

Årsredovisning
för
Strömsunds Hyresbostäder AB
556121-3496

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Strömsunds Hyresbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömsund den 12 maj 2023



Stefan Jönsson

Årsredovisning

för

Strömsunds Hyresbostäder AB

556121-3496

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

Strömsunds Hyresbostäder AB är ett av Strömsunds kommun, organisationsnummer. 212000-2486, helägt företag. Strömsunds kommunfullmäktige utser ombud, som har att företräda ägaren vid bolagsstämman.

Verksamheten

Strömsunds Hyresbostäders verksamhet består i uthyrning och förvaltning av eget fastighetsbestånd samt teknisk förvaltning på uppdrag.

Strömsunds Hyresbostäder ska i allmännyttigt syfte medverka till att trygga bostadsförsörjningen i Strömsunds kommun. Bolaget ska aktivt och affärsmässigt agera på bostadsmarknaden genom att äga, förvalta, utveckla, bebygga, förvärva samt avyttra fastigheter. Strömsunds Hyresbostäder ska också verka för integration, tillgänglighet, valfrihet, inflytande i boendet samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud i syfte att möta olika bostadsbehov.

Strömsunds Hyresbostäder har sitt säte i Strömsunds kommun, Jämtlands län.

Strömsunds Hyresbostäders uthyrningsobjekt vid årets utgång:

	2022	2021
Bostäder	932	(932)
Lokaler	103	(96)
Garage	46	(44)
Carports	18	(18)
Parkeringsplatser	590	(590)

Bolagets styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Strömsunds kommun.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter

Bengt Bergqvist (S), ordförande
Maria Sandberg (M), vice ordförande
Susanne Hansson (S)
Bertil Johansson (S)
Månica Näslund (S)
Lars Lindberg (C)
Simon Högberg (M)

Suppleanter

Irene Sundeqvist (S)
Jan-Olof Olofsson (M)
Per-Ingvar Wennberg (S)
Christina Mårtensson (S)
Inga-Maj Persson (S)
Jan-Gunnar Eliasson (C)
Anders Bryntesson (Rd)

Vd

Stefan Jönsson

Intresseorganisationer

Strömsunds Hyresbostäder AB är ansluten till Sveriges Allmännyttas Fastigo (arbetsgivarorganisation) samt inköpsorganisationen HBV.

Medarbetare

Vid årets slut hade Strömsunds Hyresbostäder 16 tillsvidareanställda varav 4 kvinnor och 12 män.

Vakanser

Tabellen visar vakansläget i beståndet, exklusive avställda lägenheter, fördelat per ort 2022-12-31.

2022				2021			
Ort	Vakanta	av tot.	%	(Vakanta	av tot.	%)	
Strömsund	2	563	0,36	(6	563	1,07)	
Hammerdal	1	155	0,65	(10	155	6,45)	
Backe	3	58	5,17	(14	58	24,14)	
Rossön	10	31	32,26	(8	31	25,81)	
Hoting	7	66	10,61	(4	66	6,06)	
Gäddede	10	59	16,95	(12	59	20,34)	
	33	932	3,54	(54	932	5,79)	

Hyror

Hyresförhandlingen för 2022 resulterade i en generell hyreshöjning om 1,30 %. Parterna enades även om en hyreshöjning av öppna parkeringsplatser med 20 kronor/månad, carports med 20 kronor/månad samt garage med 25 kronor/månad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflation

Året har präglats av en stigande inflation med höjda räntor, faktorer som naturligtvis berör bolaget. De stigande energipriserna, som en direkt följd av kriget i Ukraina, har dragit upp inflationen vilket lett till högre priser inom andra områden.

Under 2022 är det framför allt de stigande räntorna samt byggmaterialpriserna som påverkat bolaget negativt. Alla materialkostnader ökade förutom kostnaden för trävaror. Byggkostnadsindex ökade, enligt SCB, med 15,6 procent mellan december 2021 och december 2022.

Underhåll och investeringar

Som ett led i bolagets klimat- och miljöarbete har ortsövergripande satsningar på installationer av prognosstyrd värmereglering gjorts, ett arbete som kommer att fortsätta 2023. Under året har även underhållsarbete i form av fönsterbyten utförts på Storgatan 20 i Strömsund, något som tillsammans med prognosstyrning ger god effekt på bolagets mål när det gäller minskad energiförbrukning.

Omfattande tillgänglighetsanpassningar har genomförts på Edevägen 1-7 och Grevåkersgränd 4-6 i Hammerdal samt i området Solbacken i Strömsund. Anpassningarna gäller gemensamma utrymmen i och/eller i anslutning till byggnaderna.

Ytterligare en eldriven transportbil förvärvades under året vilket betyder att Strömsunds Hyresbostäder

nu har två eldrivna transportfordon i bolaget.

Risker

Att äga och förvalta fastigheter är förenat med en rad risker. De demografiska och socioekonomiska förutsättningarna är i väsentlig grad styrande när det gäller efterfrågan på bostäder. Nya trender och omvärldsfaktorer präglar till stor del efterfrågan och därmed förutsättningarna för Strömsunds Hyresbostäder som aktör på bostadsmarknaden. Bygg- och underhållskostnader, ränteläge, hyresintäkter, avkastningskrav, etcetera påverkar till stora delar hur bolaget kan och ska agera. Ledning och styrelse utvärderar löpande strategiska, operativa och finansiella risker för att bedöma sannolikheten för att händelser, definierade som risker, inträffar samt konsekvenserna av ett inträffande.

De intäkter som genereras av lägenhetsuthyrningar utgör huvuddelen av Strömsunds Hyresbostäders totala intäktsmassa. Hyresnivåerna för bostäderna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Resultatet av dessa förhandlingar är i väsentlig grad påverkande för hur väl bolaget kan täcka upp för kostnadsökningar på marknaden.

Bolagets driftkostnader är till stor del hänförliga till taxebundna kostnader som el, sophantering, vatten och värme. Då bolaget är en stor förbrukare av dessa tjänster inverkar taxehöjningar ofta i väsentlig grad på resultatet.

Strömsunds Hyresbostäder lägger årligen stort fokus på underhållsåtgärder. Underhållet av fastighetsbeståndet handlar primärt om att upprätthålla fastigheternas funktioner och bevara dess värden men det kommer sannolikt även att ha en betydande påverkan på uthyrningsgraden över tid. Samtidigt måste investeringarna också vara lönsamma för att undvika risken för nedskrivningar i framtiden.

Strömsunds Hyresbostäder AB har en skuldportfölj omfattande 71,3 mnkr, fördelad på 10 lån med varierande förfallodagar. Hela portföljen är finansierad via Kommuninvest med kommunal borgen. Vid räkenskapsårets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen 2,12 år och räntebindningen 2,11 år. Den genomsnittliga låneräntan för året var 1,05 procent. En framtida förändring av ränteläget kan naturligtvis ge ett stort genomslag.

Fastighetsvärdering

Strömsunds Hyresbostäder genomför årligen en intern värdebedömning av fastigheterna. Bedömningen görs genom individuella avkastningsvärdeberäkningar för varje fastighet med utgångspunkt i kassaflödet. Värdebedömningen utgör, i förhållande till de bokförda värdena, en grund för att identifiera eventuella behov av nedskrivningar. Bolaget bedömer att inga nedskrivningsbehov föreligger för 2022.

Målstyrning

2017 antog Styrelsen för Strömsunds Hyresbostäder 9 mål, för åren 2018-2022. Målen har sin grund i bolagets arbetsmiljöpolicy, bolagsordning, ägardirektiv, Strömsunds kommuns budgetdirektiv, bostadsförsörjningsplan samt miljöpolicy. Måluppföljning sker löpande och faktiskt utfall fastställs årligen.

Framtid

Uthyrningsgraden förbättrades markant under 2022 jämfört med 2021, framför allt tack vare en god efterfrågan på bostäder i centrala Strömsund och Hammerdal. Uthyrningen vad gäller Backe har också varit relativt god, till stor del beroende på upplåtelse av boende för flyktingar från Ukraina. Vakansnivåerna i Gäddede, Hoting och Rossön har dock, i likhet med föregående år, legat på höga nivåer. Andelen vakanta lägenheter på dessa orter antas fortsatt ligga på en hög nivå under de närmaste åren.

Strömsunds hyresbostäder fortsätter sin långsiktiga satsning på underhåll. Tillsammans med erbjudanden om personliga hem, genom standardhöjande tillval, samt arbete med tillgänglighetsanpassningar, bedöms detta ha en positiv inverkan när det gäller uthyrningsgraden.

Under de närmaste åren kommer också ett stort fokus läggas på att förbättra fastigheternas driftnetton där investeringar i energieffektiviseringsåtgärder ges en central roll.

Resultat

Årets intäkter uppgick till 57 mnkr. Strömsunds hyresbostäders resultat före dispositioner och skatt blev 1 mnkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	57 076	54 768	55 511	55 564	55 185
Resultat efter finansiella poster	1 037	-7 727	4 222	3 290	1 413
Antal anställda	16	16	16	15	15
Soliditet (%)	40,0	40,5	42,3	42,7	52,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 500 000	209 300	50 828 831		-4 771 463	53 766 668
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-4 771 463	4 771 463	0
Återbetalning aktieägartillskott			-2 000 000			-2 000 000
Årets resultat					2 747 454	2 747 454
Belopp vid årets utgång	7 500 000	209 300	48 828 831	-4 771 463	2 747 454	54 514 122

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 33 500 000 kr (35 500 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 057 367
årets vinst	2 747 454
	46 804 821

disponeras så att	
återbetalning villkorat aktieägartillskott, (13,33 kr per aktie)	1 000 000
i ny räkning överföres	45 804 821
	46 804 821

Styrelsen finner att en delåterbetalning av villkorat aktieägartillskott är försvarlig i enlighet med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 §, andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen har, allsidigt, bedömt bolagets ekonomiska ställning och förmåga att på lång och kort sikt infria sina åtaganden. Efter

delåterbetalningen har bolaget fortfarande en god soliditet vilket styrelsen bedömer, mycket väl, motsvarar kraven som ställs i ägardirektiven såväl som i branschen som helhet. Slutsatsen är att föreslagen delåterbetalning inte påverkar bolagets förmåga att infria föreliggande eller förutsedda betalningsförpliktelser, genomförbarheten i bolagets planerade investeringar, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen föreslår att återbetalning av villkorat aktieägartillskott ska ske i anslutning till årsstämman.

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

2023051712602

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	57 076 209	54 767 514
Övriga rörelseintäkter		87 507	309 624
		57 163 716	55 077 138
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-38 108 381	-33 912 159
Personalkostnader	5, 6	-10 356 713	-10 064 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-3 226 740	-12 395 874
Övriga rörelsekostnader		0	-1 905 395
Övriga externa kostnader		-3 609 272	-3 829 696
		-55 301 106	-62 107 948
Rörelseresultat		1 862 610	-7 030 810
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	106 320	38 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 812	-734 642
		-825 492	-696 548
Resultat efter finansiella poster		1 037 118	-7 727 358
Bokslutsdispositioner	8	2 458 826	1 224 188
Resultat före skatt		3 495 944	-6 503 170
Skatt på årets resultat	9	-748 490	1 731 707
Årets resultat		2 747 454	-4 771 463

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	10		
Förvaltningsfastigheter	11	130 081 782	129 181 203
Inventarier, verktyg och installationer	12	532 262	649 970
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	172 707
		130 614 044	130 003 880

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	98 162	98 162
Uppskjuten skattefordran		0	248 371
		98 162	346 533
Summa anläggningstillgångar		130 712 206	130 350 413

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		79 857	71 001
		79 857	71 001

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		722 812	750 639
Övriga fordringar Strömsunds Kommun		7 708 013	9 214 829
Övriga kortfristiga fordringar		509 609	522 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 005 033	1 802 754
		10 945 467	12 291 101

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		11 029 750	12 525 040
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

141 741 956 **142 875 453**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

15

7 500 000

7 500 000

209 300

209 300

7 709 300

7 709 300

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

44 057 367

50 828 831

2 747 454

-4 771 463

46 804 821

46 057 368

Summa eget kapital

54 514 121

53 766 668

Obeskattade reserver

16

2 686 962

5 145 788

Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

Uppskjutna skatter

Summa avsättningar

64 606

49 736

170 250

0

234 856

49 736

Långfristiga skulder

17

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

65 800 000

66 100 000

65 800 000

66 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Skulder koncernföretag

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Summa kortfristiga skulder

18

4 415 161

4 223 764

140 545

718 644

649 139

542 655

6 618 859

5 993 767

1 182 313

1 134 431

5 500 000

5 200 000

18 506 017

17 813 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

141 741 956

142 875 453

Noter

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. För tillgångar som delats upp i komponenter räknas utgifter för utbyte av sådan komponent in i tillgångens redovisade värde. Motsvarande gäller för tillkommande nya komponenter. För tillgångar som inte har delats upp i komponenter räknas tillkommande utgifter som är väsentliga in i tillgångens redovisade värde när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla bolaget, och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. J

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader	
Stomme, grund, trapphus m m	100 år
Tak	50 år
Fasad	50 år
Fönster, portar	40 år
Kök med inredning och installationer	25 år
Badrum, tvättstuga	25 år
Invändiga byggnationer och ytskikt	25 år
Ventilationssystem	40 år
Värme, sanitet	40 år
Styr- och reglersystem	10 år
Elinstallationer	40 år
Transport/hiss	25 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och skrivs därför inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter)

avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Övriga tillgångar

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Långfristiga skulder

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Intäkter

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

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt har värderats till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, när det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. }

2023051712608

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2022	2021
Andel av försäljningen i procent som avser koncernföretag	5	5
Andel av inköpen i procent som avser koncernföretag	34	38
	39	43

Not 3 Intäkternas fördelning

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	53 546 609	52 603 880
Lokaler	2 387 370	2 273 114
Övrigt	4 088 040	3 896 138
	60 022 019	58 773 132
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 455 540	-3 388 434
Lokaler	-269 913	-303 892
Övrigt	-220 357	-313 293
	-2 945 810	-4 005 619
Summa nettointäkter	57 076 209	54 767 513
Övriga intäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	87 507	309 624
	87 507	309 624

Not 4 Fastighetskostnadernas fördelning

	2022	2021
Drift	-26 863 320	-26 896 570
Underhåll löpande	-9 046 747	-6 031 339
Underhåll planerat	-1 612 121	-411 663
Fastighetsskatt	-586 193	-572 586
	-38 108 381	-33 912 158

Not 5 Eventuella förpliktelser

	2022	2021
Fastigo	141 187	135 056
	141 187	135 056

2023051712609

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantal anställda. Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Kvinnor	4	4
Män	12	12
Totalt	16	16

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar	-7 321 087	-6 984 553
Pensionskostnader	-619 165	-655 974
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-2 241 654	-2 206 780
Övriga personalkostnader	-174 807	-217 517
Totalt	-10 356 713	-10 064 824

Styrelseledamöter och ledande betättningshavare. Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	3	3
Män	4	4
Totalt	7	7

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
Totalt	1	1

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning aktier och andelar	8 019	7 784
Räntor	98 301	30 310
Summa	106 320	38 094

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring periodiseringsfond	2 150 000	1 150 000
Förändring av ersättningsfond	74 188	74 188
Summa	2 224 188	1 224 188

2023051712610

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt för året	-332 858	-638 391
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	2 989	-12 104
Uppskjuten skatt	-418 621	2 382 202
Summa	-748 490	1 731 707

Not 10 Statligt stöd för förvärv av materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Statliga stöd som har reducerat materiella anläggningstillgångars anskaffningsvärden	511 162	511 162
	511 162	511 162

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	163 871 969	156 572 381
Inköp	0	0
Försäljningar och uttrangeringar	0	-5 035 177
Omklassificeringar	3 013 962	11 194 642
Rättelse av fel från tidigare år	0	1 140 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 885 931	163 871 969
Ingående avskrivningar	-46 521 837	-46 919 260
Försäljningar och uttrangeringar	0	3 129 782
Årets avskrivningar	-2 751 004	-3 136 276
Omklassificering	0	943 758
Rättelse av fel från tidigare år	0	-539 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 272 841	-46 521 837
Ingående nedskrivningar	-8 990 428	-86 112
Årets nedskrivningar	0	-8 904 316
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 990 428	-8 990 428
Utgående redovisat värde	108 622 662	108 359 704
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	22 425 405	18 651 846
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Omklassificering	995 648	3 458 898
Rättelse av fel från tidigare år	0	314 661
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 421 053	22 425 405
Ingående avskrivningar	-1 589 392	-505 919

Årets avskrivningar	-358 028	-139 715
Omklassificeringar	0	-943 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 947 420	-1 589 392
Ingående nedskrivningar	-14 514	0
Årets nedskrivningar	0	-14 514
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 514	-14 514
Bokfört värde byggnader	108 622 663	108 359 705
Bokfört värde mark och markanläggning	21 459 119	20 821 499
Utgående redovisat värde	130 081 782	129 181 204

Under 2021 har fel hänförligt till tidigare år identifierats avseende två fastigheter. Rättelse har gjorts vilka medfört en ökning av materiella anläggningstillgångar och eget kapital med 915 TSEK. I enlighet med bestämmelserna i BFNAR 2012:1 (K3) kap 10 samt ÅRL 3 kap 5§ har jämförelseåret ej räknats om vilket medför bristande jämförbarhet mellan åren.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 842 596	4 480 636
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-638 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 842 596	3 842 596
Ingående avskrivningar	-3 192 626	-3 626 169
Försäljningar/utrangeringar	0	638 040
Årets avskrivningar	-117 708	-204 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 310 334	-3 192 626
Utgående redovisat värde	532 262	649 970

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 707	13 367 175
Omklassificeringar	-4 183 000	-14 816 715
Under året nedlagda kostnader	4 010 293	1 622 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	172 707
Utgående redovisat värde	0	172 707

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Aktie A		
Ingående anskaffningsvärde	58 162	58 162
Årets förändring	0	0

Utgående anskaffningsvärde	58 162	58 162
Insatskapital HBV		
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Årets förändring	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	98 162	98 162

Not 15 Koncernförhållanden

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Strömsunds Kommun, org.nr. 212000-2486.
Övergripande koncernredovisning upprättas av : Strömsunds Kommun, org. nr 212000-2486, med säte i Strömsund.

Not 16 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Överavskrivningar	2 686 962	2 995 788
Periodiseringsfond	0	2 150 000
Summa	2 686 962	5 145 788

Not 17 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	71 300 000	71 300 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	-5 500 000	-5 200 000
	65 800 000	66 100 000
Förfallotider, andel av skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till Kreditinstitut	5 200 000	14 000 000
	5 200 000	14 000 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	156 790	57 124
Upplupna semesterlöner	752 181	769 015
Upplupna sociala avgifter	174 192	150 004
Förutbetalda hyror	4 181 111	4 016 700
Övriga poster	1 354 585	1 000 924
Summa	6 618 859	5 993 767

2023051712613

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

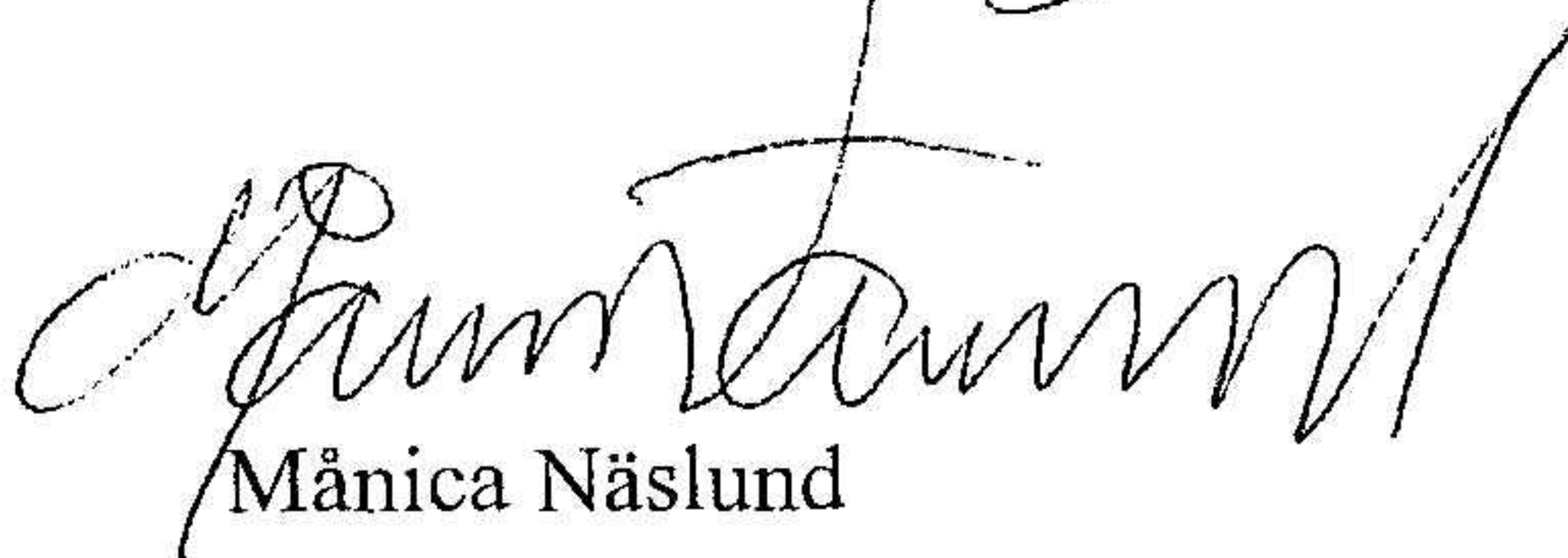
Strömsund den 17 april 2023

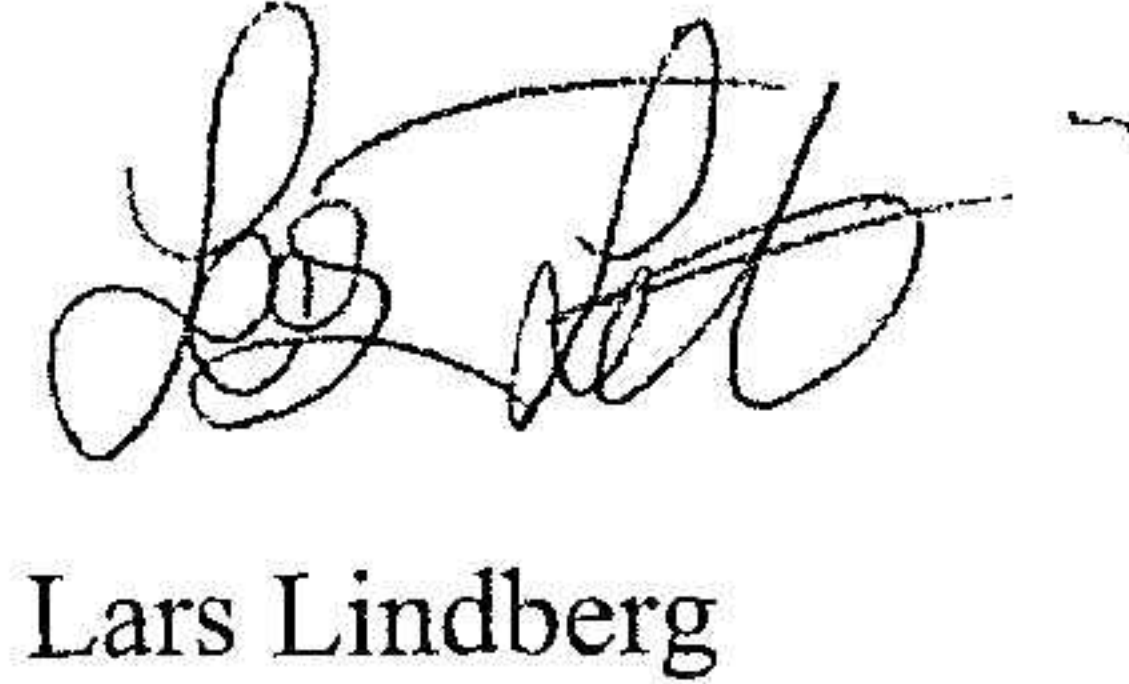

Stefan Jönsson
Verkställande direktör

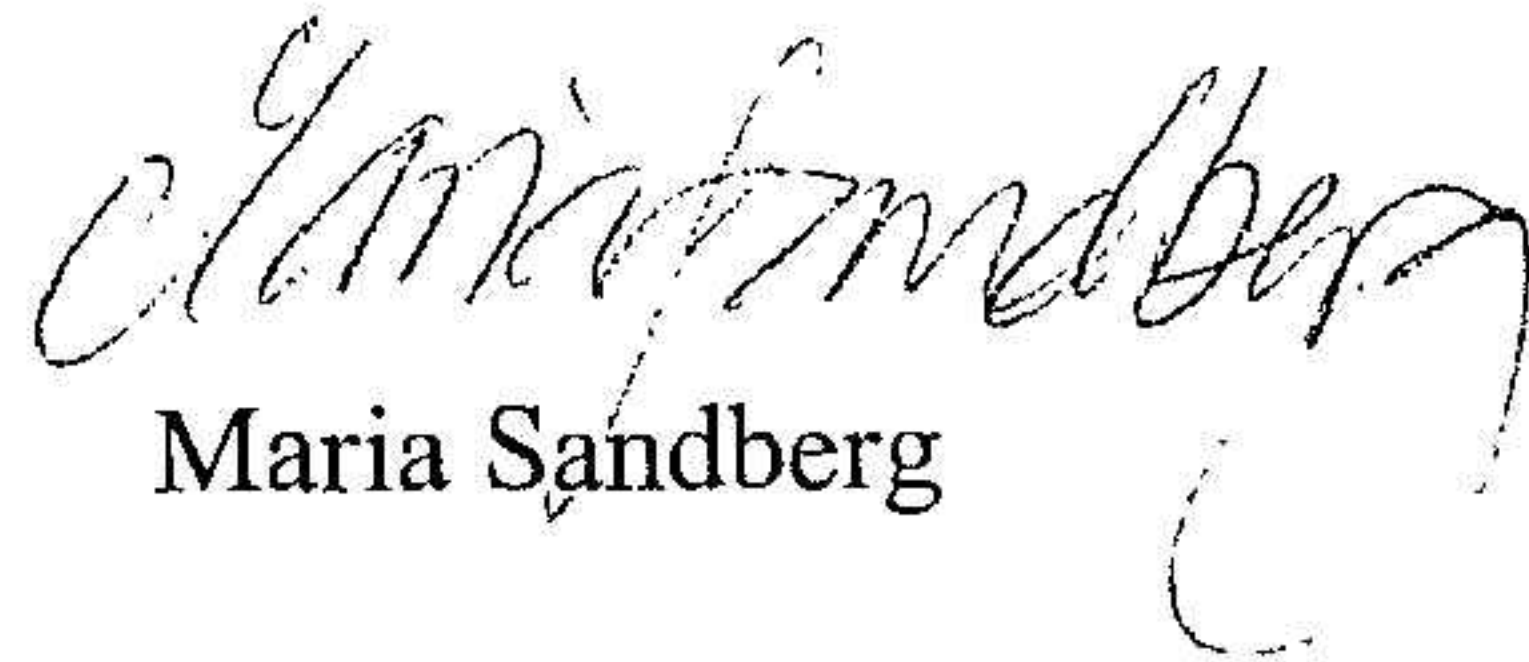

Bengt Bergqvist
Ordförande


Susanne Hansson


Bertil Johansson

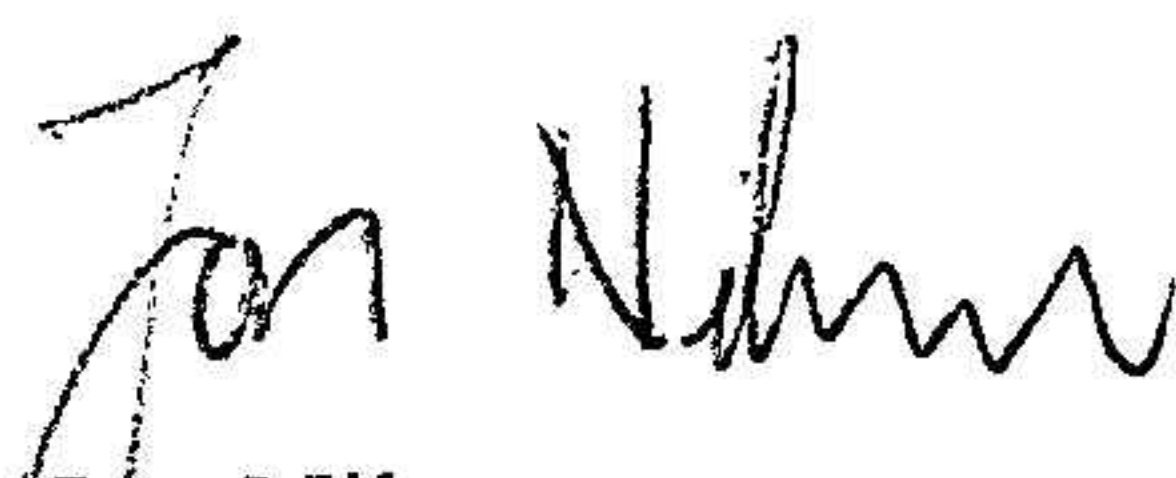

Månica Näslund


Lars Lindberg


Maria Sandberg


Simon Högberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4-2023.


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Strömsunds Hyresbostäder AB organisationsnummer 556121-3496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Strömsunds Hyresbostäder AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



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 Strömsunds Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 Strömsunds Hyresbostäder 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund den 26 april 2023

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor