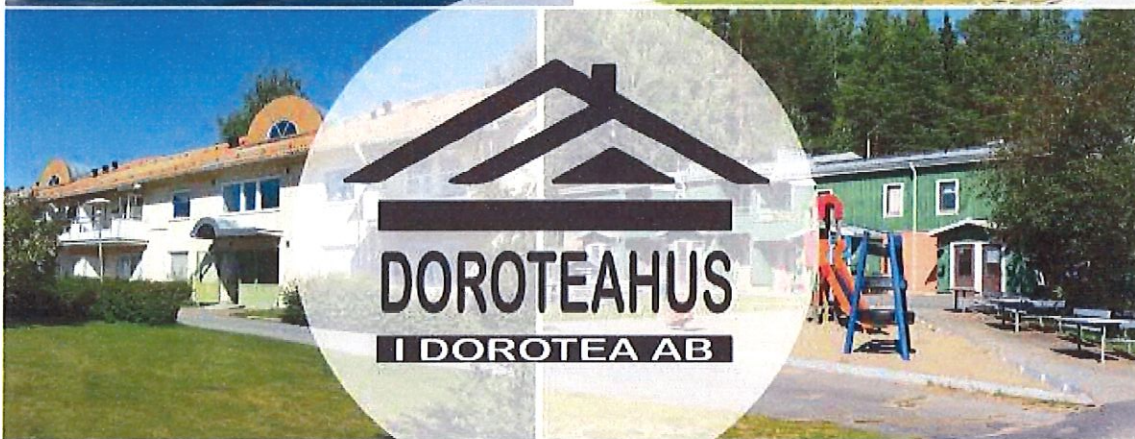




Doroteahus i Dorotea AB



ÅRSREDOVISNING 2023

DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sida

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

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

8

Årsresumé

Jag är glad över vad vi tillsammans åstadkommer genom vårt arbete i Doroteahus. Vi erbjuder friheten att hyra sin bostad. En husägare är ensam ansvarig för sitt hus, i Doroteahus är vi många som arbetar tillsammans för att erbjuda så bra bostäder som möjligt till våra hyresgäster.

Att driva ett bostadsbolag i en liten fjällkommun är roligt men utmanande. Vi har för närvarande för många tomma lägenheter, och det kostar bolaget mycket pengar, detta tillsammans med en utmanande kostnadsutveckling, framförallt drabbas vi av höga uppvärmningskostnader och räntor. Samtidigt har många inte råd att betala höga hyror, så vi behöver både försöka reducera antalet tomma lägenheter, men också renovera lägenheter så att de blir attraktiva att bo i. Samtidigt behöver hållas på en rimlig nivå så att hyresgäster har råd att bo hos oss.

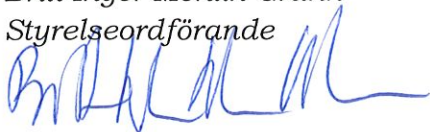
Kommande år kommer mycket att hända. Vi kommer att renovera lägenheter för att hålla en god standard, samtidigt som vi förtätar i vårt befintliga bestånd. Det handlar både om att få fler hyresgäster och att optimera vår verksamhet och att optimera vår verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt. Men omställningsarbete kostar och därför behöver vi arbeta klokt och metodiskt så att vi både kan vara en bra hyresvärd och samtidigt på sikt stärka ekonomin i bolaget.

Jag vill tacka alla er alla som gör Doroteahus till det vi är. Ett bostadsbolag för Doroteabor. Tack alla hyresgäster, personal i fastighetsskötsel, administration och styrelse. Och tack till Hyresgästföreningen och övriga engagerade för er insats. Tillsammans gör vi Doroteahus.

Dorotea 2024-02-12

Britt-Inger Mohlin Grahn

Styrelseordförande



DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolagets investeringar i byggnader uppgår till 5 669 kkr (1170 kkr)
Årets investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 150 kkr (41 kkr)
Årets investeringar i markanläggningar uppgår till 43 kkr (784 kkr)
Årets pågående om-/till-/nybyggnad uppgår till 2709 kkr (4382 kkr)

Bolagets rörelseresultat 2023 var -20 kkr (1 886 kkr)

1. Rivning av byggnader på Korpen:

Under året har vi genomfört framgångsrika rivningsprojekt på Korpen, där äldre byggnader har avlägsnats för att skapa plats för nya och moderna strukturer. Detta har inte bara förbättrat områdets utseende utan också möjliggjort för framtida utvecklingsmöjligheter.

2. Ny installationsbyggnad:

En ny installationsbyggnad har uppförts för att förbättra och effektivisera våra tekniska system samtidigt som den säkerställer pålitlig drift. Den nya byggnaden möjliggör implementering av avancerade installationer som stödjer våra verksamhetsbehov och ökar samtidigt energieffektiviteten, vilket säkerställer en stabil och pålitlig driftsmiljö.

3. Dörrbyte på Sofiavägen:

Vi har genomfört dörrbyte på Sofiavägen för att förbättra säkerheten och modernisera boendemiljön samt energieffektivisera. Detta projekt har lett till ökad trygghet och bättre funktionalitet.

4. Stor vattenskada på BVG, kylrum och lägenhet:

Under året drabbades vi av en omfattande vattenskada på BVG. Kylrum och en lägenhet har blivit vattenskadade. Vi har snabbt agerat för att minimera skadorna och återställa drabbade områden. Vårt fokus har varit att säkerställa att de drabbade områdena återställs och att nödvändiga åtgärder vidtas för att förhindra liknande händelser i framtiden. Vi förväntar oss att få försäkringsersättning, ett formellt beslut om ersättning kommer under 2024.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

5. Relining Storgatan 32:

En omfattande relining av avloppssystemet har genomförts på Storgatan för att säkerställa långsiktig hållbarhet och förbättra avloppsinfrastrukturen. Detta projekt har varit avgörande för att förhindra framtida problem och säkerställa en effektiv avloppshantering.

6. Brand i lägenhet Storgatan 40:

Tyvärr inträffade en brand i en lägenhet på Storgatan 40 under året. Vi har samarbetat med berörda myndigheter och räddningstjänst för att hantera situationen och stödja de drabbade. Efter branden har vi genomfört åtgärder för att återställa vår fastighet.

7. Annonser om lediga lägenheter på Boplats Sverige:

För att marknadsföra oss bättre och ha en bredare spridning än det lokala området har vi annonserat lediga lägenheter på Boplats Sverige. Detta har ökat synligheten för våra tillgängliga bostäder och underlättat för potentiella hyresgäster att hitta lämpliga boenden.

8. E-Signtering implementerat i verksamheten:

Vi har framgångsrikt implementerat e-signtering som en del av våra verksamhetsprocesser. Detta har ökat effektiviteten och minimerat pappersanvändningen, vilket i sin tur har bidragit till en mer hållbar och modern arbetsmiljö.

9. Negativt resultat

Det senaste resultatet visar en negativ trend med en förlust på 1.7 miljoner. Det är viktigt att noggrant analysera orsakerna bakom detta negativa resultat för att formulera strategier och åtgärder för att vända utvecklingen och uppnå positiva ekonomiska resultat framöver. En åtgärdsplan har börjat plockas fram som ska vara till hjälp i vårt arbete.

10. Projekt vårdbyggnad

Projektet för vårdbyggnaden har mött utmaningar, inklusive avhoppet av en projektör. För att tackla detta genomförs en ny upphandling enligt ABT, vilket förväntas öka effektiviteten. Trots osäkerheter är förhoppningen en byggstart sommaren 2024 för att säkerställa en framgångrik genomföring.

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

Organisationsförändringar:

Under det gångna året har vi genomgått viktiga organisationsförändringar för att stärka ledningen och öka vår förmåga att möta framtida utmaningar och möjligheter.

1. Ny VD och Administratör:

En ny VD och administratör har tagit plats i ledningen. Den nya ledningen har för avsikt att fortsätta driva företaget mot framgång genom strategiskt tänkande och effektivt ledarskap. Vi ser fram emot att dra nytta av deras expertis och vision för att vidareutveckla vår organisation.

2. Nya styrelsemedlemmar och ordförande

Vi är glada att välkomna nya medlemmar till vår styrelse och vår nya ordförande. Deras engagemang kommer att vara avgörande för att leda vår organisation mot framgång. Vi riktar även ett varmt tack till de avgående medlemmarna för deras betydande bidrag.

3. Avslutning av Fastighetsingenjörens tjänst:

Under året har vår tidigare fastighetsingenjör valt att avsluta sin tjänst. Genom interna organisationsändringar hoppas vi kunna säkerställa den driften på ett säkert sätt.

Dessa organisationsförändringar är en del av vår övergripande strategi att stärka vår struktur och säkerställa att vi har rätt kompetens för att möta framtida utmaningar och driva hållbar tillväxt. Vi ser med tillförsikt fram emot det kommande året och de möjligheter som dessa förändringar kommer att medföra för vår organisation.

Sammanfattningsvis har året präglats av olika utmaningar och framsteg. Vi fortsätter att sträva efter att förbättra våra fastigheter och verksamhetsprocesser för att möta våra hyresgästers behov och för att skapa en trygg och hållbar boendemiljö.

Dorotea 2024-02-07

Nils Verdwaald

VD/Förvaltare

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

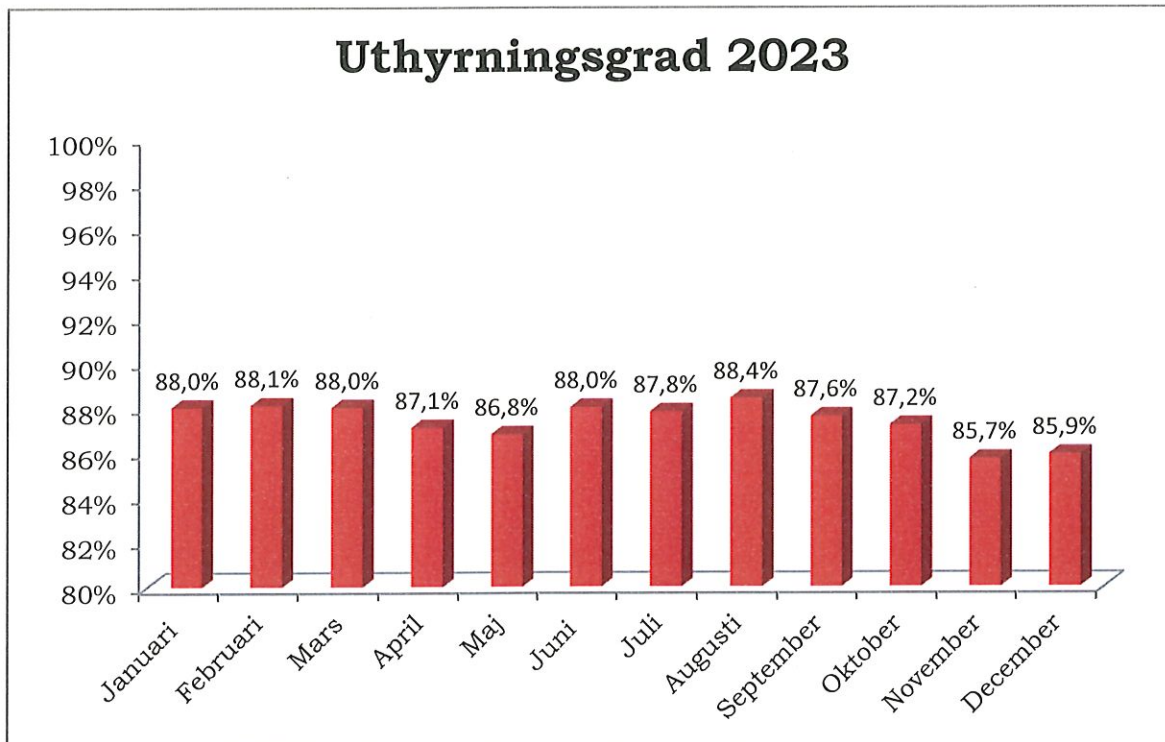
Flerårsöversikt

	2019	2020	2021	2022	2023
Rörelsens intäkter (kkr)	29 209	31 976	38 142	42 537	39 564
Balansomslutning (kkr)	101 349	113 758	118 521	117 885	120 531
Resultat efter finansiella poster (kkr)	-3 586	-1 541	-192	920	-1 346
Avkastning på eget kapital (%)	-33,9	-8,3	-0,9	4,3	-6,8
Avkastning på totalt kapital (%)	-2,4	-0,5	0,6	1,7	0,3
Soliditet (%)	10,4	16,4	17,2	18,2	16,4
Skuldränta (%)	1,4	1,2	1,1	1,2	1,9

Tilläggsupplysningar**Uthyrning**

Hyresintäkterna under 2023 har uppgått till 27 690 kkr (27 740 kkr).

Uthyrningsgraden har i genomsnitt varit 87,4 % (89,6 %).



DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

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

Fastighet	2023	2022
Örnen 14	887	862
Korpen 1	911	882
Falken 1	889	864
Vråken 2	920	894
Harven 1	921	895
Örnen 12	1 011	982
Ugglan 1	1 029	999
Råven 19	830	806
Ugglan 3	1 050	1 020
Mården 2	815	792
Göken 16	882	856
Lajksjö 1:133	629 *	611 *
Svanaby 6:28	630 *	612 *
Avaträsk 9:1	665 */-	648 */-
Risbäck 1:101	853	829
Avasjö 1:328	609 *	591 *
Avasjö 1:392	892	866

* Kallhyra

*/- Både kall- och varmhya

Medelhyra/m ²	2023	2022
Varmhyra	934	907
Kallhyra	633	616

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

7

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

Förändring av eget kapital

Aktiekapitalet utgörs av 1 000 aktier med kvotvärde 1 000.

	2023	2022
<i>Bundet eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	1 200	1 200
Överföring från fritt eget kapital	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Belopp vid årets ingång	20 282	19 189
Årets resultat	<u>-1 706</u>	<u>1 093</u>
	18 576	20 282

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står
följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	20 282 250 kr
Årets vinst	<u>-1 705 991 kr</u>
	18 576 259 kr

Styrelsen och verkställande direktören
föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>18 576 259 kr</u>
	18 576 259 kr

Bolagets resultat före finansiella poster uppgår till -20 kkr (1 886 kkr).

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

DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

8

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

RESULTATRÄKNING (kkkr)	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	27 690	27 740
Övriga rörelseintäkter	3	11 874	14 797
Summa rörelseintäkter		39 564	42 537
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-20 839	-22 625
Personalkostnader	6	-15 829	-15 055
Av-/nedskrivningar	7,8	-2 915	-2 971
Summa rörelsekostnader		-39 584	-40 651
Rörelseresultat		-20	1 886
Finansiella poster			
Nedskrivningar	10		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 654	-1 057
Summa finansiella poster		-1 326	-966
Resultat efter finansiella poster		-1 346	920
Resultat före skatt		-1 346	920
Skatter			
Skatt på årets resultat	16	-360	173
Årets resultat		-1 706	1 093

DOROTEAHUS I DOROTEÅ AB

9

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

BALANSRÄKNING (kkr)

TILLGÅNGAR	Not	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	86 579	83 470
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 699	1 861
Pågående ny-, om- och tillbyggnad	15	9 380	6 671
Summa materiella anläggningstillgångar		97 657	92 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 673	1 673
Andra långsiktiga fordringar	13	5 999	5 599
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 672	7 272
Summa anläggningstillgångar		105 329	99 274
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		41	43
Summa varulager m.m.		41	43
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-12	11
Fordringar hos koncernföretag		6 358	3 016
Övriga fordringar		304	252
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter		1 182	877
Summa kortfristiga fordringar		7 832	4 156
Kassa och Bank			
Kassa och Bank	9	7 329	14 412
Summa kassa och bank		7 329	14 412
Summa omsättningstillgångar		15 202	18 611
SUMMA TILLGÅNGAR		120 531	117 885

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

10

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115

BALANSRÄKNING (kkkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023

2022

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

20 282

19 189

Årets resultat

-1 706

1 093

Summa fritt eget kapital**18 576****20 282****Summa eget kapital****19 776****21 482****Avsättningar**

Övriga avsättningar

14

1 416

Summa avsättningar**1 416****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11

90 500

85 500

Summa långfristiga skulder**90 500****85 500****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

2 843

2 232

Skulder till koncernföretag

1 296

1 539

Övriga skulder

1 254

930

Uppl. kostnader och förutbet. intäkter

4 861

4 786

Summa kortfristiga skulder**10 255****9 486****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****120 531****117 885**

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, verksamhetsråd, 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.

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, utranteras 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

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 förpliktelserna 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 innehåses 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 intialt 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.

Avsättning avser reservering för framtida rivningskostnader.

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.

Not 2 Hyresintäkter	2023	2022
Bostäder	21 799	21 142
Lokaler	8 329	8 412
Övrigt	703	732
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 928	-2 350
Lokaler	-5	-6
Övrigt	-209	-191
Summa hyresintäkter	27 690	27 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Tjänsteförsäljning Dorotea kommun	9 039	8 863
Återföring avsättning rivning	735	4 269
Övrigt	2 100	1 665
Summa övriga rörelseintäkter	11 874	14 797

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel och reparation	-3 248	-1 890
Återföring avsättning rivningskostnader	66	-4 326
Underhåll	-2 081	-1 996
Taxebundna kostnader	-5 040	-5 153
Uppvärmning	-7 145	-6 150
Övriga externa kostnader	-3 391	-3 111
Summa övriga externa kostnader	-20 839	-22 625

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	2023	2022
Medelantalet anställda	33	34
Tjänster fördelat per kostnadsställe:		
Doroteahus verksamhet	9	10
Kommunens fastighetsförvaltning	8	8
Kommunala verksamheter	16	16
Totalt för bolaget	33	34
Styrelse inklusive suppleanter	10	10
Ledning	1	1

Personalkostnader	2023	2022
Löner och ersättningar personal	10 884	10 360
Ersättning till styrelse inklusive suppleanter	107	96
Ersättning till VD/Förvaltare	765	627
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 989	3 817
<i>varav pensionskostnader</i>	544	562
Totalt personalkostnader	15 744	14 900

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	212 713	211 185
Årets anskaffning	5 712	1 954
Årets utrangering eller försäljning		-426
Omklassificering		
Utgående anskaffningsvärde	218 425	212 713
Ingående avskrivningar enligt plan	-129 243	-126 725
Årets utrangering eller försäljning, Omklassificering		
Årets avskrivningar enligt plan	-2 603	-2 518
Utgående avskrivningar	-131 846	-129 243
Ingående nedskrivningar		-407
Årets nedskrivning kallställda fastigheter		407
Utgående nedskrivningar		
Redovisat värde	86 579	83 470

Not 8 Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	9 109	9 068
Årets investeringar	150	41
Utrangerade inventarier		
Utgående anskaffningsvärde	9 259	9 109
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 248	-6 813
Utrangerade inventarier		-55
Årets avskrivning enligt plan	-312	-379
Utgående avskrivningar enligt plan	-7 560	-7 248
Redovisat värde	1 699	1 861

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 av- och nedskrivning Vindkraftsandelar		
Utgående nedskrivning	-5 317	-5 317
Redovisat värde	1 673	1 673

Not 11 Långfristiga skulder

För skulder till kreditinstitut har pantförskrivits fastighetsinteckningar om sammanlagt 0 kr. Av de långfristiga skulderna förfaller 24,7 milj kr under 2024. Lånen kommer att åter omsättas under året. 39,3 milj kr (38,5 milj kr) förfaller till betalning senare än ett år, men senast fem år efter balansdagen och 26,5 milj kr (21 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.

	2023	2022
Pågående nybyggnad Hälsocentral lån	15 000	10 000
Fastighetslån	75 500	75 500
Redovisat värde	90 500	85 500

Not 12 Ställda säkerheter & eventalförpliktelse

	2023	2022
Ställda panter	Inga	Inga
Garantibelopp Fastigo	217	218

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023	2022
Temporär skillnad avskrivning byggnad	4 508	4 868
Långfristig kontraktsfordran Region Västerbotten	1 492	731
Redovisat värde	5 999	5 599

Not 14 Avsättningar

	2023	2022
Avsättning reservering för rivningskostnader		1 416

Not 15 Pågående ny-/till-/ombyggnad

	2023	2022
Pågående nybyggnad vårdbyggnad	9 380	3 490
Pågående om/tillbyggnad värmecentral Korpen 1		2 847
Pågående ombyggnad Avasjö 1:392		334
Redovisat värde	9 380	6 671

Not 16 Skatter

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skattefordran, temporär skillnad avskrivning byggnad	-360	173
Redovisat värde	-360	173

DOROTEAHUS I DOROTEA AB

17

ÅRSREDOVISNING FÖR 2023-01-01 -- 2023-12-31

Org nr 556499-5115


Kassaflödesanalys (kkr)	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	-20	1 886
Avskrivningar	2 915	2 897
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-1 416	-4 195
Erhållen ränta	326	89
Erhållna utdelningar	2	2
Erlagd ränta	-1 654	-1 057
Betald inkomstskatt		
Ökning/minskning varulager	2	
Ökning/minskning kundfordringar	-3 319	3 339
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-357	73
Ökning/minskning leverantörskulder	612	226
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	157	-186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 752	3 075
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		
Sålda immateriella anläggningstillgångar		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 571	-6 377
Sålda materiella anläggningstillgångar		
Investeringar i dotterbolag		
Sålda dotterbolag		
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-760	-731
Avyttring/amorteringar övr finansiella anläggningstillgångar		
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 331	-7 108
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nyemission		
Apportemission, annan apportegendom (just. manuellt)		
Upptagna lån	5 000	8 000
Amortering av skuld		-5 500
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		
Erhållet/lämnat koncernbidrag		
Utbetald utdelning		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 000	2 500
Årets kassaflöde	-7 083	-1 534
Likvida medel vid årets början	14 412	15 945
Kursdifferens i likvida medel		
Annan ökning/minskning av bokförda värdet		
Likvida medel vid årets slut	7 329	14 412

8

Dorotea 2024-02-21



Britt-Inger Mohlin Grahn, Styrelsens ordförande


Jan Bergström



Eva Borgström


Margareta Skog


Linda Persson


Nils Verdwaald, VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Doroteahus i Dorotea AB, org.nr 556499-5115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Doroteahus i Dorotea AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Doroteahus i Dorotea ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Doroteahus i Dorotea AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Doroteahus i Dorotea AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Doroteahus i Dorotea AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Doroteahus i Dorotea AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå den 8 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor