

Årsredovisning för
AB Hammaröbostäder
556470-4426

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Noter	9-17
Underskrifter	18

MP

2023052305557

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i AB Hammaröbostäder intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Hammarö 2023- 05 - 17


Fredrik Berglöf
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hammaröbostäder, 556470-4426, med säte i Hammarö, upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till uppgift att äga, producera och förvalta bostäder och särskilda boendeformer i kommunen. Fastighetsskötsel, yttre och inre samt delar av den tekniska förvaltningen sköts via avtal med Riksbyggen. Dessutom bedrivs via avtal fastighetsskötsel åt Hammarö Kommun på Trygghetsboendet och Lunden. Bolaget äger tillsammans med Hammarö kommun kommanditbolaget Tappan 3+4, org. 916831-5134.

Per den 31/12 2022 förvaltade bolaget totalt 986 lägenheter fördelade på:

-Ägda av AB Hammaröbostäder	652 lägenheter
-Särskilda boenden, ägda av AB Hammaröbostäder, delvis uthyrda till Hammarö Kommun (förändringar i fördelning av ytor och antal lägenheter fortsätter)	153 lägenheter
-Ägda av KB Tappan	95 lägenheter
-Ägda av Hammarö Kommun	86 lägenheter

Totalt förvaltat yta uppgår till ca 70 800 m², varav 13 430 m² särskilda boenden enligt ovan, delvis uthyrda på lokalkontrakt till Hammarö Kommun. I den totalförvaltade ytan ingår också lokalyta i KB Tappan 3+4 med 4 244 m².

Händelser under och efter räkenskapsåret

Marknadssituationen avseende bostäder har varit stabil under 2022 med fortsatt stor efterfrågan. Vakansgraden vid årets slut uppgick till 0,4 % (0,2 %). Den totala omsättningen på bolagets bostäder har varit något lägre än föregående år och ligger fortsatt tydligt under branschsnittet. Hyresförhandlingen för 2023 resulterade i en höjning av bostadshyrorna med 4,5 % fr.o.m 1/2. Undantaget höjningen var bostäder på Rögrindsvägen som ligger utanför förhandlingssystemet samt bostäder på Hamnvägen 6 och 7 som får en hyreshöjning om 2,25 % från samma datum som ovan.

På lokalsidan så ställdes Gunnarskärgården under våren om till evakueringsboende för flyktingar från Ukrainakriget, vilket reglerats genom ett hyresavtal med Hammarö kommun. Diskussioner pågår inom koncernen kring de långsiktiga behoven av Gunnarskärgården. På Björkhagsgården avslutades under våren projektet med att tillskapa en gruppbostad. Vissa mindre lokaluthyrningar har också gjorts i beståndet, som t ex uthyrning av lokalytor i Haga till region Värmland för vaccinationsändamål.

Avseende underhålls- och investeringsprojekt under året så har utemiljön på flera bostadsområden setts över för att både skapa tryggare miljöer samt för att effektivisera framtida skötsel. Andra projekt som kan nämnas är installation av digital tvättstugebokning och flera projekt kopplade till energioptimering.

Fastigheten Gunnarskär 1:504 såldes under året till Hammarö kommun och en av bolagets bostadsrätter har avyttrats.

Förväntad framtida utveckling

Under de närmaste åren kommer ett stort antal lägenheter att vara inflyttningsklara i Karlstad vilket också påverkar vår lokala marknad på Hammarö.

AB Hammaröbostäder dominerar fortsatt hyresmarknaden på Hammarö med ett fåtal ytterligare aktörer. Därför ligger också ett stort ansvar på bolaget att tillgodose marknaden med attraktiva hyresrätter. Diskussioner pågår mellan bolaget och ägaren kring möjligheterna att nyproducera bostäder i framtiden.

Den största framgångsfaktorn för AB Hammaröbostäder är den attraktiva boendemiljön som kommunen erbjuder. Kommunen ser enligt prognoserna ut att fortsatt växa och hyresrätten är viktig i denna tillväxt.

En kostnadschock drabbar nu både samhället i stort och fastighetsbranschen specifikt vilket kommer att vara en utmaning för bolaget framöver.

Moderföretag

AB Hammaröbostäder ägs till 100% av Hammarö kommun, organisationsnummer 212000-1793, med säte i Värmlands län, Hammarö kommun.

2023052503559

Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i Tkr 2018
Nettoomsättning	63 805	64 862	64 490	63 456	58 271
Resultat efter finansiella poster	10 290	20 166	14 814	6 466	3 399
Balansomslutning	591 578	607 426	622 342	624 070	617 225
Antalet anställda	8	8	8	8	7
Soliditet %	13	11,3	8,4	6,5	5,8

Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskr.fond	Reservfond	Bal.resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital						
2021-12-31	11 796 000	1 808 090	2 374 743	32 110 116	12 528 252	60 617 201
Resultatdisposition enligt årsstämma				12 528 252	-12 528 252	
Avskrivning uppskrivningsfond		-131 812		131 812		
Årets resultat					6 076 850	6 076 850
Eget kapital	11 796 000	1 676 278	2 374 743	44 770 180	6 076 850	66 694 051
2022-12-31						

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	44 770 180
Årets resultat	6 076 850
Summa	50 847 030

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen:
disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	50 847 030
Summa	50 847 030

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2,4	63 804 636	64 861 797
Övriga rörelseintäkter	3	5 062 874	10 329 574
		<u>68 867 510</u>	<u>75 191 371</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5,6	-36 618 453	-34 941 187
Personalkostnader	7	-6 889 053	-6 109 030
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-14 413 486	-13 008 234
Rörelseresultat		<u>10 946 518</u>	<u>21 132 920</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 399 253	3 059 033
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		853 629	2 710 908
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	750 706	673 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 660 606	-7 410 492
Resultat efter finansiella poster		<u>10 289 500</u>	<u>20 166 037</u>
Bokslutsdispositioner		-2 560 000	-4 700 000
Resultat före skatt		<u>7 729 500</u>	<u>15 466 037</u>
Skatt på årets resultat	11	-1 652 650	-2 937 785
Årets resultat		<u>6 076 850</u>	<u>12 528 252</u>

2023052303561

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	431 084 895	430 981 229
Nedlagda utgifter på annans fastighet	13	1 254 302	1 332 696
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	306 047	11 771 836
Inventarier, verktyg och installationer	15	412 877	100 429
		<u>433 058 121</u>	<u>444 186 190</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	81 665 622	77 266 369
Fordringar hos koncernföretag	17	45 998 601	45 998 601
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	1 352 666	1 361 037
Uppskjuten skattefordran	19	5 811 580	5 776 103
		<u>134 828 469</u>	<u>130 402 110</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>567 886 590</u>	<u>574 588 300</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		326 113	112 490
Fordringar hos koncernföretag		1 473 275	2 990 376
Aktuell skattefordran		1 853 049	154 728
Övriga fordringar		667 357	2 526 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 980 939	1 233 423
		<u>6 300 733</u>	<u>7 017 349</u>
Kassa och bank		<u>17 391 126</u>	<u>25 820 263</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>23 691 859</u>	<u>32 837 612</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>591 578 449</u>	<u>607 425 912</u>

2023052303562

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	11 796 000	11 796 000
Uppskrivningsfond		1 676 278	1 808 090
Reservfond		2 374 743	2 374 743
		<u>15 847 021</u>	<u>15 978 833</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		44 770 180	32 110 116
Årets resultat		6 076 850	12 528 252
		<u>50 847 030</u>	<u>44 638 368</u>
Summa eget kapital		<u>66 694 051</u>	<u>60 617 201</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	21	<u>12 840 000</u>	<u>10 280 000</u>
		12 840 000	10 280 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	495 247 460	520 747 460
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 561 908	4 318 572
Skulder till koncernföretag		3 788 902	4 345 185
Övriga kortfristiga skulder		2 278 440	1 197 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 167 688	5 919 564
		<u>16 796 938</u>	<u>15 781 251</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>591 578 449</u>	<u>607 425 912</u>

2025052303563

M

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 289 500	20 166 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		10 014 233	9 949 201
		20 303 733	30 115 238
Betald inkomstskatt		-3 386 448	-1 767 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 917 285	28 347 973
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 414 937	-2 648 672
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 015 687	702 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 347 909	26 402 201
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 289 513	-10 801 132
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 004 096	202 492
Avyttring av finansiella tillgångar		8 371	22 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 277 046	-10 576 118
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 500 000	-33 766 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 500 000	-33 766 000
Årets kassaflöde		-8 429 137	-17 939 917
Likvida medel vid årets början		25 820 263	43 760 180
Likvida medel vid årets slut		17 391 126	25 820 263

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022	2021
Erhållen resultatandel KB Täppan 3+4	4 399 253	3 059 033
Resultat vid avyttring av bostadsrätt	851 629	2 708 908
Erhållen ränta	750 706	673 668
Erlagd ränta	-6 660 605	-7 410 492
	-659 017	-968 883

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	2022	2021
Av- och nedskrivningar av tillgångar	14 413 486	13 008 234
Resultatandel KB Täppan	-4 399 253	-3 059 033
	10 014 233	9 949 201

Not Likvida medel

	2022	2021
Kassa och bank	17 391 126	25 820 263
	<u>17 391 126</u>	<u>25 820 263</u>

2023052308565

MD

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Hammarö kommun (organisationsnummer 212000-1793) med säte i Skoghall.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget, och att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar och skulder

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring av uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Likvida medel

Bolagets behållning på koncernkonto (17 391 126 kr) hos Hammarö kommun redovisas som likvida medel även om behållningen i juridisk mening utgör en fordran på kommunen.

Bolaget har omedelbar tillgång till behållningen och kan disponera denna på samma sätt som för övriga likvida medel.

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. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delats upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställts, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader, nyttjandeperiod

Stomme och grund 100 år
Stomkompletteringar 50 år
Värme, sanitet (VS) 40 år
EI 40 år
Fasad, fönster 50 år
Yttertak 40 år
Ventilation 25 år
Hiss 25 år
Fiber 10 år
Hyresgästanpassningar 3-20 år
Byggnadsinventarier 5 år
Markanläggningar 20 år
Restpost 40 år

Byte av byggdel som ingår i **restpost** kostnadsföres som löpande underhåll.

Inventarier, verktyg och installationer 5 år.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten, periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättning till anställda

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

Ersättningar efter avslutad anställning: Bolaget har avgiftsbestämda pensionsplaner för sina anställda. 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 tjänster utförts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs.

2023052305569

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyresintäkter, bostäder	51 626 840	51 997 951
Hyresintäkter lokaler och övrigt	15 867 963	15 022 408
Hyresbortfall för bostäder	-161 405	-464 361
Hyresbortfall övrigt	-3 528 762	-1 694 201
Summa	63 804 636	64 861 797

Bolagets lokalhyresintäkter avser i allt väsentligt Hammarö kommun.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

I beloppet ingår bl a förvaltningsavtal mellan AB Hammaröbostäder och Hammarö kommun med 634 tkr, samt mellan AB Hammaröbostäder och KB Täppan 3+4 med 314 tkr. Därutöver ingår också vinsten avseende försäljning Domarevägen 15 med 1 996 tkr.

Not 4 Försäljning till koncernföretag

24,7 % (25,6 %) av försäljningen avser företag i den koncern där Hammarö kommun är moderföretag.

Not 5 Inköp från koncernföretag

31,5 % (31,9 %) av inköpen avser företag i den koncern där Hammarö kommun är moderföretag.

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Underhållskostnader	-9 098 055	-9 009 069
Driftskostnader	-22 926 900	-20 845 803
Administrationskostnader	-3 814 454	-4 276 292
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-779 044	-810 023
Summa	-36 618 453	-34 941 187

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022	Varav män	Varav kvinnor	2021	Varav män	Varav kvinnor
Sverige	8	5	3	8	5	3
Totalt	8	5	3	8	5	3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar:	-4 192 556	-3 937 904
Sociala kostnader	-2 513 436	-1 958 002
(varav pensionskostnader)	(-806 681)	(-448 284)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostn.och pensionskostn.	-6 705 992	-5 895 906

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och mark	-14 246 317	-12 893 804
Utgifter på annans fastighet	-78 394	-78 394
Inventarier, verktyg och installationer	-88 775	-36 036
	<u>-14 413 486</u>	<u>-13 008 234</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntor	106 726	29 688
Räntor från koncernföretag	643 980	643 980
Summa	750 706	673 668

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, på skulder till kreditinstitut	-5 174 747	-5 835 007
Borgensavgift Hammarö kommun	-1 485 772	-1 562 242
Övriga räntekostnader	-87	-13 244
Summa	-6 660 606	-7 410 493

Årets räntekostnader motsvarar en genomsnittlig ränta på fastighetslån med 1,01% (1,08%).

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-1 688 127	-2 935 095
Uppskjuten skatt	35 477	-2 690
Skatt på årets resultat	-1 652 650	-2 937 785

Redovisat resultat före skatt	7 729 500	15 466 037
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-1 592 277	-3 186 004
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15 169	-6 531
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	718	412
Skatteeffekt av resultat från koncernföretag	-44 857	68 530
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat negativt räntenetto	-	177 134
Skatt hänförlig till tidigare år	11 747	14 421
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-10 588	-5 747
Skatteeffekt av uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond	-2 224	-
Redovisad skattekostnad	-1 652 650	-2 937 785

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	634 851 495	634 570 361
-Justering av ingående ackumulerade anskaffningsvärden	269 442	-
-Nyanskaffningar	15 354 079	483 626
-Försäljning och utrangeringar	-1 941 200	-202 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	648 533 816	634 851 495
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-158 295 216	-140 861 982
-Justering av ingående ackumulerade avskrivningar	-269 442	-
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	937 104	-
-Omföring mellan avskrivningar och avskrivningar uppskrivet belopp	-	-4 718 280
-Årets avskrivning	-14 067 467	-12 714 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 695 021	-158 295 216
<i>Ingående uppskrivningar</i>	7 474 950	43 435 520
-Omföring mellan upp- och nedskrivningar	-	-40 500 000
-Omföring mellan avskrivningar och avskrivningar uppskrivet belopp	-	4 718 280
-Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-178 850	-178 850
Utgående uppskrivningar	7 296 100	7 474 950
<i>Ingående nedskrivningar</i>	-53 050 000	-93 550 000
-Omföring mellan upp- och nedskrivningar	-	40 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-53 050 000	-53 050 000
Redovisat värde vid årets slut	431 084 895	430 981 229

Not 13 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 567 877	1 567 877
Vid årets slut	1 567 877	1 567 877
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-235 181	-156 787
-Årets avskrivning	-78 394	-78 394
Vid årets slut	-313 575	-235 181
Redovisat värde vid årets slut	1 254 302	1 332 696

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	11 771 836	1 454 330
Omklassificeringar	-15 099 763	-229 543
Investeringar	3 633 974	10 547 049
Redovisat värde vid årets slut	306 047	11 771 836

2025052303572

Not 15 Inventarier, bilar, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	747 236	1 392 902
-Nyanskaffningar	401 223	-
-Avyttringar och utrangeringar	-250 000	-645 666
	<u>898 459</u>	<u>747 236</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-646 807	-1 256 437
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	250 000	645 666
-Årets avskrivning	-88 775	-36 036
	<u>-485 582</u>	<u>-646 807</u>
Redovisat värde vid årets slut	412 877	100 429

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i KB Täppan 3+4 (org nr 916831-5134)	77 266 369	74 207 336
Årets resultatandel från KB Täppan 3+4	4 399 253	3 059 033
	<u>81 665 622</u>	<u>77 266 369</u>

Not 17 Långfristiga fordringar koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning KB Täppan 3+4	45 998 601	45 998 601
	<u>45 998 601</u>	<u>45 998 601</u>

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	1 312 166	1 320 537
Insatskapital HBV	40 000	40 000
Insatskapital HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	1 352 666	1 361 037

Not 19 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen, samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av:	5 811 580	5 776 103

uppskjuten skattefordran hänförlig till temporär skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar
Beräkning har skett med skattesatsen 20,6% för år 2021 och 2022.

	<u>5 811 580</u>	<u>5 776 103</u>
--	------------------	------------------

Not 20 Aktiekapital

117 960 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 21 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt 2016	-	180 000
Periodiseringsfond, avsatt 2017	400 000	400 000
Periodiseringsfond, avsatt 2018	500 000	500 000
Periodiseringsfond, avsatt 2019	2 000 000	2 000 000
Periodiseringsfond, avsatt 2020	2 500 000	2 500 000
Periodiseringsfond, avsatt 2021	4 700 000	4 700 000
Periodiseringsfond, avsatt 2022	2 740 000	-
	12 840 000	10 280 000

Not 22 Andra skulder till kreditinstitut

Utestående ränteswapavtal uppgår till 0 Mkr (65 Mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 0,91 år (1,45 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil avseende räntebindningen:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	336 247 460	269 650 000
Inom 1-5 år	159 000 000	251 097 460
	495 247 460	520 747 460

Del av skulderna förfaller formellt sett inom 1 år men då bolaget avser att förlänga lånen redovisas hela beloppet som långfristig skuld.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna drift-och underhållskostnader	630 001	454 368
Förutbetalda hyror	4 016 941	3 812 579
Upplupna löne-och lönebikostnader	522 805	508 758
Upplupna räntor	997 941	1 143 859
Summa	6 167 688	5 919 564

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

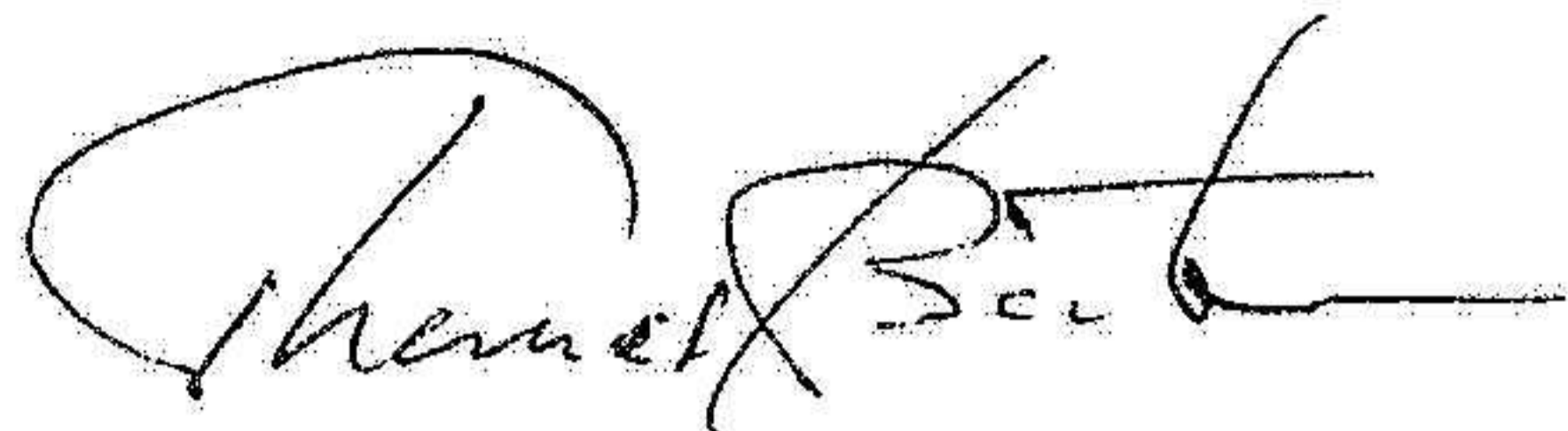
	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Eventalförpliktelser

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Underskrifter

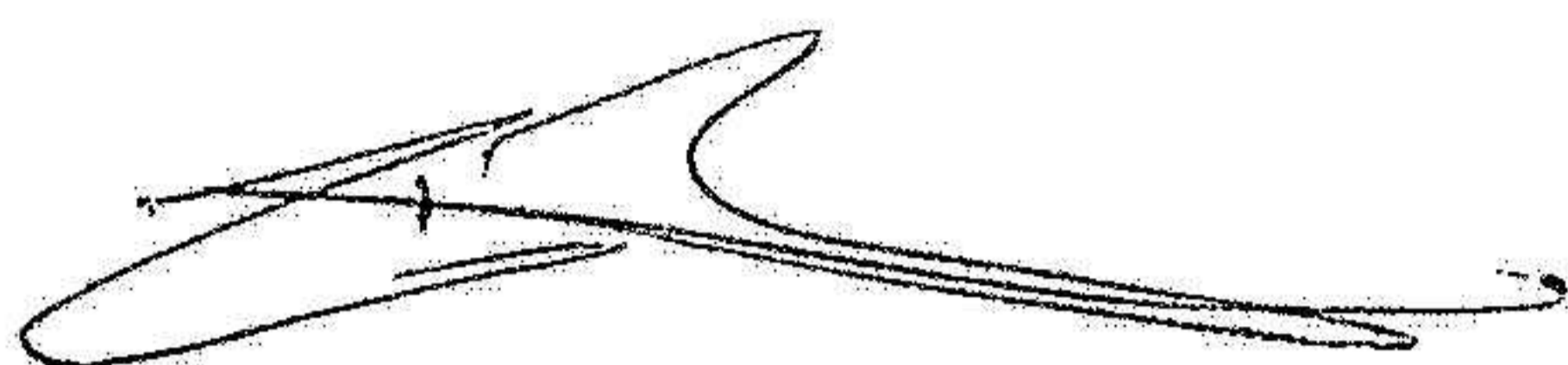
Hammarö 2023-02-28



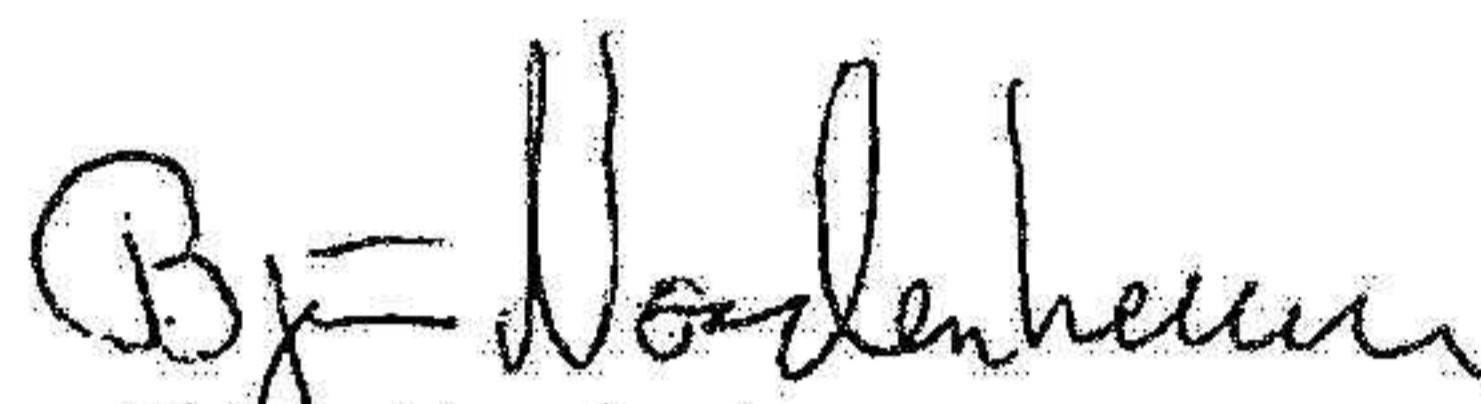
Thomas Bäckman
Styrelseordförande



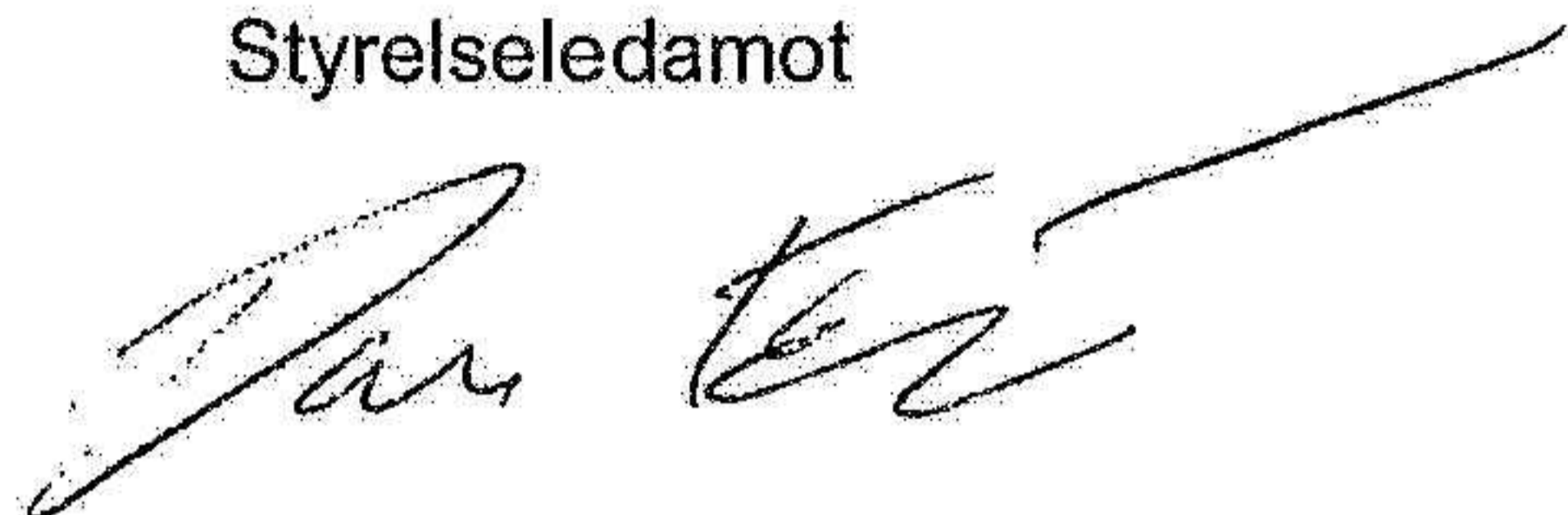
Jan-Olof Hesselstedt
Styrelseledamot



Emil Joelsson
Styrelseledamot



Björn Nordenhammar
Styrelseledamot



Dan Eriksson
Styrelseledamot



Fredrik Berglöf
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-03-17



Marcus Persson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Hammaröbostäder, org. nr 556470-4426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hammaröbostäder för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hammaröbostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Hammaröbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Hammaröbostäder för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Hammaröbostäder enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den 17 mars 2023



Marcus Persson

Auktoriserad revisor