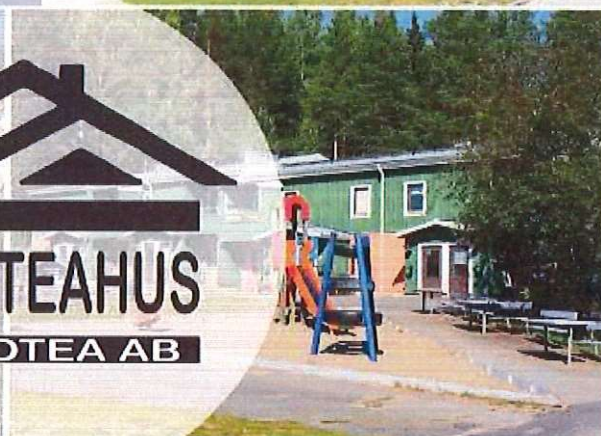
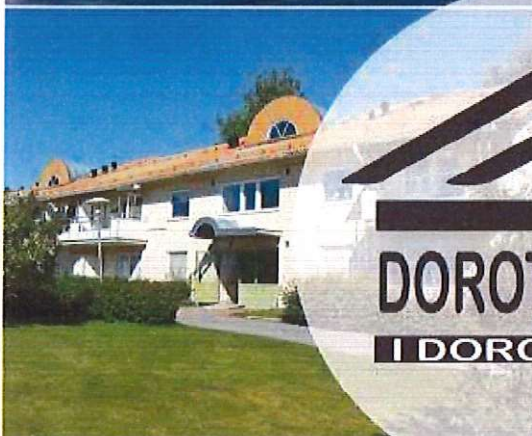




Doroteahus i Dorotea AB



ÅRSREDOVISNING 2024

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

1	Årsresumé
2	Förvaltningsberättelse
8	Resultaträkning
9	Balansräkning
11	Kassaflödesanalys
12	Noter
18	Underskrifter
19	Revisionsberättelse

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

1

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

Årsresumé

Jag är som ordförande stolt över vad vi tillsammans åstadkommer genom vårt arbete i Doroteahus. Vårt bolag erbjuder en frihet att kunna hyra sin bostad där vi är många som arbetar tillsammans för att erbjuda så bra bostäder som möjligt till våra hyresgäster.

Att driva ett bostadsbolag i en liten kommun är roligt men också utmanande. Vi har för många tomma lägenheter, som gör att vi tappar hyresintäkter. Vi har också en utmanande kostnadsutveckling där vi framför allt drabbas av höga uppvärmningskostnader och räntor på våra lån. Samtidigt behöver vi tänka på att många inte har råd att betala höga hyror. Vi behöver både försöka minska antalet tomma lägenheter, men också i möjligaste mån renovera lägenheter så att de är attraktiva att bo i.

Vi har under året renoverat lägenheter för att hålla en god standard och har tillsammans med ett antal fantastiska hyresgäster genomfört förflyttningar inom vårt bostadsbestånd i syfte att sänka bolagets samlade driftskostnader. Det har varit utmanande på alla de sätt för alla inblandade, såväl hyresgäster som personal men varit nödvändigt för att sänka våra kostnader.

Trots alla insatser som gjorts under året så fortsätter vi att ha stora utmaningar framför oss. Det handlar givetvis om att försöka få fler hyresgäster samtidigt som vår befolkningsutveckling utmanar oss. Vi behöver fortsätta att optimera vår verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt. Men omställningsarbete kostar och vårt bolag kommer att ha ett mycket intensivt arbete framför sig.

Styrelsen är skyldig att årligen värdera och säkerställa att det inte finns nedskrivningsbehov. På grund av ökade vakanser och därmed försämrat kassaflöde har beslut tagits att säkerställa vår interna kassaflödesvärdering med en extern värdering.

Den externa värderingen innebar mycket stora nedskrivningskostnader.

Jag vill återigen tacka alla er alla som gör Doroteahus till det vi är. Ett bostadsbolag för oss Doroteabor. Tack alla hyresgäster, all personal i fastighetsskötsel, administration, bolagsledning och styrelse. Och tack till Hyresgästföreningen och övriga engagerade för era insatser.

Dorotea 2025-03-05

Britt-Inger Mohlin Grahn

Styrelseordförande

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet är att inom Dorotea kommun äga och förvalta fastigheter. Doroteahus i Dorotea AB är ett helägt bolag till Dorotea Kommun. Bolagets säte är Dorotea Kommun, Västerbottens län. Bolaget förvaltar även delar av kommunens fastigheter.

Sammanfattningsvis har året varit både spännande och utmanande. De ökande vakanserna skapar en viss osäkerhet kring framtiden, vilket kräver åtgärder på kort och lång sikt. Det är viktigt att notera att vi står inför riktigt tuffa år framöver, men med rätt åtgärder och samarbete kan vi övervinna dessa utmaningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolagets investeringar i byggnader uppgår till 377 kkr (5 669 kkr)
Årets investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 63 kkr (150 kkr)
Årets investeringar i markanläggningar uppgår till 109 kkr (43 kkr)
Årets investeringar i byggnadsinventarier uppgår till 656 kkr (0 kkr)
Årets pågående om-/till-/nybyggnad uppgår till 12 671 kkr (2 709 kkr)

Bolagets rörelseresultat 2024 var -26 365 kkr (-20 kkr)

Försäkringsersättning

År 2024 erhöles försäkringsersättning för den omfattande vattenskadan på Bergvattengården i kylrum och en lägenhet.

Investeringar

För årets investeringar ingår: byte av port på Råven 22, byte av bergvärmepumpar på Uven 1 och Avaträsk, asfaltering på Harven 1, köksrenoveringar samt flera större badrumsrenoveringar och en ny huvdiskmaskin på Bergvattengården.

Sålda fastigheter

Två fastigheter är sålda med tillträde före och efter årsskiftet 2024. De är belägna i Svanaby och Lajksjö.

Projekt nya vårdbyggnaden Dorotea

Byggprojektet för vårdbyggnaden startade hösten 2024 som en totalentreprenad. Detaljprojektering är för fullt igång. Även mindre produktion har inletts. Förväntas vara klar Q1 2026.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

Ökande vakansgrader

Projektet "Budget i Balans" har initierats som en följd av hög vakansgrad och ökande uppvärmningskostnader. Detta fleråriga projekt syftar till att återställa ekonomisk balans genom en översyn av beståndet.

Extern värdering

Under januari och februari 2025 har en extern värdering av alla fastigheter genomförts som en del av bokslutet för 2024. Värderingen visade ett nedskrivningsbehov på vårt fastighetsbestånd med 27,2 mkr.

Nedskrivningar

Under det här året har vi varit tvungna att genomföra betydande nedskrivningar. utöver nedskrivningar av fastighetsbeståndet har andelar i vindkraft skrivits ner med 0,5 mkr och uppskjutna skattefordringar har skrivits ner med 4,5 mkr vilket innebär totala nedskrivningar om 32,2 mkr.

Kontrollbalansräkning

Det stora nedskrivningsbehovet under 2024 bidragit till årets förlust som totalt uppgick till 33 158 tkr. Det har medfört att mer än 50% av bolagets aktiekapital är förbrukat och att en kontrollbalansräkning ska upprättas i enlighet med Aktiebolagslagens regler. Styrelsen har upprättat en kontrollbalansräkning som kommer läggas fram till en extra bolagsstämma, den så kallade första kontrollstämman. Kontrollbalansräkningen visar ett eget kapital uppgående till -3 601 tkr.

Bolaget har i dagsläget en likviditetssituation som är tillfredsställande och det finns under det närmaste året inga indikationer på att bolaget inte kan betala sina skulder i den takt de förfaller.

Med anledning av bolagets negativa finansiella situation arbetar styrelsen tillsammans med ägare intensivt för att säkerställa att aktiekapitalet kan återställas inom 8 månader.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen under Dorotea kommun genomgår en översyn av förvaltningsuppdraget. Detta för att tydliggöra och effektivisera förvaltningsuppdraget.

Ägarsamråden har intensifierats för att möta de kommande utmaningarna.

Organisationsförändringar

Flera förändring i styrelsen bland styrelsemedlemmar har genomförts under året. Målet är att uppnå stabilitet framöver för att kunna fokusera på kommande utmaningar.

Vi har två vikariat inom administrationen för föräldraledighet.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

Flerårsöversikt

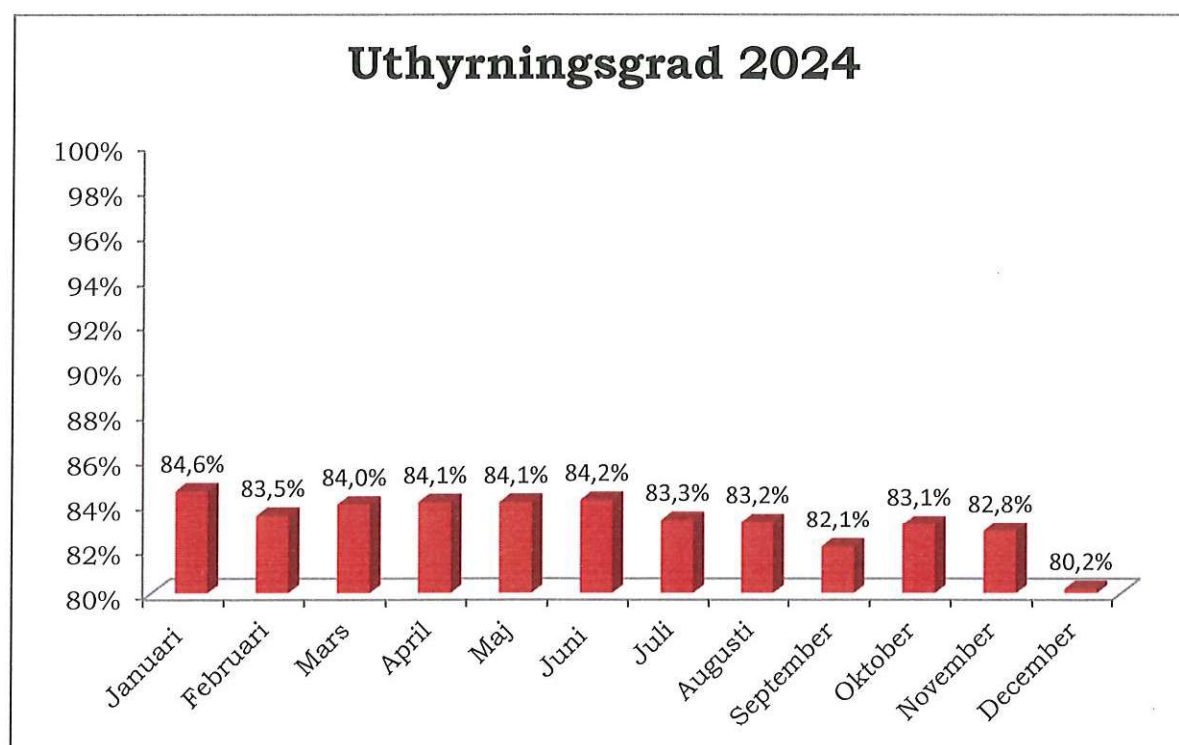
	2020	2021	2022	2023	2024
Rörelsens intäkter (kkkr)	31 976	38 142	42 537	39 564	39 783
Balansomslutning (kkkr)	113 758	118 521	117 885	120 531	99 578
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	-1 541	-192	920	-1 346	-28 651
Avkastning på eget kapital (%)	-8,3	-0,9	4,3	-6,8	E.T *
Avkastning på totalt kapital (%)	-0,5	0,6	1,7	0,3	-26,2
Soliditet (%)	16,4	17,2	18,2	16,4	-13,4
Skuldränta (%)	1,2	1,1	1,2	1,8	2,1

* Eget kapital är negativt och därför redovisas inget belopp

Tilläggsupplysningar**Uthyrning**

Hyresintäkterna under 2024 har uppgått till 27 761 kkr (27 690 kkr).

Uthyrningsgraden har i genomsnitt varit 83,3 % (89,6 %).



DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

Följande genomsnittliga bostadshyror, per kvm uthyrd lägenhetsyta och år uttogs och uttas i Doroteahus fastigheter (uthyrt kr/m2).

Fastighet	2024	2023
Örnen 14	929	887
Korpen 1	954	911
Örnen 11	958	914
Falken 1	932	889
Vråken 2	964	920
Harven 1	965	921
Örnen 12	1 059	1 011
Ugglan 1	1 078	1 029
Uven 1	1 062	1 014
Lavskrikan 1	1 071	1 023
Räven 22	1 083	1 033
Räven 19	869	830
Ugglan 3	1 100	1 050
Mården 2	854	815
Göken 16	924	882
Lajksjö 1:133	659 *	629 *
Svanaby 6:28 - såld 2024	660 *	630 *
Avaträsk 9:1	696 */-	665 */-
Risbäck 1:101	894	853
Avasjö 1:328	638 *	609 *
Avasjö 1:392	934	892

* Kallhyra

*/- Både kall- och varmhyra

Medelhyra/m2	2024	2023
Varmhyra	978	934
Kallhyra	663	633

Hyreskostnaderna är fördelade med hänsyn till de olika fastigheternas ålder, lägenhetsstorlek, standard och läge i samhället. Hyresförhandling sker enligt förhandlingsordning med Hyresgästföreningen.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

Förändring av eget kapital

Aktiekapitalet utgörs av 1 000 aktier med kvotvärde 1 000.

	2024	2023
<i>Bundet eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	1 200	1 200
Överföring från fritt eget kapital		
	1 200	1 200
<i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	18 576	20 282
Årets resultat	-33 159	-1 706
	-14 582	18 576

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står
följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	18 576 259 kr
Årets förlust	-33 158 656 kr
	<u>-14 582 397 kr</u>

Styrelsen och verkställande direktören
föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så:

att i ny räkning överförs	<u>-14 582 397 kr</u>
	-14 582 397 kr

Bolagets resultat före finansiella poster uppgår till -26 365 kkr (-20 kkr).

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång
framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

8

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

RESULTATRÄKNING (kk)	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 761	27 690
Övriga rörelseintäkter	3	12 022	11 874
Summa rörelseintäkter		39 783	39 564
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-19 839	-20 839
Personalkostnader	6	-15 903	-15 829
Av-/nedskrivningar	7,8	-30 406	-2 915
Summa rörelsekostnader		-66 148	-39 584
Rörelseresultat		-26 365	-20
Finansiella poster			
Nedskrivningar	10	-543	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 975	-1 654
Summa finansiella poster		-2 286	-1 326
Resultat efter finansiella poster		-28 651	-1 346
Resultat före skatt		-28 651	-1 346
Skatter			
Skatt på årets resultat	16	-4 508	-360
Årets resultat		-33 159	-1 706

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

BALANSRÄKNING (kkkr)

TILLGÅNGAR	Not	2024	2023
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	56 974	86 579
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 101	1 699
Pågående ny-, om- och tillbyggnad	15	21 836	9 380
Summa materiella anläggningstillgångar		80 911	97 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 130	1 673
Andra långsiktiga fordringar	13	3 741	5 999
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 871	7 672
Summa anläggningstillgångar		85 783	105 329
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		71	41
Summa varulager m.m.		71	41
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18	-12
Fordringar hos koncernföretag		3 273	6 358
Övriga fordringar		1 540	304
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter		1 610	1 182
Summa kortfristiga fordringar		6 440	7 832
Kassa och Bank			
Kassa och Bank	9	7 284	7 329
Summa kassa och bank		7 284	7 329
Summa omsättningstillgångar		13 795	15 202
SUMMA TILLGÅNGAR		99 578	120 531

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

10

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

BALANSRÄKNING (kkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024	2023
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		1 200	1 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		18 576	20 282
Årets resultat		-33 159	-1 706
Summa fritt eget kapital		-14 582	18 576
Summa eget kapital		-13 382	19 776
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	101 750	90 500
Summa långfristiga skulder		101 750	90 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 145	2 843
Skulder till koncernföretag		1 658	1 296
Övriga skulder		241	1 254
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter		6 166	4 861
Summa kortfristiga skulder		11 210	10 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 578	120 531

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

11

ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

Org nr 556499-5115

Kassaflödesanalys (kkr)**DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

	2024	2023
Rörelseresultat före finansiella poster	-26 365	-20
Avskrivningar	3 540	2 915
Övriga ej likviditetspåverkande poster	27 246	-1 416
Erhållen ränta	230	326
Erhållna utdelningar	2	2
Erlagd ränta	-1 975	-1 654
Betald inkomstskatt		
Ökning/minskning varulager	-30	2
Ökning/minskning kundfordringar	3 055	-3 319
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 664	-357
Ökning/minskning leverantörsskulder	301	612
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	654	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 994	-2 752

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		
Sålda immateriella anläggningstillgångar		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 662	-8 571
Sålda materiella anläggningstillgångar	165	
Investeringar i dotterbolag		
Sålda dotterbolag		
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-2 250	-760
Avyttring/amort/nedskrivn övr finansiella anläggningstillgångar	-543	
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 289	-9 331

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Nyemission		
Apportemission, annan apportegendom (just. manuellt)		
Upptagna lån	11 250	5 000
Amortering av skuld		
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		
Erhållet/lämnat koncernbidrag		
Utbetald utdelning		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 250	5 000

Årets kassaflöde**Likvida medel vid årets början****Kursdifferens i likvida medel****Annan ökning/minskning av bokförda värdet****Likvida medel vid årets slut**

	-45	-7 083
	7 329	14 412
	7 284	7 329

NOTER (belopp i kkr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning, samt enligt Årsredovisningslagen.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Tjänsteuppdrag

Tjänsteuppdrag avser i huvudsak försäljning av fastighetstjänster, verksamhetsstöd, verksamhetsvaktmästare samt administration till Dorotea kommun.

Redovisas i det kvartal tjänsten är utförd.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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.

Med tanke på osäkerhet i bolagets förmåga att nyttja kommande uppskjutna skattefordringar avseende temporära skillnader har ingen uppskjuten skattefordran redovisats.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post av- nedskrivningar.
 Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	15-100 år
Markanläggningar:	5 år
Maskiner och inventarier:	5 år
Byggnadsinventarier:	5-20 år
Vindkraftsandelar:	20 år

Nedskrivning byggnader och mark:

Bolaget gör årligen en nedskrivningsprövning av byggnader och mark och nedskrivning sker om värdenedgången bedöms bestående. Bolaget har genomfört en intern värdering som 2024 kompletterats med en extern värdering. Nedskrivning har skett post för post baserat på den externa värderingen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning:

I bolaget omfattas anställda endast av avgiftsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då beslut fattas att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Ersättning vid uppsägning av företagsledare enligt företagsledaravtal.

Finansiella instrument:

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier. Innehaven innehas på lång sikt.

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis i anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna.

Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten finansiella poster nedskrivning.

Avsättningar

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels

- handlas på en öppen marknad till kända belopp eller
- har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB Org nr 556499-5115
ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

15

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Bostäder	22 935	21 799
Lokaler	8 377	8 329
Övrigt	700	703
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-4 043	-2 928
Lokaler	-4	-5
Övrigt	-204	-209
Summa hyresintäkter	27 761	27 690

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Tjänsteförsäljning Dorotea kommun	9 134	9 039
Återföring avsättning rivning		735
Övrigt	2 888	2 100
Summa övriga rörelseintäkter	12 022	11 874

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och reparation	-1 349	-3 248
Återföring avsättning rivningskostnader		66
Underhåll	-1 967	-2 081
Taxebundna kostnader	-5 206	-5 040
Uppvärmning	-7 670	-7 145
Övriga externa kostnader	-3 646	-3 391
Summa övriga externa kostnader	-19 839	-20 839

Not 5 Koncernmellanhavanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Dorotea kommun, org nr 212000-2809, som upprättar koncernredovisning.

Under året har försäljning till koncernföretag uppgått till 48 % (50%) av total försäljning. Inköpen från koncernföretag har uppgått till 23 % (23 %) av totala inköp.

Not 6 Personal

	2024	2023
Medelantalet anställda	26	26
Doroteahus verksamhet	9	9
Tjänsteförsäljning till kommunen	17	17
Totalt för bolaget	26	26
Styrelse inklusive suppleanter	10	10
Ledning	1	1

Personalkostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar personal	10 932	10 884
Ersättning till styrelse inklusive suppleanter	111	107
Ersättning till VD/Förvaltare	683	765
Sociala kostnader och pensionskostnader	4 086	3 989
varav pensionskostnader	582	544
Totalt personalkostnader	15 812	15 744

DOROTEAHUS I DOROTEA AB Org nr 556499-5115
 ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

16

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	218 425	212 713
Årets anskaffning	485	5 712
Årets utrangering eller försäljning	-165	
Omklassificering		
Utgående anskaffningsvärde	218 745	218 425
Ingående avskrivningar enligt plan	-131 846	-129 243
Årets utrangering eller försäljning,		
Omklassificering		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 679	-2 603
Utgående avskrivningar	-134 526	-131 846
Ingående nedskrivningar		
Årets nedskrivning fastigheter	-27 246	
Utgående nedskrivningar	-27 246	
Redovisat värde	56 974	86 579

Not 8 Inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	9 259	9 109
Årets investeringar	720	150
Utrangerade inventarier		
Utgående anskaffningsvärde	9 979	9 259
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 560	-7 248
Utrangerade inventarier		
Årets avskrivning enligt plan	-318	-312
Utgående avskrivningar enligt plan	-7 878	-7 560
Redovisat värde	2 101	1 699

Not 9 Checkräkningskredit

Limit	5 000	5 000
-------	-------	-------

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde		
1085 andelar a´ 6 400 kr i Kvarkenvinden ek.för.	6 944	6 944
5 aktier a´ 1 000 kr i Complus	5	5
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Ingående nedskrivning	-5 317	-5 317
Årets nedskrivning Vindkraftsandelar	-543	
Utgående nedskrivning	-5 859	-5 317
Redovisat värde	1 130	1 673

Not 11 Långfristiga skulder

För skulder till kreditinstitut har pantförskrivits fastighetsinteckningar om sammanlagt 0 kr. Av de långfristiga skulderna förfaller 32,75 milj kr under 2025. Lånen kommer att åter omsättas under året. 53 milj kr (39,3 milj kr) förfaller till betalning senare än ett år, men senast fem år efter balansdagen och 16 milj kr (26,5 milj kr) förfaller senare än fem år efter balansdagen. Ägaren, Dorotea kommun, har ställt säkerhet för upptagna lån som utgörs av en generell borgen. För denna borgen betalar företaget 0,35% på upplånat kapital.

Lån som förfaller omsätts i nytt lån och därför klassificeras lån från Kommuninvest som långfristigt.

	2024	2023
Pågående nybyggnad Hälsocentral lån	26 250	15 000
Fastighetslån	75 500	75 500
Redovisat värde	101 750	90 500

	2024	2023
Not 12 Ställda säkerheter & eventualförpliktelse:		
Ställda panter	Inga	Inga
Garantibelopp Fastigo	229	217

	2024	2023
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
Temporär skillnad avskrivning byggnad		4 508
Långfristig kontraktsfordran Region Västerbotten	3 741	1 492
Redovisat värde	3 741	5 999

	2024	2023
Not 15 Pågående ny-/till-/ombyggnad		
Pågående nybyggnad vårdbyggnad	21 836	9 380
Redovisat värde	21 836	9 380

	2024	2023
Not 16 Skatter		
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skattefordran, temporär skillnad avskrivning byggnad	-4 508	-360
Redovisat värde	-4 508	-360

DOROTEAHUS I DOROTEA AB Org nr 556499-5115
ÅRSREDOVISNING FÖR 2024-01-01 -- 2024-12-31

18

Dorotea 2025 det datum som framgår av elektronisk underskrift

Britt-Inger Mohlin Grahn, Styrelsens ordförande

Jan Bergström

Eva Borgström

Margareta Skoog

Erika Karlsson

Nils Verdwaald, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025 det datum som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

Erika Karlsson

Erika Karlsson
Date: 2025-03-18 08:09 CET
Role: Styrelseledamot
Signed via account: erika.karlssonhansson@gmail.com

Nils Verdwaald

Nils Verdwaald
Date: 2025-03-18 08:18 CET
Role: VD
Signed via account: nils.verdwaald@dorotea.se

Margareta Skoog

Margareta Skoog
Date: 2025-03-18 08:53 CET
Role: Styrelseledamot
Signed via account: margareta.mon3@gmail.com

Eva Borgström

Eva Borgström
Date: 2025-03-18 09:12 CET
Role: Styrelseledamot
Signed via account: borgstrom.eva@gmail.com

Britt-Inger Mohlin-Grahn

Britt-Inger Mohlin-Grahn
Date: 2025-03-18 17:55 CET
Role: Styrelsens ordförande
Signed via account: bim.grahn@gmail.com

Jan Bergström

Jan Bergström
Date: 2025-03-18 18:41 CET
Role: Styrelseledamot
Signed via account: janne.barnas@gmail.com

Håkan Jonsson

Håkan Jonsson
Date: 2025-03-24 19:09 CET
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: haakan.jonsson@pwc.com