AB Ronnebyhus

Org nr 556518-3943

Årsredovisning 2024

Faktaruta	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, mnkr	**169,1**	**159,2**	**154**	**146,9**
Rörelseresultat, mnkr	**35,2**	**22,3**	**26,9**	**24,8**
Årets resultat, mnkr	**15,9**	**3,6**	**-3,8**	**-2,5**
Balansomslutning, mnkr	**921**	**861**	**856**	**852**
Soliditet, %	**45,7%**	**47,1%**	**46,9%**	**45,9%**
Likviditet, mnkr	**42,7**	**23,0**	**72,4**	**22,0**
Investeringar, mnkr	**76,8**	**92,8**	**27,7**	**53,1**
Taxeringsvärde, mnkr	**1016,1**	**1015,2**	**1002,9**	**879,0**
Antal bostäder, lägenheter	**1757**	**1759**	**1752**	**1766**
Antal bostäder, blockavtal	**267**	**267**	**271**	**264**
Medelantal anställda	**37**	**36**	**35**	**36**
Avflyttningar	**22%**	**20%**	**21%**	**20%**
Omflyttningar % (ingår i avflyttningar)	**6,0**	**4,9**	**5,3**	**5,4**
Ekonomisk vakansgrad, bostäder	**7,0%**	**7,3%**	**5,4%**	**5,4%**
Nöjdkundindex				
Serviceindex	**84,0%**		**82,3%**	
Produktindex	**80,4%**		**78,7%**	
Kvalitetsmätning genomförs vartannat år				

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ronnebyhus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Verksamhet och ägarstruktur

I bolagsordningen för AB Ronnebyhus står angivet att bolagets verksamhet är att inom Ronneby kommun förvärva, äga, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och lokaler samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Ronneby kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget skall även i största möjliga mån medverka till optimering och samordning av kommunkoncernens fastighetsförvaltning. Bolagsordningen för AB Ronnebyhus antogs 2023-03-30 §84 som bilaga till KF:s beslut och fastställdes på en ordinarie bolagsstämma 2023-05-12. AB Ronnebyhus senast gällande ägardirektiv antogs vid en extra bolagsstämma den 24:e januari 2023.

Under den årliga informationskampanjen Beredskapsveckan som hölls över hela Sverige anordnade Ronneby kommun och Räddningstjänsten tillsammans med Ronnebyhus två grillkvällar i utvalda bostadsområden. Det gav Ronnebyhus hyresgäster tillfälle att öka sin kunskap om vad som krävs av den enskilde vid kris, hur man förbereder sig för den samt ställa övriga frågor till Ronnebyhus styrelse och medarbetare som deltog.

Ronnebyhus arbetar kontinuerligt med att förbättra organisationens förmåga. Under 2024 har översyn av arbetsprocesser inom enheterna Boservice och Fastighet genomförts. I en helt igenom transparant process har detta arbete skett i samverkan mellan ledningsgrupp, medarbetare, skyddsombud, representanter från Fastighetsanställdas förbund och Vision. Översynen indikerar på en önskad justering av befintliga arbetsgrupper inom enheterna. Omgrupperingen verkställs under kvartal 1 2025.

Bolagets verksamhet har bedrivits och utvecklats i enlighet med dess fastställda ändamål och de kommunala befogenheter som utgör ramen för verksamheten så som de är angivna i gällande ägardirektiv för år 2023. Bolagsordningen har efterlevts. Så också ägardirektiven förutom direktivet om 40 lägenheter i de mindre orterna. Detta direktiv har ännu inte kunnat genomföras på grund av ekonomiska skäl samt avsaknad av detaljplanerad mark i vissa orter.

Bolaget ägs i sin helhet av AB Ronneby Helsobrunn med org.nr. 556033–9219. AB Ronneby Helsobrunn är det närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår. Moderföretag för hela koncernen är Ronneby kommun med org.nr. 212000–0837 med säte i Ronneby kommun.

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta och Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (Fastigo).

Styrelsens arbete

Styrelsen har i enlighet med aktiebolagslagen antagit arbetsordning, instruktion för VD och anvisningar för ekonomisk rapportering. Sammanträdesplan har antagits som redovisar tidpunkter för respektive sammanträde. Styrelsen har under år 2024 haft 7 st. sammanträden och handlagt och fattat beslut om investeringar och verksamhetsåtgärder, mottagit fortlöpande rapporter från bolagsledningen samt beslutat om ärenden i enlighet med antagen arbetsordning och delegation enligt gällande VD-instruktion.

Stort fokus för styrelsen under 2024 har varit de större ombyggnadsprojekt som både slutförts och påbörjats under 2024, kom-

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

mande stora renoveringar av fastighetsbeståndet samt nybyggnation under de närmsta åren.

Affärsplan

Företagets affärsplan för 2024 uppdaterades och beslutades av styrelsen under januari 2024. Affärsplanen omfattar mål och strategier för 2024.

Affärsidé

AB Ronnebyhus ska långsiktigt äga och förvalta fastigheter med bostäder och tillhörande lokaler i en trygg miljö. Verksamheten ska präglas av serviceanda, utveckling och ett varierat utbud av attraktiva bostäder för boende i Ronneby kommun.

Vision

Genom hög service erbjuder vi med stolthet trivsamt och attraktivt boende till alla i trygga och lugna bostadsområden.

Mål

- Starkt varumärke
- Nöjda kunder
- Nöjda och kompetenta medarbetare
- Stark ekonomi
- Miljöanpassad verksamhet
- Utveckla och förädla boendemiljöer
- Ökad kvalitet (strategi och organisation)

Starkt varumärke

Ett starkt varumärke underlättar kommunikationen med marknaden och är av stort värde för företaget och företagets kunder. Ronnebyhus varumärkesplattform togs fram 2015 och till denna kopplas även arbetet utifrån ett medarbetarperspektiv och inkluderar inte bara vårt yttre varumärke utan även vårt inre.

Varumärket har fyra löften som kommuniceras mot kunden:

- Ett hem med möjligheter
- Vi förenklar ditt boende
- Trivsel tillsammans
- Du kan lita på oss

Detta förkortas i ordet METT, Möjligheter, Enkelhet, Trivsel och Trovärdighet.

Det inre varumärket påverkar hur vi arbetar internt:

- En arbetsplats med möjligheter
- Enkelhet, tydlighet i arbetet
- Trivsel tillsammans
- En trovärdig arbetsplats. Vi gör det vi kommit överens om.

Två gånger om året ger Ronnebyhus ut sin kundtidning Takåsen i fysisk samt digital form till samtliga hyresgäster. Ronnebyhus hemsida samt sociala medier har använts i stor utsträckning för att nå ut med information och marknadsföring. Den strategiska plan för arbetet med företagets sociala medier som togs fram under 2022 har resulterat i att räckvidd och interaktion ökat markant under 2023 och fortsatte med en ännu större ökning under 2024. Under 2024 invigdes ett av Ronnebyhus större renoveringsprojekt på Peder Holmsgatan 11 med lokalmedia närvarande. Detta projekt blev först i Sverige att uppnå en Svanenmärkt renovering vilket skrevs om i både lokaltidningar och i rikstäckande media.

Även bioreklam och kontinuerliga annonser i tidningar har använts under hela året. Ronnebyhus deltog på den välbesökta Seniormässan på Blekinge Convention Center samt på Ronnebys sommartorg på skolavslutningsdagen. På Luciadagen anordnade Ronnebyhus anställda sitt numera årligen återkommande luciatåg för sina hyresgäster genom att klä ut en karavan av sina elbilar och köra genom utvalda områden.

Av samtliga inlägg i sociala medier under 2024 uppnådde ett av inläggen om en ledig 3:a i ett populärt område allra störst räckvidd och det mest gillade inlägget var det där företaget tackade de ungdomar som haft sitt sommarjobb på Ronnebyhus.
Från NKI-undersökningen 2024 ”92,1% av hyresgästerna kan rekommendera Ronnebyhus som värd och förvaltare”.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Nöjd kund

NKI-undersökningar (Nöjd kundindex) genomförs vartannat år. Den nuvarande enkätmodellen (Aktiv Bo) infördes 2012 och har sedan dess genomförts under 2014, 2016, 2018, 2020, 2022 och 2024.

Enkäten innehåller två delar; Serviceindex och Produktindex. Serviceindex mäter hur hyresgästen upplever att han/hon tas på allvar, tryggheten, rent och snyggt och om hyresvärden erbjuder hjälp när det behövs.

Under den senaste mätningen 2024 uppgick serviceindex till 84,0 procent vilket var en ökning med 1,7 procentenheter sedan 2022. Produktindex uppgick till 80,4 procent och ökade därigenom också med 1,7 procentenheter. Mycket goda resultat där serviceindex hamnade strax under det högt uppsatta målet om 85 procent och målet för produktindex om 80 procent överträffades. Resultatet i undersökningen är grunden till vår måltavla som vi arbetar kontinuerligt med de påföljande två åren för att försöka förbättra resultaten och nå de uppsatta målen. Nästa NKI-undersökning genomförs under 2026.

Medarbetare

En förutsättning för nöjda kunder är nöjda medarbetare med rätt kompetens. Genom utbildning och kompetensutveckling höjs arbetsglädje och effektivitet. Satsningar på arbetsglädje ger utslag i högre effektivitet, lägre personalomsättning och ökad närvaro. Ett temperaturmätningsverktyg – Winningtemp – infördes under hösten 2023. Det innebär att medarbetarna varje vecka svarar på korta forskningsbaserade frågor kring tio olika områden som är relevanta för trivsel och prestation på arbetsplatsen. Därefter arbetar arbetsgrupperna tillsammans med cheferna med resultatet för att ytterligare stärka arbetsmiljön och motivationen. Genomsnittligt resultat för 2024 är 7,8 vilket är Winningtemps branschgenomsnitt.

Den totala sjukfrånvaron för 2024 var 4,93 procent där 2,60 procent var korttidsfrånvaro.

En arbetsmiljövecka har anordnats för andra året i rad tillsammans med skyddsombuden på företaget där samtliga medarbetare deltagit. Årets tema har varit förväntningar vilket inneburit föreläsningar, övningar och diskussioner kring vilka förväntningar som finns på varandra på arbetsplatsen utifrån arbetsinnehåll samt attityder och språk.

AB Ronnebyhus använder sig av IA-systemet som är ett webbaserat system för rapportering av avvikelser i arbetsmiljön. Antalet IA-rapporter var totalt 27 st. 5 st. olycksfall, 3 st. tillbud och 17 st. riskobservationer, 1 st. arbetssjukdom och 1 st. miljö vilket är betydligt fler än 2023 (16 st. totalt). 9 st. kvarstår att färdigbehandlas under 2025. Medarbetare uppmanas kontinuerligt att lämna in riskobservationer för att minska risker i arbetsmiljön och för att säkerställa kunskapsnivån i detta genomfördes en övning under arbetsmiljöveckan där varje medarbetare uppmanades att registrera en riskobservation i arbetet. Detta förklarar den stora ökningen av riskobservationer under året jämfört med föregående år.

En utredning kring vibrationer har gjorts under året vilken syftade till att kartlägga användandet av vibrerande maskiner för att undvika vibrations- och arbetsskador. Det har resulterat i att flertalet maskiner sålts, att nuvarande maskinpark är bättre organiserad, förändringar i inköpsrutin, nya rutiner för användande och att några nya maskiner köpts in. Bortsett från beräknad arbetstid för att genomföra utredningen och förändringarna i verksamheten uppgick den totala kostnaden för förändringen till ca 80 tkr.

Den under 2024 genomförda översynen av arbetsprocesser inom enheterna Boservice och Fastighet leder till en omgruppering. I en helt igenom transparant process har

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

detta arbete skett i samverkan mellan ledningsgrupp, medarbetare, skyddsombud, representanter från Fastighetsanställda förbund och Vision. Översynen indikerar på en önskad justering av befintliga arbetsgrupper inom enheterna. Inga nya arbetsuppgifter tillkommer. Endast omgruppering som skall medverka till att säkerställa ett effektivt och smidigt arbetsflöde inom enheterna och i gränssnittet mot andra enheter inom Ronnebyhus. I övrigt sker denna justering för att maximera produktiviteten och för att säkerställa att inga arbetsuppgifter blir försenade eller hamnar i ”gränssnittet”.

Utöver ovan ses möjlighet för större robusthet, effektivare nyttjande av medarbetarnas kompetens, minskade kostnader för maskinpark utan att kvaliteten på densamma minskar. Ronnebyhus ser också med ovan, kopplat till Nöjd kundindex, möjligheten att förenkla målarbetet.
Omgrupperingen verkställs under kvartal 1 2025.

Ledningsgruppen består av VD, ekonomichef, fastighetschef, boservicechef samt verksamhetsutvecklare. Gruppen har regelbundet haft möte där strategiska frågor, ledarskap och arbetsmiljö diskuterats.

Miljö

2020 påbörjades arbetet med utbyte av fordonsflottan i enlighet med det som står angivet i ägardirektivet. Målet är att samtliga bilar ska bytas ut från diesel till el i första hand och i andra hand till gas. Även trädgårdsmaskiner byts kontinuerligt ut till eldrivna maskiner. Ronnebyhus eldrivna fordon uppgår totalt till 36 procent eldrivna fordon (8 st. av 22 st.). Därutöver drivs 3 st. av de resterande fordonen av gas och 1 st. är en hybridbil. Antalet robotgräsklippare uppgår till 3 st.

All ny, till- och ombyggnation har genomförts i enlighet med Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation såsom angivet i ägardirektiven för 2023.

Miljönyckeltal

Föregående års siffror är omräknade för de ytor som finns i bolagets bestånd 2024-12-31.

*Atemp = invändig area som värms till mer än 10 °C

Energislag	2024	2023	2022
Uppvärmning kWh/m^2 Atemp * (klimatkorrigerad)	82,4	84,0	87,1
Fastighetsel kWh/m^2 Atemp *	16,3	16,8	16,6
Vattenförbrukning m^3/lgh	85,3	88,6	86,8

Resultatet ovan visar på en tydlig minskning för uppvärmning vilket sannolikt beror på att AB Ronnebyhus hade en projektanställd person som under föregående års uppvärmningssäsong arbetade mer aktivt med energioptimering. AB Ronnebyhus har numera en drifttekniker som jobbar aktivt med att minska både över- och undertemperaturer i lägenheterna för att få en jämnare temperatur. I takt med att de större renoveringsprojekten färdigställs förväntas förbrukningen också minska då stora insatser görs för att få ner energianvändningen. På Peder Holmsgatan 9 och 11 har energiförbrukningen minskat med ca 30 procent efter renoveringen.

Fastighetselen har minskat något vilket sannolikt beror på installerade solceller på flertalet fastigheter samt förbättringar i klimatskalet i de färdigställda större renoveringsprojekten. Under pågående större renoveringar går förbrukningen av byggström på fastighetselen vilket bidrar till att AB Ronnebyhus får en betydligt högre förbrukning på de fastigheterna än normalt. Förväntningen är därmed att en större nedgång av fastighetselen kommer ske i takt med att de större renoveringarna avslutas.

Vattenförbrukningen har sjunkit från tidigare år vilket sannolikt beror på att införseln av individuell mätning på de nyrenoverade områdena. AB Ronnebyhus har även fortsatt arbetet med vattenbesparande åtgärder under året.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Fr.o.m. 2017 har bolaget fortsatt sträva efter en energireducering på 1 procent om året.

Produktutveckling

Målområdet produktutveckling innebär att Ronnebyhus ska utveckla och förädla befintliga boendemiljöer.

Ombyggnation och nyproduktion

AB Ronnebyhus har under året inventerat samtliga 29 st. skyddsrum i fastighetsbeståndet och åtgärdat 22 st. av dessa. Resterande 7 st. kommer att åtgärdas under 2025 och 2026.

AB Ronnebyhus jobbar ständigt med att minska sin köpta energi och då bland annat genom att installera solceller. Även ett flertal ventilationsaggregat har ersatts av mer energieffektiva alternativ. AB Ronnebyhus har också anställt en drifttekniker som är mer inriktad mot energi och löpande följer upp och identifierar förbättringar.

Arbetet med att installera frånluftsvärmepumpar åt hyresgäster på Förvaltarevägen och Skogvaktarevägen i Johannishus fortgår.

I slutet av 2024 påbörjade AB Ronnebyhus även installation av luft/luft-värmepumpar på Björkliden i Eringsboda för att minska hyresgästernas energi- och driftskostnader.

Under 2024 har två större renoveringsprojekt på Peder Holmsgatan 9 och 11 avslutats och fem nya projekt har påbörjats.
Peder Holmsgatan 11 som färdigställdes i början av året har haft stort fokus på återbruk, att minska energianvändningen samt att skapa en sund boendemiljö för kommande hyresgäster. AB Ronnebyhus valde även att jobba mot en miljöcertifiering via Svanen-märkning för detta projekt. Certifieringen innebär att 46 st. olika krav måste uppfyllas där det läggs extra fokus på vilka produkter som får användas, minskad energianvändning, god inomhusmiljö etc. AB Ronnebyhus klarade tillsammans med entreprenörerna att uppfylla samtliga krav och Peder Holmsgatan 11 blev därmed Sveriges första Svanen-märkta renovering. Peder Holmsgtan 9 renoverades i princip på samma sätt som Peder Holmsgatan 11 med några ändringar beroende på erfarenheterna från renoveringen av tvillinghuset Peder Holmsgatan 11.

Renovering av Övre Brunnsvägen 46, 48 och 50 är påbörjad. AB Ronnebyhus valde att dela upp renoveringen i två etapper där första etappen ska slutföras i början på 2025. Andra etappen påbörjas första kvartalet 2025 där byggnad 48 och 50 ingår. Renoveringen innebär bland annat att husen får nya avloppstammar, värme- och ventilationssystemet blir upprustat och tegelfasaden tvättas. Taket ska bytas ut och även solceller ska installeras. Samtliga lägenheter får nya kök med diskmaskin, nya badrum och nya ytskikt.

Projektering för nyproduktion av 18 st. lägenheter i Johannishus har pågått under året och slutförs i början av 2025 med hopp om att starta produktionen under våren 2025. Projektet kommer ha stort fokus på naturen och bevarande av befintlig skog. Det blir 2 st. tvåvåningshus byggda i trä för att förstärka känslan av att komma nära naturen.

Då Ronneby kommun under 2024 lämnade Mumindalens förskola i Kallinge pågår där en utredning och projektering av ombyggnation till 6 st. lägenheter. Dessa större 3:or och 4:or med egna uteplatser beräknas färdigställas under 2025.

AB Ronnebyhus kommer att producera ett nytt LSS-boende (hyresgäst Ronneby kommun) på Ronnebyvägen 19 i Bräkne-Hoby. Under året har det pågått projektering och en upphandling är genomförd. Planerad produktionsstart är under första kvartalet 2025.

Trygghet är i ständigt fokus för bolaget. Genom den NKI-undersökning som genomfördes 2022 framkom önskemål från hyresgästerna som resulterade i framtagande av handlingsplaner i bovärdsgrupperna. Dessa har bolaget kunnat tillmötesgå under 2023 och 2024.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Att ha en säkerhetsdörr i lägenheten ökar känslan av trygghet och stänger ute ljud från trapphusen. Under 2024 sattes det in 76 säkerhetsdörrar i lägenheter i olika delar av fastighetsbeståndet.

Samtliga fastigheter har också fått en inventering av ytterbelysningen vilket resulterade i att 30 avvikelser framkom. De flesta har kunnat åtgärdas under 2024 och färdigställs helt under 2025.

Kostnaderna för löpande underhåll av golv och väggar i lägenheterna; s.k. HLU, samt vitvaror och porslin, ingår i underhållskostnaderna med ca 5,2 mnkr.

Boinflytande

Samverkan med hyresgäster sker mellan Ronnebyhus och Hyresgästföreningen, både informella möten formella förhandlingar parterna emellan. Vid aktiviteter ute i bostadsområdena kommer också hyresgäster i direktkontakt med Ronnebyhus. Nöjd kundindex (NKI) bidrar till en god bild av vad hyresgäster anser fungerar bra respektive mindre bra. I och med att Ronnebyhus planerar förbättringsåtgärder utifrån NKI så är den en stor del av boinflytandet.

Kvalité

Ronnebyhus ska utveckla företagets strategiska arbete och sin organisation.

Genom gemensamt agerande och tydliga policys, kan beslut tas längre ut i organisationen, vilket ökar handlingskraften och ger mer nöjda kunder. För att åstadkomma detta är information och delaktighet viktig. Detta tillgodoses genom regelbundna arbetsplatsträffar, avdelningsmöten och företagsinformation där hela företaget träffas för gemensam information, workshops och aktiviteter.

Företaget deltar i flera kunskapsnätverk och utbildningar som stärker kompetensen och ökar professionalismen i agerandet.

I de fall kvalitetsmätningar kan göras (medarbetarenkäter, NKI och allmänhetens uppfattning om företaget) så ligger de till grund för fortsatt arbete. För varje mätning sker analys, åtgärder och uppföljning. Utifrån NKI-undersökningen tar samtliga anställda gemensamt fram fokusområden och aktiviteter som ska förbättra kundnöjdheten framåt.

Ekonomi

Målområdet ekonomi fokuserar på lönsamhet, soliditet, underhållsnivå och vakansgrad.

Lönsamhet

Fokus på lönsamhet sker genom ständig granskning av verksamhetens intäkter och kostnader. Varje enskilt fastighetsbidrag till det sammanlagda resultatet analyseras. Genom analys av nyckeltal och jämförelser mellan fastigheternas individuella prestanda får vi en både kort- och långsiktig bild av avkastningsmöjligheterna. Genom att följa branschutvecklingen inhämtas kunskap som grund till beslut om investeringar och utveckling för bättre lönsamhet.

Inför beslut om större investeringar upprättas investeringskalkyler med LCC-analyser (Life Cycle Costs) av investeringens påverkan på avkastningen.

Hyror

Vid förhandlingen med Hyresgästföreningen om 2024 års hyror träffades en överenskommelse om höjning med 5,45 procent från 1:a januari avseende bostäder med varmhyra och 2,73 procent för bostäder med kallhyra. Medelhyran för bolagets bostadsbestånd uppgår 2024 till ca 1 231 kr/m² (1 164). Medelhyran för bolagets blockhyresavtal uppgår till 1 724 kr/m² och för resterande bostäder till 1 181 kr/m².

Finansiellt

Räntekostnaden är en stor kostnad för bolaget och ränteutvecklingen påverkar därför lönsamheten väsentligt. Styrräntan minskade under 2024 från 4,00 procent i januari ner till 2,75 procent i november vilket positivt påverkade räntekostnaderna jämfört med budget. I jämförelse med 2023 har kostnaden 2024 varit ca 2,8 mkr högre då

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Ronnebyhus under året nyupplånade 65 mnkr för finansiering av större renoverings- och ombyggnadsprojekt. Finansieringen av bolagets skuldportfölj sker i överensstämmelse med antagen finanspolicy där finansiella derivatinstrument (ränteswappar) används för att hantera ränterisken och kapitalbindningslöften från kreditgivarna garanterar tillgången på kapital.

Vid årsskiftet är den genomsnittliga räntebindningstiden 2,3 år (2,9) och kapitalbindningstiden 0,9 år (0,9). Genomsnittsräntan för 2024 uppgår till 2,83 procent (2,43).

Soliditet

I lämnade ägardirektiv till AB Ronnebyhus för 2023 anges att bolaget långsiktigt ska eftersträva en soliditet som uppgår till lägst 15 procent.

Soliditeten har varit stabil de senaste åren och legat över 15 procent sedan år 2014. Under 2019 ökade soliditeten markant på grund av utdelning från dotterbolaget som skedde efter fastighetsförsäljningen under 2018. Under 2024 bibehåller bolaget en hög soliditetsnivå som uppgår till 45,7 procent.

I ägardirektiven för 2023 anges också att avkastningen på totalt kapital långsiktigt förväntas uppnå en genomsnittlig avkastning motsvarande 5 procent. För 2024 uppgår denna till 3,8 procent. Avkastningen på eget kapital uppgår under 2024 till 5,4 procent.

Årets investeringar i byggnader och inventarier på totalt 125,0 mnkr redovisas i särskild förteckning.

Underhållsnivå

Bolagets lönsamhet kan inte bedömas utan att ta hänsyn till hur underhållsnivån stämmer överens med kostnaden för det verkliga slitaget. Redovisade underhållskostnader uppgår till 130 kr/m^2 (168) och totalt till 18,7 mkr (24,2).

Reparationer genomförs till stor del i egen regi och kostnaderna uppgår sammantaget till ca 9,3 mnkr (9,1) varav ca 3,4 mnkr avser kostnader för egen personal.

Vakanser

Under flera år var vakansgraden stabil för Ronnebyhus. Under 2015–2016 ökade befolkningen i Ronneby och så även efterfrågan på bostäder. Under 2024 var de vakanta lägenheterna inklusive de som var tomma pga. större ombyggnationer runt 6,8 – 8,8 procent. Av de 128 st. lägenheter som var vakanta vid årsskiftet 2024–2025 var 71 lägenheter vakanta p.g.a. renovering eller större ombyggnation.

Bolaget har de senaste tre åren sett en tydlig förändring på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder har tydligt stagnerat. Det nuvarande söktrycket har under de senaste tre åren varit nere på nivåer som förekom innan migrationsvågen 2015.

Totalt antal vakanta bostäder den 1:a januari 2025 128 st. (149). Genomsnittet för år 2024 var 132 st. eller 7,5 procent (8,3). Genomsnittet för vakanta bostäder när de lägenheter som är föremål för renovering och ombyggnation exkluderas uppgår till 2,9 procent.

Uteblivna hyresintäkter p.g.a. outhyrda bostäder samt bostäder under ombyggnation uppgår under året till ca 10 913 tkr (10 761) eller ca 7,0 procent (7,0) av omsättningen för bostäder. Bostäder under ombyggnation eller renovering uppgick till 5 224 tkr medan outhyrda bostäder uppgick till 5 689 tkr. Total vakansgrad för bostäder, lokaler mm uppgick till totalt 6,7 procent (6,7) av omsättningen.

Fastighetsvärden

Som framgår av årsredovisningen följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna innebär bl.a. att nedskrivning och uppskrivning ska ske av tillgångar om det antas föreligga en bestående värdeförändring.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Det är VD:s och styrelsens bedömning att det sammantagna bokförda fastighetsvärdet är betryggande i förhållande till dagens marknadsvärden.

En teoretisk värdering av bolagets fastigheter sker kontinuerligt. Den baseras på bolagets driftnettoredovisning avseende verkliga hyresintäkter och taxebundna kostnader. En analys och värdering görs även årligen med hjälp av Datscha fastighetsvärdering.

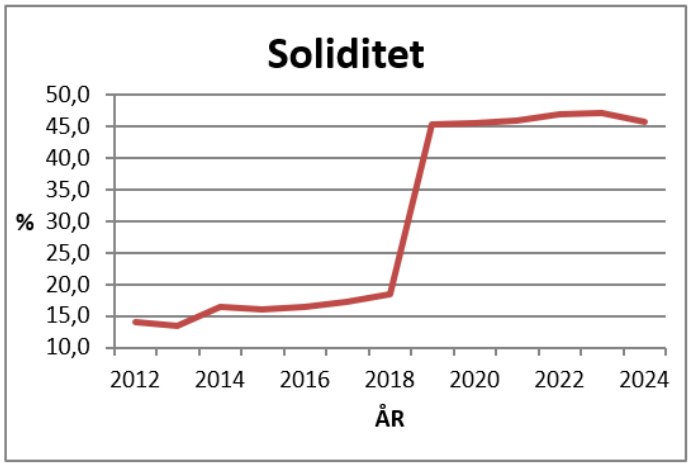
Avseende övriga kostnader såsom skötsel, reparationer, underhåll och administration används ett schablonbelopp, att jämföra med privata fastighetsägares kostnader. Denna genomgång visar ett totalt övervärde på bolagets fastighetsbestånd på ca 560 mnkr.

Resultat

Årets resultat efter finansiella poster men innan bokslutsdispositioner uppgår till 22 536 (12 886). Årets resultat efter bokslutsdispositioner uppgår till 20 036 tkr (2 396) och årets resultat efter skatt till 15 902 tkr (3 567).
Utgående balans för eget kapital är 420 936 tkr, varav 309 416 tkr avser fritt eget kapital. Förändringen under året var 15 902 tkr.

Under året har AB Ronnebyhus betalat ut ett koncernbidrag till Ronneby Miljö och Teknik Energi AB med 10 000 tkr samt mottagit ett aktieägartillskott från moderbolaget AB Ronneby Helsobrunn med 3 940 tkr. Under 2025 kommer ett koncernbidrag lämnas till AB Ronneby Helsobrunn med 2 500 tkr samt en utdelning till samma bolag med 5 500 tkr.

Soliditeten ökade från 16–18 procent år 2014-2018 till att röra sig mellan 45-47 procent för 2019-2024. Den markanta ökningen förklaras av en utdelning med 210 575 tkr som skett från dotterbolaget Ronnebyhus Holding AB till moderbolaget AB Ronnebyhus. Utdelningen består av vinstmedel från fastighetsavyttringen under 2018. Även utan att ta utdelningen i beaktning vid beräkning av soliditeten så hade den ökat till 23 procent under 2024.



Flerårsjämförelse	2024	2023	2022	2021
Avkastning på totalt kapital, %	**3,8**	2,6	3,1	2,9
Avkastning på eget kapital, %	**5,4**	3,2	5,1	4,3

Definitioner

Soliditet
Soliditeten visar det egna kapitalet i förhållande till balansomslutningen. Det ger ett mått på företagets förmåga att överleva tillfälliga konjunkturnedgångar.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen. Visar bolagets förmåga att betala skuldräntor samt att förränta det egna kapitalet.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital. Visar förräntningen av det egna kapitalet

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Framtida utveckling

De kommande åren handlar fortsatt om stora investeringar i befintligt bostadsbestånd men också planering för viss nyproduktion. Upphandling av samverkansentreprenad har sedan tidigare genomförts och inrymmer en rad projekt även de kommande åren bland annat husen på Övre Brunnsvägen 46 (pågår), 48 och 50 (2024–2025) vid Brunnsparken och husen på Vällarevägen 4,6 och 8 i Kallinge. Färdigställda större renoveringar inom ovan samverkansentreprenad bl.a. fastighetsbeståndet byggt på 1950/60 talet, Peder Holmsgatan 11 (färdigställdes februari 2024) och Peder Holmsgatan 9 (färdigställdes februari 2025), Volontärbacken 2 (färdigställdes januari 2024). Bolaget står också inför ombyggnationer av lokaler p.g.a. nedstängda förskolor, på Hjorthöjden i Ronneby och Plommongården i Kallinge.

Digitaliseringsfrågan är fortsatt viktig för bolaget. För att möta hyresgästens krav och förväntningar på digitala tjänster känns det bra att vi deltagit i Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ. Under år 2022–2023 intensifierades bolagets arbete med digitala tjänster och dessutom påbörjades en översyn av befintligt affärs- och fastighetssystem. Under 2024 implementerades ett nytt ekonomisystem och planeringen för en övergång till ett webbaserat fastighetssystem pågår (implementeras under 2025). Samtida system som kan understödja fortsatt digitalisering och automatisering av tidskrävande processer. Öppna API:er, integrering med andra digitala system, användarvänligt för både medarbetare och hyresgäster står i fokus.

Arbetet med ägardirektivet om 40 nya lägenheter på de mindre orterna i kommunen fortgår trots att bolaget kan konstatera att nyproduktionskostnaderna fortsatt är mycket höga. Detta har lett till att bolaget låtit avvakta med igångsättningen av nybyggnation. Räntenivåerna har det senaste året blivit lägre och förväntas sjunka ytterligare något. Byggkostnaderna, som sedan 2019 är cirka 35 % högre, sjunker nu något och förhoppningsvis ytterligare framöver. Tillsammans med lägre räntenivåer kan det bidra till att nyproduktionen förhoppningsvis kan komma i gång igen.

Det från 1/1 2022 avskaffade investeringsstödet för hyresbostäder innebär än större svårigheter att producera nya bostäder i regioner utan befolkningstillväxt. Bolaget fortsätter oavsett ovan med arbetet för nyproduktion i Johannishus och Hallabro samt i övrigt kopplat till ägardirektivet om nybyggnation.

Bolaget ser nu en tydlig förändring på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder har under de senaste åren tydligt stagnerat. Det nuvarande söktrycket är nu på nivåer som förekom innan migrationsvågen 2015 och vakansgraden ökar fortsatt i jämn takt. Befolkningstillväxten är numera negativ för Ronnebys del men kan förhoppningsvis med rätt insatser dämpas med koppling till Försvarsmaktens och industrins tillväxt i Ronneby och regionen. Bolaget behöver anpassa sitt bostadsbestånd och dess sammansättning för framtidens bostadsbehov.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Förändringar i Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	4 000	107 520	293 514
Årets resultat			15 902
Utgående balans 2024-12-31	4 000	107 520	309 416

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	293 514 tkr
Årets resultat	15 902 tkr

Disponeras enligt följande:

Utdelning till ägaren	5 500 tkr
Balanseras i ny räkning	303 916 tkr

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.
Belopp i tkr om inget annat anges.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	1, 2	169 088	159 232
Vinst vid försäljning av fastighet	3	–	1 614
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 279	4 249
Summa intäkter		172 367	165 095
Driftskostnader	2, 4, 5	-68 064	-66 010
Underhållskostnader		-18 659	-24 161
Fastighetsskatt		-2 783	-2 702
Avskrivningar	12, 13	-28 849	-28 538
Jämförelsestörande poster	12	–	-2 961
Summa fastighetskostnader		-118 355	-124 372
Bruttoresultat		**54 012**	**40 723**
Administrationskostnader		-18 297	-17 773
Centrala administrationskostnader	6	-559	-629
Summa administrationskostnader		-18 856	-18 402
Rörelseresultat	7,8	**35 156**	**22 321**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	151	205
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 016	1 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 787	-10 967
Resultat efter finansiella poster		22 536	12 886
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till ersättningsfond byggnad och mark	25		
Förändring av överavskrivningar	25		-490
Lämnade koncernbidrag		-2 500	-10 000
Resultat före skatt		20 036	2 396
Skatt på årets resultat	11	-4 134	1 171
Årets resultat		**15 902**	**3 567**

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	797 376	761 736
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 154	3 657
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	67 491	54 659
		868 021	820 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefordran	20	391	573
		481	663
Summa anläggningstillgångar		868 502	820 715
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Varulager		–	–
Bränslelager		–	–
Förskott till leverantörer	16	5 312	6 750
		5 312	6 750
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		975	1 109
Kundfordringar		490	516
Aktuell skatt		–	2 251
Övriga fordringar		–	3 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 971	2 361
		4 436	10 177
Kassa och bank		42 724	23 024
Summa omsättningstillgångar		52 472	39 951
SUMMA TILLGÅNGAR		920 974	860 666

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	4 000	4 000
Reservfond		107 520	107 520
		111 520	111 520
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		293 514	289 947
Årets resultat		15 902	3 567
	19	309 416	293 514
		420 936	405 034
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	25	1 690	1 690
Övriga obeskattade reserver	25	–	–
		1 690	1 690
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	–	
		–	–
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21, 22	440 000	375 000
		440 000	375 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 007	36 323
Skuld till dotterföretag	24	37	37
Skulder till koncernföretag		2 500	10 000
Aktuella skatteskulder		431	
Övriga skulder		5 108	2 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	22 265	29 944
		58 348	78 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		920 974	860 666

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		35 156	22 321
Avskrivningar och nedskrivningar		28 849	31 499
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar		–	1 614
		64 005	55 434
Erhållen ränta		1 167	1 532
Erlagd ränta		-13 787	-10 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 385	45 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		1 438	-6 750
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 741	8 792
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-20 594	3 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 970	51 536
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-77 664	-96 802
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		272	5 393
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		182	-573
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-77 210	-91 982
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		65 000	–
Amortering av lån		-	-
Utdelning	27	–	–
Erhållna koncernbidrag	28	3 940	15 000
Lämnade koncernbidrag	28	-10 000	-23 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		58 940	-8 900
Årets kassaflöde		19 700	-49 346
Likvida medel vid årets början		23 024	72 370
Likvida medel vid årets slut		42 724	23 024

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Värderingsprinciper m m

Intäktsredovisning

Hyresintäkter
Inflödet av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt.
Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få med avdrag för lämnade rabatter.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.
Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.
Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Tillgångar, avsättningar och skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Immateriella tillgångar	5 år
Byggnaden är indelad i följande komponenter	
Stomme	80 år
Fasad, balkong, fönster, el, V/A och värme,	50 år
Kulvert och Tak	40 år
Ventilation, hiss, kök, badrum och övrigt	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Bränslelager

Bränslelagret värderas till anskaffningsvärdet.

Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.
Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskotts-avdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Koncernuppgifter
Företaget är helägt dotterföretag till AB Ronneby Helsobrunn (556033-9219) med säte i Ronneby.

Derivatinstrument
Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker. Avtal om en s k ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten räntekostnader och liknande resultatposter och periodiseras över avtalstiden.

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som vanliga hyresavtal (operationell leasing).

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 1	**Hyresintäkter**	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Hyror			
Bostäder		156 376	147 847
Lokaler		22 648	21 061
Garage		3 074	3 005
Parkeringsplatser		914	821
		183 012	172 734
Rabatter			
Rabatt hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll		-1 045	-1 325
Studentrabatter		–	–
Hyresgästföreningen		-453	-429
Övriga rabatter		-129	-148
		-1 627	-1 902
Objekt under ombyggnation			
Bostäder		-5 224	-5 948
Lokaler		-24	-39
Garage och parkeringsplatser		-18	-57
		-5 266	-6 044
Outhyrda objekt			
Bostäder		-5 689	-4 813
Lokaler		-644	-214
Garage och parkeringsplatser		-698	-527
		-7 031	-5 554
Hyresintäkter totalt		169 088	159 232

Not 2	**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen		24%	22%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen		29%	29%

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Not 3	**Övriga förvaltningsintäkter**	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Vinst vid försäljning av fastighet		–	1 614
Elstöd		–	3 082
Försäkringsersättningar, återbetalningar, övr ersättningar		3 279	1 167
Summa förvaltningsintäkter		3 279	5 863

Not 4	**Driftskostnader**	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Fastighetsskötsel		-17 702	-17 527
Reparationer		-9 318	-9 107
Sophämtning		-3 654	-3 729
Vatten		-7 546	-7 025
Fastighetsel		-7 879	-8 944
Uppvärmning		-16 265	-14 424
Riskkostnader		-2 961	-2 707
Övriga driftskostnader		-2 739	-2 547
Summa driftskostnader		-68 064	-66 010

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Not 5	**Operationella leasingavtal**	*2024-01-01*	*2023-01-01*
	Leasetagare	*-2024-12-31*	*-2023-12-31*
Kostnadsförda leasingavgifter		-1 076	-1 216

Företaget har ingått följande avtal avs. operationell leasing:
Peugeotfinans, Citroenfinans och Volvofinans avseende bilar

Framtida minimiavgifter för ej uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom 1 år	-	-
Senare än 1 år men inom 5 år	1 310	2 067
Mer än 5 år	–	–

	2024-01-01	*2023-01-01*
Leasegivare	*-2024-12-31*	*-2023-12-31*
Intäktsförda leasingintäkter	21 980	20 808

		Antal kontrakt	Yta tusen kvm			
Lokaler	< 1 år	7	1		3 096	17 733
	2-5 år	13	11		37 489	30 291
	> 5 år	2	1		3 678	5 813
Bostäder		1 589	115	**	113 479	122 947
		1 611	128		157 742	176 784

* Avser hyresintäkter under kontraktsperioden
** Bostäder avser årlig hyresintäkt

	2024-12-31	*2023-12-31*
Antal lägenheter under ombyggnad:	63	91
Avställda lägenheter	20	12
Antal outhyrda lägenheter	45	46

Not 6	**Centrala administrationskostnader**	*2024-01-01*	*2023-01-01*
		-2024-12-31	*-2023-12-31*
Revisionskostnader		-143	-154
Övriga centrala administrationskostnader		-416	-475
Summa centrala administrationskostnader		-559	-629

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

	2024-01-01	*2023-01-01*
	-2024-12-31	*-2023-12-31*
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	11
Män	25	25
	37	36
Löner och ersättningar har uppgått till		
Styrelsen och verkställande direktören	1 332	1 281
Övriga anställda	16 383	15 972
Totala löner och ersättningar	**17 715**	**17 253**

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 608	5 226
Pensionskostnader, varav för styrelse och VD 1537 tkr (753 tkr år 2023)	2 465	1 704

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Könsfördelning i företagsledningen		
Styrelseledamöter		
Män	9	8
Kvinnor	2	3
Ledningsgrupp		
Män	3	2
Kvinnor	2	2

Not 8	**Sjukfrånvaro**	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid		4,9%	5,5%

Not 9	**Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
HBV		151	205
		151	205

Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Räntekostnader, övriga		11 756	9 129
Borgensavgifter		2 031	1 838
		-13 787	-10 967

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Not 11	**Skatt på årets resultat**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt		4 144	1 064
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader		-10	-2 235
Summa redovisad skatt		4 134	-1 171
Avstämning av effektiv skattesats			
Redovisat resultat före skatt		19 793	2 396
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):		4 077	494
Skatteeffekt av:			
Övriga ej avdragsgilla kostnader		80	588
Övriga ej skattepliktiga intäkter		-13	-18
Justering av uppskjuten skatt på temporära skillnader tidigare år		-10	-2 235
Redovisad skatt		4 134	-1 171
Effektiv skattesats		20,9%	-48,9%

Not 12	**Byggnader och mark**	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		1 270 672	1 222 128
Nyanskaffningar		63 385	52 628
Avyttringar och utrangeringar		–	-4 084
Omklassificeringar			
		1 334 057	1 270 672
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-481 731	-456 759
Avyttringar och utrangeringar		–	2 636
Omklassificeringar		–	–
Årets avskrivning enligt plan		-27 746	-27 608
		-509 477	-481 731
Ackumulerade nedskrivningar			
Vid årets början		-27 205	-24 405
Avyttringar och utrangeringar			
Årets nedskrivningar			-2 800
		-27 205	-27 205
Redovisat värde vid periodens slut		797 376	761 736
Verkligt värde		1 500 000	1 400 000

Beräkningen av verkligt värde baseras på bolagets driftnettoredovisning samt värderingsverktyget Datscha för 2024 avseende verkliga hyresintäkter, vakanser och taxebundna kostnader. För övriga kostnader såsom skötsel, reparationer, underhåll och administration används ett schablonbelopp, att jämföra med privata fastighetsägares kostnader. Avkastningen förväntas långsiktigt uppnå en genomsnittlig avkastning på totalt kapital motsvarande 5%.

Taxeringsvärden, byggnader	801 039	800 223
Taxeringsvärden, mark	215 093	214 939

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Not 13	**Inventarier, verktyg och installationer**	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		17 314	16 855
Nyanskaffningar		600	1 768
Avyttringar och utrangeringar		-272	-1 309
		17 642	17 314
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-13 657	-14 036
Avyttringar och utrangeringar		272	1 309
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-1 103	-930
		-14 488	-13 657
Redovisat värde vid periodens slut		3 154	3 657

Not 14	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Vid årets början		54 659	17 088
Omklassificeringar		-63 370	-52 165
Investeringar		76 202	89 736
Redovisat värde vid periodens slut		67 491	54 659

Not 15	**Andel i koncernföretag**	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		50	50
Förvärv		–	–
Vid årets slut		50	50
Redovisat värde vid årets slut		**50**	**50**
Namn/org.nr/säte/andel			
Ronnebyhus Holding AB/559150-0185/Ronneby/100%		50	50
Eget kapital 50 tkr			

Not 16	**Varulager m m**	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Förskott till leverantörer		5 312	6 750
		5 312	6 750

Not 17	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Övriga förutbetalda kostnader		2 426	1 739
Övriga upplupna intäkter		545	622
		2 971	2 361

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Not 18 Antal aktier

A-aktier	40 000

Not 19 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst och förlust

Årets resultat	15 902
Balanserat resultat	293 514
Summa	**309 416**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägaren	5 500
Balanseras i ny räkning	303 916
	309 416

Not 20 Avsättningar för uppskjuten skatt

2024-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Uppskjuten skatteskuld*
Byggnader och mark	391		
Underskottsavdrag	–		
Netto uppskjuten skattefordran	-	–	–

2023-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Uppskjuten skatteskuld*
Byggnader och mark	573		
Underskottsavdrag			
Netto uppskjuten skattefordran	-	–	–

Not 21 Långfristiga räntebärande skulder	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Varav 0 tkr förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Kommuninvest	440 000	375 000
Redovisat värde vid periodens utgång	440 000	375 000

Not 22 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget tillämpar s k «säkringsredovisning», villket bl a innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Utestående ränteswapavtal uppgår till 250 000 tkr (265 000).
På bokslutsdagen finns ett övervärde på 3 621 tkr (4 738) i tecknade avtal.

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader		3 391	3 349
Upplupen semesterskuld		1 571	1 489
Upplupna sociala avgifter		769	716
Förskottsbetalda hyror		11 109	18 261
Övriga poster		5 425	6 129
		22 265	29 944

Not 24	Skuld till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Ronnebyhus Holding AB		37	37
		37	37

Not 25	Övriga obeskattade reserver	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning till ersättningsfond försäkringsersättning brand		–	–
Förändring av överavskrivning inventarier			490
		–	490

Not 26	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelser, avser i sin helhet Fastigo.		348	319

Not 27	Räntor och utdelningar	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning utbetald under året till AB Ronneby Helsobrunn		–	–

Not 28	Lämnade och mottagna koncernbidrag	2024-12-31	2023-12-31
Lämnat koncernbidrag under året till Ronneby miljö och teknik energi AB		-10 000	-23 900
Mottaget ägartillskott under året från AB Ronneby Helsobrunn		3 940	15 000
		-6 060	-8 900

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Styrelse och företagsledning

Ledamöter
Nils-Olov Olofsson (s) ordf.
Tim Aulin (sd) 1:e v ordf.
Anders Bromée (m) 2:e v ordf.
Mats Åstrand (m)
Helene Fogelberg (m)
Nils Ingmar Thorell (l)
Benny Athle (s)
Ronny Pettersson (v)
Magnus Gustafsson (c)
Carina Aulin (sd)
Anders Oddsheden (sd)

Revisor
Per Johansson (aukt. revisor)

Förtroenderevisor
Jan Demerud

Suppleant
Linda Olsson

Personalrepresentanter

Agneta Askblom (Fastighets)

Verkställande direktör
Peter Persson

Ekonomichef
Caroline Jönsson

Ronneby 2025-

…….
Nils-Olov Olofsson, ordf

……..
Tim Aulin, 1:e v ordf.

……..
Anders Bromée, 2:e v. ordf..

……..
Mats Åstrand

……..
Agneta Askblom, personalrepr

…….
Helene Fogelberg

…….
Nils Ingmar Thorell

…….
Benny Athle

…….
Ronny Pettersson

…….
Magnus Gustafsson

…….
Carina Aulin

…….
Anders Oddsheden

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2025
Ernst & Young AB

……
Per Johansson, Auktoriserad revisor

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Förteckning över hyresobjekt uppdelade efter fastighetsområde 2024

(Lokaler under 20 kvm och förråd är ej medräknade.

Fastighets-område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder Antal	Samtliga bostäder Yta	Årshyra/kvm	Lokaler Antal	Lokaler Yta	Tot. kvm samfast
Ronneby										
Idrotten	3	27	6		36	1 911	997	1	89	4
Jägaren		21	6		27	1 526	1 253			4
Fäktaren	7	15			22	1 121	1 087			4
Karlstorp	12	40	30	9	91	5 823	1 245			37
Bålebro	5	23	15		43	2 783	1 041			
Odalmannen	57	111	68	13	249	14 819	1 231	4	647	39
Ägården	16	30	83	9	138	10 364	1 101			64
Hjorten 1	64	50	102	16	232	15 034	1 035	5	1 189	59
Elsa II	14	25	15	3	56	4 068	1 254			32
Äke 13	27	34	17	2	80	4 837	1 309	5	1 345	28
Gertrud 24	16	8			24	1 261	1 493			
Herta 17	13	20	9		42	2 450	1 548	2	76	30
Disa 1	2	14	29	7	52	4 038	1 277			21
Frida	7	18	12	3	40	2 699	1 565	1	485	
Friskytten 7								1	214	
Friskytten 8								1	214	
Kilen 7	4	27	50	3	84	5 974	1 563			44
S:a Ronneby	**247**	**463**	**442**	**65**	**1 216**	**78 707**	**1 223**	**20**	**4 259**	**366**
Kallinge										
Kalleberga 9:90	6	12	24		42	2 981	1 027	1	60	6
Kalleberga 38:1	1	1	12		14	973	1 068	1	31	
Kalleberga 8:77	6	21	2		29	1 754	1 243	1	160	
Kalleberga 8:204	10	54	37		101	6 707	1 066	3	977	55
Kalleberga 13:27	6	44	76		126	9 138	1 050	3	302	53
S:a Kallinge	**29**	**132**	**151**	**0**	**312**	**21 553**	**1 068**	**9**	**1 530**	**114**
Backaryd										
Kalmare 1:78	7	5	4		16	926	999			
Kalmare 1:46	1	6			7	389	1 170			
Backaryd 1:9	1				1	42	1 067			
S:a Backaryd	**9**	**11**	**4**	**0**	**24**	**1 357**	**1 050**	**0**	**0**	**0**
Hallabro										
V Hallen 1:117	2		4		6	360	1 004			3
Ö Hallen 3:38	2	4	2		8	514	1 145			
V Hallen 1:127					0					
S:a Hallabro	**4**	**4**	**6**	**0**	**14**	**874**	**1 087**	**0**	**0**	**3**

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Fastighets-område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder Antal	Samtliga bostäder Yta	Årshyra/kvm	Lokaler Antal	Lokaler Yta	Tot. kvm samfast
Bräkne-Hoby										
Hoby 6:92	5	3	4		12	686	1 136			2
Hoby 25:1	9	32	28	1	70	4 935	1 095			
Svenstorp 2:106	6	12			18	981	1 166	1	65	
Hoby 6:20	1	20			21	1 493	1 221			
Svenstorp 2:91		4	4		8	555	1 559			8
Svenstorp 1:19			4		4	278	1 433			2
Hoby 1:73			1	1	2	192	929			3
S:a Br.-Hoby	**21**	**71**	**41**	**2**	**135**	**9 121**	**1 161**	**1**	**65**	**15**
Johannishus										
Hjortsb. 4:184 kallh.		8	6		14	1 045	961			
Hjortsb. 4:41	8	4			12	578	1 029			
S:a Johannishus	**8**	**12**	**6**	**0**	**26**	**1 623**	**1 991**	**0**	**0**	**0**
Listerby										
Listerby 16:32		5	3		8	433	1 405			
S:a Listerby	**0**	**5**	**3**	**0**	**8**	**433**	**1 405**	**0**	**0**	**0**
Eringsboda										
Eringsboda N 1:185		4	1	1	6	306	1 177	1	39	
Eringsb. 1:185 kallh.		16			16	1 402	723			
S:a Eringsboda	**0**	**20**	**1**	**1**	**22**	**1 708**	**1 899**	**1**	**39**	**0**
Summa	**318**	**718**	**654**	**68**	**1 757**	**115 376**	**10 885**	**31**	**5 894**	**498**

Förteckning blockavtal lägenheter 2024

Fastighets-område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder Antal	Samtliga bostäder Yta	Årshyra/kvm nettohyra	Lokaler Antal	Lokaler Yta	Garage/carport Antal
Furan 5		6			6	238	2 064	1	235	
Hjorten 1		6			6	276	1 780	1	166	
Hjorten 2		5			5	198	2 640	1	149	
Kartan 1 och 2		4			4	197	3 520	1	78	
Herta 17	11	2	1		14	619	1 715			
Eternellen		6			6	303	2 797	1	252	
Ågårdsbo		38			38	1 520	1 771	1	501	
Kalleberga 8:204		9			9	468	1 989	1	193	
Kalleberga 3:89	66	10			76	3 182	1 585	1	3 689	
Backaryd 1:9	27				27	1 476	1 387	1	789	
Hoby 1:73	23	17			40	1 543	1 894	1	1 357	
Hoby 6:7		6			6	366	1 898	1	42	
Hoby 2:96		4			4	202	1 700	1	136	
Hjortsberga 4:41	26				26	1 027	1 622	1	2 461	
Eringsb. 1:185 kallh.								1	547	
S:a blockavtal	**153**	**113**	**1**		**267**	**11 615**	1 760	**14**	**10 596**	
Summa totalt	**471**	**831**	**655**	**68**	**2 024**	**126 990**	**1 230**	**45**	**16 489**	**498**

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

FÖRTECKNING ÖVER INVESTERINGAR 2024

Färdigställda investeringar

Renovering Volontärbacken 2, Ronneby		4,0 Mnkr
Renovering Peder Holm 11, Ronneby		5,4 Mnkr
Ombyggnation, Friskyttev 8, Ronneby		1,8 Mnkr
Renovering fönster, Vällarevägen, Kallinge		1,4 Mnkr
Övrigt		2,0 Mnkr
	S:A	**14,6 Mnkr**

Pågående ny-/ombyggnader

Nybyggnation LLS-boende, Bräkne-Hoby		0,2 Mnkr
Nybyggnation lgh, Johannishus		0,7 Mnkr
Renovering Peder Holm 9, Ronneby		47,6 Mnkr
Renovering Övre Brunnsvägen, Ronneby		12,2 Mnkr
Övrigt		0,9 Mnkr
	S:A	**61,6 Mnkr**

Inventarieanskaffning

Fordon, maskiner och möbler		0,6 Mnkr
	S:A	**0,6 Mnkr**

Investeringar totalt	**76,8 Mnkr**

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Fastighetsförteckning
2024-12-31 (Tkr)

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde Lokaler	Bostäder	Totalt
Kv. Idrotten 1	1959 *Peder Holmsgatan 9 A-E*	4 654	2 660	1 994	194	14 744	14 938
Kv. Jägaren 1	1960 *Peder Holmsgatan 11 A-D*	52 436	3 280	49 156	66	11 895	11 961
Kv. Fäktaren 8	1954 *Skogsgårdsgatan 4 A-B*	4 698	1 928	2 770		8 760	8 760
Tallen 2 och Borgen 6 (Karlstorp)	1987 *Övre Brunnsvägen 42, 44, Madelungsvägen 1, 3 A-D, Bålebrovägen 6 A-B*	66 433	25 935	40 498		59 400	59 400
Furan 5	1996 *Persborgsvägen 23*	4 199	2 630	1 569			
Ronneby 24:24 o Ronneby 16:17 (Bålebro)	1962 *Övre Brunnsvägen 46, 48, 50*	8 709	5 043	3 666		23 503	23 503
Kv. Odalmannen 2	1963 *Volontärbacken 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, Lindblomsvägen 1 A-E, 3 A-F*	167 059	44 158	122 901	2 098	137 780	139 878
Kv. Ågården 1	1965 *Knektabacken 1 A-E, 3 A-P, Volontärbacken 5 A-F, 7 A-C*	51 572	26 211	25 361	19	87 800	87 819
Kv. Hjorten 1	1971 *Lindblomsvägen 102-131*	86 698	52 089	29 628	7 598	150 000	157 598
Kv. Hjorten 2	2002 *Lindblomsvägen 64*	3 916	2 331	1 585			
Kartan 1	2007 *Lindblomsvägen 140*	7 661	3 275	4 386			
Kv. Elsa 2	1989 *Kungsgatan 40, 44, Gångbrogatan 5, 7, Karlskronagatan 31*	33 265	17 432	15 833		42 200	42 200
Kv. Åke 13	1997 *Kungsgatan 28-30, 34 A-B, Tingsgatan 3A, Karlskronagatan 23 A-B, Nygatan 4*	64 461	31 327	33 134	7 436	57 600	65 036
Kv. Gertrud 24	1996 *Järnvägsgatan 7, 9*	18 997	11 110	7 887		16 006	16 006
Kv. Herta 17	1999 *Gångbrogatan 4, 6, Gustaf Arnolds gata 3, 5, 7*	54 775	29 882	24 893	351	47 200	47 551
Kv. Disa 1	1991 *Kungsgatan 41, 43, 45, 47, 49, 51*	32 767	20 441	12 326		43 400	43 400
Friskytten 8	1981 *Friskyttevägen 6*	2 499	964	1 535			
Friskytten 7	1981 *Friskyttevägen 8*	5 040	1 249	3 791	1 373		1 373
Eternellen 1	2007 *Brunkullavägen 1*	11 054	5 546	5 508			
Kv Frida 3	2006 *Gångbrogatan 3, Karlskronagatan 40, 42, 44*	57 745	20 658	37 087	4 271	40 000	44 271
Björnen 9, Ågårdsbo	2000 *Hälsovägen 1*	21 696	8 013	13 683			
Kilen 7	2021 *Fridhemsvägen 11A-E*	183 677	11 321	172 356		10 200	10 200

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Fastighetsförteckning
2024-12-31 (Tkr)

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde Lokaler	Bostäder	Totalt
Häggatorp 2:149	1954 *Mandelblomsvägen 10 A-B*	270		270		1 086	1 086
Häggatorp 22:1	1953 *Mandelblomsvägen 13 A-D*	584		584		2 346	2 346
Kalleberga 9:90	1964 *Vällarevägen 6 A-C, 8 A-C*	9 715	4 548	5 167	116	18 353	18 469
Kalleberga 38:1	1964 *Vällarevägen 4 A-B*	4 583	1 899	2 684	281	5 913	6 194
Kalleberga 8:77, 3:40	1993 *Kockumsvägen 34, 36, Gjutarevägen 2*	15 667	7 964	7 703	1 399	13 452	14 851
Kalleberga 8:204	1977 *Äppelgården, Plommongården o Körsbärsgården*	70 449	36 422	22 816	3 686	57 200	60 886
Kalleberga 13:27	1973 *Lindvägen 15-43*	30 890	17 437	13 453	636	60 200	60 836
Kalleberga 3:89 (Olsgården)	1992 *Åkervägen 2*	51 864	29 235	22 629			
Kalmare 1:78	1966 *Värendsvägen 45 A-B*	6 083	1 520	4 563		3 536	3 536
Kalmare 1:46	1986 *Värendsvägen 49*	1 386	794	592		2 209	2 209
Backaryd 1:9	1983 *Backens Servicehem*	16 179	9 192	6 987			
Östra Hallen 3:38	1991 *Stationsvägen 13 och 15*	4 233	1 975	2 258		2 679	2 679
Västra Hallen 1:117	1966 *Kongavägen 14*	1 721	714	1 007		1 482	1 482
Västra Hallen 1:127	1966, 1971 *Kvistvägen 3, 4, 8*	172	0	172		432	432
Hoby 25:1	1966, 1993, 2020 *Mölleskogsvägen 19 A-E, 21, Aspvägen 27 A-C, Nyponvägen 2 A-I, 4 A-D*	39 131	11 745	27 386		26 308	26 308
Hoby 6:92	1995 *Häradsvägen 17*	5 057	3 194	1 863		4 609	4 609
Svenstorp 2:106	1987 *Bräknevägen 61, Allévägen 1, Nyhemsvägen 30*	4 830	2 919	1 911	88	6 519	6 607
Hoby 6:20	1991 *Gamla Häradsvägen 5, Linjevägen 14, 16*	8 930	5 255	3 675		9 999	9 999
Hoby 6:7	1994 *Gamla Häradsvägen 3*	3 993	2 227	1 766	169	3 356	3 525
Svenstorp 2:91	2011 *Allévägen 2, 4*	11 806	2 946	8 859		5 333	5 333
Hoby 2:96	1993 *Ronnebyvägen 19A*	3 932	2 464	1 468			
Svenstorp 1:19	2005 *Stenåsavägen 1A*	4 325	1 682	2 643		2 397	2 397
Hoby 1:38/ 1:73	*Parkvägen 5, Marknadsvägen 1 (Lindebo)*	28 713	17 419	11 294			

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20

Fastighetsförteckning
2024-12-31 (Tkr)

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde Lokaler	Bostäder	Totalt
Hjortsberga 4:184	1989	5 499	3 151	2 348		4 472	4 472
	Förvaltarevägen 21-33, Skogvaktarevägen 1-13						
Hjortsberga 4:41		21 074	8 836	12 237			
	Listerbyvägen 1, Johannishus (Ålycke)						
Listerby 16:32	1966	12 365	1 399	10 966		3 012	3 012
	Slättanäsvägen, Listerby						
Eringsboda N 1:185	1988	16 096	4 769	8 527			
	Björkliden, Eringsboda						
		1 323 558	**507 189**	**797 375**	**29 781**	**985 381**	**1 015 162**

Addo Sign ID-nummer: 47642307-55bf-49db-aec4-a53c8f5f6b20