

Årsredovisning

för

Hyreshuset Katrineholm AB

559077-0961

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hyreshuset Katrineholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Katrineholm 2023-05-26



Fredrik Ydevall

Årsredovisning
för
Hyreshuset Katrineholm AB

559077-0961

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Hyreshuset Katrineholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheter

Företaget har sitt säte i Katrineholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget och hela fastighetsbranschen påverkas i hög grad av att den ekonomiska konjunkturen har försvagats under året.

Ökade energipriser och stigande finansieringskostnader slår direkt mot resultatet.

Genom en inbromsning i investeringstakten och bolagets låga vakans i bostäder är bedömningen att detta inte kommer påverka bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till YDOL Fastighets AB, org. nr 559059-5285 med säte i Katrineholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 754	17 368	17 012	16 357	16 164
Resultat efter finansiella poster	408	-228	440	-624	322
Soliditet (%)	1	1	1	0	1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	907 328	-203 091	754 237
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-203 091	203 091	0
Årets resultat			238 400	238 400
Belopp vid årets utgång	50 000	704 237	238 400	992 637

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	704 237
årets vinst	238 400
	942 637
disponeras så att i ny räkning överföres	942 637

2023060223186

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	17 753 641	17 368 141
Övriga rörelseintäkter		406 395	43 191
		18 160 036	17 411 332
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-12 569 375	-13 431 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 621 900	-2 426 336
Övriga rörelsekostnader		-83 277	-416 776
		-15 274 552	-16 274 121
Rörelseresultat		2 885 484	1 137 211
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 477 604	-1 365 396
		-2 477 604	-1 365 396
Resultat efter finansiella poster		407 880	-228 185
Resultat före skatt		407 880	-228 185
Skatt på årets resultat		-169 480	25 094
Årets resultat		238 400	-203 091

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	99 789 497	92 167 399
Inventarier, verktyg och installationer	4	347 036	31 050
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	311 768
		100 136 533	92 510 217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	48 614 126	48 614 126
Uppskjuten skattefordran		0	124 393
		48 614 126	48 738 519
Summa anläggningstillgångar		148 750 659	141 248 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 210	105 614
Fordringar hos koncernföretag		44 858	44 858
Övriga fordringar		30 621	49 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 342 262	170 646
		1 503 951	371 070
<i>Kassa och bank</i>		2 859 532	2 216 121
Summa omsättningstillgångar		4 363 483	2 587 191
SUMMA TILLGÅNGAR		153 114 142	143 835 927

2023060225187

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		704 237	907 328
Årets resultat		238 400	-203 091
		942 637	704 237
Summa eget kapital		992 637	754 237
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		45 087	0
Summa avsättningar		45 087	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	140 401 275	133 723 875
Skulder till koncernföretag	7	1 700 000	1 700 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 259 174	1 000 000
Summa långfristiga skulder		147 360 449	136 423 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 700	2 760 000
Leverantörsskulder		538 436	1 115 958
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		254	33 413
Aktuella skatteskulder		66 147	18 679
Övriga skulder		34 899	45 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 835 533	2 684 670
Summa kortfristiga skulder		4 715 969	6 657 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 114 142	143 835 927

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Tak, värme-, elanläggning	2,5%
Fönster, fasad, VVS	2%
Ventilation, hiss	4%
Styr och övervakning, tvättstuga	6,67%
Kök och badrum	3,33%
Inre ytskikt	8,33%
Markinventarier	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Bostäder	16 872 624	16 541 306
Lokaler	347 478	333 478
Garage och p-platser	533 538	493 357
	17 753 640	17 368 141

2023060223189

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 581 110	102 556 335
Inköp	10 296 624	10 631 948
Försäljningar/utrangeringar	-1 746 890	-607 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 130 844	112 581 110
Ingående avskrivningar	-20 413 711	-18 187 084
Försäljningar/utrangeringar	1 663 612	190 397
Årets avskrivningar	-2 591 248	-2 417 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 341 347	-20 413 711
Utgående redovisat värde	99 789 497	92 167 399
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	99 789 497	92 167 399
Verkligt värde	263 800 000	199 700 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 570	46 570
Inköp	346 639	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	393 209	46 570
Ingående avskrivningar	-15 520	-6 208
Årets avskrivningar	-30 652	-9 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 172	-15 520
Utgående redovisat värde	347 037	31 050

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311 768	1 350 000
Inköp	10 666 275	9 593 716
Omklassificeringar	-10 978 043	-10 631 948
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	311 768
Utgående redovisat värde	0	311 768

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 614 126	48 614 126
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 614 126	48 614 126
Utgående redovisat värde	48 614 126	48 614 126

Not 7 Långfristiga skulder

	2022	2021
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdag	11 118 200	11 040 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdag	129 283 075	122 683 875
	140 401 275	133 723 875

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	119 192 000	100 192 000
	119 192 000	100 192 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Katrineholm, det datum som framgår av vår digitala signatur

Fredrik Ydevall
Verkställande direktör

Emma Cosmo

Elin Hast

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Hans Olsson

Partner

2023-05-04 07:23:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HYRESHUSET KATRINEHOLM AB 559077-0961 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK YDEVALL

Fredrik Ydevall

2023-04-28 07:13:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA COSMO

Emma Cosmo

2023-04-27 19:52:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN HAST

Elin Hast

2023-04-27 19:59:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023060223190

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hyreshuset Katrineholm AB, org.nr 559077-0961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hyreshuset Katrineholm AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyreshuset Katrineholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Hyreshuset Katrineholm AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyreshuset Katrineholm 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 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

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 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.

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 Hyreshuset Katrineholm AB för år 2022 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 Hyreshuset Katrineholm 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
- 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.

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-04 07:24:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS OLSSON

Datum

Hans Olsson

Partner

Leveranskanal: E-post

2023060223192