

Styrelsen och verkställande direktören för

Hallsbergs Bostadsstiftelse

Org nr 875700-1063

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

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	32

Styrelsen och verkställande direktören för Hallsbergs Bostadsstiftelse, med säte i Hallsberg, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31

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)

Fördelning: män 3 st, kvinnor 2 st

Fördelning: män 3 st, kvinnor 2 st

Beredningsutskottet har sammanträtt 5 gånger (6).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 stycken (9) protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Verkställande direktör

Peter Sjerling

Firmatecknare

Stiftelsen har tecknats, förutom av styrelsen i dess helhet, av Camilla Petersen, Anders Lycketeg, Torbjörn Appelqvist och Peter Sjerling 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. Stiftelsen blockförhyr 18 lägenheter i Hallsberg som ägs av Hallsberg Mejeriet AB.

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

Flerårsöversikt

Verksamhetens ekonomiska utveckling

KONCERNEN	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	63 777	84 796	93 613	88 582	85 800
Rörelseresultat tkr	2 516	67 537	11 048	4 061	1 342
Resultat efter finansiella poster tkr	6 275	65 475	8 228	2 028	7
Balansomslutning tkr	592 216	695 473	654 858	606 850	518 719
Soliditet %	34,2	28,1	19,9	20,0	23,0
Uthyrningsgrad %	98,8	98,8	98,8	98,8	99,0
MODERSTIFTELSEN	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	63 777	84 796	93 613	88 582	85 800
Rörelseresultat tkr	2 482	-215 334*	11 247	4 214	1 504
Resultat efter finansiella poster tkr	6 241	65 640	8 423	2 181	169
Balansomslutning tkr	592 814	695 238	654 001	605 339	516 799
Soliditet %	34,2	28,2	20,0	20,2	23,2
Uthyrningsgrad %	98,8	98,8	98,8	98,8	99,0

**I moderstiftelsens resultaträkning, så finns både en realisationsförlust och en utdelning från dotterbolag. Förklaringen till detta är att försäljningen gjordes utifrån en paketering, där Hallbo bildade ett dotterbolag, KPRP Holding AB, som i sin tur bildade fyra dotterbolag. Hallbo sålde in fastigheterna till de fyra dotterbolagen (underprisöverlåtelse) och vid försäljningen till SIBE avyttrades aktierna i dotterbolagen. KPRP Holding beslutade vid bolagsstämman om utdelning av försäljningslikviden till Hallbo, varefter holdingbolaget likviderades.*

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

2023 har präglats av arbete med att minska kostnadsmassan, då vi i våra långtidsprognoser ser att vi över tid kommer att ha svårt att skapa tillräckliga överskott i driften, för att kunna ta höjd för framtida investeringar. En del i detta arbete har handlat om genomgång av befintliga avtal samt uppsägning av sådana som inte är helt nödvändiga. Personalkostnaderna har minskats genom prövning av lediga tjänster samt att vd gått ner i tid till 60%.

Arbetet med att ROT-renovera beståndet har gått vidare enligt plan med färdigställande av fastigheter i Pålsboda samt påbörjande och slutförande i Vretstorp. Vi har därutöver också börjat projektera för kommande ROT i Hallsberg. I det sistnämnda fallet, så handlar det om höghus med seniorboende, varför tomställning av lägenheter påbörjats för att kunna säkerställa nödvändig evakuering när projektet startar. Tomställningen medför också hyresbortfall som påverkar resultatet negativt.

I samband med ROT-renovering genomför vi energieffektiviseringsåtgärder i de fastigheter som berörs – men även i ett antal andra fastigheter. Över tid kommer dessa investeringar att minska kostnaderna för el, uppvärmning och varmvatten. ROT-åtgärderna avser till stor del teknisk infrastruktur, och ska leda till minskade reparations- och underhållskostnader.

En viktig del av vårt ekonomiska utfall hänger samman med det förvaltningsavtal vi har med SIBE Förvaltning AB sedan augusti 2022. Vi kan konstatera att vi inte har full kostnadstäckning, varför avtalet sades upp för omförhandling under senhösten 2023. Ett nytt avtal kommer att gälla från 1 augusti 2024, och detta kommer att innebära omfattande förändringar för Hallbo framgent.

I samband med försäljningen av fastigheter 2022, placerade vi största delen av likviden i placeringar på bankkonton med ett till två års bindningstid. Intäkten har hjälpt till att balansera våra ökade räntekostnader. Vi har under året också löst lån för 111 msek vid förfall och kommer under 2024 att lösa

lån för 91 msek. Detta betyder att låneskulden vid utgången av 2024 kommer att uppgå till ca 275 msek. Under hösten gjordes en marknadsvärdering av vårt fastighetsbestånd som landade på ca 500 msek att jämföra med det bokförda värdet på ca 230 msek.

Vi tycker oss ha märkt en tilltagande social oro i samhället, och denna tar sig uttryck i ökande problem med inbrott, uteliggare och hemlösa samt större problem med skadegörelse i lägenheter, trapphus, källare och vindar. Detta har föranlett mycket kontakter med polis och sociala myndigheter.

Under hösten inleddes hyresförhandlingarna avseende 2024 års hyror. Vårt förtroende för den så kallade trepartsöverenskommelsen har urholkats efter förra årets process, och i år valde vi att ta ett helt nytt grepp. Vi träffade ett treårsavtal med hyresgästföreningen som innebär en årlig uppräkningsnivå med 4,2% t o m 2026. Uppgörelsen är rimlig givet kostnadsutvecklingen i samhället och skapar förutsägbarhet för såväl Hallbo som våra hyresgäster.

Under året har det skett en viss personalomsättning. Några medarbetare har slutat på grund av att de fått nya jobb – andra, som varit tjänstlediga för studier, har också valt att sluta då de fått nya jobb i linje med sina utbildningar. Under perioden 2017–2021 kringgärdades Hallbo av mycket turbulens och oro. Situationen har förbättrats markant och vår bedömning är att företaget idag är stabilt med hög grad av trivsel.

RISKER I VERKSAMHETEN OCH ÅRETS RESULTAT

Stiftelsens resultat efter finansiella poster uppgår till 6 241 tkr, att jämföra med det budgeterade resultatet om -225 tkr som reviderats efter utfallet av hyreshöjningen. 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 23 (28) st därav 39 (46) % kvinnor.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSBESTÅND

Hallsbergs Bostadsstiftelse har 698 (696) bostadslägenheter med en yta av 44 401 (44 300) 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 (476 820 000) kronor eller 7 319 (9 559) kronor/kvm bostads- och lokalyta exklusive bilplatser.

Under året har avskrivningar gjorts med 7 728 (12 317) tkr.

Bruttoräntan, genomsnittet av samtliga erlagda räntor, har varit 1,93 (0,66) %.

DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att enligt resultaträkningen årets vinst om 6 241 tkr jämte tidigare års ansamlade vinst 22 432 tkr tillsammans 28 673 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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	63 777	84 796
Aktiverat arbete för egen räkning		941	332
Övriga rörelseintäkter		4 346	70 888
Summa rörelseintäkter		69 064	156 016
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-30 545	-45 295
Underhåll och Reparationer		-9 418	-11 358
Fastighetskatt		-1 520	-1 824
Personalkostnader		-17 069	-17 417
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	26	-7 996	-12 585
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-66 548	-88 479
Rörelseresultat		2 516	67 537
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	102	99
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 817	2 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 160	-4 434
		3 759	-2 062
Resultat efter finansiella poster		6 275	65 475
Resultat före skatt		6 275	65 475
Skatt på årets resultat	10	-48	1
Uppskjuten skatt	11	43	43
Årets resultat		6 270	65 519

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not **2023-12-31** **2022-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Grundfond		170 432	170 432
Annat eget kapital inklusive årets resultat		31 262	24 991
Summa eget kapital		202 694	195 423

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	11	1 929	1 972
-----------------------------------	----	-------	-------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21, 22	275 783	365 820
Övriga skulder	22	0	0
		275 783	365 820

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		90 038	111 000
Leverantörsskulder		9 755	10 187
Övriga skulder		1 629	1 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 389	9 901
		112 811	132 256

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

592 216 **695 473**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund- fond	Reservfond / Konsoliderings- fond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	170 432	3 434	-43 961	129 903
Årets resultat 2022			65 519	65 519
Utgående eget kapital 2022-12-31	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

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 275	65 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	7 896	-55 240
Betald skatt		-8	-183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 163	10 053
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-66	33
Förändring kundfordringar		616	-1 154
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 472	-1 723
Förändring leverantörsskulder		-432	268
Förändring av kortfristiga skulder		1 860	-481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 669	6 996
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 262	-31 581
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	442 552
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		374	596
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 888	463 013
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-111 000	-24 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-111 000	-24 650
Årets kassaflöde		-153 219	393 913
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		429 706	35 793
Likvida medel vid årets slut		276 487	429 706

Moderstiftelsens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	63 777	84 796
Aktiverat arbete för egen räkning		941	332
Övriga rörelseintäkter		4 746	3 343
Summa rörelseintäkter		69 464	88 472
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-31 247	-45 398
Underhåll och reparationer		-9 418	-11 358
Fastighetskatt		-1 520	-1 824
Personalkostnader	7	-17 069	-17 417
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	26	-7 728	-12 317
Övriga rörelsekostnader		0	-215 492
Summa rörelsekostnader		-66 982	-303 806
Rörelseresultat		2 482	-215 334
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	283 036
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	102	99
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 817	2 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 160	-4 434
		3 759	280 974
Resultat efter finansiella poster		6 241	65 640
Resultat före skatt		6 241	65 640
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		6 241	65 640

**Moderstiftelsens
Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar	12	227 990	235 107
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 909	1 211
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	56 896	7 943
		286 795	244 261

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	367	639
		11 658	11 930

Summa anläggningstillgångar		298 453	256 191
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		113	47
---------------------------	--	-----	----

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 088	2 675
Fordringar hos koncernföretag		2 340	1 765
Aktuella skattefordringar		2 262	1 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11 121	3 407
		17 811	9 344

<i>Kassa och bank</i>		276 437	429 656
------------------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		294 361	439 047
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		592 814	695 238
-------------------------	--	----------------	----------------

Moderstiftelsens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

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		22 433	-43 207
Årets resultat		6 241	65 640
		28 674	22 433

Summa eget kapital		202 540	196 299
---------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

21, 22

Skulder till kreditinstitut		275 783	365 820
Övriga skulder		0	0
Summa långfristiga skulder		275 783	365 820

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		90 038	111 000
Leverantörsskulder		9 586	10 077
Skulder hos koncernföretag		1 925	1 041
Övriga skulder		1 553	1 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 390	9 900
		114 492	133 119

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

592 814 695 238

Moderstiftelsens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Grund- fond	Konsolider- ingsfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	170 432	3 434	-43 207	130 659
Årets resultat 2022			65 640	65 640
Utgående eget kapital 2022-12-31	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

Moderstiftelsens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 241	65 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	7 626	227 558
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 867	293 198
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-66	33
Förändring av kundfordringar		573	-1 058
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 892	-2 357
Förändring av leverantörsskulder		-490	724
Förändring av kortfristiga skulder		2 676	-479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 668	290 061
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-50 262	-31 581
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	159 487
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		375	596
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 887	179 977
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-111 000	-24 650
Årets kassaflöde		-153 219	393 913
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		429 656	35 743
Likvida medel vid årets slut		276 437	429 656

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, utranteras 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 förpliktelserna 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 prövas 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

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	51 312	69 448
Hysesintäkter lokaler	5 434	9 863
Hysesintäkter garage och bilplatser	1 285	2 020
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-525	-496
Avgår hyresbortfall*	-1 245	-814
Förvaltningsintäkter	7 516	4 776
	63 777	84 796

Moderstiftelsen

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	51 312	69 448
Hysesintäkter lokaler	5 434	9 863
Hysesintäkter garage och bilplatser	1 285	2 020
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-525	-496
Avgår hyresbortfall*	-1 245	-814
Förvaltningsintäkter	7 516	4 776
	63 777	84 796

*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:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	396	5 293
Senare än ett år men inom fem år	5 845	6 267
Senare än fem år	30	43
	6 270	11 603

Under perioden har stiftelsen erhållit variabla leasingavgifter till ett värde av 4 744 (8 815) 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	179	200
Övriga tjänster	192	183
	371	383

Not 6 Operationella leasingavtal där stiftelsen är leasstagare

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 369 (2 105) tkr.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	403	1 612
Senare än ett år men inom fem år	0	403
Senare än fem år	0	0
	403	2 015

Not 7 Anställda och personalkostnader

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	13
Män	14	15
	23	28
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 278	1 463
Övriga anställda	9 752	9 542
	11 030	11 006
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	155	275
Pensionskostnader för övriga anställda	712	812
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 589	3 634
Uttagsskatt	1 666	1 541
	6 122	6 263
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 152	17 269
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	33 %
Andel män i styrelsen	60 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023	2022
Erhållen återbäring	102	99
	102	99

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023	2022
Räntekostnader, Borgensavgift Hallsbergs kommun	1 146	1 192
Övriga räntekostnader	9 014	3 242
	10 160	4 434

Not 10 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2023	2022
Aktuell skatt	-48	1
Uppskjuten skatt	43	43
Skatt på årets resultat	-5	44

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 275		65 475
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 293	20,60	13 488
Ej avdragsgilla kostnader		12		15
Ej skattepliktiga intäkter		0		-58 305
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-1 074		-394
Skattemässig justering avskrivning av byggnader		-183		856
Skattemässig justering avseende realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		0		44 385
Redovisad skattekostnad		48		43

Moderstiftelsen

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Skatt på årets resultat	0	0

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 241		65 640
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 286	20,60	1 3 522
Ej avdragsgilla kostnader		12		15
Ej skattepliktiga intäkter		0		-58 305
Skatteeffekt av ej aktiverat underskottsavdrag		-1 124		-475
Skattemässig justering avskrivningar av byggnader		-174		858
Skattemässig justering avseende realisationsresultat vid försäljning av fastigheter		0		44 385
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		0		0
Redovisad skattekostnad		0		0

Not 11 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjutna skatteskulder	2023	2022
Koncernmässigt övervärde på byggnader	9 370	9 580
	9 370	9 580
Uppskjutna skatteskulder som redovisas i balansräkningen:	1 929	1 972
Uppskjutna skatteskulder	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 972	2 015
Ianspråktaga fordringar	-43	-43
Omvärdering – ändrad skattesats	0	0
	1 929	1 972

Koncernen

	2023	2022
Bokföringsmässigt värde	240 804	248 189
Skattemässiga värden	224 297	231 844
Temporär skillnad fastighet	-16 507	-16 345
Koncernmässigt övervärde	-9 370	-9 581
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	-3 400	-3 367
Skattemässigt underskott	-52 690	-52 900
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	-10 854	-10 897
Nettofordran (ej redovisad)	7 454	7 530

Moderstiftelsen

	2023	2022
Bokföringsmässigt värde	227 990	235 107
Skattemässiga värden	221 348	228 792
Temporär skillnad fastighet	-6 642	-6 315
Koncernmässigt övervärde	0	0
Uppskjuten skatteskuld/fordran på temporära skillnader	-1 368	-1 301
Skattemässigt underskott	-52 887	-52 918
Uppskjuten skattefordran ej utnyttjat underskottsavdrag	10 895	10 901
Nettofordran (ej redovisad)	9 527	9 600

Outnyttjade underskottsavdrag uppgår inom koncernen till totalt 52 690 tkr. Av försiktighetskäl har koncernen valt att ej aktivera den uppskjutna skattefordran som underskottet och temporära skillnader genererar.

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	472 497	866 375
Årets omklassificeringar	0	26 092
Årets investeringar	0	24 289
Försäljningar/utrangeringar	0	-444 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	472 497	472 497
Ingående avskrivningar	-213 029	-265 621
Försäljningar/utrangeringar	0	64 461
Årets avskrivningar	-7 387	-11 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 416	-213 029
Ingående nedskrivningar	-11 277	-16 277
Försäljningar/utrangeringar	0	5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	240 804	248 189

Moderstiftelsen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 600	851 478
Årets omklassificeringar	0	26 092
Årets investeringar	0	24 289
Försäljningar/utrangeringar	0	-444 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 600	457 600
Ingående avskrivningar	-211 216	-264 075
Försäljningar/utrangeringar	0	64 461
Årets avskrivningar	-7 117	-11 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 333	-211 216
Ingående nedskrivningar	-11 277	-16 277
Försäljningar/utrangeringar	0	5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 277	-11 277
Utgående redovisat värde	227 990	235 107

Fastigheterna värderades inför årsbokslutet 2023-12-31 till 500 800 tkr (Hasselhuset AB 15 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 869	9 235
Årets anskaffningar	1 310	27
Försäljningar/utrangeringar	0	-392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 180	8 869
Ingående avskrivningar	-7 659	-7 308
Försäljningar/utrangeringar	0	364
Årets avskrivningar	-611	-716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 270	-7 659
Utgående redovisat värde	1 910	1 211

Not 14 Pågående nyanläggningar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	7 943	26 771
Årets utgifter	50 335	7 265
Årets omklassificeringar	0	-26 092
Årets omkostnadsförda belopp	-1 383	0
	56 896	7 943
	56 896	7 943

Not 15 Andelar i koncernföretag

Moderstiftelsen

	2023-12-31	2022-12-31
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	535	197	

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

Moderstiftelsen

Avser långfristigt lån till Hasselhuset AB

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
	40	40

Not 19 Andra långfristiga fordringar

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	640	1 137
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-273	-497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367	640
Utgående redovisat värde	367	640

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 716	956
Förutbetalda leasingavgifter	0	0
Upplupna intäkter	261	290
Upplupna ränteintäkter	9 143	2 161
	11 121	3 407

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Kommuninvest		
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	323 820	276 200
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	42 000	89 620
	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:

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	275 783	365 820
	275 783	365 820
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	90 038	111 000
	90 038	111 000

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	1 074	1 091
Upplupna sociala avgifter	338	343
Upplupna räntekostnader	1 088	746
Förutbetalda hyror	3 841	3 923
HLU-rabatter	518	493
Övriga upplupna kostnader	4 530	3 305
	11 389	9 900

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	7 998	12 585
Utrangeringar	0	0
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-0	-67 726
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-102	-99
	7 896	-55 240

Moderstiftelsen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	7 728	12 317
Utrangeringar	0	0
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	215 340
Erhållen, ej utbetalad återbäring HBV	-102	-99
	7 626	227 558

Not 25 Eventualförpliktelser

Noten avser både moderstiftelsen och koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse Fastigo	213	274
	213	274

I samband med försäljningen av fastigheter till SIBE 2022, garanterade Hallbo att åtgärder som är kopplade till eventuell förekomst av för höga halter av radon i fastigheterna, ska åtgärdas och bekostas av Hallbo. Under 2022 fick samtliga fastighetsägare ett föreläggande av kommunen om mätning av radonhalter. Hallbo har kostnadsfört mätningen (för både Hallbo och SIBE) på 2022, men eventuella åtgärder med anledning av för höga halter, kommer att belasta de år åtgärderna vidtas.

Not 26 Exceptionella poster

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Exceptionella intäkter		
Resultat vid avyttringar av fastigheter	0	65 576
	0	65 576

Moderstiftelsen

	2023-12-31	2022-12-31
Exceptionella intäkter		
Erhållen utdelning från dotterbolag	0	283 036
	0	283 036

Koncernen har under 2022 avyttrat 11 fastigheter av sitt fastighetsbestånd.

I moderstiftelsens resultaträkning 2022, så finns både en realisationsförlust och en utdelning från dotterbolag. Förklaringen till detta är att försäljningen gjordes utifrån en paketering, där Hallbo bildade ett dotterbolag, KPRP Holding AB, som i sin tur bildade fyra dotterbolag. Hallbo sålde in fastigheterna till de fyra dotterbolagen (underprisöverlåtelse) och vid försäljningen till SIBE avyttrades aktierna i dotterbolagen. KPRP Holding beslutade vid bolagsstämman om utdelning av försäljningslikviden till Hallbo, varefter holdingbolaget likviderades.

Underskrifter

Hallsberg 2024-

Camilla Petersen
Styrelseordförande

Anders Lycketeg
Vice ordförande

Torbjörn Appelqvist
2:e vice ordförande

Siw Lunander

Jimmy Olsson

Peter Sjerling
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Roger Edström
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor

Göril Thyresson
Av Hallsbergs Kommun
utsedd revisor

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB