

Årsredovisning
för
Essunga Bostäder AB
556526-4826

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

h NS K A MC 4 4

Styrelsen och verkställande direktören för Essunga Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Essunga Bostäder AB är ett av Essunga kommun helägt bolag.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda av kommunfullmäktige i Essunga kommun:

	<u>Ordinarie</u>	<u>Suppleanter</u>
Ordförande	Sophie Sundquist	Robert Johansson
	Niclas Skogen	Peter Ingvarsson
	Maria Radivoi	Jacob Johansson
	Lars-Göran Andersson	Sören Fredlund
Vice ordförande	Kent Sahlin	Maria Forssberg
Revisorer	Viktor Larsson	Mattias Bygghammar
	Ulf Eriksson	Niclas Eringsfors

Johan Skoglund är VD i bolaget.

Det har hållits 5 styrelsesammanträden under året.

Bolagets syfte är att med iakttagande av den kommunala likställighetsprincipen och enligt affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Enligt ägardirektivet ska bolaget, på affärsmässiga grunder, förvalta och producera attraktiva och prisvärda bostäder samt lokaler som naturligt kan samordnas med bolagets förvaltning av bostäder. Bolaget skall i samverkan med kommunen verka för att attraktiva och prisvärda bostäder alltid finns att tillgå.

Essunga Bostäder AB har enligt bolagsordningen till föremål för sin verksamhet att inom Essunga kommun förvärva och äga fastigheter eller tomträtter.

Företaget skall bygga och förvalta bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar och serviceinrättningar samt affärslägenheter och lokaler för hantverk samt bedriva fastighetsförvaltningstjänster och härmed förenlig verksamhet.

Fastighetsbeståndet inrymde 2023:

322 lägenheter,

34 lokaler,

23 garage och

110 platser för motorfordon.

Företaget har sitt säte i Nossebro.

Handwritten signatures in blue ink:
H, NS, KS, [unclear], MK, FS, UF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Att Essunga Bostäder AB i en lågkonjunktur färdigställt sex stycken nya markplanslägenheter tillsammans med lokala entreprenörer känns fantastiskt. Projektet stod klart i Juni månad med efterföljande inflyttning. Ett väldigt uppskattat projekt som tillfört vårt bolag en ny dimension gällande lägenhetsstandard och miljö.

Essunga Bostäder AB har under året hanterat hög inflationstakt vilket medfört prisökningar. Fokus i bolaget har varit på att energieffektivisera fastigheter genom att tilläggsisolera vindar och styra el och fjärrvärme mer effektivt för att parera ökade energikostnader. Det har givit resultat och en minskad årsförbrukning. Den höjda räntan på bolån har även varit kännbar för bolaget.

Essunga Bostäder AB har under året genomfört en NKI undersökning som fortsatt visar på hög kundnöjdhet 82%. Momentum vårt nya fastighetssystem är implementerat och i drift vilket underlättar för våra hyresgäster och personal som ett viktigt steg i vår digitaliseringsresa.

Arbetsmiljön är fortsatt god och följs upp på arbetsplatsträffar och medarbetarsamtal. Tillbuden är få vilket visar på att vårt förebyggande arbete ger resultat.

Näringslivet i vår region är en viktig part för att vi skall få konkurrenskraftiga priser och kompetens i våra projekt. Arbetet har därför fortsatt med att delta på Essunga kommuns näringslivsträffar. Essunga Bostäder AB har implementerat ramavtal under året vilket skapar långsiktiga partners som är upphandlade enligt lagen om offentlig upphandling. Det arbetet görs tillsammans med upphandlingsenheten i Lidköpings kommun.

Styrelsen har genomgått en utbildning tillsammans med Sveriges Allmännyttan för att stärka kompetensen hos samtliga ledamöter. Utbildningen tog upp följande delområden. Kommunallagen, Aktiebolagslagen, Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, Lagen om offentlig upphandling samt offentlighet och sekretess. En uppskattad utbildning som gav nya som gamla styrelsemedlemmar en bra inblick i vårt uppdrag.

Under året har bolaget rekryterat två nya medarbetare för att ersätta personal som valt att gå vidare i sina karriärer. Efter pandemin har vi återgått till att arbeta fullt ut på vårt kontor.

Essunga bostäder har uppdaterat affärsplanen och ligger fast på att skapa 10 nya lägenheter under planperioden 2023-2026.

Arbetet med att stärka rummet mellan husen har generat en ny spontanidrottsplats och nya grillplatser på Eklövsgatan. Beställning av robotgräsklippare har genomförts för att effektivisera grönyteområden och minska andelen fossila bränslen.

Handwritten signature: WS KS 40 MK JS UF

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	33 435	30 906	29 952	45 180	37 493
Resultat efter finansiella poster	402	4 342	-1 846	-12 391	-11 031
Soliditet (%)	11	11	8	9	8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 000 000	24 404 957	90 000	-21 762 771	4 445 357	18 177 543
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				4 445 357	-4 445 357	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-543 534		543 534		0
Årets resultat					684 021	684 021
Belopp vid årets utgång	11 000 000	23 861 423	90 000	-16 773 880	684 021	18 861 564

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 773 881
årets vinst	684 021
	-16 089 860
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-16 089 860
	-16 089 860

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signature: N. W. K. S. M. J. S. Uff

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	33 435 244	30 905 800
Rörelsens sidointäkter	4	255 061	2 472 892
		33 690 305	33 378 693
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning	5	-11 412 756	-10 362 647
Övriga externa kostnader		-3 087 516	-2 236 566
Personalkostnader	6	-11 256 569	-10 313 301
Avskrivn/nedskrivn av materiella anl tillgångar		-4 931 214	-4 838 267
		-30 688 055	-27 750 781
Rörelseresultat		3 002 250	5 627 912
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	125 550	87 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 725 472	-1 373 700
		-2 599 923	-1 286 056
Resultat efter finansiella poster		402 328	4 341 856
Resultat före skatt		402 328	4 341 856
Skatt på årets resultat		281 693	103 501
Årets resultat		684 021	4 445 357

h VG KS CHO MK 7.5 uff

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		127 495	0
		127 495	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	158 755 833	149 371 171
Inventarier, verktyg och installationer	10	512 717	414 397
Påg. nyanläggn o förskott materiella anläggningstillg.	11	1 919 647	8 273 480
		161 188 197	158 059 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	95 946	107 595
		95 946	107 595
Summa anläggningstillgångar		161 411 638	158 166 643
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		244 179	244 021
		244 179	244 021
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		502 430	185 717
Fordringar hos koncernföretag	13	3 439 564	2 475 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	512 842	515 256
		4 454 836	3 176 202
<i>Kassa och bank</i>		1 270 728	7 206 455
Summa omsättningstillgångar		5 969 743	10 626 678
SUMMA TILLGÅNGAR		167 381 381	168 793 321

H WS KS  MK J.S. up

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 11 000 aktier		11 000 000	11 000 000
Uppskrivningsfond	15	23 861 423	24 404 957
Reservfond		90 000	90 000
Summa bundet eget kapital		34 951 423	35 494 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 773 881	-21 762 771
Årets resultat		684 021	4 445 357
Summa fritt eget kapital		-16 089 860	-17 317 414
Summa eget kapital		18 861 563	18 177 543
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 273 879	1 547 932
Summa avsättningar		1 273 879	1 547 932
Långfristiga skulder	16, 19		
Skulder till kreditinstitut		137 795 261	140 638 425
Summa långfristiga skulder		137 795 261	140 638 425
Kortfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		2 843 164	2 843 164
Förskott från kunder		1 724 822	1 829 271
Leverantörsskulder		1 549 449	755 815
Skulder till koncernföretag		0	102 167
Aktuella skatteskulder		31 821	3 864
Övriga skulder		1 288 290	1 067 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 013 132	1 827 945
Summa kortfristiga skulder		9 450 678	8 429 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 381 381	168 793 321

71 MS KS [signature] MK J-S [signature]

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	402 328	4 341 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 947 003	4 898 664
Betald skatt	-8 149	-28 722

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

5 341 182 9 211 798

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-158	-6 321
Förändring av kundfordringar	-316 713	14 547
Förändring av kortfristiga fordringar	-961 921	1 448 187
Förändring av leverantörsskulder	793 634	-82 331
Förändring av kortfristiga skulder	227 624	567 692

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

-257 534 1 941 774

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 083 648 11 153 572

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-118 750	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 069 110	-8 862 403
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	11 649	11 460

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 176 211 -8 850 943

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 843 164	-2 743 164
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 843 164 -2 743 164

Årets kassaflöde

-5 935 727 -440 535

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 206 455	7 646 990
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 270 728 7 206 455

H NS KS TO MK J.S UF

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivning tillämpas:

Komponent	Nyttjande- period (år)
Stomme och grund	100
Markanl, innerväggar, yttertak, fasad, el	45
Fönster, dörrar, VS, köksinredning	40
Ventilation, transport (hiss)	25
Låssystem, takpapp	20
Inre ytskikt, vitvaror, styr- och övervakn	15
Byggnadsinventarier	30
Inventarier	5-10

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Not 2 Försäljning till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andel försäljning till Essunga kommun %	25	24
	25	24

71 NS KS ~~tho~~ MK JS UF

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	24 515 482	23 285 532
Garage	235 435	229 182
Lokaler	881 384	815 035
TV-box avgift	0	1 035
	25 632 301	24 330 784
Hyresbortfall outhyrt	-340 848	-601 192
Hyresrabatt	-86 405	-176 819
	-427 253	-778 011
Övriga intäkter	195 913	92 948
Övriga intäkter	4 299	
	200 212	92 948
Ersättning förvaltningsuppdrag	8 034 283	7 260 079
	8 034 283	7 260 079

Not 4 Rörelsens sidointäkter

	2023	2022
Rörelsens sidointäkter	-250 762	-2 472 892
	-250 762	-2 472 892

Not 5 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2023	2022
Underhållskostnader		
Köpt underhåll och reparationer	-885 166	-1 596 319
Egna arbeten	-2 173 269	-992 736
Underhållskostnader	-217 254	
Installationer	-486 490	
	-3 762 179	-2 589 055
Skötselkostnad		
Förbrukningsmaterial	-270 584	-253 835
Köpta skötseltjänster	-501 005	-446 495
Reparation köpta tjänster	0	-533 838
Reparation utemiljö	-108	
	-771 697	-1 234 168
Uppvärmning		
Uppvärmning med fjärrvärme	-2 890 637	-2 500 843
	-2 890 637	-2 500 843
Övrig förbrukning		
Elförbrukning	-1 105 681	-1 330 710
Vattenavgifter	-1 027 332	-877 272

ns KS [signature] MK JS UF

Sophantering	-547 309	-457 493
Kabel-TV	0	-268 412
Port- och hisstelefon, TV, Tele	-242 746	-14 000
Port- och hisstelefon	-4 650	
	-2 927 718	-2 947 887
Riskkostnader		
Försäkringskostnader	-548 374	-572 416
Självrisk	-4 830	-14 360
	-553 204	-586 776
Hyresgästernas medel		
Boinflytandemedel	-8 600	-8 560
Förhandlingsersättning, fritidsmedel	-45 648	-45 504
	-54 248	-54 064
Övrigt		
Fastighetsskatt	-453 074	-449 855
	-453 074	-449 855
	-11 412 757	-10 362 648

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	13	11
	16	14
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	7 747 931	6 985 639
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 518 611	2 277 178
Pensionskostnader	505 609	552 472
	10 772 151	9 815 289
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 772 151	9 815 289
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Återbäring	15 685	19 118
Utdelning	4 105	6 736
Ränteintäkter	104 627	61 835
	124 417	87 689



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-2 366 768	-1 008 014
Borgensavgift Essunga kommun	-358 704	-365 562
Övriga räntor	0	-124
	-2 725 472	-1 373 700

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 603 079	185 961 193
Inköp	14 218 035	720 434
Försäljningar/utrangeringar		-78 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 821 114	186 603 079
Ingående avskrivningar	-43 742 632	-39 752 767
Försäljningar/utrangeringar		78 548
Årets avskrivningar	-4 148 821	-4 068 413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 891 453	-43 742 632
Ingående uppskrivningar	33 226 000	33 226 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 489 276	-1 793 327
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-684 552	-695 949
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 052 172	30 736 724
Ingående nedskrivningar	-24 226 000	-24 226 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 226 000	-24 226 000
Utgående redovisat värde	158 755 833	149 371 171

Not 10 Inventarier, verktyg, fordon och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 937 776	3 098 126
Inköp	194 000	
Försäljningar/utrangeringar	-212 900	-160 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 918 876	2 937 776
Ingående avskrivningar	-2 523 379	-2 609 824
Försäljningar/utrangeringar	212 900	160 350
Årets avskrivningar	-95 680	-73 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 406 159	-2 523 379
Utgående redovisat värde	512 717	414 397

7 NS KS  MK J.S. 

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 273 480	163 186
Inköp	7 993 860	8 141 969
Omklassificeringar mm	-14 347 693	-31 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 919 647	8 273 480
Utgående redovisat värde	1 919 647	8 273 480

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Swedbank *	23 217	23 217
Medlemsinsats HBV	40 000	40 000
Innestående återbäringsmedel HBV	32 729	44 378
Redovisat värde	95 946	107 595
Utgående redovisat värde	95 946	107 595

* Avser 421 st aktier SWEDBANK A med börsvärde 85 589,30 SEK

Not 13 Koncernmellanhavanden

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	1 924 237	2 475 229
Kundfordringar	684 865	36 800
Upplupna kundfakturor	145 638	53 417
Förutbetalda kostnader	0	657 817
Fakturaskulder	-4 370	0
Övrig skuld	-23 234	-14 769
Förskottsbetalda hyror	-5 250	-162 616
Upplupen kostnad	0	-14 999
Förutbetalda försäkringskostnader	717 678	0
Fakturaskuld försäkringskostnader		-657 817
	3 439 564	2 373 062

Bolaget är anslutet till Essunga kommuns koncernkonto.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt	38 234	26 905
Förutbetalda försäkringskostnader	0	0
Övriga poster	474 608	488 351
	512 842	515 256

7 15 KS  MK T.S. UP

Not 15 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	24 404 957	24 957 541
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-543 534	-552 584
Belopp vid årets utgång	23 861 423	24 404 957

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	126 422 605	129 265 769
	126 422 605	129 265 769

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	57 746	59 266
Upplupna semesterlöner	475 767	571 805
Avräkning sociala avgifter o arbetsgivaravgifter	381 362	358 289
Upplupna utgiftsräntor	376 145	227 084
Övriga upplupna kostnader	722 111	611 500
	2 013 131	1 827 944

Not 18 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo garantiförbindelse	137 808	140 182
	137 808	140 182

Not 19 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 140 638 425 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	137 795 261	140 638 425
	137 795 261	140 638 425
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 843 164	2 843 164
	2 843 164	2 843 164

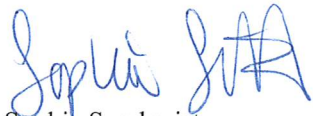
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet har förekommit.

WSKS  MK J-S 

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

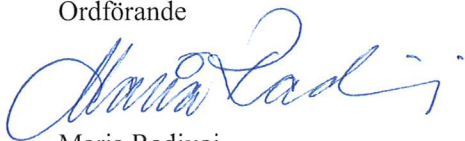
Nossebro 2024-03-07



Sophie Sundquist
Ordförande



Kent Sahlin
Vice ordförande



Maria Radivoi

Niclas Skogen



Lars-Göran Andersson



Johan Skoglund
Verkställande direktör



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-04



Viktor Larsson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har angivits

Ulf Eriksson
Lekmannarevisor

Utsedd av kommunfullmäktige i Essunga Kommun

