

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Falkenbergs Bostadsaktiebolag
556095-1245
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Falkenbergs Bostadsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 3 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falkenberg den 23 maj 2023



Charlotta Hansson Allefeldt

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Falkenbergs Bostadsaktiebolag (Fabo), orgnr. 556095-1245, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Fabo är moderbolag i en koncern som innefattar bolaget Falkenberg Bostad Utvecklings AB (556708-2689) och Falkenbergs Bostad Parkering AB (559133-6689).

Uppgifterna i denna förvaltningsberättelse avser koncernen förutom där det särskilt anges att uppgifterna avser moderbolaget.

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ägarförhållanden

Koncernen omfattar moderbolaget Falkenbergs Bostads AB och det helägda dotterbolagen Falkenberg Bostad Utvecklings AB och Falkenbergs Bostad Parkering AB.

Falkenbergs Bostads AB ägs till 100 % av Falkenbergs Stadshus AB, orgnr 556536-8197, som i sin tur ägs av Falkenbergs Kommun.

Allmänt om verksamheten

Bolagets föremål för sin verksamhet är att inom Falkenbergs Kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter.

Falkenbergs Bostads AB äger totalt 2 950 lägenheter i Falkenbergs Kommun varav 352 är servicelägenheter med lokalkontrakt. Lägenheterna finns förutom i centralorten i 13 andra orter. Det ägda beståndet uppgår till ca 227 256 kvm bostäder och lokaler. Den förvaltade ytan omfattar ca 245 109 kvm lokaler. Omsättningen för koncernen uppgick till 320,4 mkr (377,8 mkr) och medeltalet anställda var 120 (119).

Uthyrningen av de ägda fastigheterna och uppdragsverksamheten redovisas som två affärsområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fabo och Hyresgästföreningen har enats om hyreshöjning för 2022 på 1,75 %.
För 2023 är ökningen 3,5 %.
- Under 2022 har Slöinge-Perstorp 1:110 avyttrats.
- Leken 1 är avtalad att avyttras senast 30 april 2023.
- Färdigställt 10 lägenheter och en lokal på Stafsinge-Arvidstorp 2:230 på beställning av Socialförvaltningen
- Pågående nybyggnation av 17 lägenheter på Skogstorp 3:52
- Pågående anbudsförfarande för nyproduktion av ett BMSS-boende på uppdrag av Socialförvaltningen.
- Avtal signerat för Fas 2-arbete gällande Trädgården 16
- Charlotta Hansson Allefelt har börjat som VD.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Ekonomi**Resultat - Moderbolag**

Årets resultat uppgår till 37,9 mkr (101,9 mkr) före bokslutsdispositioner och skatt.

Intäkterna uppgår till 317,9 mkr (352,0 mkr). Den primära anledningen till de lägre intäkterna är färre fastighetsförsäljningar. Hyresbortfallet har ökat mer än beräknat med anledning av renoveringen av Trädgården 16. I övrigt har verksamheten utvecklats enligt förväntan.

Ökningen av intäkter från uppdragsverksamheten avser främst en ökning av vidarefaktureringsmedan den övergripande försäljningen av tjänster har minskat marginellt.

Under 2022 har driftkostnaderna ökat markant och det är främst relaterat till högre elpriser med anledning av Rysslands invasion av Ukraina. Även övriga mediakostnader har en ökad kostnad. Under flera år har kostnaden för renhållning ökat, vilket också är ett generellt problem bland andra fastighetsägare. Vitvaror är en annan komponent som har en ökad kostnad tillsammans med en allmän ökning av materialkostnader med anledning av den ekonomiska ut

Kostnaden för planerat underhåll på ägda fastigheter uppgår till 5,7 mkr (9,1 mkr). Covid-19 har lett till störningar i leveranskedjan av material. Detta i kombination med vakanser av förvaltare har resulterat i att underhåll inte kunnat genomföras enligt plan.

Nya investeringar samt aktiveringar från föregående år har fått full effekt under 2022, vilket ökat kostnaderna. Inga nedskrivningar har gjorts under 2022.

Kostnaden för central administration uppgår till 20,3 mkr (22,6 mkr).

Resultat- Koncernen

Årets resultat uppgår till 34,4 mkr före bokslutsdispositioner och skatt.

Intäkterna för verksamheten uppgår till 320,0 mkr.

Driftkostnaderna uppgår till en volym om 169,0 mkr.

Kostnader för underhåll uppgår till 5,7 mkr och fastighetsskatten till 6,6 mkr.

Avskrivningar uppgår till 61,1 mkr.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

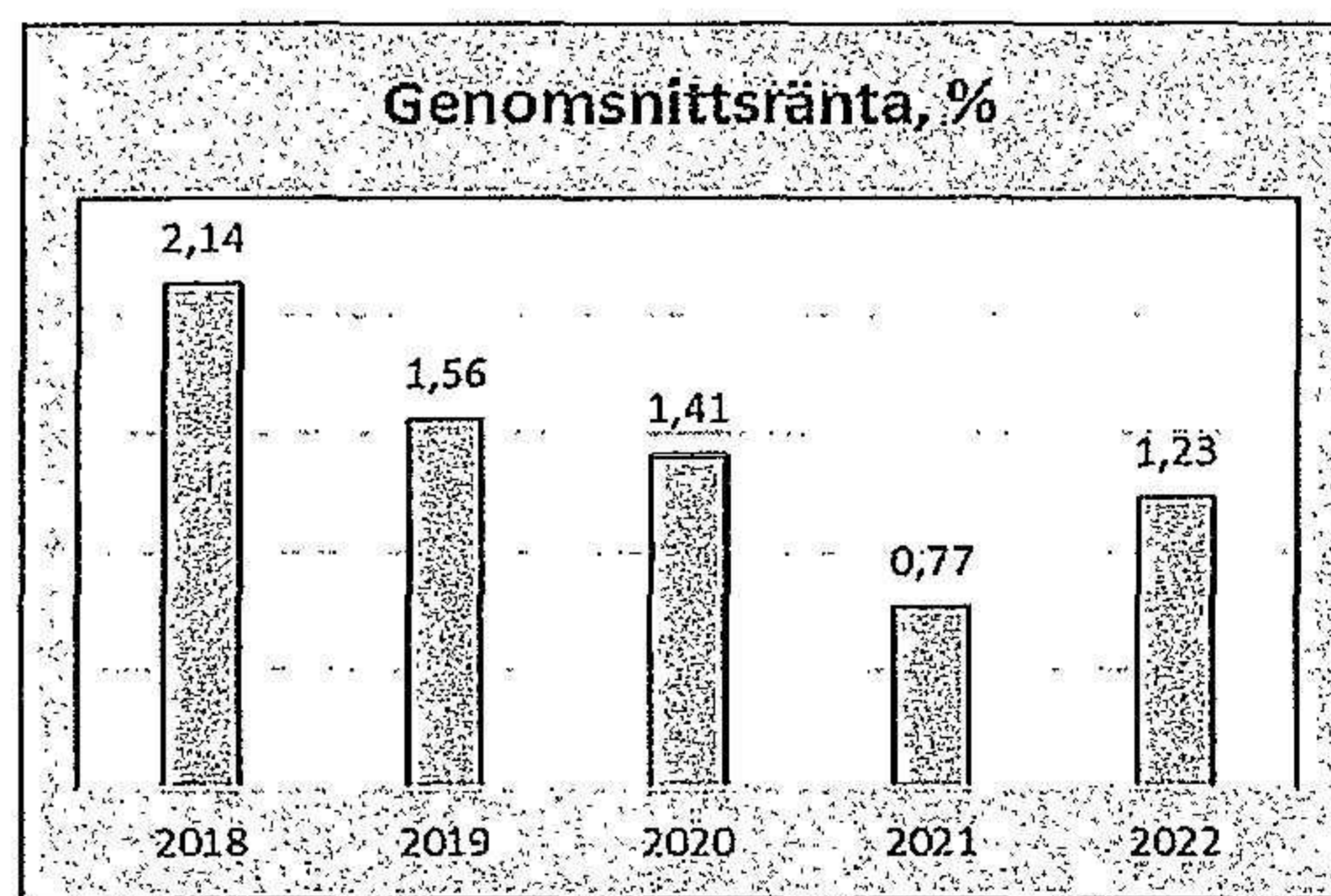
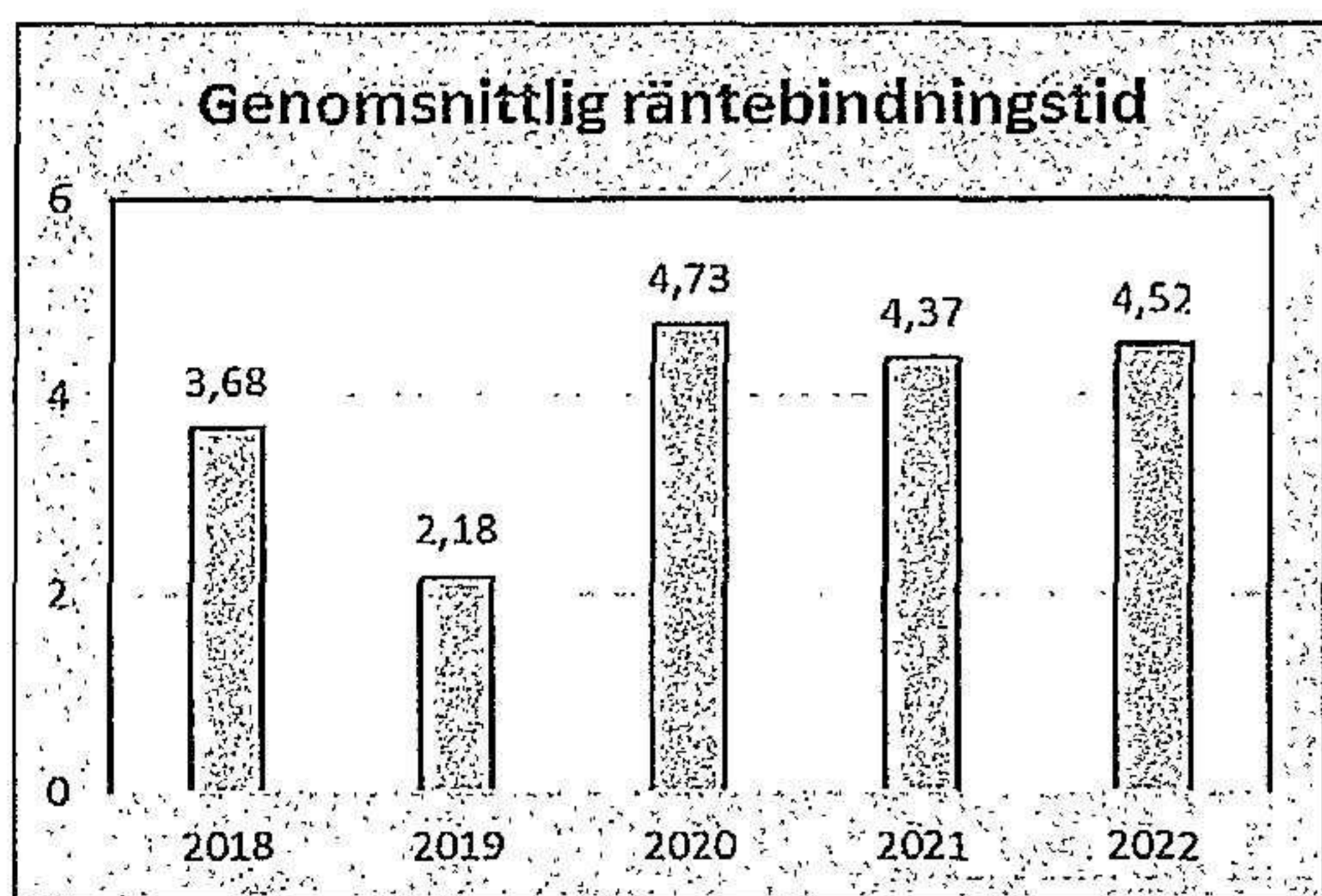
Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i koncernens skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i den finanspolicy som styrelsen har godkänt. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från varandra för de enskilda lånen. Detta ger möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med koncernens långgivare. En rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen uppnås genom användandet av ränteswapar. Utestående swapavtal uppgår till 1 425 mkr (1 210 mkr).

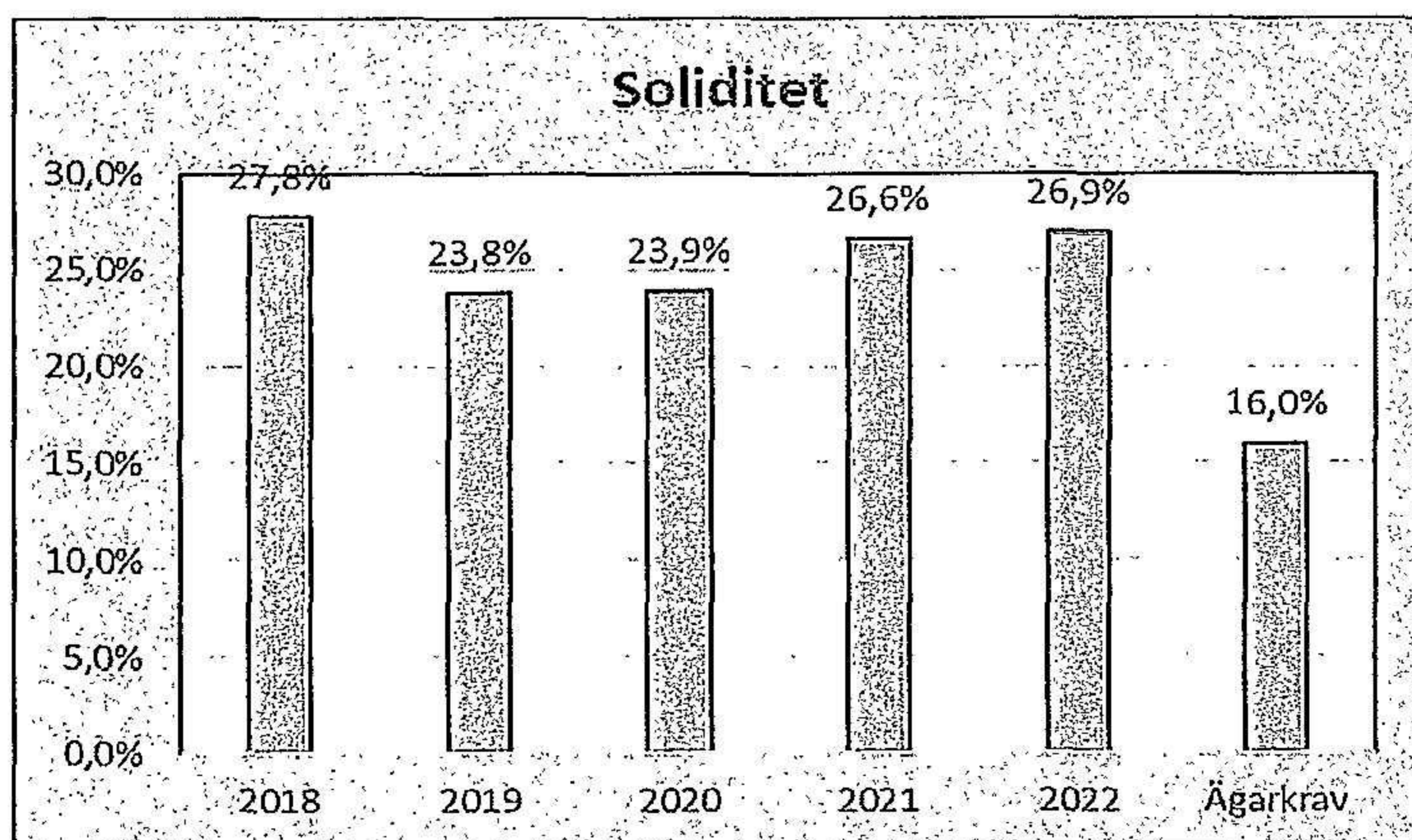
Per bokslutsdagen uppgår marknadsvärdet i ränteswapsavtalen till 160,3 mkr (5,7 mkr). Övervärdet representerar den intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande värde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om långa räntebindningar valts istället. Värdet elimineras löpande om respektive avtal kvarstår t o m respektive slutförfalldatum.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,52 år (4,37 år) och den genomsnittliga räntan 2022-12-31 uppgår till 1,23 procent (0,77 procent).



Räntebärande skulder till externa långgivare, upphandlat via Falkenbergs kommun, uppgår till 1 565,0 mkr (1 565,0 mkr). De finansiella kostnaderna uppgår till 22,9 mkr (25,1 mkr).

I ägardirektivet fastslås att soliditeten inte skall understiga 16 procent. Soliditeten 2022 är 26,9 %.



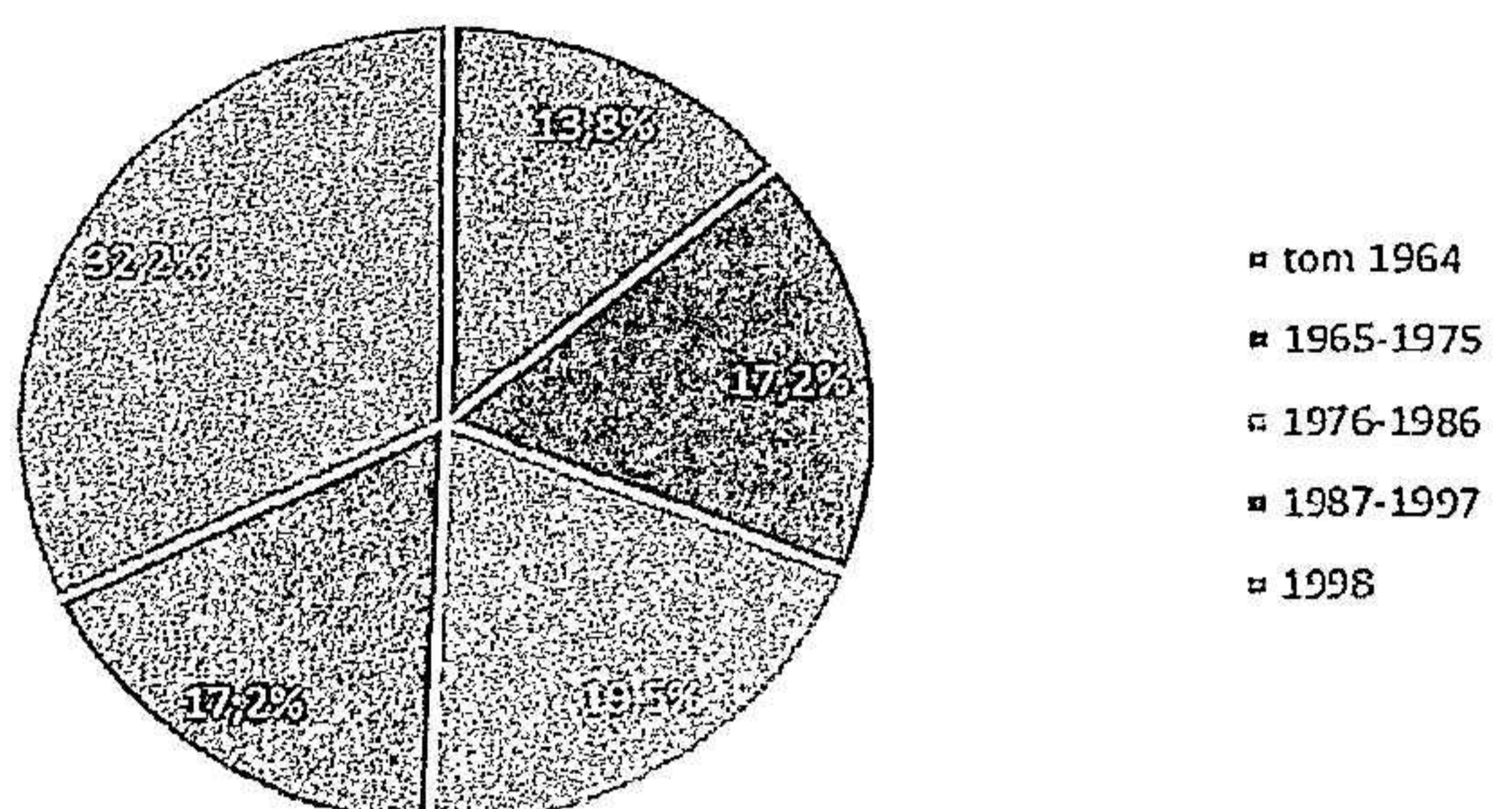
Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Fastighetsbeståndet

Variationen på fastighetsbeståndet är stort, där den äldsta fastigheten är uppförd redan på 1800-talet och den senaste stod inflyttningsklar i maj 2022. I jämförelse med många andra kommunala fastighetsbolag är Fabos bestånd relativt ungt.

Fastigheternas värdeår



Fastighetsvärden

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut för moderbolaget till 4 304 mkr (4 485 mkr) och till 4 356 mkr för koncernen. Detta värde överstiger bokfört värde för moderbolaget med 2 363 mkr (2 490 mkr). Värderingen har gjorts i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha, med de parametrar som gäller för det läge där respektive fastighet är belägen.

Då ett byggnadsvärde minskar oförutsett och kraftigt samt om värdeminskningen antas bli bestående, skall det göras en nedskrivning av byggnadens bokförda värde. Enligt beslut fattat av styrelsen skall följande gälla för bedömning av nedskrivningsbehovet av fastigheterna.

Princip för nedskrivning av fastigheter

I Fabos bestånd kan det finnas fastigheter där marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet, vilket betyder att en nedskrivning bör ske. När den situationen uppkommer ska nedskrivning ske, dock med undantag för nyproduktion.

Vid kalkylering av nyproduktion sker en beräkning av fastighetens lönsamhet. Kalkylen används bland annat som underlag för bedömning om investeringen skall genomföras. Investeringar skall genomföras på affärsmässiga grunder där direktavkastningen skall motsvara marknadens förväntade värde. Då investeringen ej uppnår förväntat värde från marknaden skall beslut tagas med hänsyn till utförd riskbedömning samt mot kommande nedskrivningsbehov. Nedskrivningsbehovet analyseras och utgör beslut för framtida nedskrivning. Innan nedskrivning bedöms genomföras skall med detta som bakgrund ska en oberoende fysisk värdering av fastigheten göras innan nedskrivning sker.

Byggnationer

Under 2022 har nyproduktionen gällande Stafsinge-Arvidstorp färdigställs med ett tillskott om 10 lägenheter på uppdrag av Socialförvaltningen. Även ROT-projektet gällande Lagmannen 1 är färdigställt. För Trädgården 16 signerades kontraktet med entreprenören i december 2022 så arbetet kommer påbörjas omgående. Nyproduktionen av Skogstorp 3:52 om 17 lägenheter är pågående.

Pågående anbudsförfarande är nyproduktionen av Tjappan som är en beställning från Socialförvaltningen för ett gruppboende om 6 lägenheter. Planarbete pågår för Trädgården 8 och Sloalyckan.

Totalt har 77 mkr investerats under året.

Köp och försäljningar

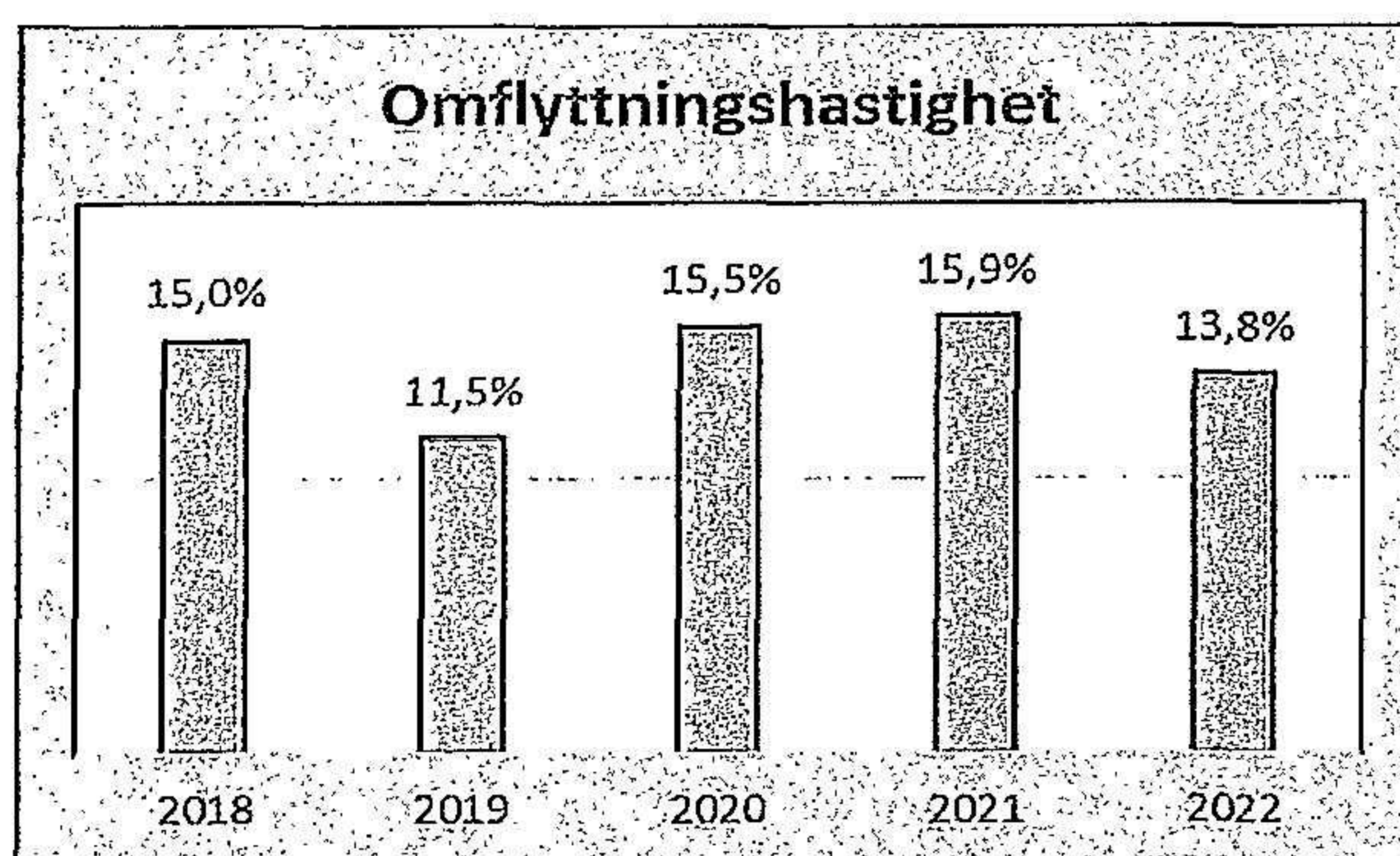
Under 2022 har Fabo genomfört en fastighetstransaktion då Slöinge 1:110 såldes. Försäljningen av Leken har förskjutits och kommer genomföras senast i april 2023.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Marknad

Falkenbergs kommun vill växa stabilt och kontrollerat. Med dagens befolkningstillväxt förväntas Falkenberg nå en befolkning på ca 50 000 invånare runt 2030. En förutsättning för att det ska ske är att det finns tillgängliga bostäder. Där Fabo fyller en viktig funktion genom att tillhandahålla hyresrätter. Att efterfrågan på hyresrätter är stor märks genom antalet intresseanmälningar på lediga lägenheter som Fabo får, vilket leder till låga vakansgrader. Under året var omflyttningshastigheten 13,8 %, vilket är en minskning mot 2021. ROT-projekten fortsätter med nya områden. Det gör att Fabo har ett fortsatt behov av lediga lägenheter för evakuering av befintliga hyresgäster. Vid årets slut stod 16 239 personer i Fabos bostadskö och den genomsnittliga väntetiden för en lägenhet är 4-5 år.



Risikanalyt

Risikexponeringen mot vår huvudverksamhet är fortsatt relativt låg med den bostadsbrist som råder. Falkenberg har en positiv tillväxt både gällande befolkningsökning samt företagande. Det ekonomiska och samhälliga omvärldsläget påverkar Fabo och dess hyresgäster, men exakt hur påverkan kommer bli är svår att förutse.

Intäkter

Inför hyresförhandlingarna 2023 lanserades en ny förhandlingsmodell med Hyresgästföreningen. Kortfattat innebär den att ett antal parametrar ska bestämma hyreshöjningen. Tyvärr har denna förhandlingsmodell inte implementerats fullt ut, vilket har lett till lägre utfall än vad modellen angav. Detta är särskilt problematiskt avseende de höga kostnadsökningar som skett under 2022. Kvarstår denna skillnad över tid kommer det påverka Fabos förmåga att investera och underhålla fastigheterna. Resultatet för hyresförhandlingen 2023 blev en höjning om 3,5%.

Drift och underhåll

Kostnadsökningarna är utmanande både vad gäller material och tjänster och överstiger vida den intäktsökning som Fabo fått via hyresförhandlingarna. Framförallt är det kostnaden för förbrukningsmedia som el och värme som blivit väsentligt dyrare. Detta kräver fortsatt översyn och effektiviseringar för att på sikt skapa jämvikt mellan kostnadsökningar och intäkter. Fabos åldrande fastighetsbestånd ökar riskerna och kostnaderna för reparationer och skador. Detta skapar behov av långsiktighet för väl genomförda och planerade underhåll för att på sikt skapa goda förutsättningar för att minska reparationskostnaderna.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Finansiering

I takt med att investeringarna ökar kommer även den långsiktiga lånestrukturen för bolaget att förändras, detta skapar en större riskexponering mot räntan. Fabo använder sig av ränteswapar som derivatinstrument för att minimera denna risk på lång sikt och för att skapa mindre påverkan av räntehöjningar. Nuvarande lånevolym är helt säkrad med ränteswapar fram till juni 2024. Därefter kommer ränteswaparna att successivt löpa ut och lånen löpa på nya räntenivåer.

Nyproduktion och investeringar

Nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd skapar riskexponering i förhållande till marknad och kostnader. Nyproduktionen som utförs skall ske med varsamhet gällande kostnader för att inte skapa glidningar i hyresnivåerna och för att inte skapa vakanser. Likväl krävs investeringar i det befintliga beståndet för att långsiktigt minimera kostnader för reparationer och skador. Både nyproduktion och investering påverkar Fabos nyupplåning då självfinansieringen uppgår till ca 20 %:

Fastighetsaffärer

Fabo bedöms idag inneha det underlag som krävs gällande markresurser för att tillgodose efterfrågan på nya bostäder inom en 5-10 års period. Dock kommer det krävas investeringar även efter denna period samt förutsättningar för att en fortsatt tillväxt skall vara möjlig. Fabo arbetar aktivt med att tillskapa framtida byggrätter och även strategiskt förvärva fastigheter för framtida utbyggnad. För att finansiera kommande utbyggnad kan avyttring av befintliga fastigheter vara ett sätt att uppnå detta. Kortsiktigt skapar försäljningar oftast reavinster, och skall med löpande kassaflöde analyseras för att uppnå full potential.

Personal

Fabo följer två kvalitetsfaktorer - sjukfrånvaro samt NMI (Nöjd Medarbetarindex). Sjukfrånvaron för 2022 är 5,2 % vilket är 0,7% lägre än fjolåret. En orsak är förändrade restriktioner gällande Covid-19. Mätningen av NMI som sker i den årliga medarbetarundersökningen minskade till 73 från 79 för 2022.

Framtidsutsikter

Räntorna har ökat markant och frågan är på vilken nivå de kommer plana ut. Fabos räntekostnader för nyupplåningen kommer därför vara på väsentligt högre nivåer vid finansiering av större projekt. När Fabo ska binda om sina nuvarande lån kommer det ske till högre nivåer.

För att långsiktigt möjliggöra investeringar och underhåll av fastigheter ställs fortsatta krav på effektiviseringar både organisatoriskt, ekonomiskt och energimässigt. Klimat- och energieffektivisering i det befintliga beståndet är ett arbete som ständigt pågår, även om de stora besparingarna redan har gjorts. Detta är nödvändigt för att klara av de kommande årens tillväxt samt nuvarande kostnadsökningar. Det är ett fortsatt stort fokus på digitalisering och det kommer vara ett viktigt redskap för oss genom att skapa rätt förutsättningar i nyproduktionen och underhållsarbeten samt hur vi arbetar gentemot våra kunder. Fabo kommer även behöva byta sitt affärssystem då supporten för nuvarande system går ut 31 december 2025. I arbetet med att välja nytt affärssystem kommer även verksamhetsanalyser göras för att skapa en så effektiv verksamhet som möjligt.

Organisationsanslutningar

Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttta och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a).

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för koncernen uppgår till 2 649 428 tkr.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Flerårsöversikt

Avseende Moderbolaget

Per den 31 dec 2022

Fastighetsbestånd	2022	2021	2020	2019	2018
Antal bostäder	2 950	2 944	2 996	2 874	2 843
varav servicelgh med lokalkontrakt	352	342	342	336	336
Antal lokalkontrakt(prima externa lokaler)	73	78	80	75	86
Bostadsarea, kvm	190 196	190 104	194 604	187 463	185 827
Lokalarea, kvm	37 060	37 111	36 337	35 620	35 365
Uthyrd area, kvm	227 256	227 215	230 941	223 083	221 192
Flyttningsfrekvens	13,8%	15,9%	15,5%	11,5%	15,0%
Vakansgrad	2,8%	0,4%	1,6%	1,7%	1,4%
Förvaltd area, kommunen	245 109	249 453	242 678	235 495	201 137
Taxeringsvärde, mkr	2 601	2 293	2 205	2 205	1 707
Genomsnittshyra, bostäder					
Totalhyra, kr/kvm	1 217	1 184	1 132	1 098	1 089
Ekonomi tkr					
Nettoomsättning	317 867	352 037	303 573	289 970	288 664
varav uppdragsverksamhet	39 445	33 101	319 138	40 372	39 661
Hyresintäkter, netto	291 006	286 807	264 435	249 598	246 830
Hyresbortfall o rabatter	-15 591	-10 056	-10 563	-6 688	-4 675
Underhållskostnader	5 716	9 101	7 147	8 811	16 469
Driftkostnader, ägda	137 373	128 383	114 915	106 750	106 616
Energikostnad per uthyrd area, kr/m ²	171,30	139,09	113,69	127,70	131,50
Fastighetsskatt	5 896	4 709	4 712	4 213	4 626
Central administration, ägda	15 218	16 914	15 419	16 189	14 366
Avskrivningar	60 191	56 209	50 614	48 523	48 516
Räntebidrag	—	—	—	—	—
Finansiella kostnader	22 122	584	28 314	27 921	31 631
Rörelseresultat	59 994	102 465	75 697	64 530	59 278
Resultat före bokslutsdisp o skatt	37 872	101 880	47 383	36 609	27 647
Balansomslutning, mkr	2 358	2 327	2 246	2 112	1 741
Nettoinvesteringar	76 532	94 895	189 840	401 808	94 678
Skulder till Falkenbergs kommun, mkr	1 565	1 565	1 565	1 465	1 115
Soliditet, procent	26,9	26,6	23,8	23,7	27,7
Likviditet, procent	191,2	192,3	63,9	57	13
Lönsamhet-riskbuffert					
Vinstmarginal, procent	18,9	29,1	24,9	22,3	20,5
Omsättningshastighet, ggr	0,134	0,151	0,135	0,137	0,166
Lönsamhet, procent	2,53	4,39	3,36	3,06	3,41
Genomsnittlig extern ränta, procent	1,23	0,77	1,41	1,56	2,14
Riskbuffert	1,30	3,62	1,95	1,50	1,27

Riskbuffert	=	Lönsamhet - Genomsnittlig skuldränta
Lönsamhet	=	Omsättningshastighet * Vinstmarginal
Omsättningshastighet	=	Omsättning / Totalt kapital
Vinstmarginal	=	Rörelseresultat / Nettoomsättningen
Likviditet	=	Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder
Överskott	=	Resultat (exkl. poster av engångskaraktär) / skatt före bokslutsdispositioner / eget kapital

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Eget kapital - koncernen

2021-12-31				
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	253 000	221 885	62 824	537 709
Årets resultat			39 017	39 017
Aktieägartillskott erhållna		43 183		43 183
Vid årets utgång	253 000	265 068	101 841	619 909

2022-12-31				
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	253 000	265 068	101 841	619 909
Årets resultat			12 792	12 792
Utdelning			-3 400	-3 400
Aktieägartillskott erhållna		10 691		10 691
Förskjutning av obeskattade reserver			-22	-22
Vid årets utgång	253 000	275 759	111 211	639 970

Eget kapital - moderföretaget

2021-12-31				
	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	253 000	25 000	247 827	525 827
Årets resultat			38 315	38 315
Aktieägartillskott erhållna			43 183	43 183
Vid årets utgång	253 000	25 000	329 325	607 325

2022-12-31				
	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	253 000	25 000	329 325	607 325
Årets resultat			10 984	10 984
Utdelning			-3 400	-3 400
Aktieägartillskott erhållna			10 691	10 691
Vid årets utgång	253 000	25 000	347 600	625 600

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, tkr 347 600 655 disponeras enligt följande:

Utdelning, 253 000 aktier * 13,44 kr	3 400 000
Balanseras i ny räkning	<u>344 200 655</u>
Summa	<u>347 600 655</u>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelning ska betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storlek på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

anl=20230627;2023062800157

JE

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter o dyl	3	281 383	340 963
Intäkter uppdragsverksamhet	3	39 063	36 841
Summa nettoomsättning		320 446	377 804
Verksamhetskostnader			
Driftskostnader, ägda fastigheter	4	-140 947	-130 640
Underhåll, ägda fastigheter	5	-5 716	-9 101
Driftskostnader uppdragsverksamhet	6	-28 079	-27 709
Fastighetsskatt		-6 586	-5 175
Avskrivningar	9	-61 167	-57 344
Summa verksamhetskostnader		-242 495	-229 969
Bruttoresultat		77 951	147 835
Central administration		-20 406	-22 558
Avskrivningar	9	-327	-908
Övriga rörelsekostnader		—	—
Rörelseresultat	7,8,10	57 218	124 369
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	115	-491
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-22 908	-25 143
		-22 793	-25 634
Resultat efter finansiella poster		34 425	98 735
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-18 581	-57 228
Resultat före skatt		15 844	41 507
Skatt på årets resultat	14	—	-192
Uppskjuten skatt	14	-3 052	-2 298
Årets resultat		12 792	39 017

ank=20230627,2023062800168

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	2 096 111	2 049 459
Inventarier, verktyg och installationer	16	10 739	7 998
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	125 793	158 942
		2 232 643	2 216 399
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	41	41
Uppskjuten skattefordran	21	1 376	1 376
Andra långfristiga fordringar	22	562	561
		1 979	1 978
Summa anläggningstillgångar		2 234 622	2 218 377
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		453	375
		453	375
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 023	1 854
Fordringar hos koncernföretag		–	3
Fordringar Falkenbergs Kommun		–	374
Aktuell skattefordran		3 271	16 689
Övriga fordringar		214	33 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 461	477
		7 969	52 914
Kortfristiga placeringar			
Fordran Falkenbergs Kommun (koncernkonto)		121 576	61 606
Kassa och bank			
		–	124
Summa omsättningstillgångar		129 998	115 019
SUMMA TILLGÅNGAR		2 364 620	2 333 396

ank=20230627;2023062800169

JE

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24,25		
Aktiekapital		253 000	253 000
Övrigt tillskjutet kapital		275 759	265 068
Balanserat resultat inkl årets resultat		111 211	101 841
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		639 970	619 909
Summa eget kapital		639 970	619 909
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	27 551	24 498
		27 551	24 498
Långfristiga skulder			
Skulder till Falkenbergs Kommun	27	1 565 000	1 565 000
Skulder till moderföretag		69 015	65 286
Övriga skulder		—	75
		1 634 015	1 630 361
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 992	15 230
Skulder till moderföretag		—	—
Skulder till koncernföretag		10 572	7 216
Skulder till Falkenbergs Kommun		12 808	—
Övriga skulder		2 391	6 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	27 321	29 249
		63 084	58 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 364 620	2 333 396

ank=20230627,2023062800170

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		34 425	98 735
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		58 097	1 833
		<u>92 522</u>	<u>100 568</u>
Betald inkomstskatt		<u>13 418</u>	<u>-10 402</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		105 940	90 166
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-78	-35
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		42 197	23 029
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-10 471</u>	<u>-30 212</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>137 588</u>	<u>82 948</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-77 761	-95 475
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 420	45 857
Avyttring av dotterföretag		-	-132
Ökning/minskning långfristiga fordringar		<u>-1</u>	<u>9</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-74 342</u>	<u>-49 741</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	12 204
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		<u>-3 400</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-3 400</u>	<u>12 204</u>
Årets kassaflöde		59 846	45 411
Likvida medel vid årets början		61 730	16 319
Likvida medel vid årets slut	32	121 576	61 730

ank=20230627;2023062800171

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter o dyl	3	275 025	282 762
Intäkter uppdragsverksamhet	3	39 445	37 146
Reavinst, försäljning av fastighet	3	3 397	32 129
Summa nettoomsättning		317 867	352 037
Verksamhetskostnader			
Driftskostnader, ägda fastigheter	4	-137 373	-128 383
Underhåll, ägda fastigheter	5	-5 716	-9 101
Driftskostnader uppdragsverksamhet	6	-28 079	-27 709
Fastighetsskatt		-5 896	-4 709
Avskrivningar	9	-60 191	-56 209
Summa verksamhetskostnader		-237 255	-226 111
Bruttoresultat		80 612	125 926
Central administration och försäljning		-20 291	-22 553
Avskrivningar	9	-327	-908
		-20 618	-23 461
Rörelseresultat	7,8,10	59 994	102 465
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	24 134
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	785	424
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-22 907	-25 143
		-22 122	-585
Resultat efter finansiella poster		37 872	101 880
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	13	-24 277	-61 034
Resultat före skatt		13 595	40 846
Skatt på årets resultat	14	-2 611	-2 531
Årets resultat		10 984	38 315

ank=20230627,2023062800172

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	2 039 055	1 993 836
Inventarier, verktyg och installationer	16	10 415	7 548
Pågående ny- och ombyggnader	17	125 710	158 276
		2 175 180	2 159 660
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	9 152	9 152
Fordringar hos dotterbolag	19	44 635	47 412
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	41	41
Andra långfristiga fordringar	22	562	561
		54 390	57 166
Summa anläggningstillgångar		2 229 570	2 216 826
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		453	375
		453	375
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		831	1 788
Fordran Falkenbergs Kommun		–	374
Fordringar hos koncernföretag		–	3
Aktuell skattefordran		3 019	16 137
Övriga fordringar		–	33 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 355	444
		7 205	52 067
Kortfristiga placeringar			
Fordran Falkenbergs Kommun (koncernkonto)	32	120 781	57 918
Kassa och Bank		–	122
Summa omsättningstillgångar		128 439	110 482
SUMMA TILLGÅNGAR		2 358 009	2 327 308

ank=20230627;2023062800173

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24,25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		253 000	253 000
Reservfond		25 000	25 000
		<u>278 000</u>	<u>278 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		336 616	291 010
Årets resultat		10 984	38 315
		<u>347 600</u>	<u>329 325</u>
Summa eget kapital		625 600	607 325
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	26	11 997	10 708
		<u>11 997</u>	<u>10 708</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21	23 914	21 303
		<u>23 914</u>	<u>21 303</u>
Långfristiga skulder	29		
Skulder till moderföretag		69 015	65 286
Skulder till koncernföretag		–	150
Skulder till Falkenbergs Kommun	27	1 565 000	1 565 000
Övriga skulder			75
		<u>1 634 015</u>	<u>1 630 511</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 985	15 177
Skulder till moderföretag		–	–
Skulder till koncernföretag		10 572	7 216
Skulder till Falkenbergs Kommun		12 808	–
Aktuell skatteskuld		–	–
Övriga skulder		2 391	6 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	26 727	28 523
		<u>62 483</u>	<u>57 461</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 358 009	2 327 308

ank=20230627,2023062800174

JE

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	37 872	102 464
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	56 794	4 339
	94 666	106 803
Betald inkomstskatt	13 118	-15 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 784	91 693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-78	-35
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	42 435	23 227
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-17 966	-28 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 175	86 593
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-75 734	-94 895
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 420	51 720
Sålt dotterbolag	-	-10 350
Ökning/minskning långfristiga fordringar	2 776	-3 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 538	-56 960
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 504	12 293
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-3 400	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	104	12 293
Årets kassaflöde	62 741	41 926
Likvida medel vid årets början	58 040	16 114
Likvida medel vid årets slut	32 120 781	58 040

enk=20230627;2023062800175

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Noter*Belopp i tkr om inget annat anges***Not 1 Redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Falkenbergs Stadshus AB, org nr 556536-8197. Koncernredovisning upprättas av Falkenbergs Stadshus AB.

Koncernen omfattar moderbolaget Falkenbergs Bostads AB och det helägda dotterbolaget Falkenberg Bostad Utvecklings AB och Falkenbergs Parkering AB. Bolagen utgör därmed underkoncern till Falkenbergs Stadshus AB. Fusion av Redovisningstjänst i Falkenberg AB med Falkenbergs Bostads AB genomfördes i början av 2020.

Koncernredovisning

Bolaget och den i årsredovisningen ingående underkoncernen tillämpar samma redovisningsprinciper som den övriga koncernen där dessa ingår. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Resultaträkningen är funktionsindeldad och anpassad till praxis inom fastighetsbranschen.

Konsolideringsmetod

Falkenbergs Bostadsaktiebolag upprättar koncernredovisning. Företaget där Falkenbergs Bostadsaktiebolag innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Falkenbergs Bostadsaktiebolag genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgift om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretaget inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförts till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. .

Hysesfordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed det beräknas inflyta.

Intäkter

Intäkter består av hyresintäkter och intäkter från förvaltningsuppdrag. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Hyresintäkter består av bruttohyran med avdrag för hyresbortfall, eventuella rabatter och moms. Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer erhållas.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Rapportering för verksamhetsgrenar

Uthyrning av bostäder:

Verksamhetsgrenen uthyrning av bostäder motsvarar bolagets uthyrning av hyresbostäder i ägda fastigheter.

Uthyrning av lokaler:

Verksamhetsgrenen uthyrning av lokaler motsvarar bolagets uthyrning av kommersiella lokaler så som butiker, kontor och lager i ägda fastigheter.

Uthyrning av garage:

Verksamhetsgrenen uthyrning av garage motsvarar bolagets uthyrning av garageplatser i ägda fastigheter.

Förvaltningsuppdrag:

Verksamhetsgrenen förvaltningsuppdrag är uppdrag via avtal från externa parter så som Falkenbergs Kommun för förvaltning, drift och skötsel för externt ägda fastigheter.

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet aktiveras som tillgång. Utgifter för löpande underhåll, t ex lägenhetsunderhåll redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningsprinciper/komponenter

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandetid, främst byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Koncernen har identifierat tolv komponenter med olika bokföringsmässiga avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Fasad (teknisk bedömning)	20-50 år
Yttertak (teknisk bedömning)	20-50 år
Stammar	50 år
Fönster (teknisk bedömning)	25-40 år
Installationer (teknisk bedömning)	15-40 år
Hissar	30 år
Markanläggningar	20 år
Anslutningsavgifter	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Restpost	50 år
Kök- och badrumsrenovering	40 år

Begreppet teknisk bedömning innebär att avskrivning sker efter de underhållsintervall som ett visst material har. Restposten är en inte oväsentlig post som i huvudsak består av invändiga ytskikt, inredningar och dylikt.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgång.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Värdet på en fastighet kan endast med säkerhet fastställas när likviden har erhållits vid en försäljning. Vid bokslutet görs en uppskattning av marknadsvärdet som i redovisningstermer kalas för verkligt värde. Detta värde har fastställts med hjälp av den modell som finns i applikationen Datscha, som är en variant av ortprismetoden. Driftnetto beräknas utifrån verkliga hyresintäkter och normaliserande drift- och underhållskostnader. Är värderingen avsevärt lägre än bokförda värdet och ingen förklaring finns skall nedskrivning ske. Koncernens styrelse har fastställt särskilda principer för nedskrivning av nyproducerade fastigheter, se förvaltningsberättelsen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under denna period för vilken säkringen identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås. "Portföljsyn" tillämpas för utestående lån och säkringsinstrument. Se not 25, i vilken bl a säkrade poster respektive säkringsinstrument per balansdagen specificeras.

Säkring av ränterisk

Ränteswapar som effektivt säkrat kassaflödesrisken i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförbehållet inleddes.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som nyttjanderättsavtal och leasingavgifter fördelas linjärt över leasingperioden. Förfallotiden för samtliga leasingkontrakt redovisas i särskild not.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen (FIFU)

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i K3 BFNAR 2012:1.

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 skatt redovisas i enlighet med balansräkningsmetoden, innebärande att uppskjuten skatt beräknas för balansdagens samtliga identifierade temporära skillnader mellan å ena sidan tillgångarnas eller skuldernas skattemässiga värden och å andra sidan deras redovisade värde. Bolaget har valt att redovisa uppskrivningsfond till fulla värdet av genomförda uppskrivningar av markvärde. Skälet till val av princip är bedömningen att skatt ej kommer att utlösas inom överskådlig framtid avseende en eventuell försäljning av marken. Således bedöms nuvärdet av denna beskattning (uppskjuten skatt) vara i princip noll. Uppskjuten skatteskuld har inte beaktats i redovisningen. Det föreligger en konstant skillnad avseende bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden beträffande det uppskrivna markvärdet med 7 617 tkr (7 616 tkr).

Definition av begreppen Central administration och försäljning

Till central administration räknas kostnader för styrelse, VD och övriga ledande befattningar, ekonomisk administration, personaladministration samt kostnader för IT-system. Till försäljning räknas kostnader för uthyrning och marknadsföring.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, fordran hos Falkenbergs kommun (koncernkonto) 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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar**Koncernen
Moderbolaget**

För att kunna upprätta rapporter i överensstämmelse med K3 gör företagsledningen en del redovisningsmässiga uppskattningar. De uppskattningar som gjorts framgår av förvaltningsberättelsen och i not 1, om anläggningstillgångar och nedskrivningar.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

	2022	2021
Koncernen		
<i>Hysesintäkter och dylikt</i>		
Uthyrning av bostäder	204 000	201 949
Uthyrning av lokaler	78 134	74 471
Uthyrning av garage och andra intäkter	12 028	18 336
Vinst vid försäljning av fastighet	3 397	56 263
Hysesbortfall och rabatter	-16 176	-10 056
	281 383	340 963
<i>Förvaltningsuppdrag</i>		
Förvaltningsuppdrag	39 063	36 841
	39 063	36 841
	2022	2021
Moderföretaget		
<i>Hysesintäkter och dylikt</i>		
Uthyrning av bostäder	204 000	201 949
Uthyrning av lokaler	75 232	72 564
Uthyrning av garage och andra intäkter	11 774	18 265
Vinst vid försäljning av fastighet	3 397	32 129
Hysesbortfall och rabatter	-15 981	-10 016
	278 422	314 891
<i>Förvaltningsuppdrag</i>		
Förvaltningsuppdrag	39 445	37 146
	39 445	37 146

Uppdragsersättningarna är till 96,7% (97%) ersättningar från Falkenbergs kommun.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 4 Driftkostnader ägda fastigheter

	2022	2021
Koncernen		
Energikostnader	41 591	33 154
Vatten och renhållning	19 775	18 799
Reparationer, köpta tjänster	26 009	29 708
Fastighetsskötsel	26 823	23 691
Lokal administration	19 056	16 351
Övriga kostnader	7 693	8 937
	<u>140 947</u>	<u>130 640</u>
	2022	2021
Moderföretaget		
Energikostnader	38 929	31 605
Vatten och renhållning	19 681	18 764
Reparationer, köpta tjänster	25 925	29 284
Fastighetsskötsel	26 395	23 671
Lokal administration	19 056	16 351
Övriga kostnader	7 387	8 708
	<u>137 373</u>	<u>128 383</u>

Not 5 Underhåll, ägda fastigheter

	2022	2021
Koncernen		
Underhåll bostäder	3 823	5 087
Hyresgäststyrt lgh UH	–	–
Underhåll lokaler	38	399
Tillval bostäder	–	2
Gemensamt underhåll	1 855	3 613
	<u>5 716</u>	<u>9 101</u>
	2022	2021
Moderföretaget		
Underhåll bostäder	3 823	5 087
Hyresgäststyrt lgh UH	–	–
Underhåll lokaler	38	399
Tillval bostäder	–	2
Gemensamt underhåll	1 855	3 613
	<u>5 716</u>	<u>9 101</u>

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 6 Driftkostnader uppdragsverksamhet

	2022	2021
Koncernen		
Renhållning	–	–
Reparation, köpta tjänster	3 851	7 213
Fastighetsskötsel	14 299	17 811
Lokal administration	2 144	2 252
Övriga kostnader	7 785	433
	<u>28 079</u>	<u>27 709</u>
	2022	2021
Moderföretaget		
Renhållning	–	–
Reparation, köpta tjänster	3 851	7 213
Fastighetsskötsel	14 299	17 811
Lokal administration	2 144	2 252
Övriga kostnader	7 785	433
	<u>28 079</u>	<u>27 709</u>

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<i>Koncern</i>		
<i>Revisionstjänst Falkenberg AB</i>		
Revisionsuppdrag	173	135
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	44
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	8	8
	<u>197</u>	<u>187</u>
<i>Moderföretag</i>		
<i>Revisionstjänst Falkenberg AB</i>		
Revisionsuppdrag	173	130
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	44
Skatterådgivning	–	–
Andra uppdrag	8	8
	<u>197</u>	<u>182</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 8 Anställda och personalkostnader**Koncernen****Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	2022	2021
Koncernen		
Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57%	43%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43%	57%

Dotterbolagen Falkenberg Bostad Utvecklings AB och Falkenbergs Bostad Parkering AB har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret. Uppgifter om totala ersättningar till koncernens anställda framgår nedan under Moderbolagets uppgifter.

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	47	45
Män	73	74
	120	119

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	915	1 347
Övriga anställda	43 106	41 381
	44 021	42 728

Sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	78	284
Pensionskostnader för övriga anställda	3 695	2 787
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 809	14 005
	17 582	17 076

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

61 603	59 804
--------	--------

Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och VD:

Vad gäller pension tillämpas samma pensionsförmåner och trygghetsförsäkringar som centralt överenskommit för övriga anställda i företaget. Pensionsförmåner för anställda, inkl VD, regleras enligt Fastigos S-avtal (kollektivanställda) och K-avtal (tjänstemän).

Pensionsförmånerna är desamma i båda avtalen och regleras i Fastigos pensionsavtal KAP-KL och AKAP-KL, det senare för anställda 1986 eller senare. Utöver detta finns för tjänstemän Fastigo Pluspension. Den årliga premien för detta är 0,1 % av den pensionsgrundande inkomsten till och med det år arbetstagaren uppnår 59 års ålder.

För ledamöter i styrelsen finns inga pensionsförmåner.

Avtal om avgångsvederlag

Med VD har träffats avtal om avgångsvederlag uppgående till 12 månader. Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29%	29%
Andel män i styrelsen	71%	71%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57%	43%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43%	57%

Not 9 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

	2022	2021	2022	2021
Koncernen				
Funktioner/Tillgångsslag	Fastighet	Fastighet	Central adm	Central adm
Byggnader	56 411	50 688	–	–
Markanläggningar	3 420	3 077	–	–
Maskiner, inventarier o dataprogram	1 236	3 498	327	908
Fordon	100	81	–	–
	<u>61 167</u>	<u>57 344</u>	<u>327</u>	<u>908</u>
Moderföretaget				
Funktioner/Tillgångsslag	Fastighet	Fastighet	Central adm	Central adm
Byggnader	55 439	50 050	–	–
Markanläggningar	3 420	3 077	–	–
Maskiner, inventarier o dataprogram	1 232	3 001	327	908
Fordon	100	81	–	–
	<u>60 191</u>	<u>56 209</u>	<u>327</u>	<u>908</u>

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 10 Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncern

Leasingavtalen består av leasing av fordon, vindkraftverk och kontorsmaskiner inkl. kaffemaskin. Avtalen är nästan uteslutande avtal som möjliggör förvärv av tillgången efter leasingtidens utgång.

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inom ett år	1 132	1 253
Mellan ett och fem år	1 231	2 187
Senare än fem år	<u>2 363</u>	<u>3 440</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 222	1 025

Fabo har kommersiella hyresavtal, som består av lokaler och bostäder. Nedan framgår den årliga minimileaseintäkt som kommer erhållas enligt lokalhyreskontrakten för det fall samtliga kontrakt skulle sägas upp per 2023-01-01. Uppgiften redovisas i nominella termer:

<i>Lokaler 1)</i>	<u>2023</u>	<u>2024-26</u>	<u>2027-29</u>	<u>2030-32</u>
<i>Årliga hyresint, tkr</i>				
Moderföretaget	64 561	140 613	108 283	94 992
Dotterföretaget	<u>3 350</u>	<u>3 741</u>		
	67 911	144 354	108 283	94 992
<i>Bostäder 2)</i>	<u>2023</u>	<u>2024-26</u>	<u>2027-29</u>	<u>2030-32</u>
Antal kontrakt	2 578	—	—	—
Årliga hyresintäkter, tkr	203 372			

1) Redovisningen omfattar kontrakt med hyra mer än 100 tkr/år, ej garage och p-platser, samt sekundära lokaler. Per bokslutsdagen finns totalt 64 st lokalhyreskontrakt med förfallostruktur mellan 9 månader - 336 månader.

2) Samtliga bostadskontrakt har tre månaders uppsägning, dock är beräkningen baserad på 12 månader på grund av orimligheten att alla lägenheter sägs upp.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Moderbolag

Leasingavtalen består av leasing av fordon, vindkraftverk och kontorsmaskiner inkl. kaffemaskin. Avtalen är nästan uteslutande avtal som möjliggör förvärv av tillgången efter leasingtidens utgång.

Avtal som upphör, tkr

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inom ett år	1 132	1 253
Mellan ett och fem år	1 231	2 187
Senare än fem år	<u>2 363</u>	<u>3 440</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 222	1 025

Fabo har kommersiella hyresavtal, som består av lokaler och bostäder. Nedan framgår den årliga minimileaseintäkt som kommer erhållas enligt lokalhyreskontrakten för det fall samtliga kontrakt skulle sägas upp per 2023-01-01. Uppgiften redovisas i nominella termer:

Lokaler 1)	<u>2023</u>	<u>2024-26</u>	<u>2027-29</u>	<u>2030-32</u>
Årliga hyresint, tkr				
Moderföretaget	64 561	140 613	108 283	94 992
Bostäder 2)	<u>2023</u>	<u>2024-26</u>	<u>2027-29</u>	<u>2030-32</u>
Antal kontrakt	2 578	—	—	—
Årliga hyresintäkter, tkr	203 372			

1) Redovisningen omfattar kontrakt med hyra mer än 100 tkr/år, ej garage och p-platser, samt sekundära lokaler. Per bokslutsdagen finns totalt 58 st lokalhyreskontrakt med förfallostruktur mellan 9 månader - 336 månader.

2) Samtliga bostadskontrakt har tre månaders uppsägning, dock är beräkningen baserad på 12 månader på grund av orimligheten att alla lägenheter sägs upp.

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 11	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
<i>Koncernen</i>			
	Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	113	98
	Ränteintäkter swap	–	–
	Utdelningar på aktier och andelar	2	2
	Negativ ränteintäkt swap	–	-591
		115	-491

Bolaget redovisar ränteintäkter utifrån syftet med gjorda säkringar. Det medför att negativa ränteintäkter kan förekomma.

<i>Moderföretaget</i>			
	Ränteintäkter, koncernföretag	673	916
	Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	110	98
	Ränteintäkter swap	–	–
	Utdelningar på aktier och andelar	2	2
	Negativ ränteintäkt swap	–	-591
	Vinst vid försäljning av andelar i koncernföretag	–	24 134
		785	24 559

Bolaget redovisar ränteintäkter utifrån syftet med gjorda säkringar. Det medför att negativa ränteintäkter kan förekomma.

Not 12	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
<i>Koncernen</i>			
	Räntor fastighetslån	-13 361	-1 401
	Förmedlingsavgifter Falkenbergs Kommun	-7 043	-7 043
	Ränteswapar	-2 503	-16 699
		-22 908	-25 143
<i>Moderföretaget</i>			
	Räntor fastighetslån	-13 361	-1 401
	Förmedlingsavgifter Falkenbergs Kommun	-7 043	-7 043
	Ränteswapar	-2 503	-16 699
		-22 907	-25 143

Not 13	Bokslutsdispositioner	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>			
	Förändring överavskrivning	-1 289	-556
	Lämnade koncernbidrag	-22 988	-60 478
		-24 277	-61 034

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 14 Skatt på årets resultat

Koncernen	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	–	-192
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 052	-2 298
Totalt redovisad skatt	-3 052	-2 490

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		15 844		41 507
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-3 264	20,6%	-8 550
Andra icke-avdragsgilla kostnader	1,1%	-167	0,1%	-53
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	-12,0%	4 972
Årets förändring av obeskattade reserver	-1,7%	277	-0,2%	88
Återläggning/ej utnyttjat negativt räntenetto	-2,6%	405	-2,2%	895
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,4%	-186
Effekt av försäljning fastigheter, redovisning/skatt	0,0%	–	-1,0%	414
Temporära skillnader i avskrivning, redovisning/skatt	-17,4%	2 749	-5,6%	2 317
Övrigt	0,0%	–	0,2%	-89
Redovisad effektiv skatt	0,0%	–	0,5%	-192

Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	–	-5
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 611	-2 527
Totalt redovisad skatt	-2 611	-2 532

Moderföretaget	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		13 595		40 846
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-2 801	20,6%	-8 414
Ej avdragsgilla kostnader	1,2%	-166	0,1%	-54
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	-12,2%	4 972
Återläggning/ej utnyttjat negativt räntenetto	-2,8%	381	-2,3%	925
Effekt av försäljning fastigheter, redovisning/skatt	0,0%	–	-1,0%	414
Temporära skillnader i avskrivningar, redovisning/skatt	-19,0%	2 586	-5,3%	2 152
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	0,0%	-5

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 15	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		2 825 735	2 401 124
Nyanskaffningar		-	9 000
Avyttringar och utrangeringar		-484	-31 103
Omklassificeringar		104 906	446 714
Vid årets slut		<u>2 930 157</u>	<u>2 825 735</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-774 601	-731 042
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		461	11 876
Omklassificeringar		-	-81
Årets avskrivning		-58 231	-55 354
Vid årets slut		<u>-832 371</u>	<u>-774 601</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-1 675	-1 675
Vid årets slut		<u>-1 675</u>	<u>-1 675</u>
Redovisat värde vid årets slut		<u>2 096 111</u>	<u>2 049 459</u>
		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		2 766 640	2 342 029
Nyanskaffningar		-	9 000
Avyttringar och utrangeringar		-484	-31 103
Omklassificeringar		102 824	446 714
Vid årets slut		<u>2 868 980</u>	<u>2 766 640</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-771 129	-728 208
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		461	11 876
Omklassificeringar		-	-81
Årets avskrivning		-57 582	-54 716
Vid årets slut		<u>-828 250</u>	<u>-771 129</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-1 675	-1 675
Vid årets slut		<u>-1 675</u>	<u>-1 675</u>
Redovisat värde vid årets slut		<u>2 039 055</u>	<u>1 993 836</u>

ank=20230627_2023062800188

BE

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	34 599	30 420
Nyanskaffningar	1 035	5 110
Avyttringar och utrangeringar	–	-931
Omfört från pågående till nyanläggningar	4 969	–
Vid årets slut	40 603	34 599
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-26 601	-24 209
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	723
Årets avskrivning	-3 263	-3 115
Vid årets slut	-29 864	-26 601
Redovisat värde vid årets slut	10 739	7 998

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	32 054	27 875
Nyanskaffningar	1 035	5 110
Omfört från pågående nyanläggningar	4 768	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-931
Vid årets slut	37 857	32 054
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-24 506	-22 611
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	723
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 936	-2 618
Vid årets slut	-27 442	-24 506
Redovisat värde vid årets slut	10 415	7 548

Not 17 Pågående ny- och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	158 942	528 217
Under året nedlagda kostnader	77 198	81 365
Omklassificeringar	-110 347	-450 640
Redovisat värde vid årets slut	125 793	158 942
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	158 276	528 131
Under året nedlagda kostnader	75 497	80 785
Omklassificeringar	-108 063	-450 640
Redovisat värde vid årets slut	125 710	158 276

ank=20230627;2023062800189

JE

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 18	Andelar i dotterbolag	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget			
	Ingående anskaffningsvärde	9 152	9 152
	Förvärv	–	–
	Fusion av dotterbolag	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	9 152	9 152
	Redovisat värde vid årets slut	9 152	9 152

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2022-12-31	2021-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Falkenberg Bostad Utvecklings AB 556708-2689, Falkenberg	1 000	100,0	9 066	9 066
Falkenbergs Bostad Parkering AB 559133-6689, Falkenberg	100	100,0	86	86
			9 152	9 152

Not 19	Fordringar hos dotterbolag	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>			
	Ingående anskaffningsvärde	47 412	43 969
	Tillkommande fordringar		3 443
	Avgående fordringar	-2 777	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	44 635	47 412
	Redovisat värde vid årets slut	44 635	47 412

Not 20	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	41	41
	Avgående tillgångar	–	–
	Vid årets slut	41	41
	Redovisat värde vid årets slut	41	41

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 21 Uppskjuten skatt

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skatt i samband med förvärv av dotterföretag	1 376		1 376
Skatteeffekt i obeskattade reserver		2 537	-2 537
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings- mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		25 014	-25 014
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>1 376</u>	<u>27 551</u>	<u>-26 175</u>

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skatt i samband med förvärv av dotterföretag	1 376		1 376
Skatteeffekt i obeskattade reserver		2 260	-2 260
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings- mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		22 239	-22 239
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>1 376</u>	<u>24 499</u>	<u>-23 123</u>

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings- mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		23 914	-23 914
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>		<u>23 914</u>	<u>-23 914</u>

Moderföretaget	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skatteeffekt i skillnaden mellan bokförings- mässiga och skattemässiga värden, byggnader och mark		21 303	-21 303
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>		<u>21 303</u>	<u>-21 303</u>

Not 22 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Innestående medel HBV husbyggnadsvaror	561	570
Återbetalda belopp	-179	-341
Återbäring	180	332
Vid årets slut	<u>562</u>	<u>561</u>
Redovisat värde vid årets slut	562	561

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

ank=20230627;2023062800192

Not 23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Koncern</i>		
Förutbetalda kostnader, försäkringspremier	310	169
Övriga poster	3 151	308
	<u>3 461</u>	<u>477</u>
<i>Moderföretag</i>		
Förutbetalda kostnader, försäkringspremier	288	169
Övriga poster	3 067	275
	<u>3 355</u>	<u>444</u>

Kommentar

Not 24 Disposition av vinst eller förlust*Moderbolaget***Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	347 600 655
Utdelning	3 400 000
Summa	<u>344 200 655</u>
disponeras så att i ny räkning överföres	344 200 655

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Koncernen

Moderbolaget

<i>A-aktier</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
antal aktier	253 000	253 000
kvotvärde	1 000	1 000

Belopp ovan avser kronor

Not 26 Obeskattade reserver

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Moderbolaget</i>		
Akkumulerade överavskrivningar	11 997	10 708
	<u>11 997</u>	<u>10 708</u>

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 27	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Moderbolaget</i>			
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:			
Skulder till Falkenbergs Kommun			
		1 565 000	1 565 000
		<u>1 565 000</u>	<u>1 565 000</u>
<i>Moderföretaget</i>			
Förändring räntebärande skulder			
Skulder vid årets början			
		1 565 000	1 565 000
Amortering			
		-	-
Nyuppläggnin			
		<u>-</u>	<u>-</u>
		1 565 000	1 565 000

Not 28	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>			
Upplupna räntekostnader			
		1 854	3 994
Semesterlöner inkl. social avgifter			
		6 405	6 293
Förutbetalda hyror			
		16 829	15 529
Övriga poster			
		2 233	3 433
		<u>27 321</u>	<u>29 249</u>
<i>Moderföretaget</i>			
Upplupna räntekostnader			
		1 854	3 994
Semesterlöner inkl. sociala avgifter			
		6 405	6 293
Förutbetalda hyror			
		16 612	14 890
Övriga poster			
		1 856	3 346
		<u>26 727</u>	<u>28 523</u>

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 29 Kapitalbindning

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skulder till Falkenbergs Kommun	<u>1 565 000</u>	<u>1 565 000</u>
	1 565 000	1 565 000

Moderbolaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skulder till Falkenbergs Kommun	<u>1 565 000</u>	<u>1 565 000</u>
	1 565 000	1 565 000

Snitträntan vid årets slut var 1,23% (0,77%).

De räntebärande skulderna säkras med hjälp av standardiserade räntederivat (swapar).

Den säkrade risken utgörs av förändringar i framtida räntebetalningar p g a förändringar i marknadsräntan. I nedan angivna ränteswapar erhåller bolaget Stibor 3M och betalar fast ränta. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumenten säkrar 91,1 % av de räntebärande skulderna och förlänger räntebindningstiden till 4,52 år.

Bolaget tillämpar s.k. "Säkringsredovisning", bl.a innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Nedan specificeras utestående säkringsinstrument (ränteswapar) per 2022-12-31 med nominellt belopp, förfallostruktur och verkligt värde.

	Nom.belopp	Betalar	Start	Förfall	Marknadsvärde vid årets slut
Swap 1	50 000	2,155%	2014-06-26	2024-06-26	904
Swap 2	25 000	1,975%	2014-07-15	2024-07-15	534
Swap 3	100 000	1,620%	2014-10-23	2024-10-23	3 145
Swap 4	150 000	1,175%	2017-01-10	2027-01-11	11 731
Swap 5	50 000	1,185%	2017-08-15	2027-08-16	4 349
Swap 6	100 000	0,428%	2020-02-14	2028-02-14	13 015
Swap 7	100 000	0,523%	2020-02-14	2030-02-14	16 550
Swap 8	300 000	0,466%	2020-03-19	2030-03-19	51 333
Swap 9	150 000	0,111%	2020-02-11	2025-12-11	13 563
Swap 10	100 000	0,630%	2021-04-09	2029-04-13	14 349
Swap 11	100 000	0,668%	2022-01-07	2026-01-07	7 673
Swap 12	100 000	0,853%	2022-01-07	2028-01-07	10 880
Swap 13	100 000	0,915%	2022-01-07	2029-01-08	12 315
Summa	1 425 000				160 341

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Not 30 Eventualförpliktelser

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Ställda säkerheter <i>Moderföretaget</i>		
Ansvarsbelopp Fastigo	824	785
	<u>824</u>	<u>785</u>

Ansvarsförbindelsen är ett borgensåtagande, där garantibeloppet för 2022 är 824 tkr, vilket motsvarar 2% av lönesumman 2021.

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen
Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 32 Likvida medel

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	–	4
Banktillgodohavanden	–	119
Tillgodohavande på koncernkonto	121 576	61 607
	<u>121 576</u>	<u>61 730</u>
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	–	4
Banktillgodohavanden	–	118
Tillgodohavande på koncernkonto	120 781	57 918
	<u>120 781</u>	<u>58 040</u>

Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org nr 556095-1245

Falkenberg den 20 februari 2023.



Christina Johansson
Ordförande



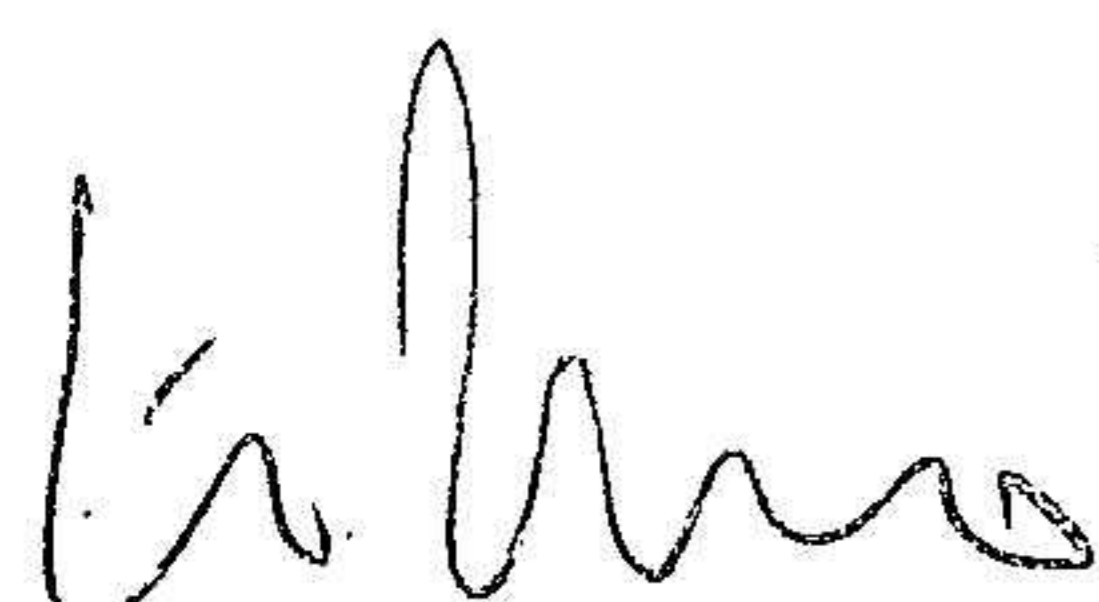
Gunnar Pettersson




Conni Kristensson




Anders Treschow



Göran Janko



Mattias Björding




Bengt Wernersson




Charlotta Hansson Allefelt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-03.

Revisionsföretag Falkenberg AB



Christer Andersson
Auktoriserad revisor



Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor



auk=20230627;2023062800197

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falkenbergs Bostadsaktiebolag

Org.nr 556095-1245

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falkenbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falkenbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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.

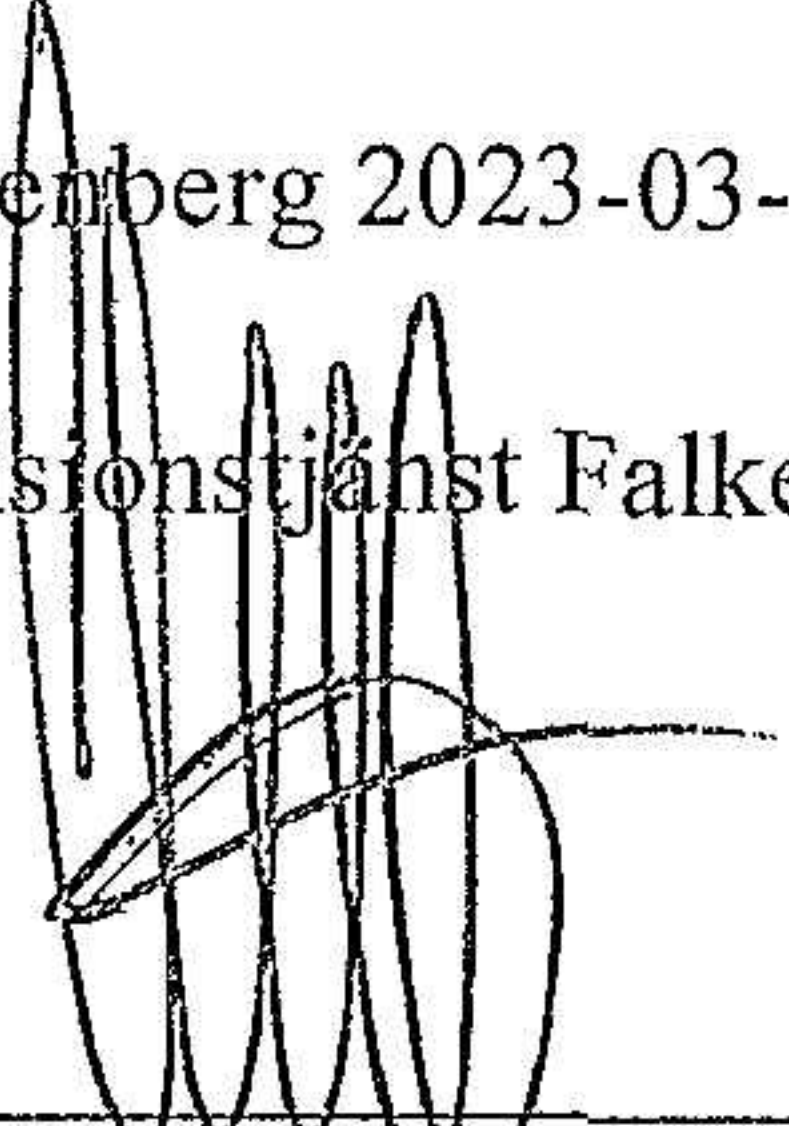
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

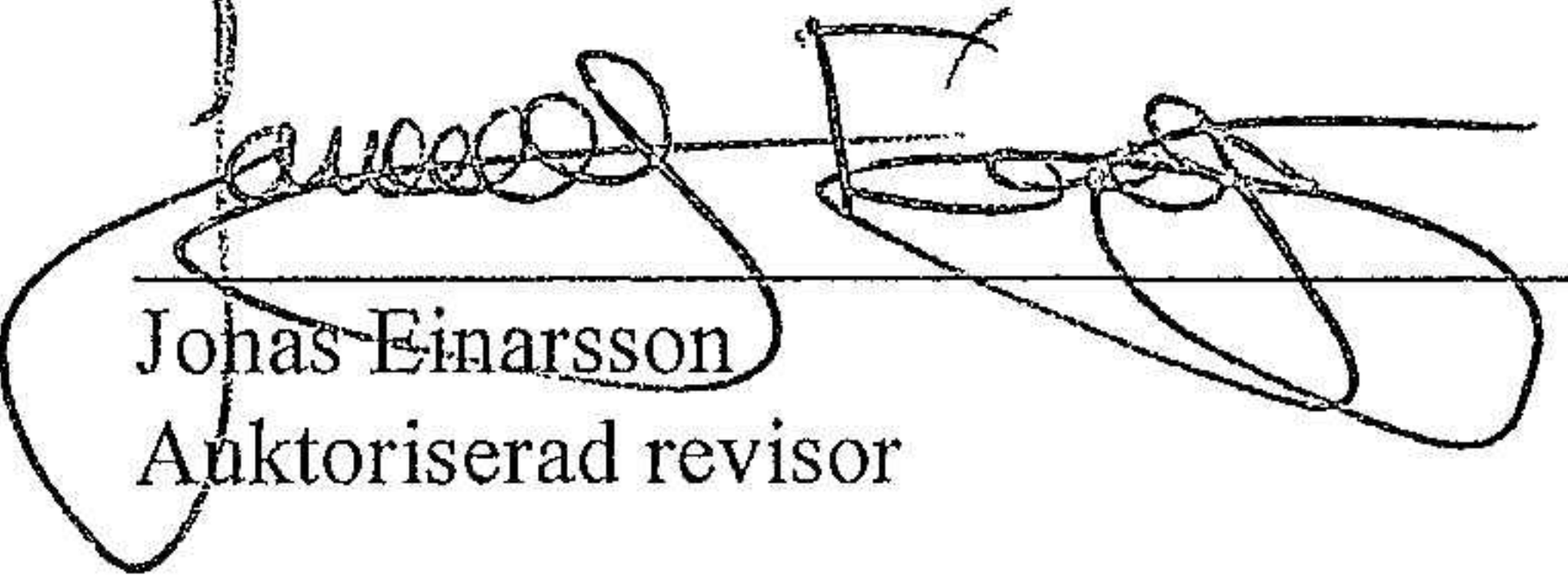
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Falkenberg 2023-03-03

Revisionstjänst Falkenberg AB



Christer Andersson
Auktoriserad revisor



Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor



FALKENBERG

Lekmannarevisorn i Falkenbergs Bostads AB, Falkenberg

Till årsstämman i Falkenbergs
Bostads AB

Organisationsnummer 556095-1245

Granskningsrapport för 2022

Jag, av fullmäktige i Falkenberg kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Falkenbergs Bostads AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Granskningen baseras på genomgång av relevant dokumentation samt intervju med VD, ekonomichef, ordförande och vice ordförande. Jag har även träffat auktoriserad revisor under året för att stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa. Jag har gått igenom styrelseprotokoll och andra väsentliga styrdokument.

Under året har en fördjupad granskning om bisysslor genomförts. Utifrån genomförd granskning bedömer jag att styrelsen *inte* har säkerställt en tillräcklig intern kontroll avseende hantering av bisysslor och styrelseledamöters/ersättares engagemang. Bedömningen grundar sig i att det *delvis* finns ändamålsenliga riktlinjer och rutiner rörande anställdas och styrelseledamöternas eventuella bisysslor/engagemang, att bolagets styrelse *inte* har kännedom/kontroll om i vilken utsträckning som bisysslor/engagemang förekommer bland de anställda och styrelseledamöterna samt

att bolagets styrelse *inte* har kännedom/kontroll om i vilken utsträckning det förekommer att anställda och styrelseledamöter har engagemang i näringsverksamheter som bedriver affärer med Falkenbergs Bostad AB.

Under året har även en grundläggande granskning genomförts. Granskningen omfattar uppföljning av bolagets verksamhetsplan och budget, rapportering till styrelsen och utvärdering av bolagets resultat i förhållande till mål för verksamhet och ekonomi. Inom ramen för granskningen bedöms förvaltningen ha utförts på ett ändamålsenligt sätt och att den interna kontrollen hänförlig till styrelsens förvaltning har varit tillräcklig under år 2022. I den grundläggande granskningen bedöms även bolagets ekonomi ha skötts på ett från ekonomisk synpunkt tillräckligt sätt.

lakttagelser och bedömningar

Jag bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falkenberg 2023-03-06

Per Ekbom



FALKENBERG