

Styrelsen och verkställande direktören för

Hallsbergs Bostadsstiftelse

Org nr 875700-1063

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Rapport över förändring av eget kapital koncern	8
Kassaflödesanalys koncern	9
Resultaträkning moderstiftelse	10
Balansräkning moderstiftelse	11
Rapport över förändring av eget kapital moderstiftelse	13
Kassaflödesanalys moderstiftelse	14
Noter	15
Underskrifter	31

Styrelsen och verkställande direktören för Hallsbergs Bostadsstiftelse, med säte i Hallsberg, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31

Utsedda av kommunfullmäktige i Hallsbergs kommun

Styrelseledamöter, ordinarie

Camilla Petersen, ordförande
Anders Lycketeg, vice ordförande
Torbjörn Appelqvist, 2:e vice ordförande
Siw Lunander
Jimmy Olsson

Styrelseersättare

Magnus Fahlström
Birgitta Billström
Erik Storsveden
Birgitta Lindström Pettersson
Johnny Ring

John Rudin Björlin (arbetstagarrepresentant), t.o.m. 2024-07-31

Fördelning: män 3 st, kvinnor 2 st

Fördelning: män 3 st, kvinnor 2 st

Beredningsutskottet har sammanträtt 8 gånger (5).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 stycken (7) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Roger Edström, lekmannarevisor
Göril Thyresson, lekmannarevisor
Peter Söderman, Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Verkställande direktör

Peter Sjerling t.o.m. 2024-10-31, Rikard Bergström fr.o.m. 2024-11-01

Firmatecknare

Stiftelsen har tecknats, förutom av styrelsen i dess helhet, av Camilla Petersen, Anders Lycketeg, Torbjörn Appelqvist, Peter Sjerling (t.o.m. 2024-10-31) och Rikard Bergström (fr.o.m. 2024-11-01) två i förening.

VERKSAMHET

Fastighetsskötsel och administration

Fastighetsskötsel och fastighetsnära administration drivs i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer och städning sker dels i egen regi och dels på entreprenad. Stiftelsen äger samt förvaltar bostäder i Hallsberg, Pålsboda, Sköllersta, Vretstorp och Östansjö. I Hallsberg och Sköllersta äger och förvaltar Hallbo även kommersiella lokaler.

Hasselhuset AB (org.nr. 559025-1186) utgör ett helägt dotterföretag till Hallbo.

Flerårsöversikt

Verksamhetens ekonomiska utveckling

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	58 886	63 777	84 796	93 613	88 582
Rörelseresultat tkr	3 062	2 516	67 537	11 048	4 061
Resultat efter finansiella poster tkr	4 285	6 275	65 475	8 228	2 028
Balansomslutning tkr	595 787	592 216	695 473	654 858	606 850
Soliditet %	34,6	34,2	28,1	19,9	20,0
Uthyrningsgrad %	98,5	98,8	98,8	98,8	98,8
MODERSTIFTELSEN	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	59 371	63 777	84 796	93 613	88 582
Rörelseresultat tkr	3 208	2 482	-215 334	11 247	4 214
Resultat efter finansiella poster tkr	4 430	6 241	65 640	8 423	2 181
Balansomslutning tkr	597 538	592 814	695 238	654 001	605 339
Soliditet %	34,6	34,2	28,2	20,0	20,2
Uthyrningsgrad %	98,5	98,8	98,8	98,8	98,8

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

År 2024 har inneburit flera betydande förändringar för Hallbo, både organisatoriskt och operativt.

Förvaltningsavtalet med SIBE Förvaltning AB

Från och med den 1 augusti 2024 har förvaltningsavtalet med SIBE Förvaltning AB justerats. SIBE har nu delvis egen personal och hanterar själva målningsarbeten, fastighetsreparationer och fastighetsskötsel internt. Hallbo har fortfarande ansvar för ekonomisk förvaltning, hyresavisering, kundtjänst och uthyrning av SIBEs lägenheter. Tre tidigare Hallbo-anställda har gått över till SIBE i samband med förändringen.

Organisationsförändringar

Under året har Hallbo genomfört omfattande organisationsförändringar. Bolaget har i större grad blivit en köpande organisation, vilket inneburit att snickare och elektriker inte längre finns kvar internt. Även fastighetsskötarsidan har minskats, och idag finns två fastighetsskötare kvar, medan yttre skötsel huvudsakligen köps in externt.

Byte av verksamhetssystem

Hallbo har under 2024 bytt verksamhetssystem från Incit Xpand till Vitec. Xpand upphörde med uppdateringar och support, vilket tvingade fram ett byte, en modernisering som även var nödvändig. Det nya systemet omfattar ekonomi, uthyrning, besiktning och felanmälan, vilket inneburit en stor omställning för verksamheten. Hallbo har i samband med verksamhetsbytet även byggt en ny hemsida.

Brand i Vretstorp

I slutet av året inträffade en brand i ett flerfamiljshus i Vretstorp. Tack vare snabb insats från räddningstjänsten kunde personskador undvikas. Två lägenheter har blivit obeboeliga, renovering beräknas pågå en längre period innan hyresgäster kan flytta tillbaka.

Ny VD på plats

Från och med 1 november 2024 har Hallbo en ny VD, Rikard Bergström, tidigare fastighetschef. Han kommer att kombinera rollen som VD på 50% med sina tidigare uppdrag som fastighetschef. Förändringen är en del av bolagets besparingsåtgärder.

Nyproduktion i Sköllersta

Styrelsen har under 2024 fattat beslut om att påbörja nyproduktion av flerbostadshus i Sköllersta. Upphandlingen omfattar 19 nya lägenheter och är den första nybyggnationen av flerbostadshus för Hallbo på över 30 år.

Renovering av Nytorgsgatan 6

Under sommaren påbörjades en omfattande renovering av Nytorgsgatan 6, som kommer att omvandlas till ett 65+ boende. Staten har beviljat stöd för att anpassa bostäderna för äldre, och ombyggnationen beräknas vara klar under 2025.

Hyresökning

I enlighet med det treårsavtal som tecknades 2023 har hyresnivån justerats med 2,1% i januari och 2,1% i juli 2024. Detta skapar förutsägbarhet för såväl Hallbo som dess hyresgäster.

Uppsägning av blockförhyrning

Hallbo har sagt upp blockförhyrningen av 18 lägenheter, då den varit kostnadsnegativ. I och med detta har Hallbo inte längre något uppdrag i kvarteret Mejeriet.

Förändringar i styrelsen

I samband med att SIBE Förvaltning nu sköter fastighetsskötsel internt gick John Rudin Björlin över till SIBE och lämnade därmed sitt styrelseuppdrag som arbetstagarrepresentant. Ingen anställd har ännu övertagit denna plats i styrelsen.

Bostad först

Under 2024 har Hallbo inlett ett samarbete med Hallsbergs kommun kallat "Bostad Först". Syftet är att ge personer som står långt från bostadsmarknaden en andra chans. Socialtjänsten i Hallsberg hyr lägenheter från Hallbo och hyr sedan ut dem i andra hand till personer i behov av bostad.

RISKER I VERKSAMHETEN OCH ÅRETS RESULTAT

Stiftelsens resultat efter finansiella poster uppgår till 4 430 tkr, att jämföra med det budgeterade resultatet om -4 282 tkr, som endast delvis reviderats efter nytt förvaltningsavtal med SIBE Förvaltning AB. Stiftelsens uppdrag är inte att maximera vinsten utan att kvalitetsförbättra våra bostäder och områden och svara upp mot det behov av nybyggnation som finns från våra kunder.

Underhållet följer numera den plan för investeringar i planerat och löpande underhåll.

Risker som företaget har att möta är framför allt finansiella. Ränteökningar påverkar resultatet. Prisstegring för el och fjärrvärme eller extremkyla under längre tid kan innebära att underhållsinsatsen minskar. Även vakanserna kan öka om efterfrågan minskar.

PERSONAL

Antal årsarbetare (tillsvidareanställda) vid årets slut var 15 (23) st därav 53 (39) % kvinnor.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSBESTÅND

Hallsbergs Bostadsstiftelse har 698 (698) bostadslägenheter med en yta av 44 401 (44 401) kvm. Antalet lokaler är 31 (31) st och ytan är 5 580 (5 580) kvm. Antalet bilplatser är 440 (440) st och ytan är 5 720 (5 720) kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring.

SKULDSÄTTNING OCH RÄNTOR

Skuldsättningen är 365 820 000 (365 820 000) kronor eller 7 319 (7 319) kronor/kvm bostads- och lokalyta exklusive bilplatser.

Under året har avskrivningar gjorts med 8 967 (7 728) tkr.

Bruttorentan, genomsnittet av samtliga erlagda räntor, har varit 1,81 (1,93) %.

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att enligt resultaträkningen årets vinst om 4 430 tkr jämte tidigare års ansamlade vinst 28 673 tkr tillsammans 33 103 tkr, balanseras i ny räkning.

Koncernens och moderstiftelsens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	58 886	63 777
Aktiverat arbete för egen räkning		884	941
Övriga rörelseintäkter		2 300	4 346
Summa rörelseintäkter		62 070	69 064
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-26 073	-30 545
Underhåll och Reparationer		-6 711	-9 418
Fastighetsskatt		-1 158	-1 520
Personalkostnader		-15 788	-17 069
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	26	-9 235	-7 996
Övriga rörelsekostnader		-42	0
Summa rörelsekostnader		-59 008	-66 548
Rörelseresultat		3 062	2 516
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	79	102
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 636	13 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 492	-10 160
		1 223	3 759
Resultat efter finansiella poster		4 285	6 275
Resultat före skatt		4 285	6 275
Skatt på årets resultat	10	-1	-48
Uppskjuten skatt	11	43	43
Årets resultat		4 327	6 270

Koncernens	Not	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning			
Tkr			

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	12	297 401	240 804
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 204	1 909
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	34 586	56 896
		333 191	299 609

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	230	367
		270	407

Summa anläggningstillgångar		333 461	300 016
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		94	113
---------------------------	--	----	-----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 314	2 257
Aktuella skattefordringar		3 890	2 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 324	11 121
		7 528	15 600

<i>Kassa och bank</i>		254 704	276 487
-----------------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		262 327	292 200
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		595 787	592 216
-------------------------	--	----------------	----------------

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundfond		170 432	170 432
Annat eget kapital inklusive årets resultat		35 590	31 262
Summa eget kapital		206 022	202 694

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	11	1 885	1 929
-----------------------------------	----	-------	-------

Långfristiga skulder

	21, 22		
Skulder till kreditinstitut	22	217 782	275 783
Övriga skulder		0	0
		217 782	275 783

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		148 038	90 038
Leverantörsskulder		11 899	9 755
Övriga skulder		1 336	1 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 825	11 389
		170 098	112 811

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

595 787 592 216

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund-fond	Reservfond / Konsoliderings-fond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	170 432	3 434	21 558	195 422
Årets resultat 2023			6 270	6 270
Utgående eget kapital 2023-12-31	170 432	3 434	27 828	201 692
Årets resultat 2024			4 327	4 327
Utgående eget kapital 2024-12-31	170 432	3 434	32 155	206 019

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 285	6 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	8 401	7 896
Betald skatt		-80	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 606	14 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		19	-66
Förändring kundfordringar		943	616
Förändring av kortfristiga fordringar		7 169	-8 472
Förändring leverantörsskulder		-2 144	-432
Förändring av kortfristiga skulder		2 818	1 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 063	7 669
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 936	-50 262
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		874	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		216	374
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 846	-49 888
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		0	-111 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-111 000
Årets kassaflöde		-21 783	-153 219
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		276 487	429 706
Likvida medel vid årets slut		254 704	276 487

Moderstiftelsens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	59 371	63 777
Aktiverat arbete för egen räkning		884	941
Övriga rörelseintäkter		2 300	4 746
Summa rörelseintäkter		62 555	69 464
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-26 681	-31 247
Underhåll och reparationer		-6 711	-9 418
Fastighetsskatt		-1 158	-1 520
Personalkostnader	7	-15 788	-17 069
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	26	-8 967	-7 728
Övriga rörelsekostnader		-42	0
Summa rörelsekostnader		-59 347	-66 982
Rörelseresultat		3 208	2 482
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	79	102
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 636	13 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 493	-10 160
		1 222	3 759
Resultat efter finansiella poster		4 430	6 241
Resultat före skatt		4 430	6 241
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		4 430	6 241

Moderstiftelsens
Balansräkning
Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	12	284 855	227 990
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 204	1 909
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	34 586	56 896
		320 645	286 795

Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	8 824	8 824
Fordringar hos koncernföretag	17	2 427	2 427
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	230	367
		11 521	11 658

Summa anläggningstillgångar		332 166	298 453
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		94	113

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 315	2 088
Fordringar hos koncernföretag		3 097	2 340
Aktuella skattefordringar		3 886	2 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 324	11 121
		10 622	17 811

Kassa och bank		254 656	276 437
-----------------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		265 372	294 361
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		597 538	592 814
-------------------------	--	----------------	----------------

Moderstiftelsens Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundfond	170 432	170 432
Reservfond / Konsolideringsfond	3 434	3 434
	173 866	173 866

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	28 674	22 433
Årets resultat	4 430	6 241
	33 104	28 674

Summa eget kapital	206 970	202 540
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

21, 22

Skulder till kreditinstitut	217 783	275 783
Övriga skulder	0	0
Summa långfristiga skulder	217 783	275 783

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	148 038	90 038
Leverantörsskulder	11 912	9 586
Skulder hos koncernföretag	2 750	1 925
Övriga skulder	1 260	1 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 825	11 390
	172 785	114 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	597 538	592 814
---------------------------------------	----------------	----------------

Moderstiftelsens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund-fond	Konsolider-ingsfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	170 432	3 434	22 433	196 299
Årets resultat 2023			6 241	6 241
Utgående eget kapital 2023-12-31	170 432	3 434	28 674	202 540
Årets resultat 2024			4 430	4 430
Utgående eget kapital 2024-12-31	170 432	3 434	33 104	206 970

Moderstiftelsens
Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 430	6 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	8 133	7 626
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 563	13 867
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		19	-66
Förändring av kundfordringar		773	573
Förändring av kortfristiga fordringar		6 416	-8 892
Förändring av leverantörsskulder		2 326	-490
Förändring av kortfristiga skulder		-2 032	2 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 065	7 668
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 936	-50 262
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		874	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		216	375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 846	-49 887
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		0	-111 000
Årets kassaflöde		-21 781	-153 219
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		276 437	429 656
Likvida medel vid årets slut		254 656	276 437

NOTER

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras stiftelsen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrning avses. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponent	Avskrivning (år)
Stomme	100
Fasad	50
Yttertak	50
Badrum	40
Kök	40
Trapphus	50
Tekniska installationer	40
Ytskikt och vitvaror mm	20
Markanläggningar	40
Övrigt	Avskrivning (%)
Maskiner och andra tekniska anläggningar %	3,33-20
Byggnadsinventarier %	5
Övriga inventarier %	20

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när stiftelsen 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 stiftelsen överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och

har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Uthyrningsgrad (%)

Verkliga hyresintäkter i förhållande av hyresintäkter vid full uthyrning av alla objekt.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värden för tillgångar och skulder i framtiden.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av stiftelsens fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Som en följd av de s.k. K3-reglerna provas årligen värdet av stiftelsens fastigheter. En avgörande koefficient för att bedöma värdet är de hyresintäkter och driftkostnader som en fastighet genererar, även avkastningskrav är en parameter. Denna parameter är en bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i stiftelsens bestånd jämfört med länet och riket i övrigt. Stiftelsen använder en oberoende värderingsman till att värdera fastighetsbeståndet.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	51 530	51 312
Hysesintäkter lokaler	5 734	5 434
Hysesintäkter garage och bilplatser	1 401	1 285
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-425	-525
Avgår hyresbortfall*	-4 160	-1 245
Förvaltningsintäkter	4 807	7 516
	58 886	63 777

Moderstiftelsen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	51 530	51 312
Hysesintäkter lokaler	5 734	5 434
Hysesintäkter garage och bilplatser	1 401	1 285
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-425	-525
Avgår hyresbortfall*	-4 160	-1 245
Förvaltningsintäkter	5 291	7 516
	59 371	63 777

*en stor del av hyresbortfallet är den kostnad som uppstår i och med att stiftelsen valt att ha evakueringslägenheter för ROT-projekt i eget bestånd.

Not 4 Operationella leasingavtal där stiftelsen är leasgivare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	4 784	396
Senare än ett år men inom fem år	3 094	5 845
Senare än fem år	0	30
	7 877	6 270

Under perioden har stiftelsen erhållit variabla leasingavgifter till ett värde av 5 025 (4 744) tkr.

Not 5 Arvode till revisorer

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

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

	2024-12-31	2023-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	210	179
Övriga tjänster	119	192
	329	371

Not 6 Operationella leasingavtal där stiftelsen är leasagare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 122 (2 369) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	0	403
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	0	403

Not 7 Anställda och personalkostnader

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	9
Män	7	14
	15	23
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 608	1 278
Övriga anställda	7 830	9 752
	10 438	11 030
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	142	155
Pensionskostnader för övriga anställda	685	712
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 393	3 589
Uttagsskatt	1 217	1 666
	5 437	6 122
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 875	17 152
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	50 %

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024	2023
Erhållen återbäring	79	102
	79	102

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024	2023
Räntekostnader, Borgensavgift Hallsbergs kommun	915	1 146
Övriga räntekostnader	6 578	9 014
	7 493	10 160

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2024	2023
Aktuell skatt	-1	-48
Uppskjuten skatt	43	43
Skatt på årets resultat	42	-5

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 285		6 275
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	883	20,60	1 293
Ej avdragsgilla kostnader		0		12
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-882		-1 074
Skattemässig justering avskrivning av byggnader		0		-183
Skattemässig justering avseende realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		0		0
Redovisad skattekostnad		1		48

Moderstiftelsen

	2024	2020
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0

		2024		2023
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 430		6 241
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	913	20,60	1 286
Ej avdragsgilla kostnader		0		12
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-913		-1 124
Skattemässig justering avskrivningar av byggnader		0		-174
Skattemässig justering avseende realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		0		0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		0
Redovisad skattekostnad		0		0

Not 11 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjutna skatteskulder	2024	2023
Koncernmässigt övervärde på byggnader	9 160	9 370
	9 160	9 370
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen:	1 886	1 929
Uppskjutna skatteskulder	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 929	1 972
Ianspråktaga fordringar	-43	-43
Omvärdering – ändrad skattesats	0	0
	1 886	1 929

Koncernen

	2024	2023
Bokföringsmässigt värde	297 401	240 804
Skattemässiga värden	280 515	224 297
Temporär skillnad fastighet	-16 885	-16 507
Koncernmässigt övervärde	-9 160	-9 370
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	-3 478	-3 400
Skattemässigt underskott	-46 922	-52 690
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	-9 666	-10 854
Nettofordran (ej redovisad)	6 188	7 454

Moderstiftelsen

	2024	2023
Bokföringsmässigt värde	284 855	227 990
Skattemässiga värden	277 670	221 348
Temporär skillnad fastighet	-7 185	-6 642
Koncernmässigt övervärde	0	0
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	-1 480	-1 368
Skattemässigt underskott	-46 942	-52 887
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	9 670	10 895
Nettofordran (ej redovisad)	8 190	9 527

Outnyttjade underskottsavdrag uppgår inom koncernen till totalt 46 922 tkr. Av försiktighetsskäl har koncernen valt att ej aktivera den uppskjutna skattefordran som underskottet och temporära skillnader genererar.

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	472 497	472 497
Årets omklassificeringar	0	0
Årets investeringar	65 245	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 472	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536 270	472 497
Ingående avskrivningar	-220 416	-213 029
Försäljningar/utrangeringar	1 472	0
Årets avskrivningar	-8 648	-7 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 592	-220 416
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	297 401	240 804

Moderstiftelsen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 600	457 600
Årets omklassificeringar	0	0
Årets investeringar	65 245	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 472	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 373	457 600
Ingående avskrivningar	-218 333	-211 216
Försäljningar/utrangeringar	1 472	0
Årets avskrivningar	-8 380	-7 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-225 241	-218 333
Ingående nedskrivningar	-11 277	-11 277
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	284 855	227 990

Fastigheterna värderades inför årsbokslutet 2024-12-31 till 590 700 tkr (Hasselhuset AB 13 000 tkr). Oberoende värderingsman har använts för att värdera fastighetsbeståndet. Värderingen beaktar dels nuvärdet av framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 180	8 869
Årets anskaffningar	0	1 310
Försäljningar/utrangeringar	-5 439	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 741	10 180
Ingående avskrivningar	-8 270	-7 659
Försäljningar/utrangeringar	5 320	0
Årets avskrivningar	-587	-611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 537	-8 270
Utgående redovisat värde	1 204	1 910

Not 14 Pågående nyanläggningar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	56 896	7 943
Årets utgifter	42 936	50 335
Årets omklassificeringar	-65 245	0
Årets omkostnadsförda belopp	0	-1 383
	34 586	56 896
	34 586	56 896

Not 15 Andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 824	8 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 824	8 824
Utgående redovisat värde	8 824	8 824

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde		
Hasselhuset AB	50	100	8 824		
			8 824		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Hasselhuset AB	559025-1186	Hallsberg	599	64	

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

Moderstiftelsen

Avser långfristigt lån till Hasselhuset AB

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 427	2 427
Utgående redovisat värde	2 427	2 427

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	40	40

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367	640
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-137	-273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230	367
Utgående redovisat värde	230	367

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	907	1 716
Förutbetalda leasingavgifter	0	0
Upplupna intäkter	1 416	261
Upplupna ränteintäkter	0	9 143
	2 324	11 121

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Kommuninvest		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	365 820	323 820
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	42 000
	365 820	365 820

Not 22 Skulder som avser flera poster

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Företagets lån om 365 820 (476 820) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	217 783	275 783
	217 783	275 783
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	148 038	90 038
	148 038	90 038

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	890	1 074
Upplupna sociala avgifter	280	338
Upplupna räntekostnader	1 204	1 088
Förutbetalda hyror	4 143	3 841
HLU-rabatter	436	518
Övriga upplupna kostnader	1 874	4 530
	8 826	11 389

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	9 235	7 998
Utrangeringar	0	0
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-755	0
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-79	-102
	8 401	7 896

Moderstiftelsen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	8 967	7 728
Utrangeringar	0	0
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-755	0
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-79	-102
	8 133	7 626

Not 25 Eventualförpliktelser

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse Fastigo	214	213
	214	213

Underskrifter

Hallsberg 2025-

Camilla Petersen
Styrelseordförande

Anders Lycketeg
Vice ordförande

Torbjörn Appelqvist
2:e vice ordförande

Siw Lunander

Jimmy Olsson

Rikard Bergström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Roger Edström
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor

Göril Thyresson
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 19:47:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Peter Söderman
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

HALLSBERGS BOSTADSSTIFTELSE 875700-1063 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 14:49:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Annette Petersen

Camilla Petersen
Styrelseordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 12:27:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS GUNNAR LYCKETEG

Anders Lycketeg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 12:27:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Torbjörn Appelqvist

Torbjörn Appelqvist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 09:28:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIV LUNANDER

Siw Lunander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 12:22:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jimmy Olsson

Jimmy Olsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-27 12:51:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Rikard Emanuel Bergström

Rikard Bergström

Leveranskanal: E-post

ROGER EDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-28 08:15:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROGER EDSTRÖM

Roger Edström

Leveranskanal: E-post

GÖRIL THYRESSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-28 19:35:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRIL ANITA SOFIA THYRESSON

Göril Thyresson

Leveranskanal: E-post

ANDREAS KARLSSON Sverige

Granskare

Andreas Karlsson

Leveranskanal: E-post