

Årsredovisning

för

Bärkehus AB

556527-4023

Räkenskapsåret

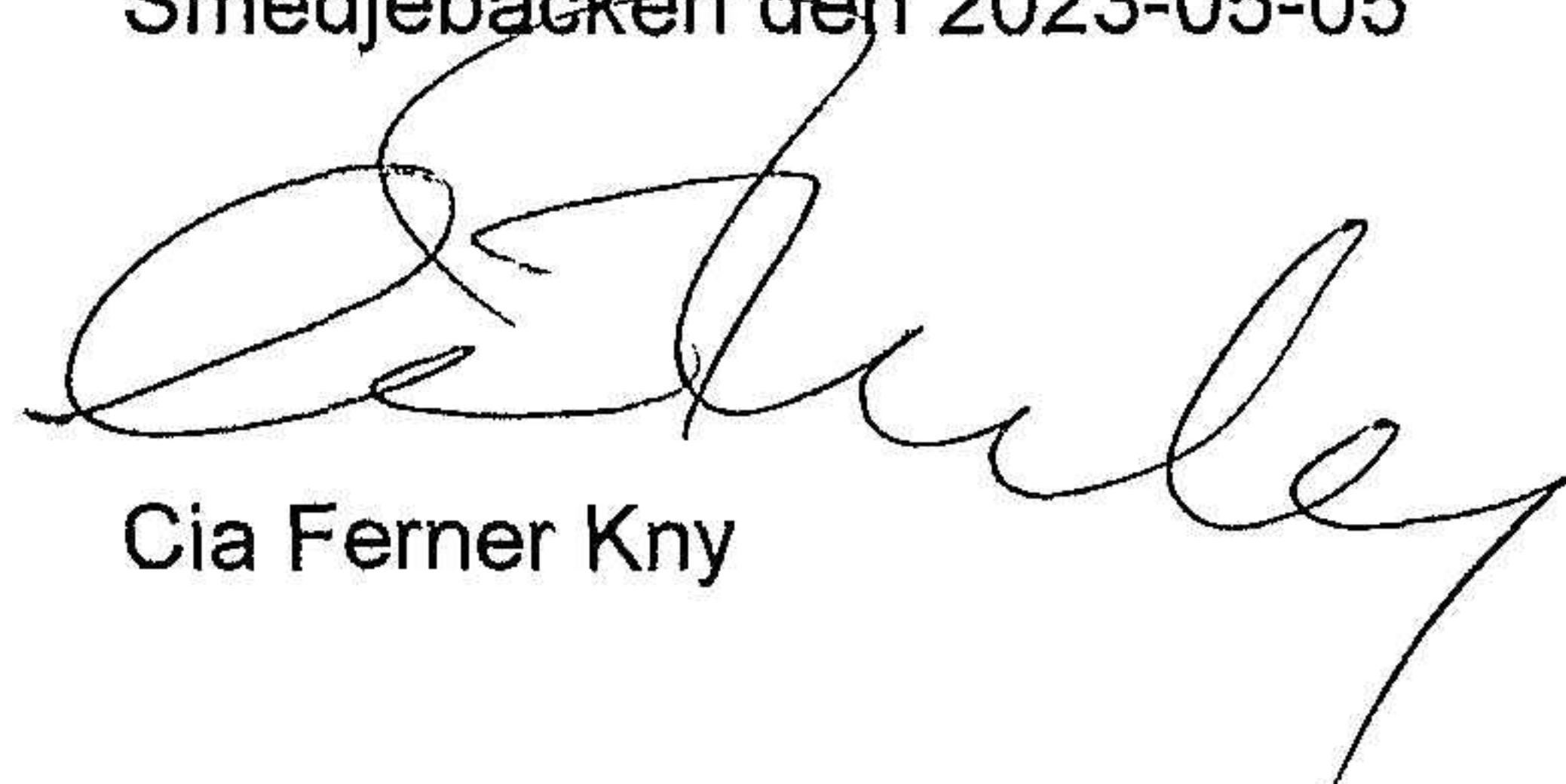
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Bärkehus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Smedjebacken den 2023-05-05



Cia Ferner Kny

Årsredovisning 2022

2023051603932



BÄRKEHUS

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.

Ann-Louise Westberg

[Signature]

0240-668811

Årsredovisning

för

Bärkehus AB

556527-4023

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

45

Förvaltningsberättelse

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

Information om verksamheten

Bärkehus AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs till 100 % av Smedjebackens kommuns förvaltnings AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Smedjebackens kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och tomträtter samt bygga bostäder, affärslägenheter, kollektiva anordningar samt därmed förenlig verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen och utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen inom kommunen.

Enligt särskilda driftdirektiv beslutade av kommunstyrelsen, beslutad budget och till självkostnadspris utföra arbetsuppgifter på kommunens fastigheter, gator, parker och idrottsanläggningar. Detta ska samordnas och integreras med bolagets ordinarie verksamheter med syfte att uppnå ökad kvalitet och service och innebära effektivisering insatta resurser.

Bolaget har vid utgången av året ett fastighetsbestånd bestående av 1 097 lägenheter (1 123 inkl. Solhöjden*) med en yta av 60 939 kvm (62 535 inkl. Solhöjden) samt lokaler till en yta av 14 095 kvm (14 171). Den totala ytan uppgår till 75 034 kvm (76 706). Av antalet lägenheter ingår 102 (102) till en yta av 3923 kvm (3 840) i särskilda boendeformer som redovisas som lokal.

*Solhöjden ägs sedan maj 2019 av Statens Bostadsomvandling AB och blockhyrs av Bärkehus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyemission

Vid extra Bolagsstämma den 11 mars 2022 fattades beslut om ökning av aktiekapitalet genom riktad nyemission med 1 000 tkr. För aktierna har betalats totalt 11 000 tkr vilket ökar överkursfonden med 10 000 tkr.

Totalt har 1 000 nya aktier tecknats. Antal aktier efter ökning är 8 000 och aktiekapital efter ökning är 8 000 tkr.

Detta med anledning av den kapitalförstärkning som behövdes i Bärkehus AB för att finansiera köp av kommanditbolaget Backsmedjan.

Kommanditbolaget Backsmedjan (Backsmedjan KB)

Bärkehus har den 1 april 2022 förvärvat komplementärsandelen i Backsmedjan KB av Smedjebackens kommun och indirekt fastigheten Smedjebacken 4:7 (Allégården), för 19 159 tkr. Köpeskillingen finansierades med nyemission 11 000 tkr och resterande del via lån och egna medel. Genom andelsöverlåtelsen är Bärkehus och Kommunen delägare i bolaget, med Bärkehus som Komplementär (99 %) och Kommunen som Kommanditdelägare (1 %). Bolagsavtal har tecknats där huvudprincipen är att Bärkehus AB ansvarar för driften av verksamheten i Backsmedjan KB och att resultatet i Backsmedjan KB till 100 % ska tillfalla Bärkehus AB. I resultatet för Bärkehus AB 2022 bidrar därmed Backsmedjan KB med 1 449 tkr. Se Årsredovisning Backsmedjan Kommanditbolag 2022.

45

Nyupplåning

Nytt lån har upptagits med 8 000 tkr för att delfinansiera köp av Backsmedjan KB.

Ett låneavtal har ingåtts mellan Bärkehus AB och Smedjebacken Energi AB för att lösa de likviditetsproblem som uppstod i Bärkehus under sommaren.

Lånet uppgår till 4 500 tkr och amorteras med 500 tkr /månad, kvarvarande skuld per 2022-12-31 uppgår till 2 500 tkr.

Borgensram

Kommunfullmäktige har 2022-02-21 fattat beslut om att utöka Bärkehus borgensram till 393 000 tkr.

Driftdirektivet

Driftöverenskommelsen med Smedjebackens kommun utgör en betydande del av Bärkehus verksamhet och ska enligt ägardirektivet "integreras med bolagets ordinarie verksamhet med syfte att uppnå kvalitet och service och innebära effektivisering och optimering av insatta resurser". Uppföljningen av det ekonomiska utfallet av driftöverenskommelsen 2014-2022 visade dock att driftersättningens storlek inte motsvarar kostnaderna som finns för att klara driftupdraget. En extern konsult har därför anlåtts av Samhällsbyggnadsförvaltningen för att genomlys nuläget och ge förslag på åtgärder, i ett första steg med fokus på de administrativa kostnaderna hos både beställare och utförare. Konsultens bedömning är enligt överlämnad rapport att kostnaderna för administrationen anses rimliga och några större besparingar har inte kunnat identifieras. Kommunstyrelsen har därefter beslutat om att ersätta Bärkehus med ytterligare 4 000 tkr i driftersättning för att reglera det prognostiserade underskottet 2022.

Kostnadsutveckling

Kraftiga kostnadsökningar kan konstateras gällande fastighetsskötsel och reparationer. De neddragningar och omprioriteringar gällande lägenhetsunderhåll och övrigt underhåll som gjorts under året räcker inte för att möta den totala kostnadsutvecklingen och de kraftigt ökande räntekostnaderna.

Övrigt

Verksamhetens utveckling i förhållande till det kommunala syftet och kommunens uppställda mål redovisas i bolagsstyrningsrapporten.

Marknad och hyror

Marknaden för Bärkehus AB är Smedjebackens kommun. Huvuddelen av bostadsbeståndet ligger i Smedjebackens centralort med 855 (855) lägenheter och 96 (96) lägenheter i Särskilda boenden. I Söderbärke finns 139 (139) lägenheter och 33 (33) lägenheter i Särskilt boende.

Befolkningen i kommunen uppgår till 10 922 (10 933) vid årets utgång. Förändringen uppgår till -11 (79).

Vid årets utgång redovisas 15 lägenheter (15) som outhyrda vilket motsvarar en "uthyrningsgrad" på 98,5 % (98,5).

Hyresbortfallet för bostäder uppgår till 2,3 % (3,1) och för lokaler till 2,2 % (2,5)

45

Nyinflyttade hyresgäster uppgår till 217 (203) motsvarande 21,8 % av beståndet och avflyttade hyresgäster uppgår till 230 (170) motsvarande 23,1 % av beståndet. Interna omflyttningar under året uppgår till 26 (22), motsvarande 2,6 % (2,2).

Hyresförhandling avseende 2023 års hyror avslutades 2022-12-07 och resulterade i en hyreshöjning för bostäder med 4 % (1,83) från och med 2023-01-01. Hyrorna för garage, carport och förråd höjs med 20 kronor per månad och parkeringsplatser (utan el) höjs med 10 kronor per månad.

Genomsnittshyran för bostäder på 2022 års nivå uppgår till 1 056 kr/kvm. Genomsnittshyran beräknas för 2023 uppgå till 1 098 kr/kvm.

Investeringar och underhållsåtgärder

Investeringar i byggnader och markanläggning har under året gjorts till ett belopp av 14 423 tkr (35 688).

Investeringar i inventarier, fordon och installationer uppgår till 453 tkr (1 114).

Underhållskostnaderna uppgår till 10 431 tkr (9 470).

Vindkraftverket

Elproduktionen från vindkraftverket Boel uppgår till 1 337 MWh (1458). Betydande driftstörningar under sensommaren och hösten med servicekostnader samt intäktsbortfall som konsekvens. Produktionen 2022 motsvarar därför endast 66 % (73) av den totala elförbrukningen i Bärkehus fastighetsbestånd.

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom styrelsens uppföljning av räntenivåer, finanspolicy samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. En annan faktor som påverkar det ekonomiska resultatet och därmed är en risk är vädret.

Fastighetsvärdering

Under året har en värdering av bolagets fastighetsbestånd genomförts med hjälp av verktyget Datscha. Underlaget till värderingen är fastigheternas faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för det föreligger. Datschas avkastningsnivåer har använts vid beräkning av marknadsvärden. Det beräknade marknadsvärdet på beståndet uppgår till 585 680 tkr, bokfört värde är 434 798 tkr.

JF

Framtida utveckling

Inflation med kraftigt ökade material- och drivmedelskostnader kan konstateras liksom att räntorna förväntas fortsätta stiga. De höga elpriserna har hittills inte haft någon större negativ påverkan på Bärkehus ekonomi eftersom bolaget har egen elproduktion och ett förmånligt elavtal. Energieffektiviseringsåtgärder behöver fortsatt prioriteras liksom investeringar i solenergi för att säkerställa elbehovet till rimlig kostnad.

Den höga belåningsgraden gör att ränteutvecklingen är ett allvarligt hot och ett faktum som måste hanteras och därmed får betydande konsekvenser för underhålls- och investeringsutrymmet för Bärkehus.

Processen för att bygga om lokaler i Allégården till Barn- och ungdomshälsa (Familjecentral) som pågått under 2022 förväntas fortsätta under 2023. En grov hyreskalkyl har presenterats för Region Dalarna respektive FUN i Smedjebackens kommun. Efter godkännande i respektive instans har förslag till avsiktsförklaring tagits fram mellan Bärkehus/Backsmedjan KB, Smedjebackens kommun och Regionfastigheter. Syftet med avsiktsförklaringen är beskriva principer för hyressättning och att tydliggöra fortsatt process, tidplan och samarbetsformer liksom ansvarsfördelningen mellan parterna. När avsiktsförklaringen undertecknats ska förslagshandlingar tas fram och detaljprojektering liksom upphandling genomföras.

Bärkehus nyproduktion har resulterat i önskvärda flyttkedjor men omsättningen av lägenheter är samtidigt kostnadsdrivande eftersom den medför lägenhetsunderhåll i befintligt bestånd. Genom bolagets digitala kösystem följer vi utvecklingen av den faktiska efterfrågan på bostäder. Antalet registrerade i kön motsvarar dock inte faktiskt intresse för de lediga lägenheter som annonseras. Efterfrågan på lägenheter har nu återhämtat sig till normal nivå efter ett par år av oro och en negativ marknadsutveckling. Arbetsmarknaden i kommunen är stark med nya etableringar och stark orderingång för industrin i både Smedjebacken och Ludvika, vilket skapar framtidstro och förväntningar på ökad efterfrågan bostäder. Det byggs och planeras för bostadsrätter i kommunen, vilket ökar bredden och sannolikt Smedjebackens attraktivitet. Att en privat entreprenör nu vill satsa och bygga bostäder i kommunen skapar rubriker i media om "byggboom i Smedjebackens kommun".

Det är den äldre kundgruppen som vi bedömer kommer att öka mest de kommande åren. Andelen av befolkningen som är 65 år och äldre är bland det högsta i länet. Bärkehus strävar efter att anpassa fastighetsbeståndet till denna kundgrupp vad gäller tillgänglighet, säkerhet, service, geografiskt läge och betalningsförmåga liksom tillgång till särskilda boenden. Omsorgsförvaltningen i kommunen har aviserat ett akut behov av ytterligare särskilda boendeplatser vilket sannolikt kommer att resultera i politiska beslut som påverkar Bärkehus.

För budget 2023 har samhällsbyggnadsutskottet lämnat i uppdrag till tekniska kontoret att se över driftkostnaderna så att kostnaderna för driftöverenskommelsen med Bärkehus ryms inom budgetram för 2023. Genomlysningen av administrationen kring driftdirektivet är slutförd av extern konsult och politiskt hanterad. Som ett nästa steg har samma konsult har anlåtats av Bärkehus AB för att ta nästa steg och utifrån rapporten (och beslut på SBU 2022-10-25) bl. a "hitta miljonen" som saknas för 2022 respektive 2023.

Miljö

Bärkehus vill med sin miljöpolicy åstadkomma ett kontinuerligt och konsekvent miljöarbete och därmed bidra till en varaktig hållbarhet i Smedjebackens kommun. Målsättningen är att agera vägledande och utgöra ett föredöme i miljö- och kvalitetsfrågor. Verksamheten skall bedrivas utifrån en ekologisk grundsyn, vilket innebär att vid produktion och reparation av bostäder så långt möjligt, välja råvaror och tillverkningsätt som belastar miljön minimalt över produktens hela livscykel.

JS

Bärkehus arbetar för att uppnå de kommunala hållbarhetsmålen som ligger i linje med målen i Allmännyttans klimatinitiativ. Klimatinitiativet handlar om att minska klimatpåverkan från bostadsföretagens hela verksamhet, från det man bygger och renoverar, till drift och förvaltning men också om de boendes klimatpåverkan. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen minskar med 30 procent (räknat från år 2007).

Av fastighetsbeståndet är ca 99 % anslutet till fjärrvärmenätet. Driftövervakning av fjärrvärmeundercentralerna sker med eget driftdatorsystem. Den genomsnittliga energiförbrukningen för varmvatten och värme ligger på 131 kWh/kvm (156).

Resultat och ställning

Resultat för bolaget före bokslutsdispositioner uppgår till 1 644 tkr (-481) och av resultatet är -1 016 tkr hänförligt till driftdirektivet samt 1 449 tkr till Backsmedjan KB.

Bärkehus ska enligt ägardirektivet årligen visa ett resultat som motsvarar en direktavkastning på totalt kapital om minst 4% (Driftnetto/fastigheternas marknadsvärde)

Direktavkastningen 2022 uppgår till 4,1 %. Driftnetto: 24 263 tkr. Marknadsvärde byggnader och mark: 585 680 tkr.

Nettoomsättningen för året uppgår till 131 475 tkr (122 480). Nettohyran uppgår till 79 955 tkr (76 546). *Beror på LSS-boendet helår jämfört med 2021*

Övriga intäkter: 51 520 tkr (45 934).

På kostnadssidan står underhållet för 10 431 tkr (9 470) varav kostnaden för lägenhetsunderhåll uppgår till 5 241 tkr (6 585) och övrigt underhåll till 5 189 tkr (2 885).

Kostnaden för vägunderhåll under vintern, dvs. snöröjning och halkbekämpning är svåra att förutse. Utfallet för vintern 2022 (Q1, Q4) uppgår totalt till 7 170 tkr (4 720)

varav 1 435 tkr (887) gäller snöröjning och halkbekämpning i Bärkehus egna fastighetsbestånd. Resterande är kostnader för kommunala fastigheter och gator.

Räntekostnaderna uppgår till 4 937 tkr (2 745). I räntekostnaderna ingår borgensavgift till Smedjebackens kommun med 973 tkr (946).

Sparade underskottsavdrag gör att resultatet inte belastas med inkomstskatt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

CS

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	131 475	122 480	120 512	114 580	109 315
Resultat efter finansiella poster	1 644	-481	1 134	-1 675	1 002
Balansomslutning, tkr	497 640	468 208	463 733	446 189	441 189
Balanslikviditet, %	74	57	103	138	113
Soliditet, %	15,1	13,3	13,6	13,8	13,2
Belåningsgrad, %	79	82	80	81	82
Avkastning på totalt kapital, %	1,03	0,5	0,9	0,2	0,4
Avkastning på eget kapital, %	2,19	Neg	1,8	Neg	1,7
Direktavkastn fastigheter, marknadsvärde, %	4,1	4,1	3,5	3,5	3,0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	0,68	0,80	0,70	0,24
Antal årsanställda	74	74	70	60	61
Antal bostäder	1 021	1 021	995	993	993
Area bostäder, kvm	58 695	58 695	57 016	56 907	56 907
Area lokaler, kvm	18 011	18 011	17 470	17 118	20 748
Area totalt, kvm	76 706	76 706	74 486	74 025	77 655

Balanslikviditet - omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

Soliditet - eget kapital samt obeskattade reserver/balansomslutningen

Belåningsgrad - långfristiga och kortfristiga skulder (räntebärande)/ balansomslutningen

Avkastning totalt kapital - resultat före finansiella kostnader/balansomslutningen

Avkastning eget kapital - resultat efter skatt/eget kapital samt obeskattade reserver

Direktavkastning - driftnetto/marknadsvärdet på fastigheter

Genomsnittlig skuldränta - finansiella kostnader/skulder, avsättningar samt obeskattade reserver

Antal bostäder - exklusive gruppboende och bostäder i särskilda boenden

Area - per den 31 december

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 000 000	1 200 000	4 000 000	50 698 787	-481 107	62 417 680
Nyemission	1 000 000		10 000 000			11 000 000
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-481 107	481 107	0
Årets resultat					1 644 200	1 644 200
Belopp vid årets utgång	8 000 000	1 200 000	14 000 000	50 217 680	1 644 200	75 061 880

Förslag till disposition av resultatet

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 217 680
årets vinst	1 644 200
	51 861 880

disponeras så att
i ny räkning överföres

51 861 880

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	79 955	76 546
Övriga rörelseintäkter	3	51 520	45 934
		131 475	122 480
Rörelsens kostnader	4		
Material och entreprenörer		-32 007	-31 592
Taxebundna kostnader		-21 425	-20 862
Fastighetsskatt		-892	-720
Övriga externa kostnader	5	-16 452	-14 904
Personalkostnader	6	-39 765	-37 846
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 599	-14 358
Övriga rörelsekostnader		-296	-29
		-126 436	-120 311
Rörelseresultat		5 038	2 170
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	1 449	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 937	-2 745
		-3 394	-2 651
Resultat efter finansiella poster		1 644	-481
Årets resultat		1 644	-481

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	434 798	433 326
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	4 479	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	5 949	6 742
Inventarier, verktyg och installationer	12	3 580	4 426
Pågående nyanläggningar	13	6 436	11 768
		455 242	456 262

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	20 608	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
		20 648	40

Summa anläggningstillgångar

475 890

456 302

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		153	166
		153	166

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 158	3 550
Fordringar hos koncernföretag		653	637
Aktuella skattefordringar		166	338
Övriga kortfristiga fordringar		448	256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 779	2 032
		7 204	6 813

Kassa och bank

14 393

4 927

Summa omsättningstillgångar

21 750

11 906

SUMMA TILLGÅNGAR

497 640

468 208

CS

Bärkehus AB
Org.nr 556527-4023

10 (20)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

18, 19

Bundet eget kapital

Aktiekapital

8 000

7 000

Reservfond

1 200

1 200

9 200

8 200

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

14 000

4 000

Balanserad vinst eller förlust

50 218

50 699

Årets resultat

1 644

-481

65 862

54 218

Summa eget kapital

75 062

62 418

Långfristiga skulder

20

Övriga skulder till kreditinstitut

309 000

335 000

Summa långfristiga skulder

309 000

335 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

84 000

50 000

Leverantörsskulder

5 797

5 590

Skulder till koncernföretag

6 717

2 905

Övriga kortfristiga skulder

7 858

5 954

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

9 206

6 341

Summa kortfristiga skulder

113 578

70 790

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

497 640

468 208

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		1 644	-481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	15 880	13 899
Betald skatt		172	99

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

17 696 13 517

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		14	-61
Förändring av kundfordringar		-623	-965
Förändring av kortfristiga fordringar		61	5 011
Förändring av leverantörsskulder		1 513	-4 898
Förändring av kortfristiga skulder		7 267	464
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 927	13 068

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	23	-14 869	-40 411
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		15	488
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-20 608	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 462	-39 873

Finansieringsverksamheten

Nyemission		11 000	0
Upptagna lån		8 000	13 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		19 000	13 000

Årets kassaflöde

9 465 -13 805

Likvida medel vid årets början

4 927 18 733

Likvida medel vid årets slut

14 393 4 927

CA

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Inkomstskatter

Företaget har en uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag. Fordran har i huvudsak uppstått genom att fastigheter har avyttrats och rivits i samband med omstrukturering av fastighetsbeståndet. På grund av osäkerheten om huruvida underskotten kan avräknas mot framtida överskott har den uppskjutna skattefordran ej redovisats i företagets balansräkning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponenter

Stomme, grund och innerväggar	80 år
Värme, ventilation samt styr- och reglersystem	50 år
Stammar	40 år
Elanläggning	50 år
Fasad, fönster, balkonger, portar	50 år
Yttertak	40 år
Övrigt	50 år

Övrigt

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, transportmedel och installationer	3-10 år

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Kundfordringar

Hyses- och övriga fordringar redovisas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betald.

JS

Övriga fordringar och skulder

Övriga fordringar och skulder har värderats till anskaffningsvärden respektive nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättning efter avslutad anställning

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

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Vid uppsägning av VD från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Vid uppsägning från VD:s sida är uppsägningstiden 6 månader.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter, brutto		
Bostäder	62 016	60 363
Lokaler	18 573	17 356
Garage	1 118	1 055
Bilplatser	680	640
Summa	82 387	79 415
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder, outhyrda	-1 437	-1 857
Bostäder, rabatter	-239	-237
Lokaler, outhyrda	-415	-441
Lokaler, rabatter	-70	-39
Garage outhyrda	-73	-82
Bilplatser, outhyrda	-200	-212
Summa	-2 433	-2 869
Summa hyresintäkter	79 955	76 546

ff

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättn drift och underhåll, Smedjebackens kommun	44 979	40 841
Ersättn administration, Smedjebackens Energi AB	2 695	2 170
Ersättning drift och underhåll, Backsmedjan KB	783	0
Ersättning från hyresgäster	580	379
Vindkraftverket, elförsäljning	1 254	0
Övriga poster	1 228	2 546
	51 520	45 935

Not 4 Underhåll, drift och fastighetsskatt

	2022	2021
Underhåll	10 431	9 470
Reparation	7 336	6 926
Fastighetsskötsel	11 407	11 113
Uppvärmning	10 877	10 968
Vatten	4 867	4 675
El	2 775	2 675
Renhållning	3 223	2 813
Risikkostnader	892	739
Kabel-TV	0	270
Hyresgästföreningens anslag	321	214
Administration	7 427	6 326
Blockhyra Höjden 1	1 642	1 465
Övriga kostnader	860	1 558
Externa arbeten	12 414	10 934
Kostnader drift åt Smedjebackens kommun	36 173	35 793
Total underhåll och drift	110 644	105 938
Fastighetsskatt	892	720
Avskrivningar inventarier och bilar som ingår i ovan	-699	-705
	193	15
Summa underhåll, drift och fastighetsskatt	110 837	105 953

Not 5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller andra uppdrag.

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	145	132
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	13	77
	158	209

JG

Not 6	Anställda och personalkostnader	2022	2021
	Medelantalet anställda		
	Kvinnor	43	43
	Män	31	31
		74	74
	Löner och andra ersättningar		
	Styrelse och verkställande direktör	675	618
	Övriga anställda	26 732	25 634
		27 408	26 252
	Sociala kostnader		
	Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	72	73
	Pensionskostnader för övriga anställda	1 415	1 360
	Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 699	8 205
		10 187	9 638
	Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 594	35 890
	Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
	Andel kvinnor i styrelsen	38 %	38 %
	Andel män i styrelsen	62 %	62 %
	Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %
	Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Not 7	Resultat från andelar i koncernföretag	2022	2021
	Resultat från andelar i koncernföretag	1 449	0
		1 449	0
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader fastighetsanknutna lån	3 957	1 791
	Borgensavgift till kommunen	972	946
	Övriga räntekostnader	8	8
		4 937	2 745

F

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	742 299	696 115
	Inköp	193	460
	Försäljningar/utrangeringar	-374	0
	Omklassificeringar	14 847	45 724
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	756 964	742 299
	Ingående avskrivningar	-241 258	-229 009
	Försäljningar/utrangeringar	78	0
	Årets avskrivningar	-13 272	-12 248
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 451	-241 257
	Ingående nedskrivningar	-67 715	-67 715
	Återförda nedskrivningar	0	24 000
	Årets nedskrivningar	0	-24 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-67 715	-67 715
	Utgående redovisat värde	434 798	433 327

Not 10	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Omklassificeringar	4 715	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 715	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-236	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-236	0
	Utgående redovisat värde	4 479	0

SBOs fastighet (Höjden 1)

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 863	15 863
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 863	15 863
	Ingående avskrivningar	-9 121	-8 328
	Årets avskrivningar	-793	-793
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 915	-9 121
	Utgående redovisat värde	5 949	6 742

5

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 966	13 651
Inköp	453	1 114
Försäljningar/utrangeringar	-82	-1 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 338	12 966
Ingående avskrivningar	-8 541	-8 994
Försäljningar/utrangeringar	82	1 770
Årets avskrivningar	-1 298	-1 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 758	-8 540
Utgående redovisat värde	3 580	4 426

Not 13 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 768	22 264
Under året nedlagda kostnader	14 230	35 443
Under året genomförda aktiveringar	-19 562	-45 939
Utgående nedlagda kostnader	6 436	11 768

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	19 159	0
Resultat 2022	1 449	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 608	0
Utgående redovisat värde	20 608	0

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Ägda andelar	Bokfört värde
Backsmedjan KB	99%	20 608
		20 608

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Backsmedjan KB	969694-8901	Smedjebacken	1	1 449

2023051603950

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
HBV Husbyggnadsvaror, 4 andelar	40	40
Summa	40	40

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	106	326
Förutbetalda försäkringspremier	452	419
Förutbetalda hyreskostnader	514	546
Övriga poster	706	741
	1 779	2 031

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde, kr
Antal aktier	8 000	1 000
	8 000	

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	50 218
årets vinst	1 644
	51 862
disponeras så att i ny räkning överföres	51 862

Not 20 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	393 000	385 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-84 000	-50 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	309 000	335 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	58 000	16 000

Genomsnittsräntan inklusive borgensavgift på de långa skulderna uppgick till 1,26 % (0,72).

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 113	230
Upplupna personalkostnader	2 399	2 407
Förskottbetalda hyror	4 869	3 074
Övriga poster	826	630
	9 206	6 341

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15 599	14 358
Realisationsresultat anläggningstillgångar	281	-459
	15 880	13 899

Not 23 Förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Årets investeringar	14 876	36 802
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningstillgångar	-477	-470
Betalning av skulder hänförliga till tidigare investeringar	470	4 079
	14 869	40 411

Not 24 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse till Fastigo	542	521
	542	521

Handwritten mark

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämma 2023-04-20 för fastställelse.

Smedjebacken 2023-03-09



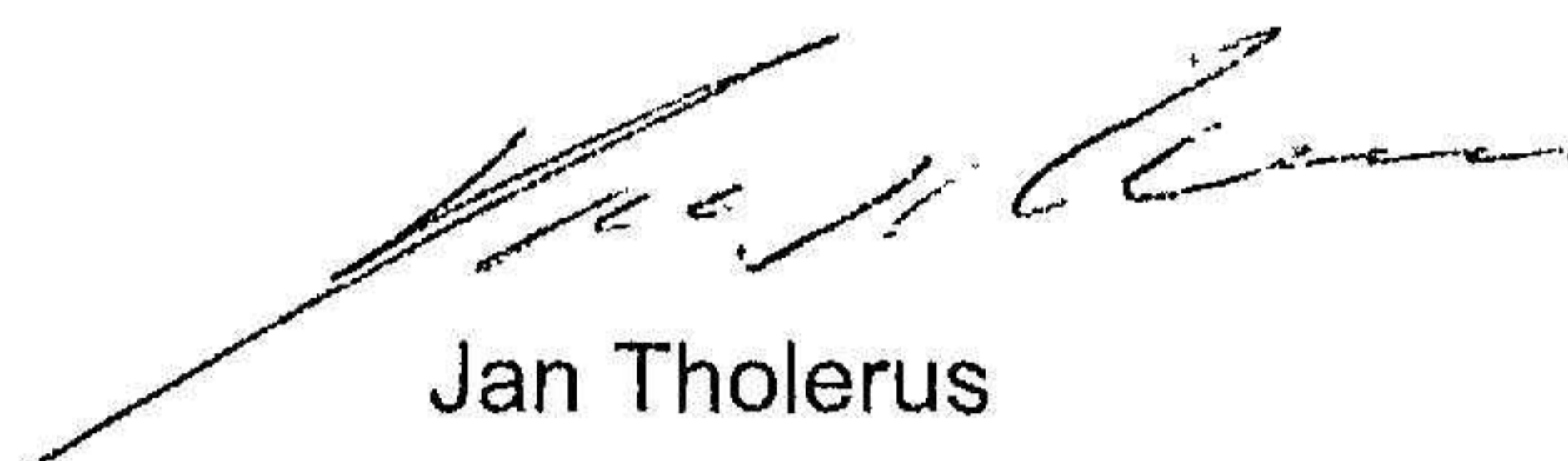
Cia Ferner Kny
Verkställande direktör



Ingemar Hellström
Ordförande



Calle Morgården



Jan Tholerus



Hans Jansson



Birgitta Eriksson Granqvist



Pia Johansson



Rågher Thelin

Ulrika Persson



Min revisionsberättelse har lämnats 22/3 2023



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bärkehus AB, org.nr 556527-4023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bärkehus AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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



2023051608953

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

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

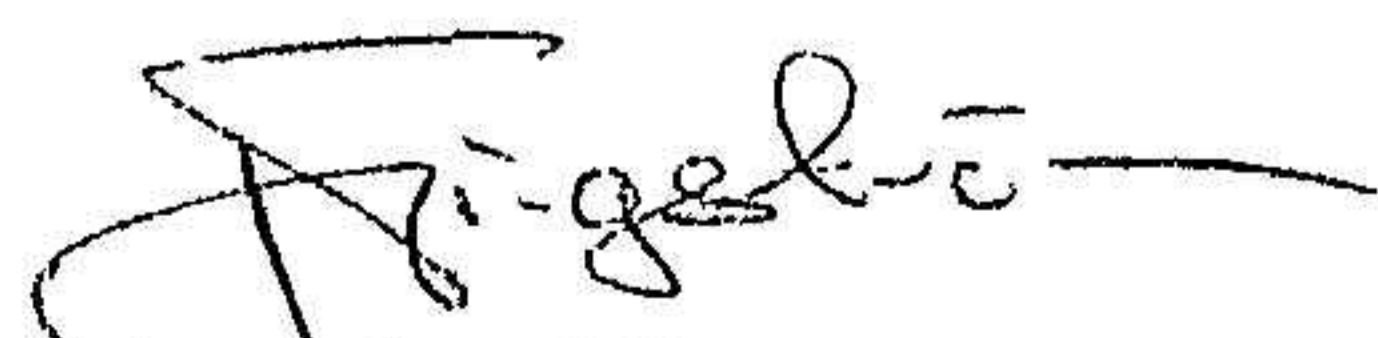
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Smedjebacken den 22 mars 2023



Johan Tingström
Auktoriserad revisor