Olofströmshus AB

Årsredovisning

2022

20230530089924

VD-ordet

I början av 2022 släpptes äntligen covidrestriktionerna, något som vi alla sett fram emot. Det har känts positivt att kunna vara ute och träffa våra hyresgäster igen och glädjande att även internt kunna arbeta framåt på ett bättre sätt.

Rysslands invasion av Ukraina i slutet av februari har varit och är fortfarande, enormt jobbigt för de som lever i landet och många har flytt till andra delar av Europa. I Olofström fick vi ta emot flera hundra flyktingar och för närvarande finns ett 60-tal kvar i kommunen. Vi har erbjudit lägenheter till de som har behövt det.

Kriget har ställt till det på många sätt även för omvärlden. Galopperande mat- och byggpriser, en inflationsnivå som många aldrig varit med om, kraftigt stigande kostnader för våra taxor, ökande räntor mm. Det har även varit materialbrist inom många områden. Vi som fastighetsbolag har också tvingats göra en ordentlig genomgång av våra skyddsrum för att säkerställa att dessa är funktionsdugliga vid behov. Dessutom har vi fått tänka mer på att spara energi och ta fram strategier att tillämpa vid en eventuell total nedsläckning av elen.

Vi har under året fortsatt att utveckla vår organisation, våra processer och rutiner, för att kunna tillgodose våra hyresgästers behov ännu bättre i framtiden. Sista delen som vi har utvecklat organisatoriskt är fastighetsavdelningen.

Antalet vakanta lägenheter har ökat något, och det har också blivit svårare att hitta intressenter till våra affärslokaler.
Fusionen med ONAB slutfördes i april. I samband med detta övertog vi ett intressant fastighetsbestånd där vi behöver utveckla fastigheterna och vi har dessutom en utmaning i att hitta hyresgäster till en del vakanta lokaler.
I slutet av året genomförde vi en försäljning av Susekullen och ny ägare är en privat aktör.
Vi har haft en del efterarbete efter att Kommunen övertagit förvaltningen av sina fastigheter men nu är det i hamn.
Underhållssatsningen avseende våra fastigheter ligger nu generellt på en acceptabel nivå.

Under året påbörjades ombyggnad och renovering av Socialkontoret, Kommunhuset och Klinten och arbetena flyter på enligt plan.

Under 2023 kommer vi att fortsätta att arbeta framåt med såväl bolaget som våra hyresgäster. Vi har en dispyt med Byggnadsnämnden, som kommer att avgöras i början av året. Vi räknar också att kunna ta del av elprisstödet som Regeringen utlovat. Hamnar det på en vettig nivå, bör ekonomin för bolaget kunna se bra ut även detta år.

Olofström februari 2023
Thomas Ottosson, VD

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	30

KONTAKTA OSS

Växel
0454 - 20 44 00

Besöksadress
Ådalsvägen 1, 293 34 Olofström

Postadress
Box 194, 293 23 Olofström

Mail
info@olofstromshus.se

Hemsida
www.olofstromshus.se

Sociala medier
facebook.com/olofstromshus.se
instagram.com/olofstromshus

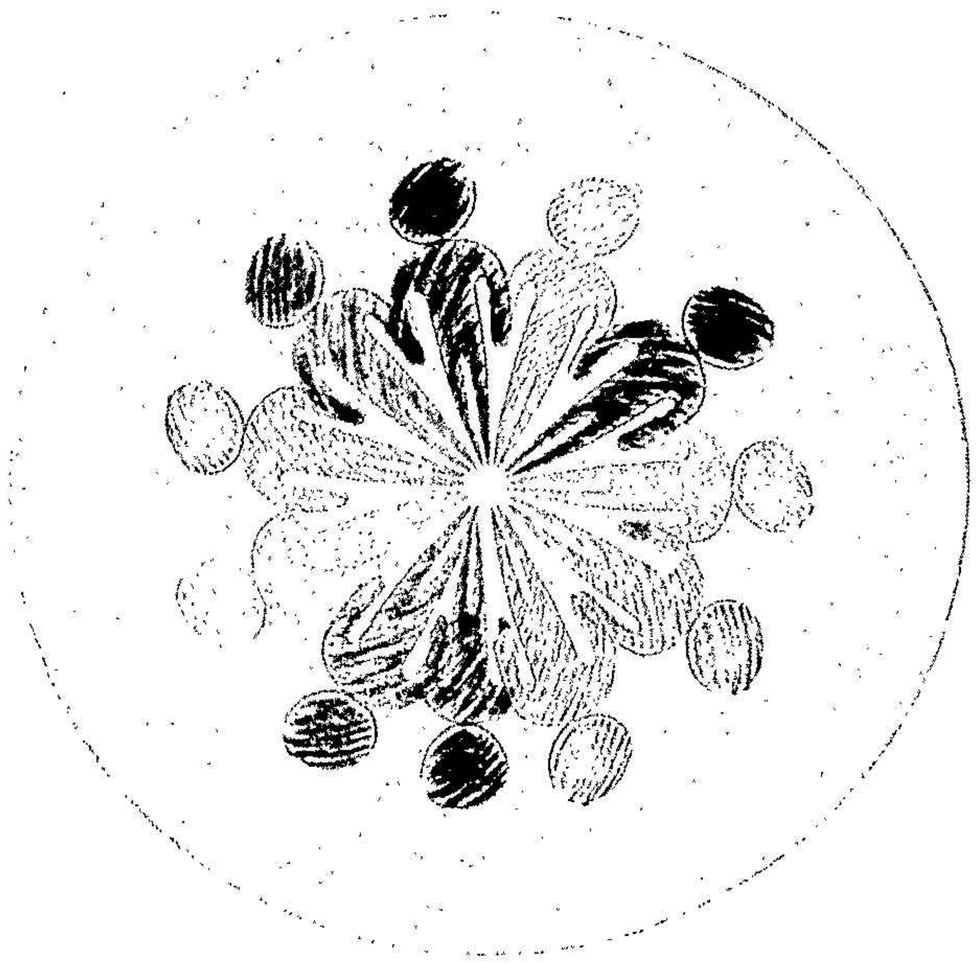
Organisationsnummer
Olofströmshus AB 556415-6445
Holje Holding 556619-5557

Fastställelseintyg
Undertecknad VD i Olofströmshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-04-28.
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.
Olofström 2023-05-26

Thomas Ottosson, VD

20230530089025



43 medarbetare

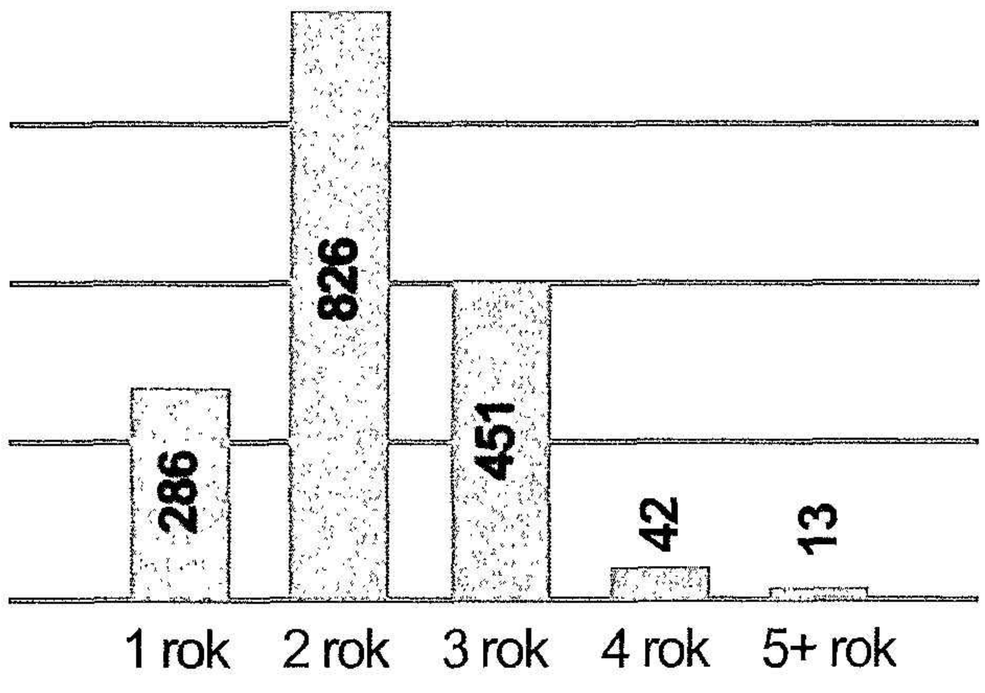
Medarbetare Tillsammans är våra fastighetsskötare, service- och underhållsgrupp och den administrativa personalen ett team på runt 43 personer som alla jobbar med kunden i centrum.

1976

Antal lägenheter
Totalt med både blockhyrda och s.k. "vanliga" hyreslägenheter har vi 1976 lägenheter fördelade på nio områden.

1618

Fördelning lägenheter
Bland våra s.k. "vanliga" lägenheter som är tillgängliga för allmänheten är storlekarna fördelade enligt nedan.



1,5%

Vakansgrad Vi har många sökande till våra större lägenheter och vakanserna utmärker sig främst bland våra 1- och 2-rumslägenheter. Vi försöker hela tiden hålla nere handläggningstiderna så mycket som möjligt så fler får snabbare hjälp.

EcoLiving

Odling i våra områden
Vi har idag odlingsverksamhet i hela elva av våra områden och kunde under året erbjuda våra hyresgäster 164 odlingskragar till plantering och odling.). Därtill kommer tre växthus och 900 kvadratmeter odlingslotter.

Förvaltningsberättelse

20230530080926

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Olofströms kommun förvärva, äga, sälja och förvalta fastigheter samt uppföra bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

Olofströmshus AB, org nr 556415-6445, är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*
kkr				
Nettoomsättning	143 692	190 335	178 816	174 416
Resultat efter finansiella poster	13 739	18 409	10 893	4 000
Balansomslutning	778 995	741 946	712 289	677 514
Antal anställda	43	66	66	66
Avkastning på totalt kapital %	2,4	3,8	3,2	2,7
Avkastning på eget kapital %	9,6	14,2	10,2	4,3
Soliditet %	18,3	17,5	15,0	13,7

Definitioner: se not 33

Bolaget redovisar en vinst på 13 240 kkr (22 759 kkr).
Soliditeten uppgår till 18,3 % (17,5 %). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2022 uppgår bostadsbeståndet till 1976 lägenheter, varav 308 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 28 (25) vid årsskiftet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillbaka igen
2022 blev ett fantastiskt år när vi kände att vi äntligen var tillbaka igen.
Tillbaka på arbetsplatsen och tillbaka hos våra kunder. Inte minst märktes detta av i vårt arbete med boinflytande.

Boinflytande och evenemang
Bomötesrundan drog igång under tidig vår och det var ett taggat gäng som var ute och mötte våra hyresgäster, område för område. Uppslutningen var bra, likvärdig tidigare år och när det gäller det verkar kunderna längtat efter oss lika mycket som vi längtat efter dem.

Denna teori bekräftades när det blev dags för årets områdesfest som bara kan stavas succé. Det blev snudd på besöksrekord en solig söndag i september när det bjöds in till familjefest i Vilboken. Ett flertal inbjudna aktörer var med och gjorde dagen till en fantastiskt lyckad tillställning där sol och besökare sken ikapp.

Utöver bomöten och områdesfest har vi också haft möjlighet att komma tillbaka när det gäller aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster i mindre grupper ute på områden. Bingospel, grillkvällar och fullbokade sopplunchеr är några populära och lyckade koncept. Tillsammans med kommunens anhörigkonsulter har vi också inlett ett väldigt värdefullt samarbete i form av olika aktiviteter och träffar för såväl kunder som övriga invånare.

På kommunal nivå har vi medverkat vid ett antal större arrangemang som varit mycket populära. Halendagen var en mycket välbesökt tillställning där vi mötte både hyresgäster och kommuninvånare men även besökare utifrån.

Vårt arbete med boinflytande är mycket populärt bland våra kunder. Till våra arrangemang på Holjebäck ansluter gärna övriga invånare också då dessa ofta arrangeras tillsammans med Kommunen.

Nationaldagsfirandet i Holje park är ett annat event som lockat storpublik, inte minst Kungaparet som kom för att fira Olofström som firade 50 år som kommun.

I vanlig ordning blev även traditionella Skördedagen ett populärt inslag med inriktning på bland annat miljö och kultur.

Vårt projekt med självförvaltare har vidareutvecklats. Vi har gått från självförvaltning på ett av våra områden till att ha infört eller vara på gång att införa i ytterligare två-tre områden.
Det är en process som får ta tid och har en relativt lång startsträcka, men som ger oerhört mycket i slutändan.

Vi har redan ett fint samarbete med hyresgäster när det gäller volontärarbete med våra hönsgårdar som vi har i några av våra områden. Detta stärker vår teori om hur värdefullt det är med engagerade hyresgäster som trivs.

Nyöppning
Tillbakagången har även inneburit att vi öppnat såväl våra gym som aktivitetslokaler och bastur som är avsedda för våra hyresgäster och när kundmottagningen äntligen öppnade i mars var det med en uppdaterade säkerhet och ny design på vår köksutställning.

För under året har vi kunnat presentera ett uppdaterat, moderniserat utbud gällande kökstillval, något som tagits mycket väl emot av våra kunder med många nybeställningar.

20230530089228

Väsentliga händelser under räkenskapsåret (forts.)

Digital utveckling
Året har även inneburit en fortsatt digital utveckling, något som visade sig vara viktigt under pandemitiden när vi har stor hjälp av tekniken.
Vår webbplats uppdaterades under året med interaktiv FAQ och helpcenter för att kunna erbjuda ännu bättre hjälp och tillgänglighet för våra kunder. Det är även ett hjälpmedel vi kan använda internt för att säkerställa och kvalitetssäkra vår service.

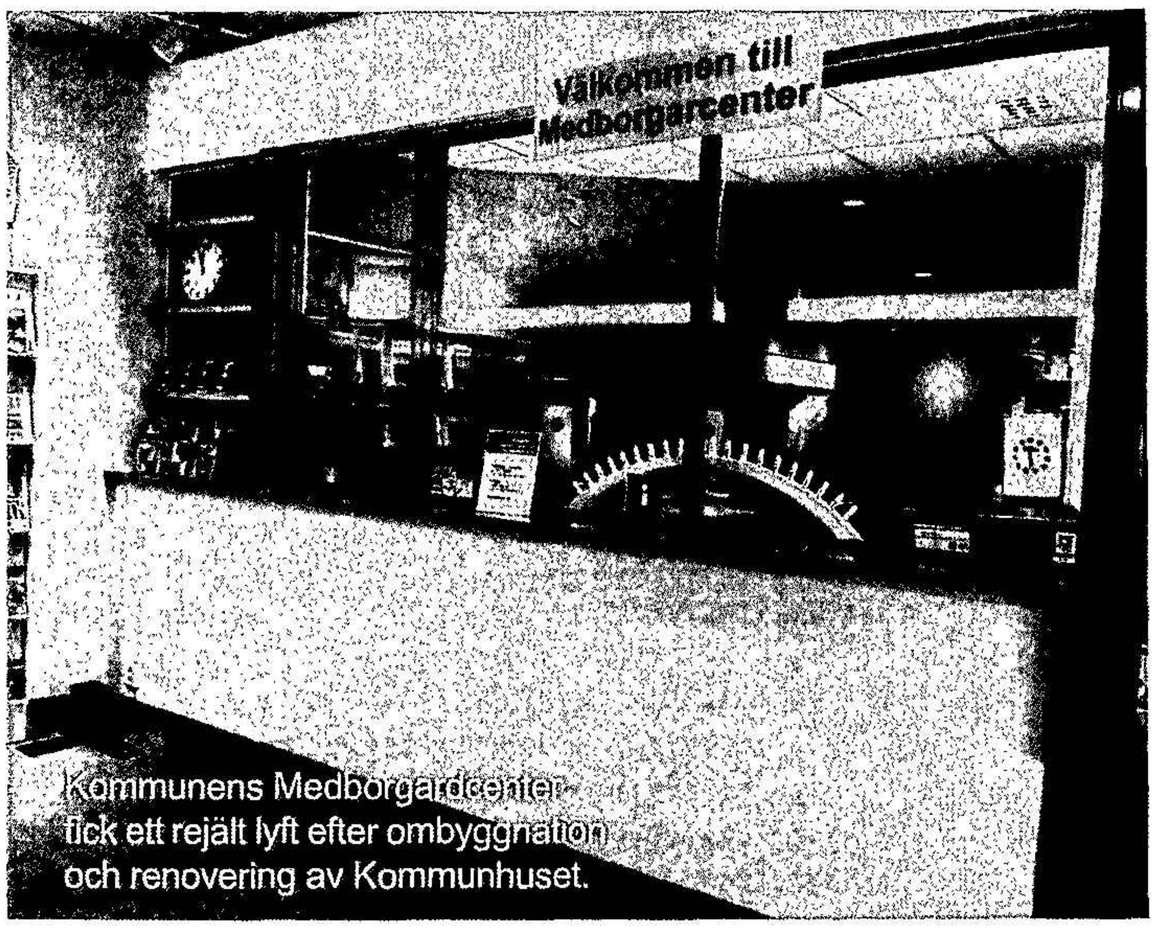
Utveckling av centrum och lokaler
När det gäller affärslokaler i centrum har det skett en del förändringar under året och vi står för en del utmaningar med att fylla dessa med långvariga rörelser och verksamheter.
För att bidra till att göra vårt centrum så attraktivt som möjligt trots tomma skyltfönster har vi gjort ett större krafttag med att pryda dessa på ett tilltalande sätt som förhoppningsvis gör lokalerna mer åtråvärda.
Vi har även gjort en översyn av skyltningen på fasaderna för de verksamheter som hyr hos oss och vi hoppas att våra invånare ser det som ett bidrag till ett mer attraktivs centrum.

Uthyrning
För vår uthyrningsavdelning har det varit en hög belastning under året.
De digitala visningarna har succesivt återgått till fysiska visningar som innan pandemin och har krävt en hel del resurser från oss.
Mindre lägenheter har det varit en hel del i omlopp men trerumslägenheter och större har varit desto färre i omsättning.
Vakanserna har till stor del främst gällt våra lägenheter i Kyrkhult och har fortsatt så även under året trots en mycket generös kyrkhultskampanj vi erbjudit nya kunder.
När det gäller ungdomsrabatter har det varit ett fortsatt stort intresse och till vår glädje har även våra avtal med studerandederabatt ökat sen tidigare år.

Förvaltningsberättelse

20230530080929

Glatt på Kliften efter ombyggnationen som gjorts till Kommunen.



Kommunens Medborgardcenter fick ett rejält lyft efter ombyggnation och renovering av Kommunhuset.

Ombyggnationer och renoveringar under 2022

Igång med byggarbeten
Under 2022 blev den långa processen gällande vårt ramavtal för byggarbeten äntligen klart. Vi kunde därmed på nytt fokusera på att komma i gång med mer planerat och större underhåll i våra fastigheter.
Som exempel på det har vi bytt tak på Äppelvägen 1-15 och Hallonvägen 2-14. Yttertaket har i sin helhet fått ny takpapp, takavvattning och taksäkerhet. Sargerna har renoverats och takhuvar har höjts för att öka skyddet vid snöbeläggning. Arbetet med övriga byggnader på Äppel- och Hallonvägen fortgår under 2023.

Energi och klimat
Vi arbetar ständigt med att tänka energieffektivt och via aktiva val fortsätta ta kliv framåt gällande hållbarhet. Som en del i det arbetet har vårt arbete med utbyte av värmepumpar fortsatt, något som innebär långsiktiga energibesparingar med mer effektiva och moderna lösningar. Med samma tänk gällande energieffektivitet har vi tilläggsisolerat vindarna på Östra Storgatan 29-31. Vi har där lagt på 400 mm lösull som bidrar med att värmeförbrukningen sänks.

På Skogsbacka har en av energitjuvarna varit gamla fönster. Under året har hela området försetts med nya, mer energieffektiva fönster och därmed kommer energiförbrukningen minska och komforten för våra hyresgäster öka.

Ombyggnation och renovering
Olofströmshus fick i uppdrag att tillsammans med Socialförvaltningen ta fram en lösning för att kunna bygga om äldreboendet Klinten till kontor för hemtjänsten. Med ett effektivt samarbete och fokus på återbruk av befintliga material har projektet kunnat komma i gång och nästintill färdigställas för att kunna hålla den utsatta tidplanen för inflyttning som var februari 2023. Under ombyggnaden har vi även bytt en del av taket.

Ombyggnaden av Kommunhuset har kommit i gång. Etapp 1 som innefattar ombyggnad av banklokal till kontor, ny receptionsdel samt ett antal kontorsrum är färdigställt och inflyttat. Etapp 2 pågår och projektet i sin helhet kommer färdigställas för inflyttning under april 2023.
Vårt större ombyggnadsprojekt innefattar socialförvaltningens nuvarande kontor samt Folktandvårdens f.d lokaler. Dessa ska byggas om till ett och samma kontor. I ombyggnaden ingår en ny besöksentré och tillhörande säkerhetszon.

Fokus under framtagande av förfrågningsunderlag har varit trygghet för personalen och ökad luftkvalitet i samtliga lokaler. Byte av ventilationsaggregat till hela fastigheten sker därför i samband med ombyggnaden, det kompletteras även med en ny fjärrvärmecentral.

Innovation Park
Övertagandet av Innovation Park har skett under året. Därmed har även en genomgång av framtida underhållsbehov på fastigheterna gjorts. Omgående bytte vi ut brandlarmet på Vällaregatan 30 till ett nytt, modernt och godkänt brandlarm för kontorsdelen, kvarstår gör driftsättning av fabriksdelen vilket väntas vara klart under våren 2023.

I området har även utemiljön med stora träd setts över och beskurits för att minska risken för fallande grenar och dylikt.

Personal och organisation
Fastighetsgruppen har under året arbetat aktivt med organisatoriska frågor. Många fastighetsskötare har nya områden och en viss justering av områdena har gjorts. Vi har samtidigt skapat mallar och rutiner för att underlätta det dagliga arbetet. Arbetsmaterialet är framtaget och implementeringen är påbörjad, arbetet fortgår under 2023.

Förvaltningsberättelse

20230530089230

Våra odlingsområden är en bra mötesplats för våra kunder att trivas tillsammans.

Olofströmshus arbete med miljön

Olofströmshus fortsatta omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter. Miljö- och hållbarhetsfrågor är viktiga för oss och omfattar så vitt skilda områden som energi- och vattenförbrukning, användande av kemikalier och en hälsosam och utvecklande boendemiljö för våra kunder.

Energibesparing

Under 2022 genomfördes flera projekt för att minska elförbrukningen i bostäderna, bland annat genom att nya värmepumpar installerades på Bredgatan 22-28 och Bygatan 9, isolering av vindar på Ö Storgatan 29-31 och byte av fönster till nya med bättre u-värde på Brantingvägen, Linnévägen och Skogsbacka. Temperaturen i en del fastigheter justerades i samband med energisparöversyn. En kampanj genom Sveriges Allmännytta fokuserade också på hyresgästernas ansvar att hushålla med energin.

Eco Living

Inom ramen för satsningen Eco Living involverades under året ännu fler kunder i såväl stadsodling som skötsel av en hönsgård på Ekeryd.

Avfallshantering

Arbetet med att öka sorteringen av avfall är ett ständigt pågående arbete. Under året förmedlade vi olika tips kring sortering och miljö vid personliga möten, områdesfest, sociala medier och vår kundtidning Easy Living. Målet är att skapa ett ökat engagemang bland kundema.

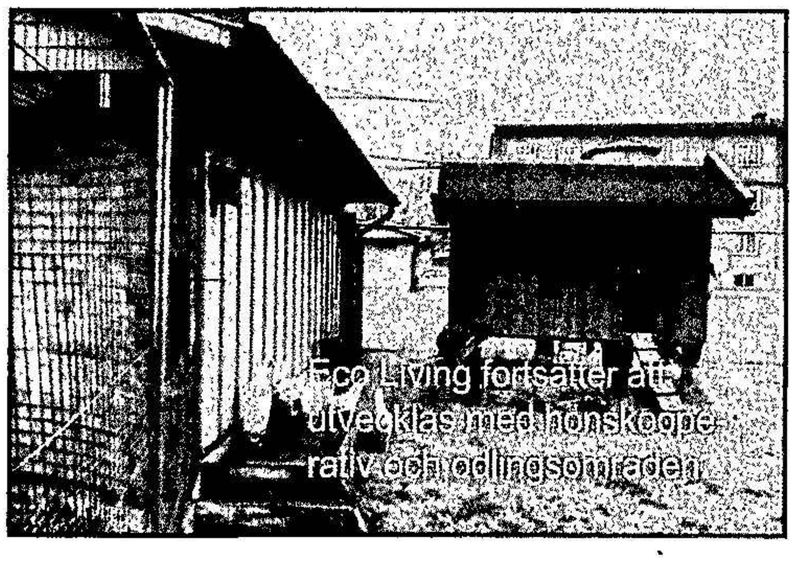
Giftfri verksamhet

Användningen av kemikalier ses över årligen och vi strävar efter att ha de som är minst skadliga inom varje produktgrupp och om möjligt ska de vara miljömärkta.

Vi följer kommunens riktlinjer i den nyligen antagna Handlingsplan för giftfria verksamheter.

Miljöpolicy och diplomering

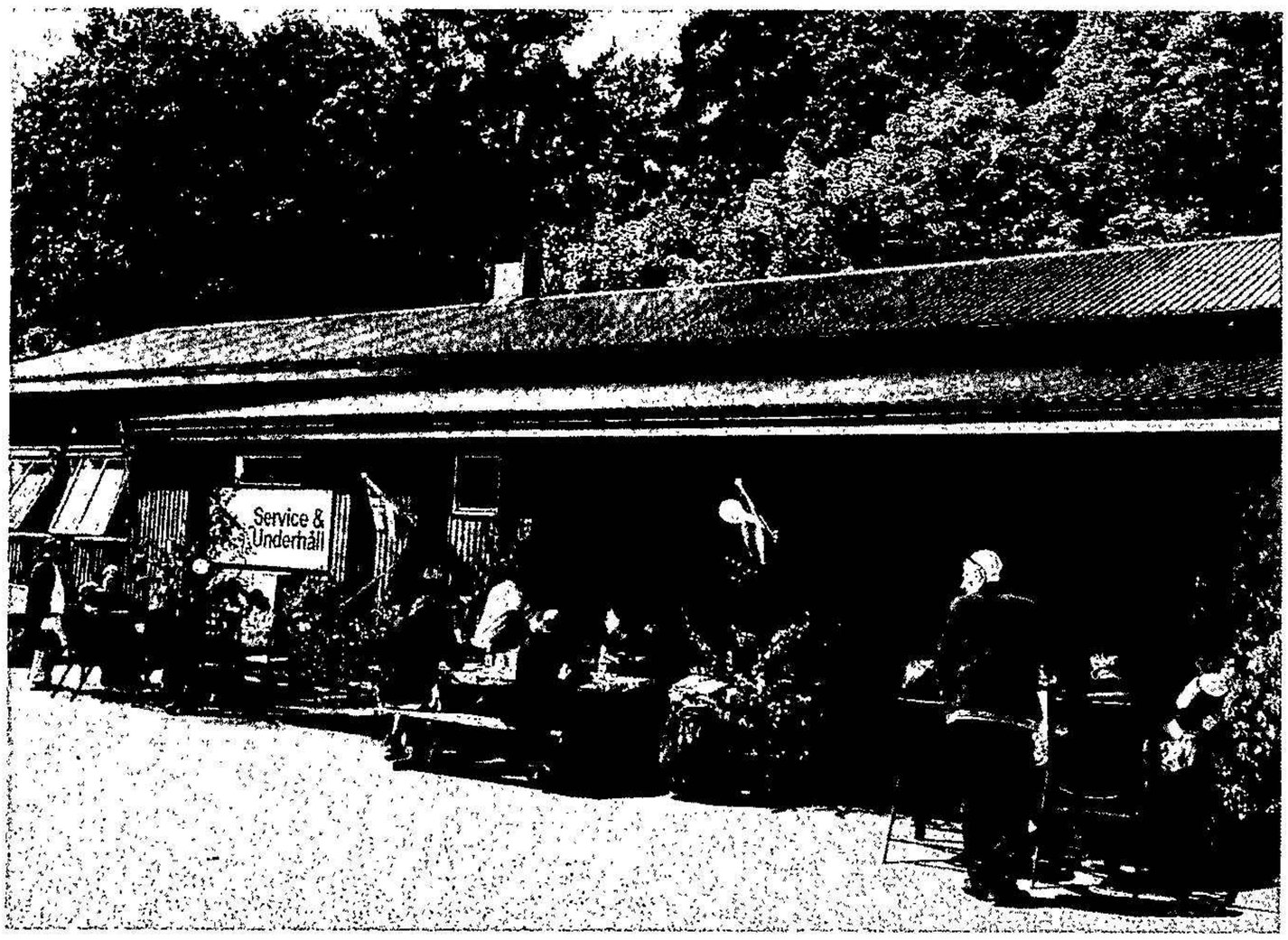
Vi har en miljöpolicy och arbetar med miljö- och hållbarhetsfrågor dels genom en miljögrupp, dels genom engagemang i de olika arbetsgrupperna och avdelningarna. Samtliga nyanställda går en grundläggande miljöutbildning. Olofströmshus är miljödiplomerat enligt Svensk miljöbas och företagets miljö- och hållbarhetsarbete kommuniceras externt genom en miljöberättelse som görs offentlig på vår hemsida.

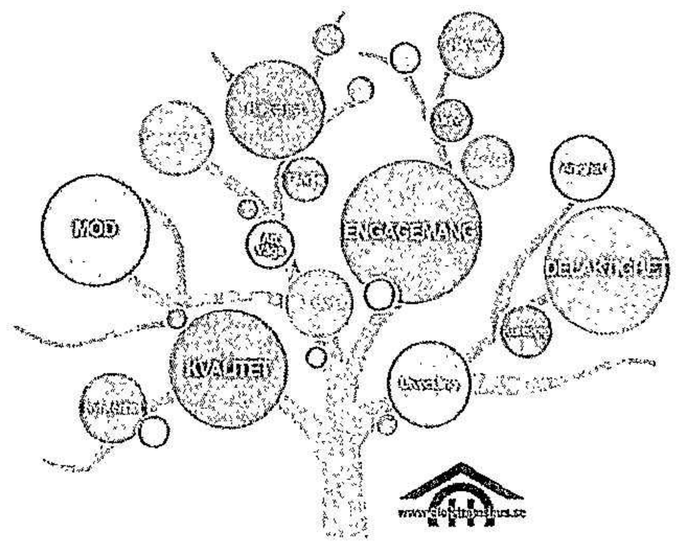


Eco Living fortsätter att utvecklas med hönskoop och odlingsområden.

Förvaltningsberättelse

20230530083931





Vårt fina värdegrundsträd har personalen tillsammans arbetat fram på en av årets verksamhetsdagar.

Personal

Komma ikapp
Några år av pandemi och därpå följande åtgärder har gjort att vi legat efter med utbildningar, teamarbete och planering framåt. Därför har 2022 handlat mycket om att hinna i kapp.

Utbildningar och verksamhetsdagar
Vi har genomfört två verksamhetsdagar för samtliga anställda, där vi gemensamt arbetat fram vårt fina träd med värdeord och vår gemensamma värdegrund.
Vi har också genomfört många roliga och nyttiga övningar för att stärka teamkänslan och hur vi vill ha vår gemensamma arbetsmiljö.

Under hösten har personalen fått genomföra flera utbildningar för att vi ska ligga i fas med de lagstadgade utbildningar som behövs.

Personalen - vårt konkurrensmedel
Bolaget har som strategi att i möjligaste mån ha egenanställd personal i stället för att köpa in tjänster. Personalen är vårt starkaste konkurrensmedel och engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder, som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling.

Attraktiv arbetsplats
Vi arbetar aktivt för att vidareutveckla personal samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen.

För att locka de bästa medarbetarna satsar bolaget på att vara en attraktiv arbetsgivare. Bolaget har en uttalad strategi i att internrekrytera och erbjuda anställda möjlighet till intern karriär.

Vi tar hand om vår personal
Varje år har all personal resultat- och utvecklingssamtal (RUS) med sin närmsta chef. Fokus i samtalet är mående och utveckling.

Under året har samtliga medarbetare erbjudits ett må-brasamtal med HR-chefen. Samtalen sker under strukturerade former med utgång i arbetsmiljö och mående, samtala om den anställdes arbetssituation och eventuella förändringar som bör genomföras.

2022 Personalnyckeltal

Medeltal anställda	43 st
Andel kvinnor	34%
Andel män	66%
Genomsnitt ålder	46 år
Flest antal tjänsteår	37 år
Medeltal anställningsår	9,85 år

20230530083934

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 130 576 137,26 balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning		130 576
	Summa	130 576

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

Resultaträkning

Belopp i kkr	*Not*	*2022*	*2021*
Nettoomsättning	2	143 692	190 335
Aktiverat arbete för egen räkning		413	476
Övriga rörelseintäkter	3	475	6 459
		144 580	197 270
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-76 301	-111 821
Personalkostnader	5	-29 530	-38 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 786	-19 092
Rörelseresultat	6	18 963	28 112
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	355	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 579	-9 721
Resultat efter finansiella poster		13 739	18 409
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		3 055	12 757
Resultat före skatt		16 794	31 166
Skatt på årets resultat	9	-3 554	-8 407
Årets resultat		13 240	22 759

20230530080933

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	648 295	632 665
Nedlagda utgifter på annans fastighet	12	2 794	2 958
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 764	9 187
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	31 203	3 915
		692 056	648 725
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	–	11 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefordran	17	15 120	–
Andra långfristiga fordringar	18	312	256
		15 472	11 306
Summa anläggningstillgångar		707 528	660 031
Omsättningstillgångar			
Varulager m m	19		
Råvaror och förnödenheter		348	265
		348	265
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 531	1 760
Fordringar hos koncernföretag		20 228	17 492
Aktuell skattefordran		2 592	2 540
Övriga fordringar		445	305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 026	17 525
		26 822	39 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		44 297	42 028
		44 297	42 028
Summa omsättningstillgångar		71 467	81 915
SUMMA TILLGÅNGAR		778 995	741 946

20230530089334

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		12 500	12 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		117 336	94 794
Årets resultat		13 240	22 759
		130 576	117 553
		143 076	130 053
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	27 985	9 378
		27 985	9 378
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	572 268	558 107
Skuld till moderbolag		–	10 000
		572 268	568 107
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		8 950	8 161
Leverantörsskulder		17 065	7 772
Skulder till koncernföretag		–	5 851
Övriga skulder		1 199	3 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 452	8 989
		35 666	34 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		778 995	741 946

20230530089957

Rapport över förändringar i eget kapital

2021-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	*Uppskriv-ningsfond*	*Reservfond*	*Över-kursfond*	*Fond för verkligt värde*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	–	94 544	107 044
Årets resultat					–	22 759	22 759
Transaktioner med ägare							
Aktieägartillskott erhållna					–	250	250
Summa	–	–	–	–	–	250	250
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	117 553	130 053

2022-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	*Uppskriv-ningsfond*	*Reservfond*	*Över-kursfond*	*Fond för verkligt värde*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	–	117 553	130 053
Årets resultat					–	13 240	13 240
Förändringar direkt mot eget kapital							–
Fusionsresultat					–	-217	-217
Summa	–	–	–	–	–	-217	-217
							–
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	130 576	143 076

Ekonomisk rapport

20230530080936

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	13 739	18 409
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	2 954	18 458
		16 693	36 867
Betald inkomstskatt		-52	287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 641	37 154
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-83	-59
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		15 907	-17 440
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 742	4 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 723	24 341
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 632	-1 733
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		42	598
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-33 329	–
Avyttring av förvaltningsfastigheter		360	6 304
Förvärv av finansiella tillgångar		-56	-11 095
Avyttring av finansiella tillgångar		–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 615	-5 926
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott			250
Upptagna lån		14 161	–
Amortering av låneskuld		–	-6 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 161	-6 195
Årets kassaflöde		2 269	12 220
Likvida medel vid årets början		42 028	29 808
Likvida medel vid årets slut	29	44 297	42 028

20230530085937

Noter

Belopp i kkr 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 tidigare år i den mån de inte påverkas av K3's regelsystem.

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

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 räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5
Tillval	10
Markanläggningar och anslutningar	20
Nedlagda utgifter på annans fastighet	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

• Stomme	100
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	100
• Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	40-50
• Yttre ytskikt; fasad, mm	50
• Markanläggning	50

Noter

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinnings-
värdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in-först ut- principen.
I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till
deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

20230530089939

Noter

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivränte-metoden.

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings-instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk
Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk 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 räntebintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Klassificering
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen
på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.
Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.
Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen
a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

20230530089940

Noter

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt
är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är:
- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.
Hyresintäkter redovisas den period uthyrningen avser.

Försäljning av varor
Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning
Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.
Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris
Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när
arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta, royalty och utdelning
Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

AUDITORSKOPIA

Noter

Offentliga bidrag
Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022	*2021*
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäker	143 692	128 916
Förvaltning kommunala fastigheter	–	61 419
	143 692	190 335

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	*2021*
Realisationsvinster	42	638
Återbäring HBV	191	266
Externt sålda tjänster	242	5 555
	475	6 459

20230530080942

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
KPMG / Cecilia Wahlman		
Revisionsuppdrag	299	219
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	21
Andra uppdrag	17	–
Övriga revisorer		
Revisionsuppdrag	–	20

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2022	varav män	2021	varav män
Sverige	43	66%	66	70%
Totalt	43	66%	66	70%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	30%	40%
Övriga ledande befattningshavare	80%	80%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Löner och ersättningar	*19 592*	*25 442*
Sociala kostnader	*7 773*	*10 177*
(varav pensionskostnad) 1)	*(462)*	*(1 365)*

1) Av företagets pensionskostnader avser 45 (19) företagets VD och styrelse.
Inga utestående pensionsförpliktelser.

20230530080043

Noter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2022		2021	
	Styrelse och VD	*Övriga anställda*	*Styrelse och VD*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	1 298	18 204	1 248	24 194
(varav tantiem o.d.)	*(-)*		*(-)*	

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Inom ett år	170	253
Mellan ett och fem år	640	253
Senare än fem år	–	–
	810	506

	2022	*2021*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	26	434

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	*2021*
Ränteintäkter, externa	355	18
	355	18

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	*2021*
Räntekostnader, externa	-2 437	-6 815
Borgensavgift	-3 142	-2 906
	-5 579	-9 721

20230530083424

Noter

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	–	–
Uppskjuten skatt	-3 554	-8 407
	-3 554	-8 407

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		16 794		31 166
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-3 460	20,6%	-6 420
Ej avdragsgilla kostnader	0,6%	-95	7,4%	-2 311
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	-1,0%	324
Redovisad effektiv skatt	21,2%	-3 554	27,0%	-8 407

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 069 782	992 060
Justering för ingående balans	–	2 111
Nyanskaffningar	4 889	12 372
Övertagit genom fusion	46 769	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	894	88 664
Avgår investeringsbidrag	–	-16 626
Avyttringar och utrangeringar	-566	-8 799
Vid årets slut	1 121 768	1 069 782
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-344 378	-329 229
Justering för ingående balans	–	-2 111
Övertagit genom fusion	-19 261	–
Årets avskrivning	-17 164	-16 474
Avyttringar och utrangeringar	69	3 436
Vid årets slut	-380 734	-344 378
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-92 739	-92 739
Övriga omklassificeringar		
Vid årets slut	-92 739	-92 739
Redovisat värde vid årets slut	648 295	632 665

Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	32 293	31 123
Redovisat värde vid årets slut	32 293	31 123

20230530080915

Noter

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	878 532	878 532
Vid årets slut	878 532	878 532

Verkliga värden baseras till 32% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella Övriga värderingar har utförts internt

Not 12 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 301	3 301
Nyanskaffningar	–	–
Vid årets slut	3 301	3 301
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-343	-178
Årets avskrivning	-164	-165
Vid årets slut	-507	-343
Redovisat värde vid årets slut	2 794	2 958

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 458	30 232
Justering för ingående balans	56	–
Nyanskaffningar	2 619	1 733
Övertagit genom fusion	672	–
Avyttringar och utrangeringar	-426	-3 507
Vid årets slut	31 379	28 458
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-19 271	-19 759
Justering för ingående balans	-56	–
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	–
Övertagit genom fusion	-664	–
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 050	-2 453
Avyttringar och utrangeringar	426	2 941
Vid årets slut	-21 615	-19 271
Redovisat värde vid årets slut	9 764	9 187

20230530083946

Noter

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	3 915	88 664
Omklassificeringar	-894	-88 664
Investeringar	28 182	3 915
Redovisat värde vid årets slut	31 203	3 915

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 010	–
Förvärv	–	11 010
Upplöst genom fusion	-11 010	–
Vid årets slut	–	11 010
Redovisat värde vid årets slut	–	11 010

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehavet avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening.

20230530090247

Noter

Not 17 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	*2022-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	614 431	463 044	-151 387
Byggnadsinventarier	9 154	24 692	15 538
	623 585	487 736	-135 849

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 73 069 kkr.

	Uppskjuten skattefordran	*2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	–	31 118	-31 118
Byggnadsinventarier	3 201	–	3 201
Skattemässigt underskottsavdrag	15 052	–	15 052
Uppskjuten skattefordran/skuld	18 253	31 118	-12 865
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	18 253	31 118	-12 865

	Redovisat värde	*2021-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader	600 867	459 105	-141 762
Byggnadsinventarier	8 448	22 645	14 197
	609 315	481 750	-127 565

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 82 038 kkr.

	Uppskjuten skattefordran	*2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader		29 203	-29 203
Byggnadsinventarier	2 925	–	2 925
Skattemässigt underskottsavdrag	16 900	–	16 900
Uppskjuten skattefordran/skuld	19 825	29 203	-9 378
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	19 825	29 203	-9 378

20230530085928

Noter

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	256	131
Tillkommande fordringar	56	125
Reglerade fordringar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	312	256

Not 19 Varulager m m

	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	348	265
	348	265

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	–	169
Upplupet investeringsbidrag	–	16 471
Övriga poster	2 026	885
	2 026	17 525

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 130 576 137,26 behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	130 576
Summa	130 576

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	10 000	10 000

20230530089940

Noter

Not 23 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	151 119	73 576
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	421 149	484 531

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	2 439	2 392
Upplupna löner	222	275
Upplupna räntekostnader	473	191
Upplupna taxekostnader, lägenhetsunderhåll, fastighetsskatt mm	5 318	6 131
	8 452	8 989

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Förpliktelse avser Fastigo	375	430

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att säkra en exponering mot ränterisker utnyttjar bolaget derivatinstrument, ränteswap.
Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader.

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022	2021
Erhållen ränta	355	18
Erlagd ränta	-5 297	-11 823

20230530080950

Noter

Not 29 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	10	4
Banktillgodohavanden	32	3
Tillgodohavande på koncernkonto	44 255	42 021
	44 297	42 028

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 30 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2022	2021
Avskrivningar	19 627	19 092
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	117	-634
Fusionsdifferens nettoeffekt ej kassapåverkande	-16 790	–
	2 954	18 458

Not 31 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557 med säte i Olofström.
Holje Holding AB är helägt av Olofströms kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21 (37) % av inköpen och 32 (32) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 32 Fusion

Under året har Olofströms Näringsliv AB med organisationsnummer 556104-9940 fusionerats med företaget.

Resultat- och balansräkningsposterna i Olofströms Näringsliv AB per fusionsdagen 2022-04-11 framgår nedan.

	Belopp per 2022-04-11
Nettoomsättning	1 788
Rörelseresultat	-342
Anläggningstillgångar	27 997
Omsättningstillgångar	9 447
Obeskattade reserver	–
Avsättningar	–
Skulder	-27 032
	10 412

20230530080855

Noter

Not 33 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

20230308054

Signeras

Olofström 2023-03-10

Kjell Olofsson
Ordförande

Helena Oinas Wihlborg

Marianne Lundström

Daniel Pionk

Patrik Krupa

Thomas Ottosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-24

Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor

20230530080953

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Olofströmshus AB, org. nr 556415-6445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Olofströmshus AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4 och 10-30 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Olofströmshus 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.

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 Olofströmshus 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Olofströmshus 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 Olofströmshus 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Karlshamn den 24 mars 2023

Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor

20230530080955

Granskningsrapport för Olofströmshus AB

Lekmannarevisorernas granskning av Olofströmshus AB
Org. Nr 556415-6445

Vi har granskat Olofströmshus AB verksamhet för år 2022

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Det innebar att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått ifrån de beslut bolagets ägare fattat och inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktör.

Olofström den 24/3 2023

Britt-Marie Rosén

Maurits Rehn

Av kommunfullmäktige i Olofströms kommun utsedda lekmannarevisorer