

Årsredovisning
för
Kungsörs Fastighets AB

556049-6464

Räkenskapsåret

2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2024-06-12

Annika Andersson



Datum

2024-06-10

Adressat

Bolagsverket

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Kungsörs Fastighets AB intygar att denna kopia av årsredovisningen för 2023 överensstämmer med originalet och att resultat- och balansräkningen fastställdes på årsstämman den 3 juni 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Rune Larsen

Verkställande direktör
Kungsörs Fastighets AB

VD har ordet

Året har präglats av en kombination av kostnadsökningar på grund av inflation, krig i Ukraina mm och en minskad efterfrågan på grund av sämre konjunktur. Under våren har även vakanser återkommit efter några års frånvaro.

KFAB har haft en stor mängd vattenskador under året. Det rör sig om läckande avloppsrör, fjärrvärmerör och tak. Stora resurser har lagts på att laga dessa akuta skador. Det är därför angeläget att KFAB kan påbörja mer omfattande ROT-renoveringar i vårt bestånd. En översyn och revidering av befintlig underhållsplan pågår. När den är klar finns beslutsunderlag för en investerings- och renoveringsplan de kommande tio åren.

Under första kvartalet slutfördes uthyrningen av vår nyproduktion. Samtliga 32 lägenheter är uthyrda till en marknadsmässig hyresnivå.

KFAB redovisar en vinst för året om 3 161 tkr. Resultatet påverkas positivt på grund av att det finns en regleringspost under bokslutsdispositioner om 3000 tkr gentemot Kungsörs Vatten AB samt att bolaget återfört tidigare avsatt periodiseringsfond på 1 855 tkr.

Bolaget har under 2023 totalt gjort investeringar på 9 394 tkr.

Under 2022 genomfördes en extern värdering av vårt fastighetsbestånd som visar på ett marknadsvärde om 743 mkr (exklusive nyproduktion) att jämföra med våra lån om 160 mkr. Vår nya affärsmodell fokuserar på att skapa attraktiva och välskötta bostäder som genererar en hög totalavkastning.

Under året har bolaget gjort en hel del för att stabilisera bolagets ekonomi. Beträffande inflation så är denna på väg ner och räntorna kommer troligen att sänkas under 2024, vilket är positiva besked för bolaget.

Vi upplever trots det en fortsatt hög efterfrågan på hyreslägenheter och räknar inte med några längre vakanser över tid nästa år.

Till sist vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen och övriga intressenter för gott samarbete under året.

Rune Larsen
vd

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsörs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Kungsörs Fastighets AB (KFAB) är helägt av Kungsörs Kommunföretag AB, 556771-5494. Bolagets övergripande mål är att utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Verksamheten omfattar förvaltning av det helägda fastighetsbeståndet.

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Kungsörs kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare

Ledamöter

Rigmor Åkesson ordf.
Eva Granudd första vice ordf.
Reijo Peräläinen andre vice ordf.
Elisabeth Kjellin
Roland Jansson

Ersättare

Lena Norstedt
Niclas Lund
Kerstin Lundberg Henriksson

Ny styrelse from 2023-05-29

Ledamöter

Reijo Peräläinen ordf.
Per Vuolikainen första vice ordf.
Yrjö Björkqvist andre vice ordf.
Elisabeth Kjellin
Gert Viebke

Ersättare

Elisabeth Strengbom
Niclas Lund
Mirjam Hansson

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Lars Larenius avslutade sin tjänst som verkställande direktör 30 september 2023.
Rune Larsen tillträdde som tillförordnad vd 1 oktober 2023.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisor Johan Tingström som huvudansvarig är bolagets revisor. Peter Söderman, auktoriserad revisor, är revisorssuppleant.
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor är Håkan Sundström med Monica Wastelius som suppleant.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga AB (f.d. SABO), Fastigo (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation) samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

fs

Väsentliga händelser under året

Nyproduktion

Ingen nyproduktion har genomförts under 2023.

Hyrer och marknad

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Aros-Gävle angående hyrorna för 2023 avslutades i december 2022. Resultatet blev en höjning av utgående bostadshyrer om 4,2 % från den 1 februari 2023. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 3,7 (1,2) procent. Vakanser uppstår i samband med omflyttning och bolaget har inte haft någon varaktig vakans under året. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2023 uppgår till 4,5 (2,4) procent av hyresintäkterna för bostäder. Omflyttningstakten för helåret blev 21 (17) procent.

Ekonomi

Resultat

Bolaget gör för år 2023 en vinst om 3 161 tkr efter skatt jämfört med en budgeterad vinst om 2 387 tkr.

Kostnaden för outhyrda lägenheter är 1 950 tkr högre jämfört mot budget. Anledningen är dels vakanser på grund av sämre konjunktur, dels tomhyror i samband med vattenskadade lägenheter och underhållsreparationer. Bolaget har även drabbats av tomhyror med anledning av uppgradering av IT-system där uthyrningsfunktionen på hemsidan var stängd under mer än en månad.

Beträffande underhåll är kostnaden 1 696 tkr högre jämfört mot budget. Detta beror bland annat på ökade kostnader för inre underhåll och vattensador.

Bolaget har fått ett koncernbidrag från Kungsörs Vatten AB på 3000 tkr och återfört tidigare avsatt periodiseringsfond på 1 855 tkr vilket gör att bolaget kan redovisa ett positivt resultat.

Under 2023 har bolaget även mottagit ett elstöd på 746 tkr.

Finansiering och hantering av finansiella risker

Finansiella risker hanteras via bolagets finanspolicy, som revideras årligen. Målet med finansverksamheten är att optimera finansnettot, givet den risknivå styrelsen beslutat ta. Risknivån sätts utifrån KFAB:s ekonomiska förutsättningar, aktuella ägardirektiv och därutöver tas hänsyn till rådande makroekonomiska förutsättningar. KFAB definierar följande riskbegrepp inom finansverksamheten: finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk, kreditrisk samt operativ risk. Finanspolicyns mål vid utgången av 2022 innebär bland annat att genomsnittlig kreditbindningstid ska vara längre än 12 månader, högst 90 procent av lånestocken får ha ränteförfall kortare än ett år och att all upplåning sker i SEK.

För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar per den 31 december 2023 sammanlagt 7 lån om 159 750 tkr varav 159 750 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 3,68 (0,8) procent. Därutöver har bolaget betalat 639 tkr i förmånskompenserande avgift till Kungsörs kommun för lån med kommunal borgen.

Vid utgången av 2023 hade 47 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2024).

Energi och miljö

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 204 162 (218 498) MWh, vilket är en minskning om 6,5 procent jämfört med föregående år. Flerbostadshusen i Kungsör värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2023 förbrukades 106 151 (118 201) kubikmeter vatten, vilket är en minskning med 10,1 procent jämfört med 2022. Under 2023 förbrukade bolaget 1 251 (1 370) MWh el, vilket är en minskning med 8,7 procent jämfört med 2022.

Elpriset för KFAB är säkrat till 80% då elen har påverkat bolaget negativt under flera år. Att hela portföljen är säkrad är att marknaden inte har någon quick fix som kommer att stabilisera elmarknaden de kommande åren. Dagens elavtal sträcker sig till Q2 2025.

Underhåll

Under 2023 har totalt 11 146 (11 898) tkr kostnadsförts avseende underhåll.

Investeringar

Under 2023 har 9 394 (93 763) tkr investerats i fastighetsbeståndet, varav 8 220 tkr är pågående projekt. Samtidigt har gammal takkomponent utrangerats om 15 tkr. Bolaget har gjort följande investeringar:

Takbyte Sågvägen 2-4	558 tkr
Hissrenovering/ombyggnad	616 tkr
Nytt fjärrvärmenät Bågen 16	5 396 tkr
Nytt fjärrvärmenät Häggen 2	2 824 tkr

Takbyte Sågen blev genomförd pga läckage i alla takgenomföringar.

Hissrenoveringar är nödvändiga för att bibehålla driftsäkerheten för våra hyresgäster.

Fjärrvärmenät Bågen 16 och Häggen 2 genomfördes då det uppstod läckage på ledningarna utomhus och driftskostnaderna började öka markant. Detta är ett pågående projekt som kommer avslutas under 2024.

Fastigheter

Bolaget äger total 44 fastigheter innehållande 57 596 kvm bostäder samt 7 123 kvm lokaler.

Verksamheten har under 2023 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd. Förvaltningen har delvis bedrivits i egen regi. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

Framtida utveckling

Verksamheten under 2023 har bedrivits enligt plan. Det försämrade konjunkturläget med hög inflation, hög ränta och dyr el påverkade efterfrågan negativt till viss del under 2023 men hyresrätten som upplåtelseform stärks normalt i en lågkonjunktur varför bolaget bedömer att efterfrågan på hyreslägenheter i Kungsör kommer vara fortsatt stor.

Personal

Under en period har KFAB haft vakans på fastighetsförvaltningen, detta är en viktig tjänst för bolaget då den har samordningsfunktionen mellan hyresgäst, driften och entreprenör. KFAB har delvis under 2023 köpt denna tjänst på konsultbasis, i oktober tackade konsulten ja till anställning i KFAB, så nu har bolaget denna funktion åter i egen regi.

Under juni månad fick VD i KFAB och KKTAB i uppdrag av respektive styrelser att utreda samordningsvinster och potentiella besparingar. Det har tagits fram ett nytt organisationsschema för att påvisa de områden där det känns naturligt för samverkan, samt att man delar på VD- tjänsten mellan KFAB och KKTAB. VD i KKTAB tillträdde som tillförordnad VD på 50% i KFAB den 1 oktober som en temporär lösning året ut. Under december beslutades en fortsatt permanent lösning där VD anställs på 50% i bolaget. Organisationsöversyn mellan KFAB och KKTAB har påbörjats för att skapa det utrymme som krävs för det nya uppdraget.

Det kommunala uppdraget

Enligt ägardirektiv 230101-230528 ska direktavkastningen på fastigheternas bokförda värde vara minst 4,5 procent och den synliga soliditeten minst 25 procent.

Enligt ägardirektiv 230529-231231 skall bolaget över tid generera totalavkastning som är högre än inflationen. Därmed värdesäkras tillgångsmassan samtidigt som bolaget kan återinvestera i sitt kassaflöde i fastighetsbeståndet i syfte att förbättra driftnettot och därmed framtida intäktsmöjligheter. Med hänsyn till nuvarande konjunkturläge och inflation ska bolaget för år 2023 generera en driftnettoökning om minst 15% i bokslut 2023 jämfört med bokslut 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	71 284	66 876	65 780	64 920	64 224
Resultat efter finansiella poster	-1 559	3 374	10 579	8 845	5 072
Balansomslutning	274 411	276 888	251 928	238 594	228 438
Soliditet (%)	35,7	34,8	36,9	36,5	34,9
Avkastning på eget kap. (%)	-1,5	3,5	11,4	10,2	6,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 050	26 661	29 900	30 712	3 250	93 573
Disposition enligt beslut av årsstämman:				3 250	-3 250	0
Årets resultat					3 161	3 161
Belopp vid årets utgång	3 050	26 661	29 900	33 962	3 161	96 734

Aktiekapitalet består av 30 505 st A-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	63 861 862
årets vinst	3 161 042
	67 022 904

disponeras så att i ny räkning överföres	67 022 904
---	------------

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

Kungsörs Fastighets AB
Org.nr 556049-6464

7 (19)

2024061417189

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	3	71 283	66 876
Övriga rörelseintäkter		771	35
		72 054	66 911
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-40 463	-35 608
Underhållskostnader		-11 146	-11 898
Fastighetsskatt		-1 660	-1 666
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-10 645	-8 421
Övriga rörelsekostnader		-2	-45
Summa fastighetskostnader		-63 916	-57 638
Bruttoresultat		8 138	9 273
Central administration	7	-3 788	-4 217
Rörelseresultat		4 350	5 056
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter samt liknande resultatposter	8	380	210
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 289	-1 893
		-5 909	-1 683
Resultat efter finansiella poster		-1 559	3 373
Bokslutsdispositioner		4 711	-63
Resultat före skatt		3 152	3 310
Övriga skatter		9	-60
Årets resultat	10	3 161	3 250

45

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

248 608

258 044

Inventarier, verktyg och installationer

12

58

95

Pågående nyanläggningar och förskott avseende

Materiella anläggningstillgångar

13

8 223

141

256 889

258 280

Finansiella anläggningstillgångar

14

Andra långfristiga värdepappersinnehav

224

151

224

151

Summa anläggningstillgångar

257 113

258 431

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

351

396

Fordringar hos koncernföretag

3

0

Aktuella skattefordringar

1 055

826

Övriga kortfristiga fordringar

19

61

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 499

1 312

2 927

2 595

Kassa och bank

14 371

15 862

Summa omsättningstillgångar

17 298

18 457

SUMMA TILLGÅNGAR

274 411

276 888

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 050

3 050

Reservfond

26 661

26 661

29 711

29 711

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

63 862

60 612

Årets resultat

3 161

3 250

67 023

63 862

Summa eget kapital

96 734

93 573

Obeskattade reserver

15

1 570

3 425

Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

51

51

Summa avsättningar

51

51

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

3 000

Övriga långfristiga skulder

16, 18

85 000

95 750

Summa långfristiga skulder

85 000

98 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

74 750

64 000

Leverantörsskulder

6 949

7 293

Skulder till koncernföretag

820

721

Övriga kortfristiga skulder

251

302

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

8 286

8 773

Summa kortfristiga skulder

91 056

81 089

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

274 411

276 888

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas netto efter avdrag för vakanser och rabatter.

Nettoomsättningen utgörs av hyresintäkter som redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter, se mer i notupplysningen för nettoomsättningens fördelning.

Anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	75-100 år
Fasad	25-60 år
Yttertak	25-70 år
VA	45 år
El och vent	45 år
Snickerier	40 år
Fönster och dörrar	40 år
Tekn installationer	30 år
Ytskift och maskinutr.	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

F

Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Hyreskontrakten avser till största delen bostadslägenheter med en uppsägningstid på tre månader.

Ytterst få hyreskontrakt löper med längre avtalstider än ett år. Principer för intäktsredovisning redovisas i stycket "Intäkter" ovan.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Kungsörs Fastighets AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med extern värdering av företagets fastighetsbestånd.



Kungsörs Fastighets AB
Org.nr 556049-6464

13 (19)

2024061417195

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
Bostäder	67 259	61 187
Lokaler	7 105	6 655
Garage - P-platser	1 225	1 057
	75 589	68 899
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-3 064	-1 480
Lokaler	-1 170	-503
Garage - P-platser	-71	-40
	-4 305	-2 023
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	771	35
	771	35
Totalt	72 055	66 911
	72 055	66 911

Not 4 Ansvarsförbindelser

	2023	2022
Övriga ansvarsförbindelser		
	105	117
	105	117

JS

Not 5 Personal

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	7	7
	11	11
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-974	-1 368
Övriga anställda	-4 483	-4 270
Återbetalning sjuklön	0	22
	-5 457	-5 616
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	-218	-262
Pensionskostnader för övriga anställda	-249	-267
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 680	-1 711
	-2 147	-2 240
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-7 604	-7 856
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	60 %
Andel män i styrelsen	80 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader o markanläggningar	-10 608	-8 284
Avskrivningara maskiner o inventarier	-37	-137
	-10 645	-8 421

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
Revisionsuppdraget	-188	-74
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-37	-12
	-225	-86

25

Not 8 Ränteintäkter samt liknande resultatposter

	2023	2022
Erhållna utdelningar	2	2
Ränteintäkter kreditinstitut	0	41
Övriga ränteintäkter	378	167
	380	210

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader kreditinstitut	-5 646	-1 317
Övriga räntekostnader	-643	-575
	-6 289	-1 892

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

	2023
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	63 861 862
årets vinst	3 161 042
	67 022 904
disponeras så att i ny räkning överföres	67 022 904

df

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 118	507 598
Inköp	1 174	2 668
Försäljningar/utrangeringar	-15	-244
Omklassificeringar		91 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	602 277	601 117
Ingående avskrivningar	-238 180	-230 095
Försäljningar/utrangeringar	13	199
Årets avskrivningar	-10 608	-8 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 775	-238 180
Ingående nedskrivningar	-104 894	-104 894
Återförda nedskrivningar	0	25 740
Årets nedskrivningar	0	-25 740
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående redovisat värde	248 608	258 043
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Marknadsvärde	811 761	811 761
Bokfört värde mark	7 809	7 809
	7 809	7 809

Uppskattningar och bedömningar av marknadsvärdet har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftnetto i relation till ett antaget avkastningskrav. En värdering genomfördes under 2022 och ingen ny värdering har gjorts under 2023.

5

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 863	1 844
Inköp		59
Försäljningar/utrangeringar		-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 863	1 863
Ingående avskrivningar	-1 769	-1 672
Försäljningar/utrangeringar		40
Årets avskrivningar	-37	-137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 806	-1 769
Utgående redovisat värde	57	94

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141	21 333
Inköp	8 726	69 903
Omklassificeringar	-643	-91 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 224	141
Utgående redovisat värde	8 224	141

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
SABO byggförsäkring	5	5
Andelar i HBV	40	40
Långfristig fordran återbäring HBV	179	106
	224	151

Not 15 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	-1 570	-3 425
	-1 570	-3 425

F

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall senare än ett år och mindre än fem år efter balansdagen	-85 000	-95 750
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen		0
	-85 000	-95 750

Totala låneskulden till kreditinstitut uppgår till 159 750 tkr (159 750 tkr), varav 74 750 tkr (64 000 tkr) är kortfristig del av skuld som förfaller till betalning inom ett år och beräknas omförhandlas under 2023. Kungsörs kommun har ställt borgen för lånen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-709	-487
Upplupna löner	-131	-136
Upplupna semesterlöner	-645	-603
Upplupna sociala avgifter	-244	-232
Förutbetalda hyresintäkter	-4 822	-4 906
Övriga poster	-1 735	-2 408
	-8 286	-8 772

Not 18 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2024-02-25 - för fastställelse.

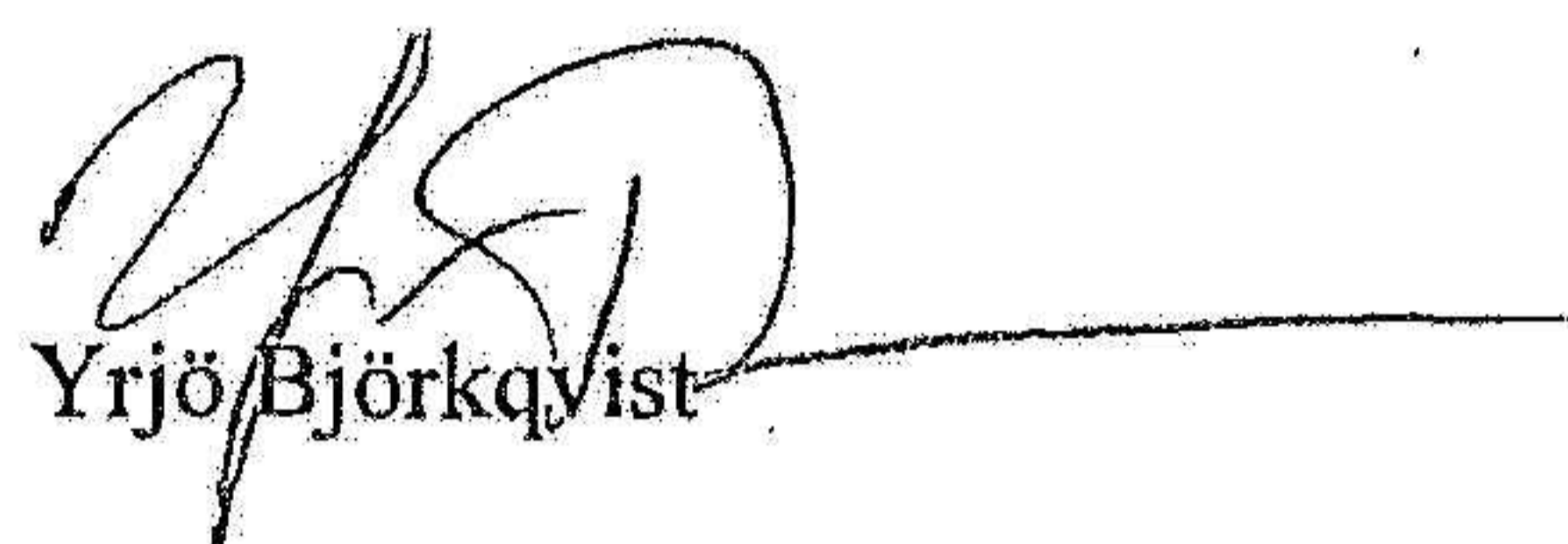
2024-02-25



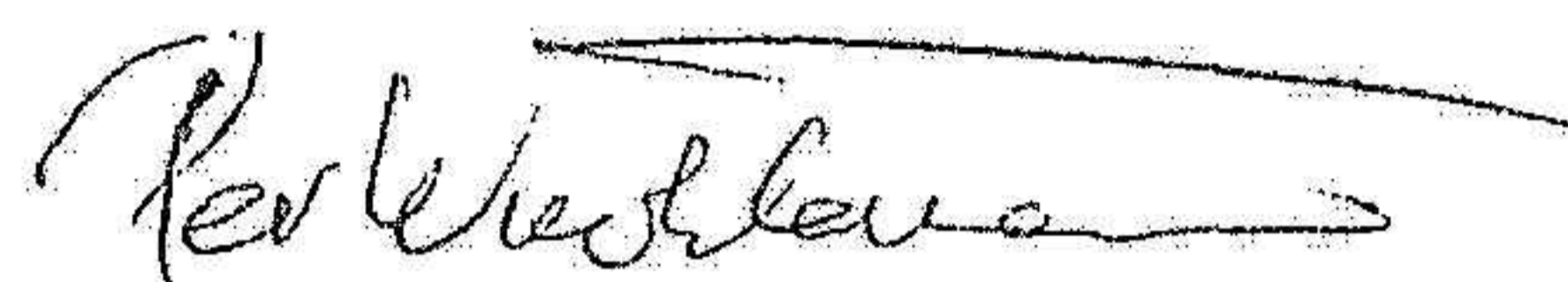
Reijo Peräläinen
Ordförande



Elisabet Kjellin



Yrjö Björkqvist



Per Vuolikainen



Gert Viebke



Rune Larsen
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsörs Fastighets AB, org.nr 556049-6464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsörs Fastighets AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 2-19 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kungsörs Fastighets AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kungsör den 4/3 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor