Folkhälsan. Vi har haft öppet hus på Backa varje onsdag större delen av året. På kanelbullens dag hade vi en mäklartreff på Backa där vi hade bjudit in Fastighetsbyrån för att informera fastighetsägare som var 65 år eller äldre om hur en bostadsförsäljning går till. Det blev en lyckad dag med många besökare som vi hoppas ska genere-

ra nya hyresgäster på sikt. Innan årets slut hade vi även glöggmingel utanför ICA i Edsbyn där vi informerade om Backa och bjöd på glögg och pepparkakor.

Vi har bytt vårt uthyrningssystem på grund av att det gamla kommer att släckas ner. Det har varit ett projekt på ett par månader och har inneburit en del utmaningar och barnsjukdomar under resans gång, men vi klarade ändå övergången bra.

Även i år var vi huvudsponsor för Hittaut Ovanåker. Hittaut ger alla en möjlighet att komma ut i naturen, upptäcka nya platser i sitt närområde och på ett enkelt och prestigelöst sätt få in mera rörelse i vardagen. Vi hoppas att det här kan leda till att ännu fler som bor hos oss på AEFAB blir nyfikna och inspirerade till att delta.



BOSTADSMARKNADEN I KOMMUNEN



Det kommunalägda bostadsbolaget Aefab har en viktig roll för att skapa boende för invånare i Ovanåkers kommun. Det är svårt att bedöma vilka typ av boenden som behövs, men kopplat till kostnadsutvecklingen så behövs det byggas billiga bostäder, mindre och mer energisnålt.

Ovanåkers kommun har en medelålder på 46 år och rikssnittet är 42 år, befolkningen bor till 66 % i tätort där snittet i Sverige är 88 %.

Bostadsbolaget Aefab har gjort analysen att en hög andel äldre som bor utanför tätorten bör vilja bo enklare, bekvämare och närmare samhällsservice. Under 2022 invigdes ett andra +65 boende i kommunen, när 65Trygg Backa i Edsbyn med 31 lägenheter färdigställdes. Efter detta färdigställande har Aefab alltså byggt 93 st trygghetsboenden inom kommunen på några år. Under 2023 har inga nya lägenheter tillförts.

Färdigställandet på Backa betyder också att det tillförts 130 nya lägenheter sedan kommunens översiktsplan blev klar år 2017. I översiktsplanen är målet sätta att det ska tillföras 100 st lägenheter och 50 st trygghetsboenden till år 2030. Färdigställandet på Backa betyder därmed att målluppfyllelsen ligger långt före planen, då det totalt tillförts 130 st

nya lägenheter sedan översiktsplanen antogs, men med en större fördelning mot trygghetsboende. Utöver dessa boenden har det också tillförts 26 st lägenheter för LSS boende och boende för psykisk rehabilitering.

Uthyrningsgraden hos bostadsbolaget Aefab ligger på 97 %, dvs lägre än 2022. Aefab hyrde ut 240 lägenheter under 2023 vilket är ca 20 st/månad och ligger på ungefär samma nivå som tidigare. På varje uthyrningsobjekt är det färre sökande jämfört med förra året. Antalet ködagar har sjunkit något och så även antal sökande per objekt, vilket pekar på ett något minskande uthyrningstryck än tidigare men från en hög nivå.

Det har varit svårare att sälja bostäder vilket har lett till att flera avvaktar med att sälja, målgruppen för trygghetsboendet bor idag i egna hem vilket innebär att det tar längre tid än beräknat att få trygghetsboendet fullt uthyrt. Byggpris- och energiindex fortsätter att kraftigt öka, vilket gör det svårt att hålla marknadsmässiga hyror på nya objekt. En förhoppning är att ökningarna minskar i takt med att inflationen sjunker.

Aefab planerar för tillfället ingen nyproduktion men kommer påbörja ett planeringsarbete för att på sikt kunna bygga nytt.

LOKALVÅRD

Under 2023 har vi fortsatt arbeta på samma sätt med leverans av lokalvård till våra kunder, kvalitetsuppföljningar varje månad, två kundundersökningar och kunddialog. Utifrån hållbarhetsprojektet vi genomförde under 2022 kunde vi analysera och dra slutsatser var vi skulle införa nya dispensrar för pappershanddukar, toalettpapper och tvål. På så sätt kan vi, där vi ser nytta av det nya systemet, minska frekvens för påfyllnad, minska antalet transporter/leveranser och tunga lyft samt behöver

mindre plats för lagerhållning. Lokalvården utökar fortsatt sin verksamhet för varje år, med fler och större uppdrag från kommunen. Under året som gått har ett par personer slutat och några nya kommit in, en större förändring på personalsidan är att vi infört en resurstjänst som ersätter ordinarie personal vid exempelvis sjukfrånvaro. Under 2024 fortsätter vi vårt arbete för nöjda kunder, hyresgäster och medarbetare som trivs.



PERSONAL OCH ORGANISATION

Med det systematiska arbetsmiljöarbetet i fokus har vi under 2023 utvecklat vårt organisatoriska och sociala arbetsmiljöarbete tillsammans med konsult från Företagshälsan Region Gävleborg och våra medarbetare. Alla medarbetare har gått en utbildning i Organisatoriskt och socialt arbetsmiljöarbete via Företagshälsan och chefer har fått ytterligare påbyggnad i ämnet.

I september 2023 började bolagets nya VD, som sedan dess fortsatt bygga vidare på organisationen tillsammans med ledningsgrupp och styrelse. I vår Kompetensförsörjningsplan ser vi utmaningar med kommande pensionsavgångar och har börjat planering och rekrytering för att fylla strategiskt viktiga positioner för framtiden.

Under året har vi också gått in i den koncerngemensamma lönehanteringen via Lön Hälsingland.

Vi har således genomfört ett stort systembyte då vi gått från Hogia till Visma och allt vad det innebär med persondata och hantering.

Under början av 2024 välkomnar vi våra senaste rekryteringar, ny driftchef och en helt ny tjänst som projektledare mot kommunen och AICAB. Vi kommer att gå in i två nya personalsystem för chefer med Adato och Novi, för att hantera sjukskrivning och rehabilitering samt personalanteckningar på ett säkert sätt. Vi fortsätter självklart med alla delar i vårt systematiska arbetsmiljöarbete och för att ta vårt arbetsmiljöarbete till nästa nivå kommer VD, HR-och miljöchef samt huvudskyddsombud att gå utbildning och inleda ett arbete med friskfaktorer för hela bolaget.



HÅLLBARHET

Hållbarhet handlar om långsiktigt fungerande lösningar, handlingar och arbetssätt utifrån sociala, ekonomiska och ekologiska faktorer.

Centralt för oss är att ha hållbarhetsaspekten med i allt vi gör, inom alla våra verksamhetsområden.

Ett mer specifikt projekt för hållbarhet och att hitta hållbara lösningar är Klimatinitiativet, som vi ingår i

via Sveriges Allmännyttan. Här har vi inom Aefab en arbetsgrupp som ständigt utvecklar och stämmer av vårt arbete med att minska vårt klimatavtryck i form av energiförbrukning och fossila utsläpp.

Hållbarhet finns också med i våra upphandlingar i olika former.



TANKAR OM FRAMTIDEN



Under 2024 kommer vi fortsätta att effektivisera verksamheten och se över hur vi får en ändamålsenlig organisation. Vi har flera pensionsavgångar under 2024-2025 och innan vi ersätter dem så ser vi över behovet. Arbetet med nya affärsplanen är uppstartat och målsättningen är att vara klara till sommaren 2024.

Vi har anställt en projektledare som kommer vara med och utveckla förvaltningsuppdraget så att vi använder våra resurser på bästa sätt.

Vi kommer fortsätta arbeta med kundnöjdheten

och använda ett enkätverktyg för att kunna jämföra oss med liknande verksamheter.

Den hyreshöjning på 5,5 % som vi nådde i hyresförhandlingen för 2024 täcker inte kostnadsökningarna, vi möter upp det med att inte ersätta personal som går i pension och se över vårt inre underhåll. Vi ser möjligheter med att få Backa Trygg uthyrt och vår prognos för 2025 med den överenskomna hyreshöjningen på 4,5 % är att vi hämtar tillbaka resultatet något.

Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	8 000,0	3 869,3	96 572,0
Årets resultat			1 191,5
Vid årets slut	8 000,0	3 869,3	97 763,5

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (belopp i kronor):

Balanserade vinstmedel	96 572 077,45
Årets resultat	1 191 489,03
Summa	97 763 566,48

Styrelsen och verkställande direktör föreslår följande vinstdisposition:

Balanseras i ny räkning:

97 763 566,48

Bolagets resultat och ställning framgår av bifogade resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

(belopp i tkr)	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2,3	158 616,3	148 939,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4,5,6,7	-107 433,2	-98 354,0
Underhållskostnader	8	-18 206,8	-16 745,7
Fastighetsskatt		-1 261,1	-1 464,7
Av- och nedskrivningar av materiella anläggnings- tillgångar		-18 307,8	-17 441,6
Summa fastighetskostnader		-145 208,9	-134 006,0
Bruttoresultat			
		13 407,4	14 933,1
Övriga rörelseintäkter	9	844,7	863,8
Centrala administrationskostnader		-2 144,3	-3 017,8
Rörelseresultat			
		12 107,8	12 779,1
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	11,3	2,6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	33,5	60,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-11 248,5	-8 122,7
Resultat efter finansiella poster			
		904,1	4 719,7
Bokslutsdispositioner	13	1 200,0	546,0
Resultat före skatt			
		2 104,1	5 265,7
Skatt på årets resultat	14	-912,6	-2 389,7
Årets resultat			
		1 191,5	2 876,0

Balansräkning

(belopp i tkr)	Not	2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	475 680,0	477 016,6
Inventarier verktyg och installationer	16	9 794,1	10 900,6
Pågående ny- till- och ombyggnader	17	12 126,7	6 056,9
Summa materiella anläggningstillgångar		497 600,8	493 974,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	1 111,9	788,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 111,9	788,2
Summa anläggningstillgångar		498 712,7	494 762,3
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		115,6	115,6
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 967,3	11 516,5
Hysesfordringar		776,3	371,5
Aktuella skattefordringar		1 728,7	1 789,4
Övriga fordringar	19	497,2	1,1
Koncernkonto Ovanåkers kommun	29	12 586,4	5 492,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 790,0	7 118,6
Summa kortfristiga fordringar		29 345,9	26 289,1
Summa omsättningstillgångar		29 461,5	26 404,7
Summa tillgångar		528 174,2	521 167,0

Balansräkning

(belopp i tkr)	Not	2023	2022
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	20	8 000,0	8 000,0
Reservfond		3 869,3	3 869,3
Summa bundet eget kapital		11 869,3	11 869,3
Fritt eget kapital			
	21		
Balanserad vinst		96 572,0	93 696,0
Årets resultat		1 191,5	2 876,0
Summa fritt eget kapital		97 763,5	96 572,0
Summa eget kapital		109 632,8	108 441,3
Obeskattade reserver	22	7 300,0	8 500,0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		1 945,0	1 983,0
Avsättning för uppskjuten skatt	23	6 953,9	6 041,3
Summa avsättningar		8 898,9	8 024,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	360 000,0	360 000,0
Summa långfristiga skulder		360 000,0	360 000,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 867,7	10 004,6
Övriga skulder		6 472,9	6 366,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 001,9	19 829,9
Summa kortfristiga skulder		42 342,5	36 201,4
Summa eget kapital och skulder		528 174,2	521 167,0

Kassaflödesanalys

(belopp i tkr)	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	904,1	4 719,8
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	19 527,9	17 408,2
Betald skatt		60,8	-173,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 492,8	21 954,9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		0,0	21,1
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		4 330,1	-11 094,8
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 787,7	-3 428,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 610,6	7 452,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-23 269,3	-31 695,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		76,8	1 674,5
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-323,7	-275,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 516,2	-30 296,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av nya lån		0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0,0	0,0
Årets kassaflöde		7 094,4	-22 843,8
Likvida medel vid årets början		5 492,0	28 335,8
Likvida medel vid årets slut	29	12 586,4	5 492,0

Noter

(belopp i tkr)

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokförings-nämndens allmänna BFNAR 2012:1 (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Jämfört med föregående år är det inga förändringar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Låneutgifter som kan hänföras till inköp av materiell anläggningstillgång som tar betydande tid att färdigställa inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet på byggnader till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Bolaget har fastställt riktlinjer för när tillkommande utgifter ska aktiveras. För att aktiveras ska beloppet vara väsentligt varvid ett av följande kriterier ska uppfyllas. Beloppet ska överstiga fyra basbelopp, (2023, c:a 230 tkr), eller överstiga 5 % av byggnadens bokförda värde eller avse ett utbyte av minst 25 % av den aktuella komponenten.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Bolaget tillämpar komponentavskrivning. Detta innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden fördelat på olika komponenter. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnaderna i olika komponenter med underkomponenter. Avskrivningarna av olika komponenter varierar beroende på antagen nyttjandeperiod. Komponenterna har olika bedömda nyttjandeperioder enligt följande:

Byggnadskomponent	Livslängd, år
Stomme och grund	70-90
Fasader	40-50
Yttertak	30-50
Installationer	20-40
Fönster	30-40
Stambyten	30-50
Hiss	25-35
Restpost	40-60
Badrum med inredning	25-30
Kök med inredning	25-30

När komponenter i framtiden bytts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten, och den nya komponenten aktiveras med ny avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider har tillämpats för övriga anläggningstillgångar:

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Nedskrivning av fastigheter

När det bokförda värdet överstiger bedömt marknadsvärde ska nedskrivning ske. Prövning sker i samband med varje årsbokslut. Tidigare års gjorda nedskrivningar prövas varje år. Om behov av en nedskrivning inte längre föreligger sker återföring som redovisas över resultaträkningen. Bolaget har under december 2023 gjort en intern värdering av fastighetsbeståndet, se vidare not 15.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp

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

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

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

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

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

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

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 dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteutäkt. Säkring-

en 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.

Ersättningar till anställda

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

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

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld. Planer, för vilka pensionspremier betalas, redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Redovisning av intäkter

Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Leasing

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas avseende aktuellt år samt justeringar från tidigare år. Värdering av skatteskuld sker till

nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatter

Skillnader finns mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på bolagets fastigheter. De skattemässiga värdena är högre beroende på att ej avdragsgilla nedskrivningar har skett i redovisningen. Uppskjuten skattefordran och avsättning för uppskjuten skatt redovisas med 20,6 % (bolagsskatt från och med 2021) av skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde.

Not 2, Inköp och försäljning mellan koncernföretag i Ovanåkers kommunkoncern

Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till:	2023	2022
Ovanåkers kommun	45 262,0	37 503,0
Alfta Industricenter AB	1 841,0	2 440,0
Helsinge Net Ovanåker AB	2,0	17,0
Helsinge Vatten AB	259,3	267,0
Summa	47 364,3	40 227,0
Andel av total nettoomsättning	29,7%	27,0%
Av bolagets inköp avser inköp från:		
Ovanåkers kommun	7 312,0	7 382,0
Bollnäs-Ovanåkers Renhållnings AB, BORAB	3 718,0	3 384,0
Helsinge Vatten AB	118,0	-
Helsinge Net Ovanåker AB	50,0	48,0
Summa	11 198,0	10 814,0
Andel av totala inköp	8,9%	9,1%

Som koncernföretag redovisas företag som ingår i Ovanåkers kommuns koncernkonsolidering.

Not 3, Nettoomsättning

Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt	2023	2022
Bostäder	108 948,4	101 995,7
Lokaler	11 532,3	12 295,6
Garage	1 614,1	1 485,4
P-platser, motorvärmare	1 970,5	1 528,0
Bränsleavgifter	230,8	241,9
Övriga hyresintäkter	359,9	362,6
Summa	124 656,0	117 909,2
Avgår outhyrda objekt och hyresrabatter		
Bostäder	-4 017,1	-2 075,3
Lokaler	-186,7	-231,8
Garage	-39,0	-35,8
P-platser, motorvärmare	-830,5	-567,9
Lämnade hyresrabatter	-262,4	-201,4
Summa	-5 335,7	-3 112,2
Summa hyresintäkter	119 320,3	114 797,0
Förvaltningsuppdrag	33 480,7	29 449,3
Utförda tjänster	4 491,7	3 631,4
Aktiverat arbete	1 323,6	1 061,4
Summa nettoomsättning	158 616,3	148 939,1

Not 4, Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
Redovisningsuppdrag	-117,7	-63,7
Skatterådgivning, PWC	-	-9,9
Summa	117,7	-73,6

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

Not 5, Operationell leasing

	2023	2022
Förfaller till betalning inom ett år	-539,4	-407,2
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-926,4	-647,5
	<u>-1 465,8</u>	<u>-1 054,7</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-570,9	-402,7

De leasingavtal som finns i bolaget är leasing av fordon, städmaskiner, kopiatorer och kaffeautomater. Bolagets hyresintäkter består till 90 % av bostäder med en uppsägningstid på 3 månader samt 10 % av lokaler där avtalstiderna varierar från tills vidare med 9 månaders uppsägning till 15-åriga avtal.

Not 6, Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen

	2023	2022
Medelantalet anställda	68	66
Varav män	30	30
Varav kvinnor	38	36
Redovisning av könsfördelning i företagsledning		
Styrelse, andelen kvinnor	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	40%	20%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	-864,8	-1 586,3
Övriga anställda	-25 700,2	-26 573,5
Summa löner och andra ersättningar	26 565,0	-28 159,8
Sociala kostnader	-13 038,5	-10 836,8
(varav pensionskostnader)	(-3 854,3)	(-2 341,2)

Av företagets pensionskostnader avser 36,0 tkr företagets VD (fg år 280,6 tkr).
Till bolagets VD utbetalas lön i 6 månader vid uppsägning från bolagets sida. Vid VD:s egen uppsägning utbetalas lön i 3 månader.

Not 7, Driftskostnader

	2023	2022
Reparationer	-5 878,9	-6 285,1
Fastighetsskötsel	-17 950,9	-16 133,9
Uttagsskatt	-2 552,3	-2 558,9
Teknisk tillsyn	-1 546,4	-1 803,5
Vatten	-4 987,0	-4 951,7
El	-3 821,8	-3 299,8
Sophämtning	-3 585,6	-3 138,9
Uppvärmning	-17 043,5	-14 898,4
Risikkostnader	-1 186,9	-962,0
Lokal fastighetsanknuten administration	-9 475,6	-8 766,8
Basutbud TV	-877,1	-809,4
Hyresgästmedel	-567,0	-539,8
Lokalkostnader egen verksamhet	-844,7	-797,8
Förbrukningsinventarier	-610,3	-707,1
Dataprogram och IT-tjänster	-2 200,4	-1 891,5
Post och tele	-291,5	-294,6
Kostnader för transportmedel och frakter	-1 730,9	-2 237,1
Serviceavgifter branschorganisationer	-289,5	-284,0
Övriga driftskostnader	-1 372,2	-855,7
Summa driftskostnader för bostads- och lokaldelen		
Ägda av Alfta-Edsbyns Fastighets AB	-76 812,5	-71 216,0
Driftskostnader förvaltningsuppdrag	-30 620,7	-27 138,0
Summa driftskostnader	-107 433,2	-98 354,0

Not 8, Underhållskostnader

	2023	2022
Underhållskostnader för bostäder och lokaler	-31 351,5	-28 023,0
Avgår: Underhåll som aktiverats som nya komponenter	16 518,2	13 275,4
Underhållskostnader för förvaltningsuppdrag	-3 373,5	-1 998,1
Summa underhållskostnader	-18 206,8	-16 745,7

Underhåll som aktiverats redovisas som omklassificeringar under noten Förvaltningsfastigheter.

Not 9, Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	-	147,3
Återbetalning AFA Försäkring	-	114,7
Resultat försäljning anläggningstillgångar	76,8	50,4
Övrigt	767,9	551,4
Summa	844,7	863,8

Not 10, Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Ränta långfristigt värdepappersinnehav	11,3	2,6

Not 11, Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter likvida medel	0,9	25,1
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	32,6	35,6
Summa	33,5	60,7

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader långfristiga lån	-10 338,9	-7 220,4
Räntekostnader, övrigt	-9,6	-2,3
Borgensavgift Ovanåkers kommun	-900,0	-900,0
Summa	-11 248,5	-8 122,7

Not 13, Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
Maskiner och inventarier	1 200,0	546,0
Summa bokslutsdispositioner	1 200,0	546,0

Not 14, Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	0,0	0,0
Uppskjuten skatt temporära skillnader	-912,6	-2 389,7
Summa skatt på årets resultat	-912,6	-2 389,7

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 105,1		5 265,8
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-433,6	20,6%	-1 084,7
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader		-20,7		-32,7
Skatteeffekt av övr. avdragsgilla kostnader		994,7		2 704,5
Skatteeffekt uppskjuten skatt, temp skillnader		-912,6		-2 389,7
Skatteeffekt av underskottsavdrag som inte redovisas som fordran		579,7		-678,6
Övriga justeringar		-1 120,1		-908,5
Redovisad effektiv skatt	43,4%	-912,6	45,4%	-2 389,7

Not 15, Förvaltningsfastigheter

Akkumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Vid årets början	807 973,0	763 943,4
Inköp mark, byggnader	-	-
Omklassificeringar	15 134,8	44 029,6
Summa anskaffningsvärden	823 107,8	807 973,0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-269 637,8	-251 151,9
Årets avskrivning enligt plan	-19 395,0	-18 485,9
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-289 032,8	-269 637,8
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-61 318,6	-64 242,2
Årets förändring mot planenliga avskrivningar	2 923,6	2 923,6
Summa nedskrivningar vid årets slut	-58 395,0	-61 318,6
Redovisat värde vid årets slut	475 680,0	477 016,6
Bokfört värde på byggnader	425 167,8	426 504,4
Bokfört värde på mark	50 512,2	50 512,2
Verkligt värde	853 000,0	856 000,0

Verkligt värde

Verkligt värde har fastställts enligt följande. Intern värdering har genomförts under året där värdet bedömts genom stöd av ortsprismetod och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden baseras på framtida kassaflöde utifrån en analys av marknadens förväntningar på fastigheterna. Marknadsmässiga underlag för drift och underhåll har inhämtats med hjälp av systemstöd. Den genomsnittliga direktavkastningen bedöms uppgå till cirka 8,75 % (8,5 %). Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Med anledning av detta finns det ett osäkerhetsmoment vid fastighetsvärderingar. Värderingstidpunkten är december 2023.

Not 16, Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 695,8	35 764,2
Nyanskaffningar	729,7	2 473,0
Avyttringar	-	-3 541,4
Summa anskaffningsvärden	35 425,5	34 695,8
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 795,2	-23 845,2
Årets avskrivning enligt plan	-1 836,2	-1 879,1
Avyttringar	-	1 929,1
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 631,4	-23 795,2
Redovisat värde vid årets slut	9 794,1	10 900,6

Not 17, Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Vid årets början	6 056,9	20 863,9
Investeringar	22 539,6	29 222,7
Omklassificeringar	-16 469,8	-44 029,7
Redovisat värde vid årets slut	12 126,7	6 056,9

Not 18, Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	788,2	513,1
Återbetalning	-322,6	-291,1
Tillkommande tillgångar	646,3	566,2
Summa anskaffningsvärden	1 111,9	788,2
Specifikation av innehav		
HBV, insats	40,0	40,0
HBV, inestående medel och återbäring	1 069,9	746,2
Företagsutbildarna	2,0	2,0
Summa innehav	1 111,9	788,2

Not 19, Övriga fordringar

	2023	2022
Övrigt	497,2	1,1
Summa övriga fordringar	497,2	1,1

Not 20, Antal aktier och kvotvärde

	2023	2022
Antal aktier	8 000	8 000
Kvotvärde	1 000 kr	1 000 kr

Not 21, Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 97 763 566,48 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	97 763 566,48
Summa	97 763 566,48

Not 22, Obeskattade reserver

	2023	2022
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, inventarier	7 300,0	8 500,0
Summa obeskattade reserver	7 300,0	8 500,0

Not 23, Avsättning uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader	2023	2022
Belopp vid årets ingång	6 041,3	3 651,6
Förändring under året	912,6	2 389,7
Summa vid årets utgång	6 953,9	6 041,3
Skattemässigt restvärde	441 923,0	447 689,7
Redovisat restvärde	475 679,8	477 016,6
Temporär skillnad byggnader	33 756,8	29 326,9
Avsättning uppskjuten skatt, 20,6 %	6 953,9	6 041,3

Not 24, Skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2023	2022
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	-	-
Summa låneskulder	-	-
Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid		
Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittsränta
2024-04-22	60 000,0	1,98%
2025-05-19	60 000,0	2,48%
2026-06-16	60 000,0	2,75%
2028-03-15	40 000,0	1,74%
2028-05-15	15 000,0	0,85%
Rörlig ränta, 3 månader	125 000,0	4,10%
Summa låneskulder vid årets slut	360 000,0	

För hela lånestocken uppgår genomsnittsräntan till 2,93% (2,06%). Genomsnittlig räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,2 år (3,8 år), och genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,9 år (2,8 år). Andelen lån med rörlig ränta uppgår till 34,7% (34,7%). På den del av lånen som löper med rörlig ränta är räntan baserad på 3 månaders Stibor ränta.

Samtliga bolagets låneskulder klassificeras som långfristiga då lånen bedöms kunna omsättas hos berörda kreditinstitut i samband med förfallet. Ränteswappar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning samt att variationer i räntekostnaderna kan förutses och budgeteras i god tid. Ränteswappar värderas inte under löptiden då de endast innehåller i säkringssyfte. Intäkter och kostnader för ränteswappar redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdet, ej redovisat i balansräkningen, är positivt och uppgår till 6 655 tkr (fg år 13 334 tkr). På balansdagen finns ränteswappar med nominellt värde på 235 000 tkr.

Not 25, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	1 717,5	1 272,0
Förskottsbetalade hyror	8 455,7	10 403,6
Upplupna löner och semesterlöner	3 065,4	2 810,4
Upplupna sociala avgifter	1 173,5	867,6
Fastighetsskatt	1 363,4	1 465,2
Övriga poster	1 226,4	3 011,1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 001,9	19 829,9

Not 26, Eventualförpliktelser

	2023	2022
Ansvar borgensåtagande Fastigo	551,0	520,1

Not 27, Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023	2022
Erlagd ränta och erhållen utdelning	11 248,5	8 122,7
	11 248,8	8 122,7

Not 28, Ej likviditetspåverkande poster mm

	2023	2022
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	18 307,8	17 441,6
Redovisat resultat försäljning anläggningstillgångar	76,8	50,4
Pensionsavsättningar, förändring	38,0	-123,0
Övrigt	1 105,3	39,2
Summa	19 527,9	17 408,2

Not 29, Likvida medel, koncernkonto Ovanåkers kommun

I posten ingår bolagets tillgodohavande på koncernkonto via ägaren Ovanåkers kommun med 12 586,4 tkr (fg år 5 492,0 tkr). Till bolagets del av koncernkontot finns en kreditlimit på totalt 10 000,0 tkr.

Not 30, Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av Ovanåkers kommun, organisationsnummer 212000-2304

Flerårsöversikt och nyckeltal 5 år

Grunduppgifter	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter, mkr	119,3	114,8	110,5	109,8	105,0
Förvaltningsintäkter, mkr	33,5	29,4	28,1	29,2	32,9
Övriga intäkter, mkr	6,7	5,6	5,6	3,9	4,6
Driftskostnader bostäder, mkr	-76,8	-71,2	-69,4	-63,9	-66,1
Underhållskostnader bostäder, mkr	-30,6	-28,0	-22,8	-23,3	-25,0
Drift och underhåll förv. uppdrag, mkr	-33,5	-28,7	-28,7	-29,2	-32,2
Avskrivningar, mkr	-18,3	-20,3	-20,1	-18,9	-17,9
Nedskrivningar, netto, mkr	2,9	2,9	2,9	2,8	2,5
Centrala adm. kostnader, mkr	-2,1	-3,0	-2,7	-2,2	-2,5
Driftsöverskott, mkr	27,1	27,4	22,7	28,4	24,0
Rörelseresultat, mkr	12,1	12,8	7,9	14,2	11,0
Räntenetto, mkr	-11,2	-8,1	-7,2	-8,0	-7,8
Årets resultat, mkr	1,2	2,9	1,2	6,0	4,4
Fastigheternas bokförda värden, mkr	475,7	477,0	448,5	454,6	411,5
Fastigheternas verkliga värde, mkr	853,0	856,0	809,0	781,0	722,0
Taxeringsvärden, mkr	418,0	418,0	331,0	326,0	292,0
Investeringar i byggnader, mark, mkr	22,5	29,2	21,5	20,9	48,7
Investeringar övrigt, mkr	0,7	2,5	1,2	1,4	2,2
Låneskulder, mkr	360,0	360,0	360,0	340,0	344,0
Balansomslutning bokfört, mkr	528,2	521,2	519,9	496,4	497,7
Balansomslutning verkl. värden, mkr	905,5	900,2	880,4	822,8	808,2
Eget kapital bokfört, mkr	127,3	115,2	112,7	112,3	107,2
Eget kapital verkligt värde, mkr	415,0	416,1	398,9	372,1	354,3
Genomsnittlig låneränta	3,12%	2,26%	2,03%	2,38%	2,31%

Nyckeltal

Förvaltning

Hyra i snitt, kr/m2	1 079	1 033	1 013	987	959
Driftskostnader, kr/m2	676,7	627,4	622,5	573,0	585,9
Underhåll, kr/m2	269,8	246,9	204,8	209,2	222,2
Driftsöverskott, kr/m2	239,0	241,3	203,9	254,9	212,5

Kapital och avkastning

Vinstmarginal	0,6%	3,2%	0,5%	4,3%	2,2%
Bokfört värde fastigheter, kr/m2	4 191	4 203	4 023	4 074	3 650
Marknadsvärde fastigheter, kr/m2	7 515	7 541	7 256	6 999	6 404
Soliditet, bokförda värden	21,9%	22,1%	21,7%	22,6%	21,5%
Soliditet, verkliga värden	45,8%	46,2%	45,2%	45,2%	43,8%
Skuldsättningsgrad	3,1	3,1	3,2	3,0	3,2
Belåningsgrad, bokförda värden	76%	75%	80%	75%	84%
Belåningsgrad, verkliga värden	42%	42%	44%	44%	48%
Likviditet	93,2%	100,6%	121,5%	82,4%	90,9%
Avkastning på fastigheternas bokförda värde	5,5%	5,7%	5,1%	6,3%	5,8%
Direktavkastning verkligt värde	3,3%	3,3%	2,9%	3,8%	3,3%
Självfinansieringsgrad	32,6%	32,6%	86,8%	93,9%	40,7%
Avkastning på eget kapital	0,8%	4,1%	0,3%	5,5%	3,0%
Avkastning på totalt kapital	2,3%	2,5%	1,6%	2,9%	2,3%
Omflyttningar under året	15,6%	17,2%	22,6%	24,8%	17,3%
Antal lägenheter	1 601	1 630	1 592	1 592	1 605
Vakans vid årets utgång	2,2%	1,5%	0,3%	0,3%	0,2%

Begrepps- och nyckeltalsdefinitioner:

Driftsöverskott	Nettoomsättning minus kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. Aktiverat underhåll är frånräknat.
Bostadshyra i snitt kr/m ²	Hyresintäkter brutto för bostäder dividerat med bostadsytan.
Underhåll kr/m ²	Underhåll före aktivering av komponenter.
Vinstmarginal	Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.
Eget kapital, bokfört värde	Bokfört värde eget kapital plus obeskattade reserver minus latent skatt (20,6%) i förhållande till bokförd balansomslutning.
Eget kapital, verkligt värde	Bokfört eget kapital, obeskattade reserver samt övervärde fastigheter med avdrag för latent skatt.
Soliditet, verkligt värde	Eget kapital, obeskattade reserver, övervärde fastigheter i förhållande till balansomslutning verkligt värde.
Soliditet, bokfört värde	Eget kapital i procent av balansomslutningen.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Bokfört fastighetsvärde, kr/m ²	Fastigheternas bokförda värde dividerat med ytan för bostäder och lokaler.
Verkligt värde fastigheter, kr/m ²	Verkligt värde fastigheter dividerat med ytan för bostäder och lokaler.
Belåningsgrad, verkligt värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas verkliga värde.
Belåningsgrad, bokfört värde	Fastighetslån i procent av fastigheternas bokförda värde.
Likviditet	Omsättningstillgångar och beviljad koncernkredit i förhållande till kortfristiga skulder.
Fastigheternas direktavkastning på bokfört värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde.
Fastigheternas direktavkastning på verkligt värde	Driftsöverskott i procent av fastigheternas verkliga värde.
Självfinansieringsgrad	Årets investeringar i förhållande till kassaflöde från den löpande verksamheten. Visar hur stor del av årets investeringar som finansieras från egen verksamhet.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Fastighetsbestånd 2013-13-31

Antal lägenheter per område och storlek

Fastighet	Antal lgh	1 RK	2 RK	3 RK	4RK	5 RK
Bryggaren	53	17	26	6	3	1
Medborgaren	37	5	25	5	2	0
Fölet 1	54	18	30	6	0	0
Lasarus	32	8	10	14	0	0
Trekanten	55	17	25	9	4	0
Spinnaren	32	6	6	20	0	0
Bagaren	57	9	42	6	0	0
Skidan	150	30	78	37	4	1
Öjollas	43	10	16	13	4	0
Joners	64	10	26	27	1	0
Fölet 2	48	0	16	28	4	0
Bergavägen	30	0	13	15	0	2
Nils-Jons	58	3	31	24	0	0
Hingsten	84	24	40	18	2	0
Triangeln	30	0	6	22	2	0
Fallrisgatan	8	8	0	0	0	0
Backa	113	12	77	23	1	0
Stationsområdet	48	4	24	20	0	0
Östra Kyrkogatan	123	28	59	32	3	1
Oldaniels	203	42	97	51	10	3
Ängen	20	0	10	10	0	0
Timotejvägen	56	0	35	21	0	0
Sunnangården	155	71	60	24	0	0
Centrumhuset	17	4	13	0	0	0
21:an	7	1	2	4	0	0
Knagga Gård	7	1	2	2	1	1
Älvstranden	8	0	4	4	0	0
Nya Fölet	9	3	4	2	0	0
Summa	1 601	331	777	443	41	9

Underskrifter


Edsbyn 2024-03-15



Björn Mårtensson
Ordförande



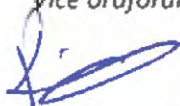
Katarina Härner
Verkställande direktör



Jan-Ake Lindgren
Vice ordförande



Yoomi Renström

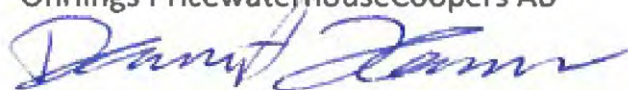


Andreas Kissner



Stefan Emretsen

Vår revisionsberättelse har lämnats **27/3** 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen
Auktoriserad revisor