

Årsredovisning

för

Askersundsboväder AB

556432-8119

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

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

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

Askersund den 31 maj 2023



Anders Gustafsson

Årsredovisning

för

Askersundsboväder AB

556432-8119

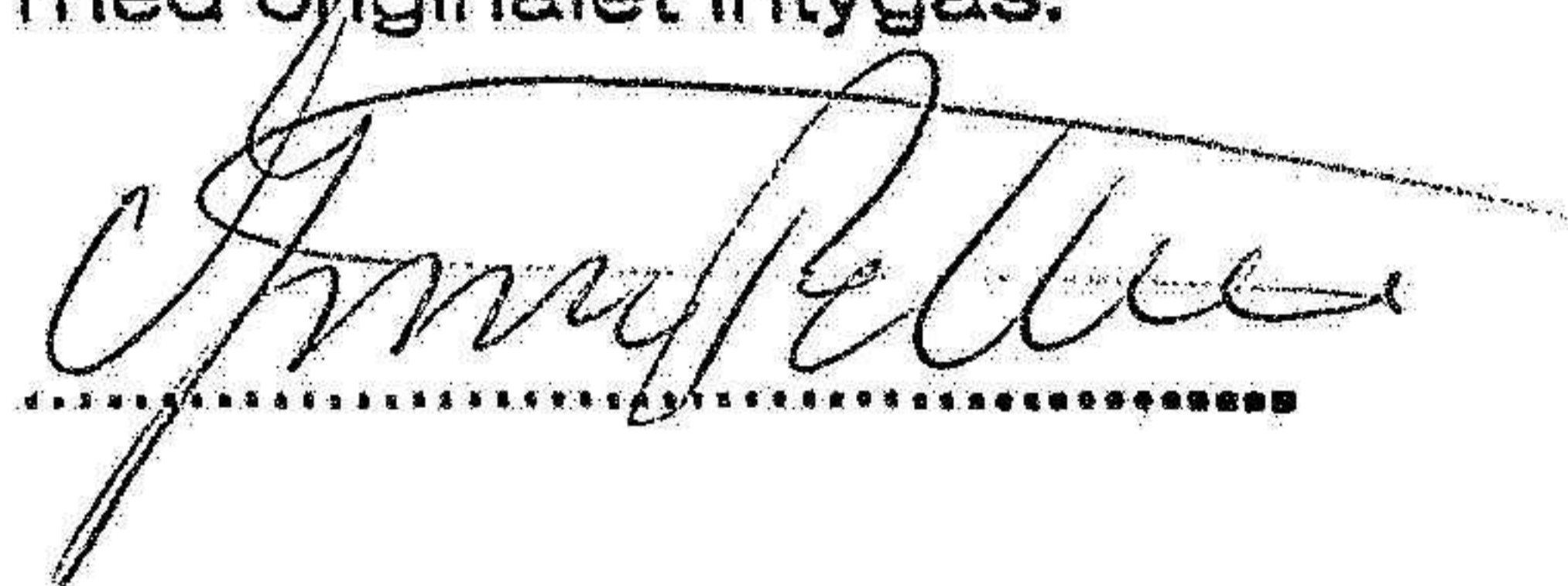
Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Kopiens överensstämmelse
med originalet intygas:



.....

OR RF PA MC PH

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och långsiktigt förvalta hyresbostäder och lokaler och enligt ägardirektivet vara ett kraftfullt och initiativrikt bostadsföretag och som sådant:

- vara ett attraktivt boendialternativ i Askersunds kommun.
- i all verksamhet eftersträva en social, ekonomisk och miljömässigt hållbar utveckling, verka för integration samt ökat inflytande på boendet.
- ha en jämn investeringstakt med nyskapande för de grupper som efterfrågar detta. Målet är att erbjuda bostäder till hyresgästernas varierande behov och med god kvalitet.
- att aktivt delta i kommunens utvecklingsarbete, medverka till att en god service finns i kommunens olika delar, i samverkan med kommunen motverka segregation och främja en god gemenskap och trygghet i kommunens olika områden.
- ska arbeta efter ett tillgänglighetsperspektiv.

Bolaget förvaltar kommunala fastigheter i enlighet med upprättat förvaltningsavtal. Verksamheten bedrivs med egen personal under ledning av VD.

Bolaget har sitt säte i Askersund.

Ägarförhållanden

Bolagets samtliga aktier ägs av Askersunds Rådhus AB vilket är ett helägt dotterbolag till Askersunds kommun.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Andreas Hansson (ordförande)
Rolf Karlsson
Rene Francis
Per Hesse
Maria Lilja

Suppleanter

Miliah Mehmed
Håkan Dieker
Rune Karlsson
Peter Danielsson
Jan Gullstrand

Anders Gustafsson VD

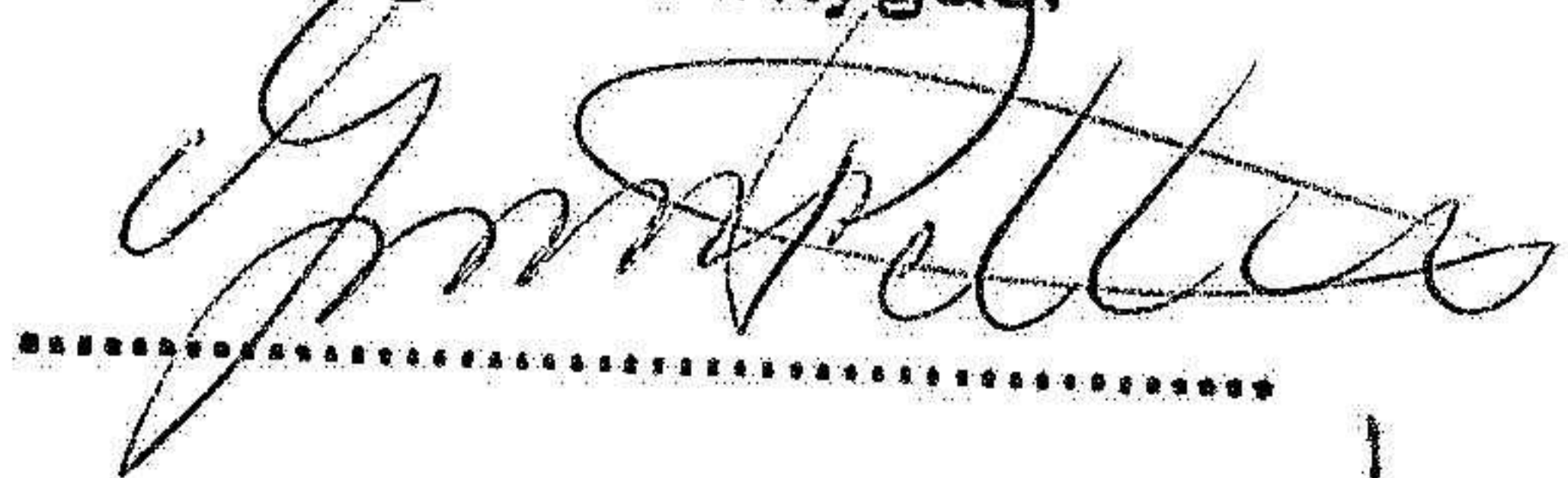
Moncia Pettersson ekonomichef

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Anders Gustafsson

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



GA RE PH RK AL

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor
Per-Olof Thulin, lekmannarevisor

Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor
Christina Müntzing, lekmannarevisor

Marknadsandel

Av den totala andelen hyresrätter i kommunen, exklusive småhus bestående av ca 1910 st. lägenheter äger Askersunds bostäder AB ca 53%.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet innefattar 996 lägenheter med en uthyrningsbar yta av 65 534 m², 6 695 m² lokalyta samt 3 229 m² garage.

Förvaltningsuppdrag

De kommunala fastigheterna som omfattas av uppdraget består av en uthyrningsbar yta av 45 747 m². I uppdraget ingår löpande drift och underhåll, administrering och samordning av investeringar i fastigheterna. Det löpande underhållet uppgick under året till 97,16 kr/m².
Större investeringar och underhåll i dessa fastigheter under året har varit:
-Ombyggnation av ventilationsanläggning Rönneshytta skola.
-Förskolan Rönneshytta, byte av ventilationsaggregat.

Investeringar

Investeringar i byggnader, mark och inventarier under året har uppgått till 60 478 tkr (88 959 tkr) endast kostnader nedlagda under 2022 medräknas.

Större investeringar under året har varit:

- Nybyggnation av 4 parhus (8 lgh) vid Linneavägen i Åsbro
- Ombyggnation av fastigheten Lärkbacken Åsbro till seniorlägenheter.
- Nybyggnation av 7 stycken enfamiljshus samt om och tillbyggnad av vattentornet till 7 stycken lägenheter.
- Totalrenovering av Rönnesstorpsvägen 39, Rönneshytta

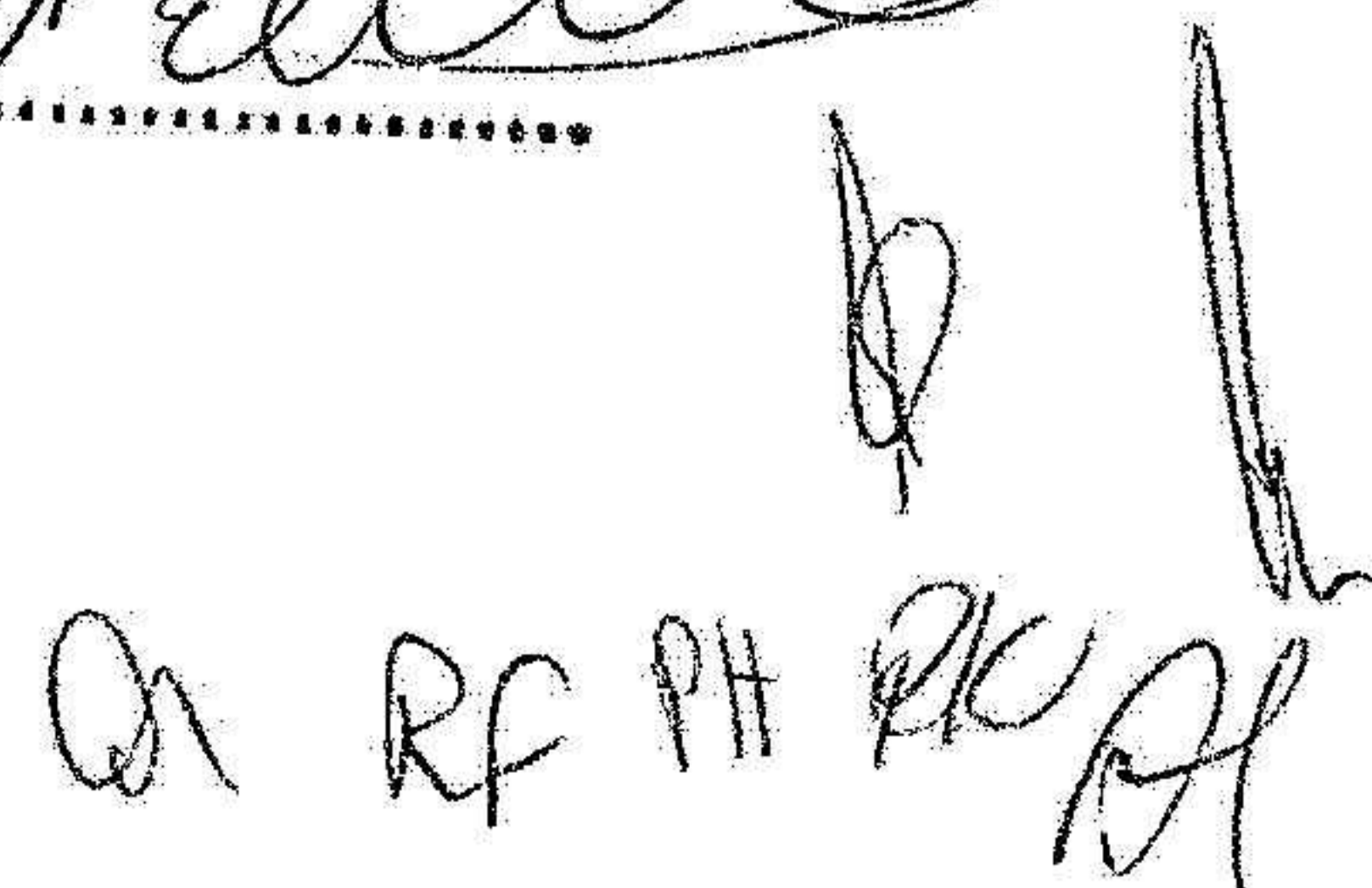
Underhåll

Lägenhetsunderhållet har utförts enligt underhållsplan och följer plan för systematiskt underhåll med bestämda tidsintervaller. Av lägenhetsbeståndet har ca 50 lägenheter renoverats under året. Fönsterbyten och fasadarbeten har utförts vid Ödesdovravägen 11-13, Kårberg. Fönsterbyten på Forestavägen 7-8, Åsbro. Tre vattenskador och en brandskada har också hanterats under året.

Hyresutveckling

För år 2022 höjdes hyran enligt överenskommelse med hyresgästföreningen med 1,33 % från 1 januari 2022. Hyresökning på de lokalytor som omfattas i förvaltningsuppdraget är 3,0%.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Outhyrda lägenheter och lokaler

Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 13st (8st). Den uteblivna hyresintäkten för outhyrda lägenheter uppgår till 830 tkr (891 tkr).

Hyresbortfall för lokaler och garage är vid årets slut 220 tkr (228 tkr).

Hyresrabatter är 143 tkr (184 tkr) vid årets slut.

Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en förlust på -11 367 tkr (505 tkr).

Avvikelsen mot budgeterat resultat är -13 583 tkr.

En nettonedskrivning har gjorts med -10 728 tkr på fastigheter på norraberget, vattentornet och småhusen samt Linnéavägen i Åsbro. Bokförda värdet väger inte upp emot marknadsvärdet därav nedskrivning.

Resultatet har fördelats på "affärsområde bostäder" - 11 367 tkr och på förvaltningsuppdrag kommunala fastigheter +/-0.

Miljöinformation

"Askersunds bostäder AB det gröna bostadsbolaget", bolagets miljömål är 100% grön förnyelsebar energi för värme, drift och underhåll. Bolaget har fasat ut alla fossila bränslen för uppvärmning i Askersunds bostäder, i de kommunala fastigheterna finns olja kvar som spets och reserv men är under utfasning.

Bolaget köper enbart grön el och producerar ca 1 250 000 kwh el i egen vindkraft och solcellsanläggningar (0,85MWh vindkraftproduktion och 0,4 MWh solel).

Solcellsanläggningar på kommunala fastigheter har byggts enligt plan och producerade 270 000kWh under året

Bolaget har under året monterat upp 12 laddstationer för elbilar i Askersund. Bolaget kommer att fasa ut bilar och maskiner med fossilt bränsle där så är möjligt.

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastigheterna.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan, Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivareorganisation samt HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening upa.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett antal projekt har under året genomförts i syfte att sänka driftkostnaderna, bland annat byte av styr och reglerutrustningar, ventilationsaggregat, undercentraler och uppkoppling mot överordnat system.

Bolaget har påverkats negativt av förändring av räntan samt prisökningar på bränsle, el och material som inte kunnat förutses.

Hyresförhandlingarna inför kommande år genomfördes under december månad med hyresgästföreningen och lokala representanter. En överenskommelse på hyreshöjning med 2,2% 1/1-30/6- 2023 och en höjning med 2,2% från 1/7-31/12-2023 samt motsvarande höjning år 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Färdigställande av lokaler till sydnärkes samhällsbyggnad i Kv. Hotellet.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



RF PH RLOST

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget arbetar på en hyresmarknad i balans. Med en positiv befolkningsutveckling kommer behovet av nya bostäder att finnas och där kommer bolaget att vara en aktiv part i den processen.

Bolaget har förvärvat strategiska markområden i Askersund, Åsbro samt Rönneshytta för framtida byggnation.

Bolagets om och nybyggnadstakt bromsas på grund av nuvarande räntenivåer samt kostnadsökningar.

Därför pausas ny och obygnation vid Storgatan 44 samt tänkt byggnation av garage vid Norra Bergen.

Bolaget kommer att arbeta hårt för att minska miljöbelastningen genom t.ex. energiförbättrande åtgärder i befintliga hus, energisnål nyproduktion, el och hybrid drivna fordon samt fortsatt utbyggnad av solcellsanläggningar. Detta gäller både bolagets hyresfastigheter och de kommunala fastigheterna. ROT-renoveringar kommer att utföras på fastigheten Tullen 1 ca 42 lägenheter samt fastigheten Prästgården 18 och 20 ca 99 lägenheter. Renoveringarna kommer att utföras enligt vår energi och klimatplan och pågå i ca 5 år med planerad start år 2024.

Bolaget kommer de närmaste åren att ha en restriktiv plan för det systematiska lägenhetsunderhållet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	117 107	113 080	116 529	118 416	112 333
Resultat efter finansiella poster	-11 367	505	3 482	1 303	-3 193
Balansomslutning	635 108	602 610	528 617	497 300	481 031
Antal anställda	29	28	29	29	29
Soliditet (%)	5,5	7,3	8,3	8,4	8,4
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	1,0	1,9	1,1	0,2
Avkastning på eget kap. (%)	neg	1,1	12,6	3,1	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 842 000	27 270 371	3 531 154	5 289 985	261 392	44 194 902
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				261 392	-261 392	0
Årets resultat					-9 293 052	-9 293 052
Belopp vid årets utgång	7 842 000	27 270 371	3 531 154	5 551 377	-9 293 052	34 901 850

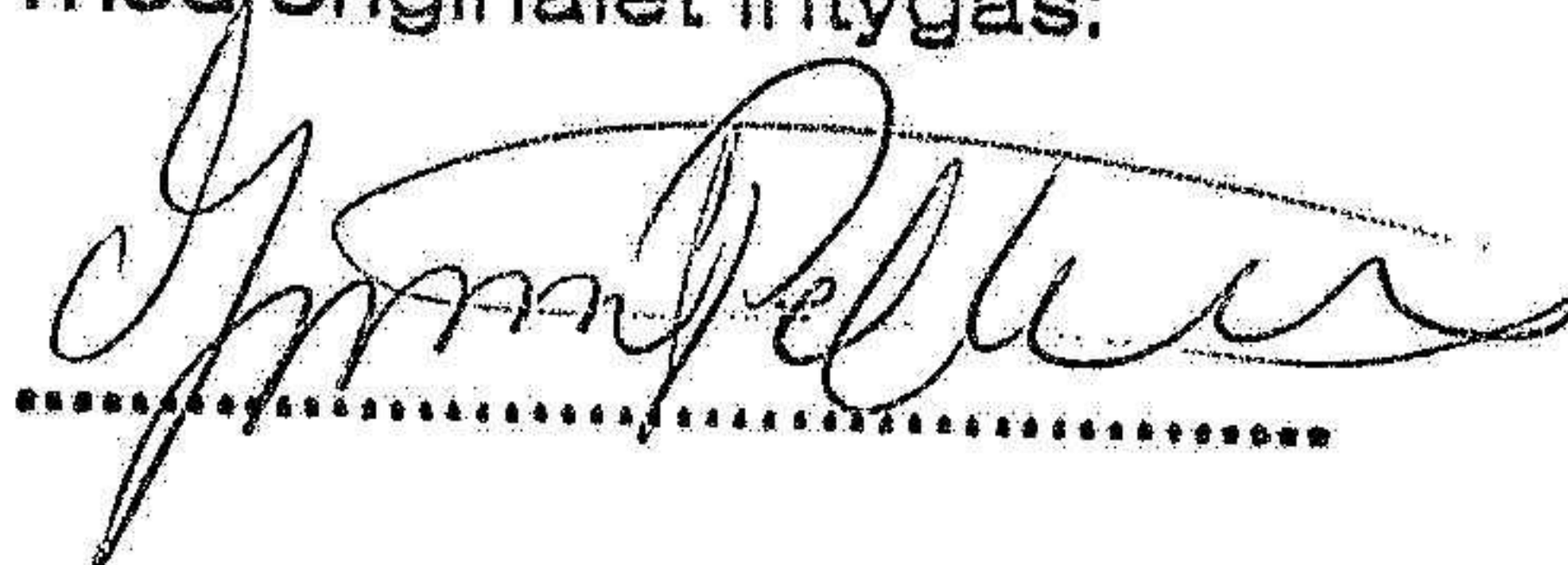
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	5 551 378
årets förlust	-9 293 052
	-3 741 674

behandlas så att
i ny räkning överföres -3 741 674

Koplans överensstämmelse
med originalet intygas:



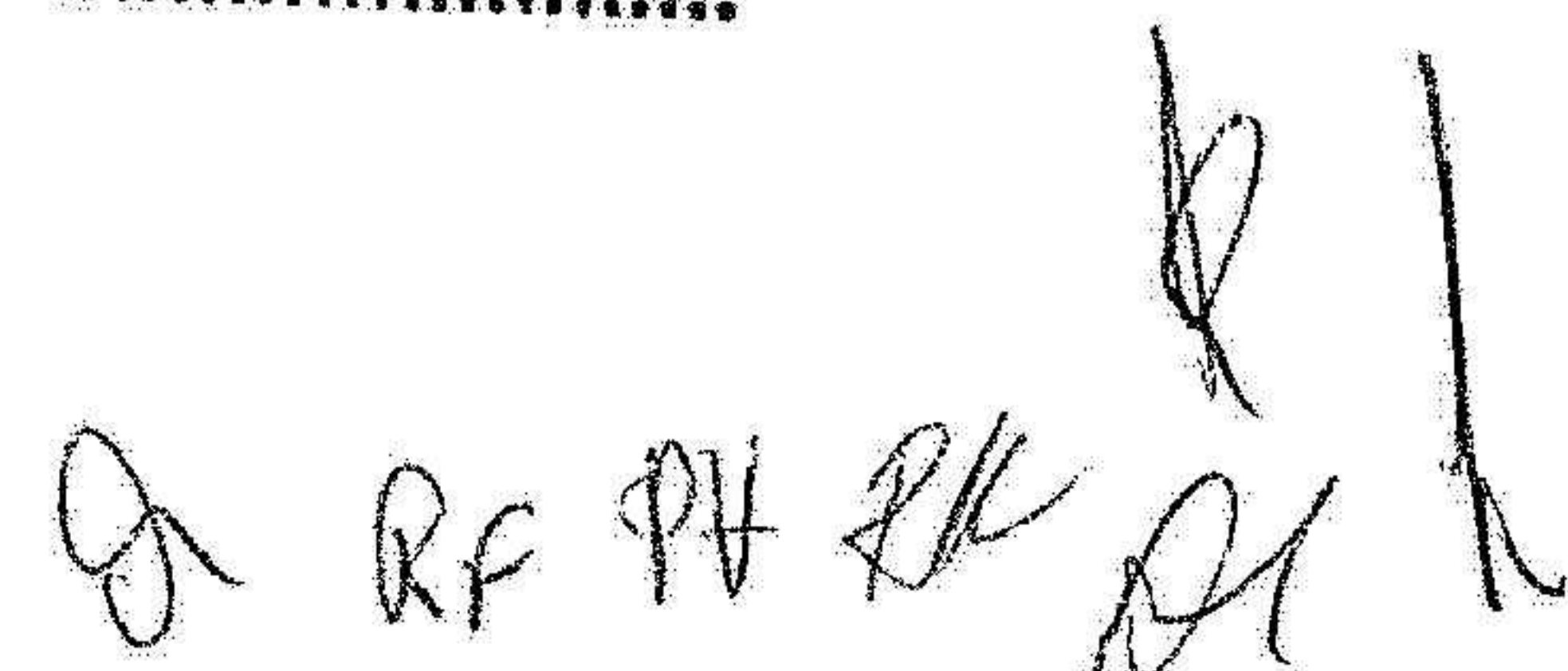
RF PA RLL AL

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	113 371 873	109 977 746
Övriga förvaltningsintäkter		3 717 955	3 101 826
Övriga rörelseintäkter		17 427	96
		117 107 255	113 079 668
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhållskostnader	4	-16 440 069	-11 691 209
Övriga driftkostnader		-5 263 743	-4 250 279
Taxebundna kostnader	5	-15 974 730	-17 144 193
Uppvärmning	6	-8 674 491	-10 306 623
Blockhyra kommunfastigheter		-21 601 152	-22 201 152
Fastighetsskatt		-1 320 357	-1 057 181
Övriga externa kostnader	7, 8	-6 797 146	-6 430 821
Personalkostnader	9	-16 158 327	-16 429 681
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 506 406	-17 385 814
		-120 736 421	-106 896 953
Rörelseresultat		-3 629 166	6 182 715
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	19 113	12 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 757 249	-5 692 408
		-7 738 136	-5 677 950
Resultat efter finansiella poster		-11 367 302	504 765
Bokslutsdispositioner	12	-95 878	-124 410
Resultat före skatt		-11 463 180	380 355
Skatt på årets resultat	13, 14	2 170 128	-118 963
Årets resultat		-9 293 052	261 392

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	606 490 080	500 828 690
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	1 390 409	1 911 785
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 450 865	2 506 059
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	17 164 386	90 277 526
		627 495 740	595 524 060

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	45 001	45 001
Andra långfristiga fordringar	20	112 106	111 279
		157 107	156 280
Summa anläggningstillgångar		627 652 847	595 680 340

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		476 128	352 842
		476 128	352 842

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		945 691	438 198
Fordringar hos koncernföretag		157 068	577 903
Aktuella skattefordringar		40 957	134 638
Övriga fordringar		323 339	799 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 511 777	4 625 963
		6 978 832	6 576 669

Summa omsättningstillgångar

7 454 960 6 929 511

SUMMA TILLGÅNGAR

635 107 807 602 609 851

Kopiens överensstämmelse
med originalet intygas:



RF RH RK RT

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	22	7 842 000	7 842 000
Uppskrivningsfond	23	27 270 371	27 270 371
Reservfond		3 531 154	3 531 154
		38 643 525	38 643 525

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	24	5 551 378	5 289 986
Årets resultat		-9 293 052	261 392
		-3 741 674	5 551 378
Summa eget kapital		34 901 851	44 194 903

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	13	7 746 320	9 950 483
Summa avsättningar		7 746 320	9 950 483

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25	553 007 000	503 007 000
Summa långfristiga skulder		553 007 000	503 007 000

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	26	1 362 538	2 219 824
Leverantörsskulder		20 325 574	18 288 128
Skulder till koncernföretag		311 524	10 799 174
Övriga skulder		2 005 543	783 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	15 447 457	13 367 206
Summa kortfristiga skulder		39 452 636	45 457 465

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

635 107 807 602 609 851

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



ORFPH RR AT

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-3 629 166	6 182 715
Justering för av- och nedskrivningar		28 506 406	17 385 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-827	39 733
Erhållen ränta		19 113	12 457
Erållna utdelningar		0	2 000
Erlagd ränta		-7 757 249	-5 692 408
Betald skatt		59 646	-134 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 197 923	17 795 673
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-123 286	-111 967
Förändring av kundfordringar		-507 493	644 749
Förändring av kortfristiga fordringar		11 649	-4 390 021
Förändring av leverantörsskulder		2 037 446	9 889 854
Förändring av kortfristiga skulder		-8 042 275	13 722 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 573 964	37 551 224
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-60 478 086	-88 958 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-60 478 086	-88 958 898
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		50 000 000	50 000 000
Lämnat koncernbidrag		-95 878	-124 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 904 122	49 875 590
Årets kassaflöde		0	-1 532 084
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	1 532 084
Likvida medel vid årets slut		0	0

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Q RF PH EK DJ

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.

Intäktsredovisning

Pågående tjänsteuppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen.

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

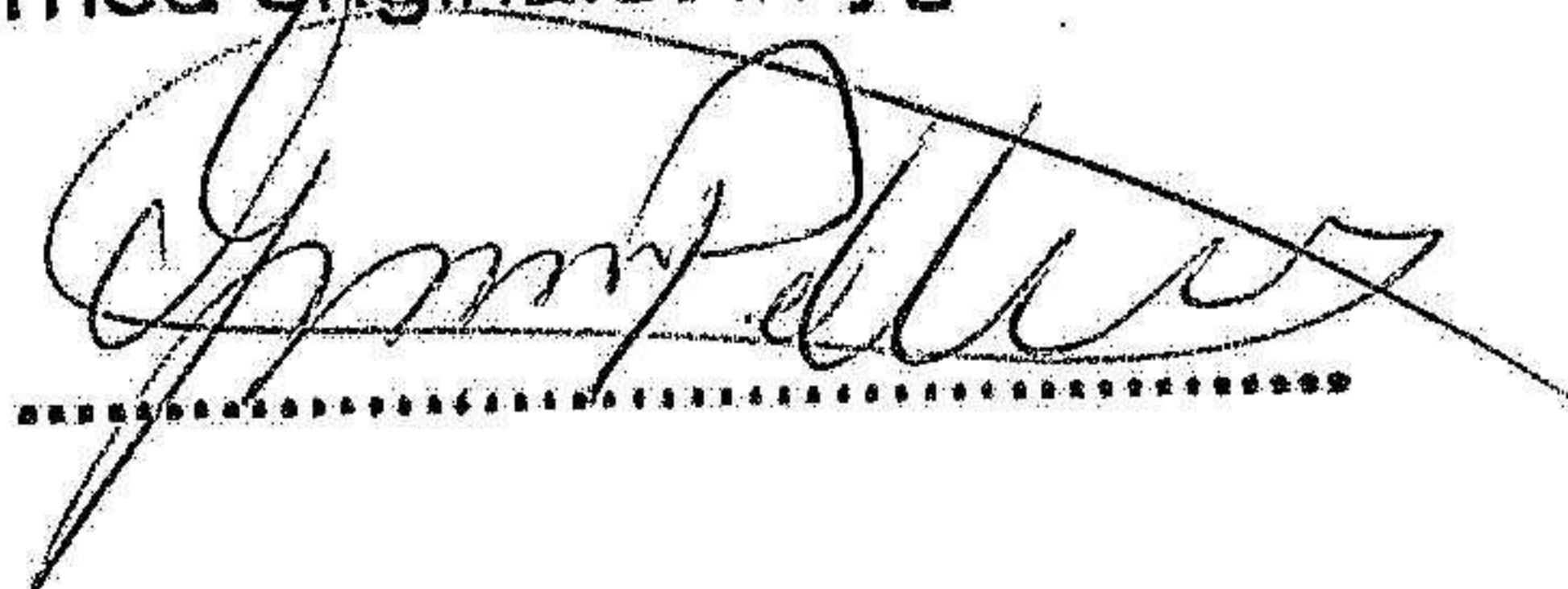
Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Koplans överensstämmelse
med originalet intygas:



OR RF PH PK PT

Komponentindelning

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar och stomkompletteringar	50-100 år
Köksinredning	30 år
Värme och sanitet	50 år
El, ventilation, styr- och övervakning	10-35 år
Inre ytskikt	15 år
Fasader, dörrar, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.


Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av andelar i upphandlingsorganisationen HBV.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:


RF PA RK RI

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

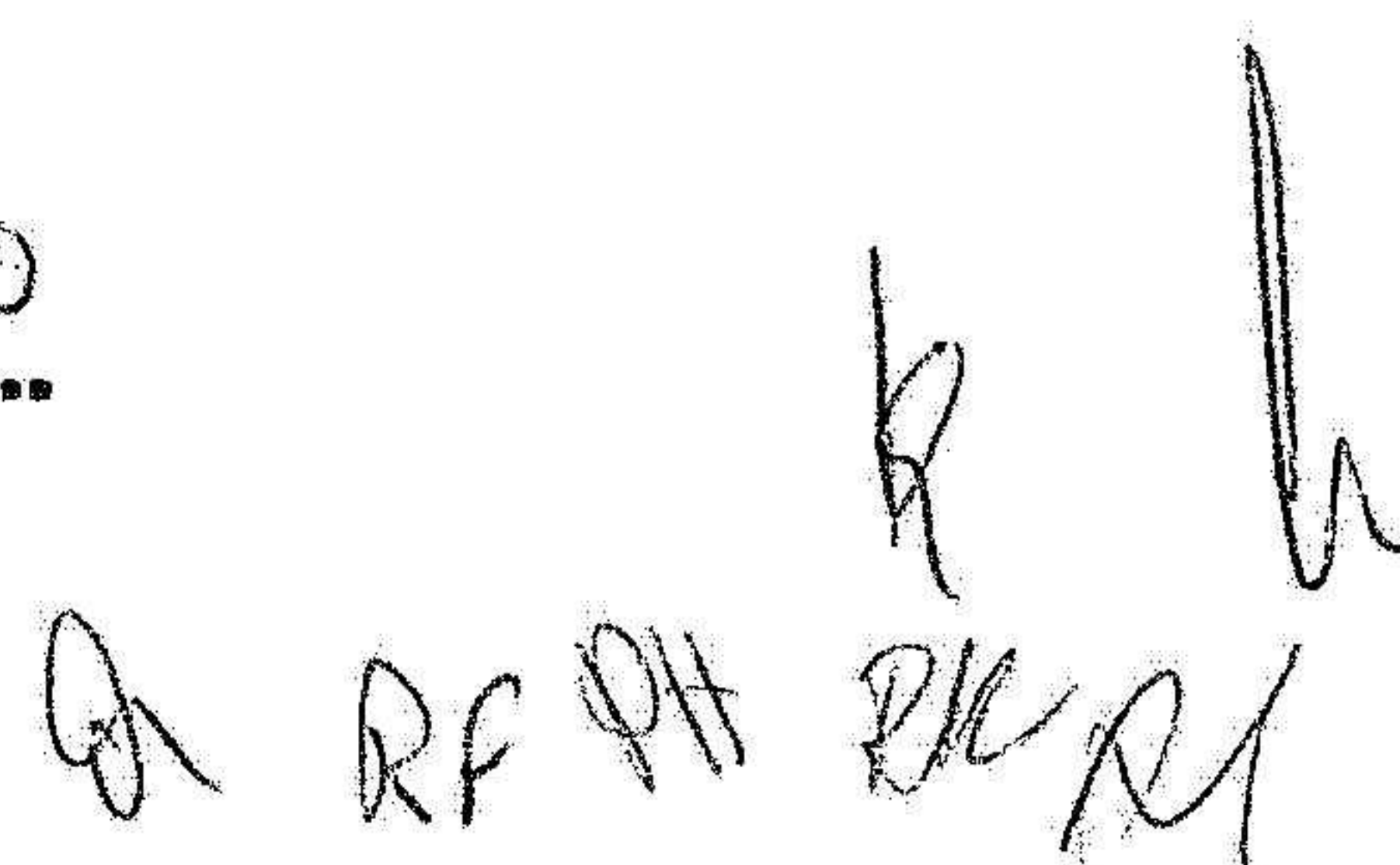
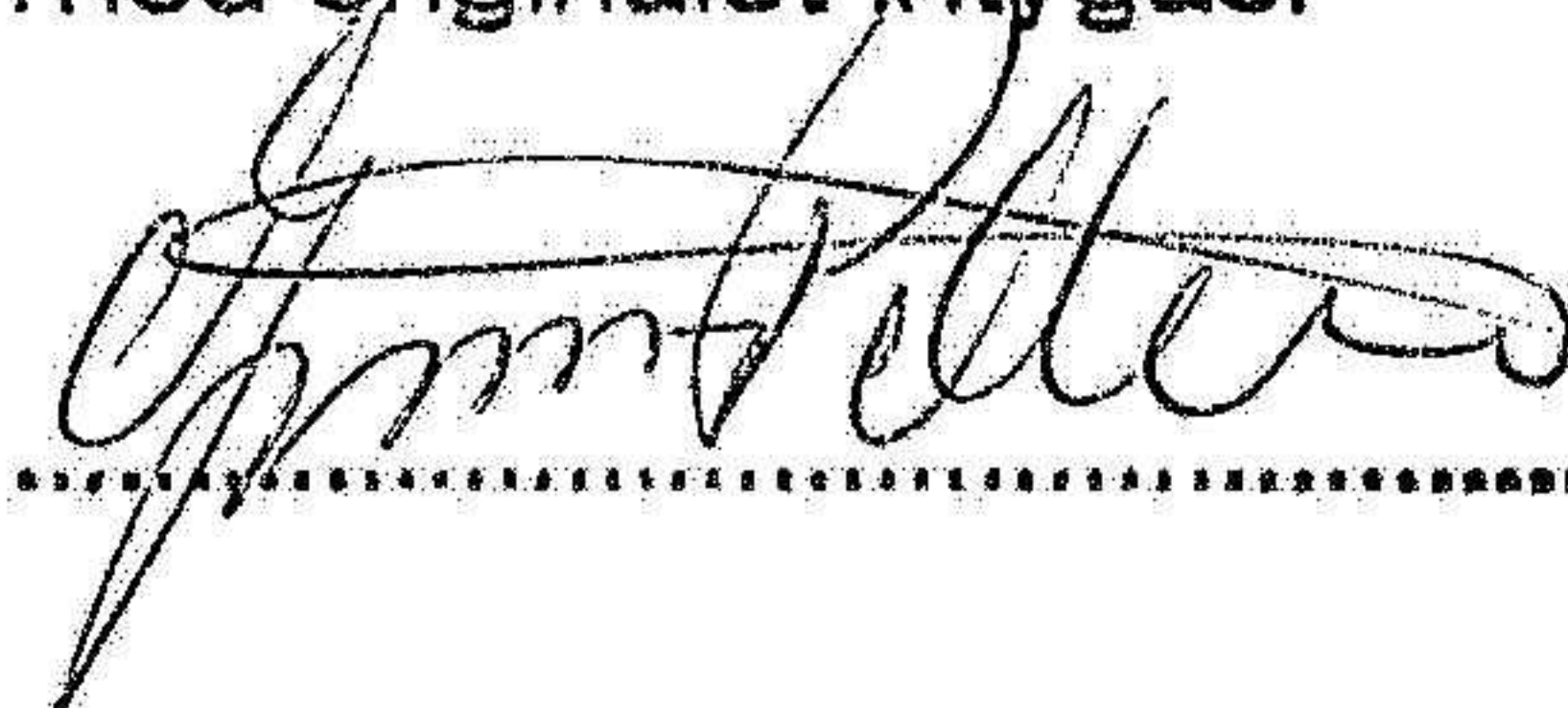
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Obeskattade reserver

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

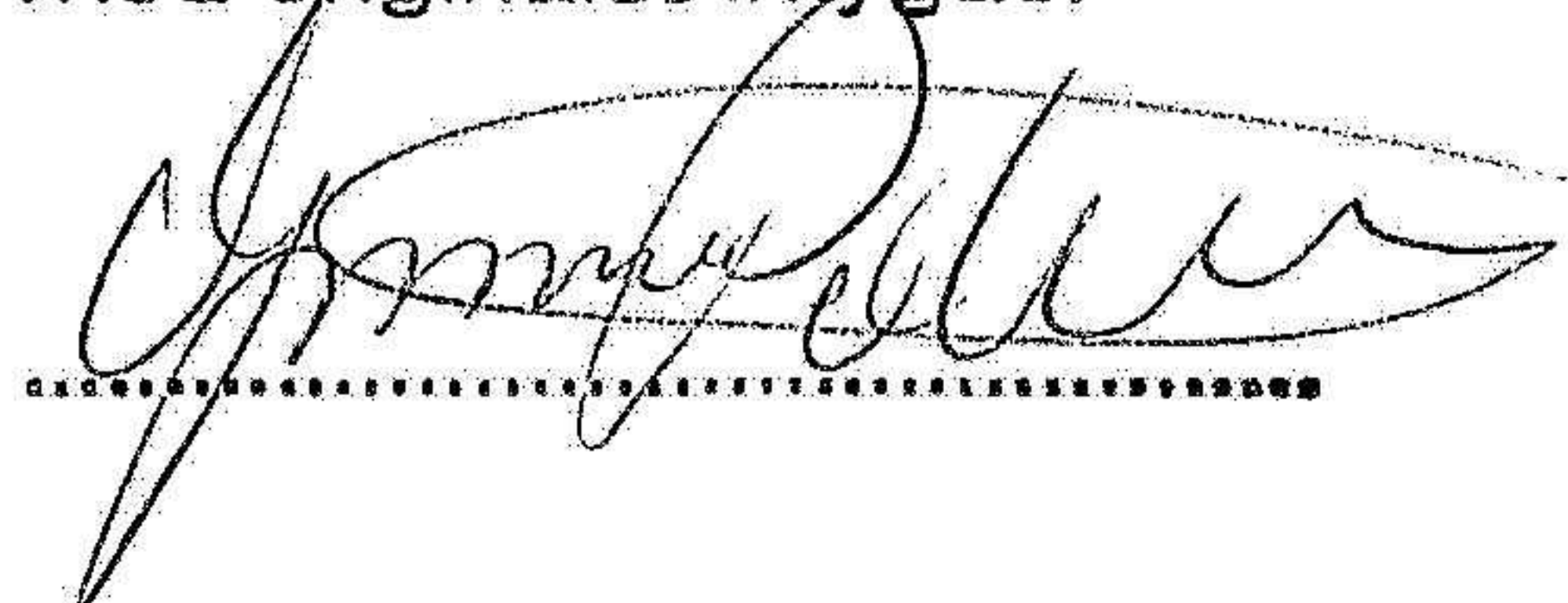
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för justeringar under nästkommande år.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Ja RF PA RK SL

Not 3 Hyresintäkter

	2022	2021
Affärsområde bostäder - hyresintäkter		
Bostäder	65 318 393	62 955 695
Avgår rabatter bostäder	-143 149	-184 972
Lokaler	2 152 061	2 192 490
Garage och parkering	1 393 234	1 375 440
	68 720 539	66 338 653
Affärsområde bostäder - outhyrt		
Bostäder	-830 425	-891 299
Lokaler	-125 601	-784 246
Garage och parkering	-95 354	-114 719
	-1 051 380	-1 790 264
Summa hyresintäkter affärsområde bostäder	67 669 159	64 548 389
Affärsområde kommunfastigheter		
Lokaler	45 702 714	45 429 357
Summa hyresintäkter från affärsområde kommunfastigheter	45 702 714	45 429 357
Totala hyresintäkter	113 371 873	109 977 746

Not 4 Reparation och underhåll

	2022	2021
Lägenhetsunderhåll	-4 419 755	-3 453 150
Lägenhetsomflyttning	-36 448	-50 191
Lägenhetsreparationer	-255 964	-167 746
Lokalreparationer	-3 372 127	-3 091 563
Yttre gemensamt underhåll	-337 936	-650 068
Underhållskostnader övriga projekt	-7 233 993	-3 396 044
Underhåll gemensamma anläggningar	-783 846	-882 447
	-16 440 069	-11 691 209

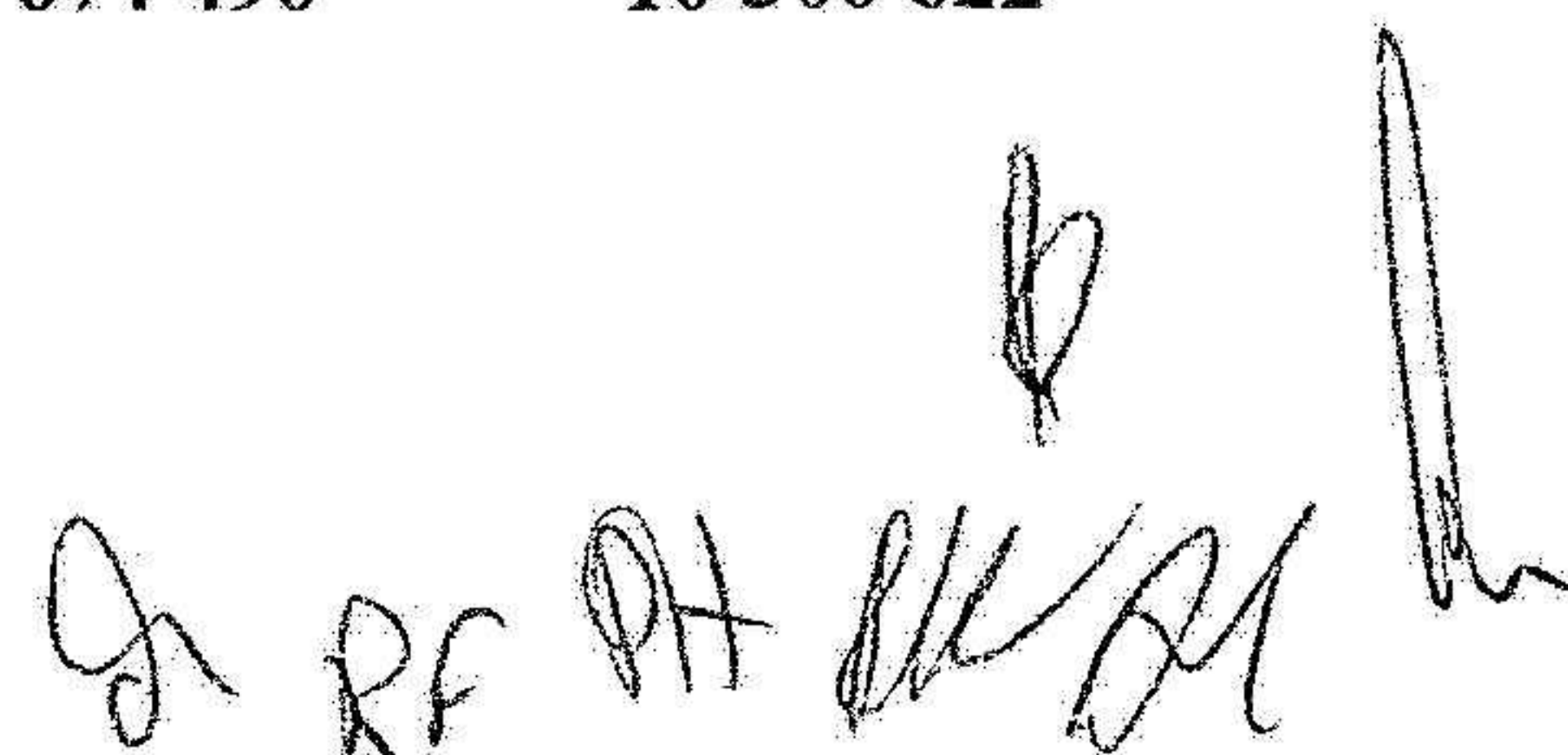
Not 5 Taxebundna kostnader

	2022	2021
Vatten	-6 457 698	-6 492 696
Fastighetsel	-6 936 245	-8 199 093
Sophantering	-2 580 788	-2 429 844
Övrigt	0	-22 561
	-15 974 731	-17 144 194

Not 6 Uppvärmning

	2022	2021
Fjärrvärme	-8 122 362	-9 651 202
Olja	-171 880	-206 019
El för uppvärmning	-380 248	-449 401
	-8 674 490	-10 306 622

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 7 Arvode till revisorer

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	-260 500	-377 916
Skatterådgivning	-74 081	-21 000
Övriga tjänster	-7 500	-30 641
	-342 081	-429 557

Not 8 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare, hyresvärd

För affärsområde bostäder utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

Affärsområde Kommunfastigheter bedriver huvudsakligen långsiktig uthyrning mot Askersunds kommuns olika verksamheter genom så kallade blockhyresavtal. Blockhyresavtalen är tillsvidareavtal om ingen omförhandling eller uppsägning sker från endera part.

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	10
Män	17	18
	29	28
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-942 179	-923 977
Övriga anställda	-9 716 219	-9 581 901
	-10 658 398	-10 505 878
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 552 352	-3 788 404
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-225 100	-307 213
Pensionskostnader för övriga anställda	-459 334	-518 907
Uttagsskatt på fastighetsskötartjänster	-1 043 457	-1 045 460
	-5 280 243	-5 659 984
Övriga personalrelaterade kostnader	-219 686	-263 817
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-16 158 327	-16 429 679

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Kopiens överensstämmelse
med originalet intygas:



RF PA RA RI

Askersundsbosträder AB
Org.nr 556432-8119

16 (22)

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	19 113	12 458
	19 113	12 458

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-4 881 613	-3 076 772
Borgensavgift	-2 875 636	-2 615 636
	-7 757 249	-5 692 408

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-95 878	-124 410
	-95 878	-124 410

Not 13 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är hänförlig till

	2022	2021
uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskott	-11 682 209	-5 987 965
uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	19 428 529	15 938 448
	7 746 320	9 950 483


Not 14 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Överskjutande skatt	-34 035	0
Uppskjuten skatt	2 204 163	-118 963
Totalt redovisad skatt	2 170 128	-118 963

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-11 463 180		380 355
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 361 415	20,60	-78 353
Ej avdragsgilla kostnader		-15 487		-6 634
Skillnad i avskrivningar		-3 042 753		-718 802
Kostnadsförda komponentaktiveringar		6 470 179		963 982
Ej avdragsgill ränta		-139 587		-8 796
Förändring temporära skillnader anläggningstillgångar		-3 429 604		-270 363
Överskjutande skatt		-34 035		
Redovisad effektiv skatt	18,93	2 170 128	31,28	-118 966

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:

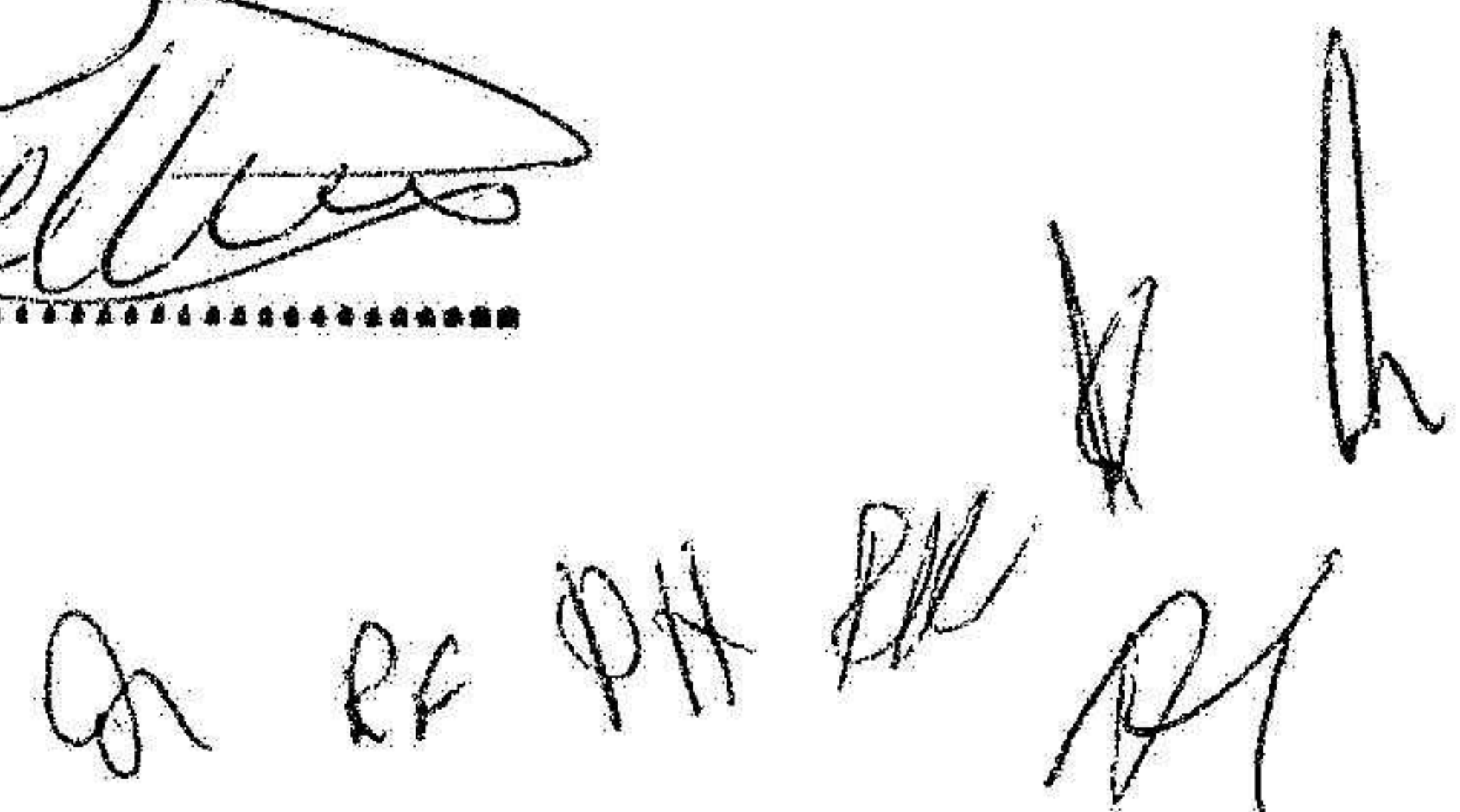

.....
Or RF PH PK AF

2023060310363

Not 15 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	674 275 447	668 675 582
Inköp	133 089 525	5 599 865
Omklassificeringar	-3 116 702	0
Årets utrangeringar	-307 722	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	803 940 548	674 275 447
Ingående avskrivningar	-182 336 948	-165 737 188
Försäljningar/utrangeringar	307 742	0
Omklassificeringar	116 702	0
Årets avskrivningar	-16 850 751	-16 599 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 763 255	-182 336 948
Ingående uppskrivningar	84 954 078	86 957 094
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 003 016	-2 003 016
Utgående ackumulerade uppskrivningar	82 951 062	84 954 078
Ingående nedskrivningar	-76 063 887	-78 503 490
Årets nedskrivning	-40 348 000	0
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	2 153 515	2 439 603
Återförda nedskrivningar	29 620 097	0
Omklassificering	3 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-81 638 275	-76 063 887
Utgående redovisat värde	606 490 080	500 828 690
Bokfört värde byggnader	558 987 872	453 445 773
Bokfört värde mark	47 502 208	47 382 936
	606 490 080	500 828 709

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Bolaget har som princip att värdera kontinuerligt vid nytillkomna/förändrade fastigheter av auktoriserad fastighetsvärderare, exklusive pågående nybyggnationer. Under 2022 värderades en tredjedel av beståndet av auktoriserad fastighetsvärderare.

Bedömt värde, grundat på nya och tidigare värderingar, uppgår i bokslutet till 737 314 tkr. Bolagets uppfattning är således att bokförda värden står sig väl mot rådande marknadsvärden. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod.

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 427 626	10 427 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 427 626	10 427 626
Ingående avskrivningar	-8 515 842	-7 994 466
Årets avskrivningar	-521 376	-521 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 037 218	-8 515 842
Utgående redovisat värde	1 390 408	1 911 784

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 150 085	8 855 430
Inköp	501 682	294 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 651 767	9 150 085
Ingående avskrivningar	-6 644 026	-5 942 762
Årets avskrivningar	-556 875	-701 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 200 901	-6 644 026
Utgående redovisat värde	2 450 866	2 506 059

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 277 526	7 213 148
Under året nedlagda utgifter	58 222 200	88 644 243
Under året genomförda omklassificeringar	-131 335 340	-5 579 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 164 386	90 277 526
Utgående redovisat värde	17 164 386	90 277 526

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 001	45 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 001	45 001
Utgående redovisat värde	45 001	45 001

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 279	151 012
Tillkommande fordringar	827	
Avgående fordringar		-39 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 106	111 279
Utgående redovisat värde	112 106	111 279

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald hyra	5 379 865	3 640 137
Övriga poster	131 912	985 826
	5 511 777	4 625 963

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal A-Aktier	7 842	1 000
	7 842	

Not 23 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	27 270 371	27 270 371
Belopp vid årets utgång	27 270 371	27 270 371

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Koplans överensstämmelse
med originalet intygas:

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	5 551 378
årets förlust	-9 293 052
	-3 741 674
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 741 674

Not 25 Långfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	-553 007 000	-503 007 000
	-553 007 000	-503 007 000

Bolagets långfristiga skulder har kapitalförfall inom kommande femårsperiod. Bolaget avser dock att refinansiera dessa.

Not 26 Checkräkningskredit

2022-12-31

2021-12-31

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 362 538	2 219 824

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Upplupna räntekostnader	-1 050 422	-298 294
Upplupna semesterlöner	-1 239 662	-1 189 620
Upplupna sociala avgifter	-694 494	-657 390
Förutbetalda hyresintäkter	-5 459 386	-4 268 262
Upplupen borgensavgift	-2 875 636	0
Övriga poster	-4 127 856	-6 953 640
	-15 447 456	-13 367 206

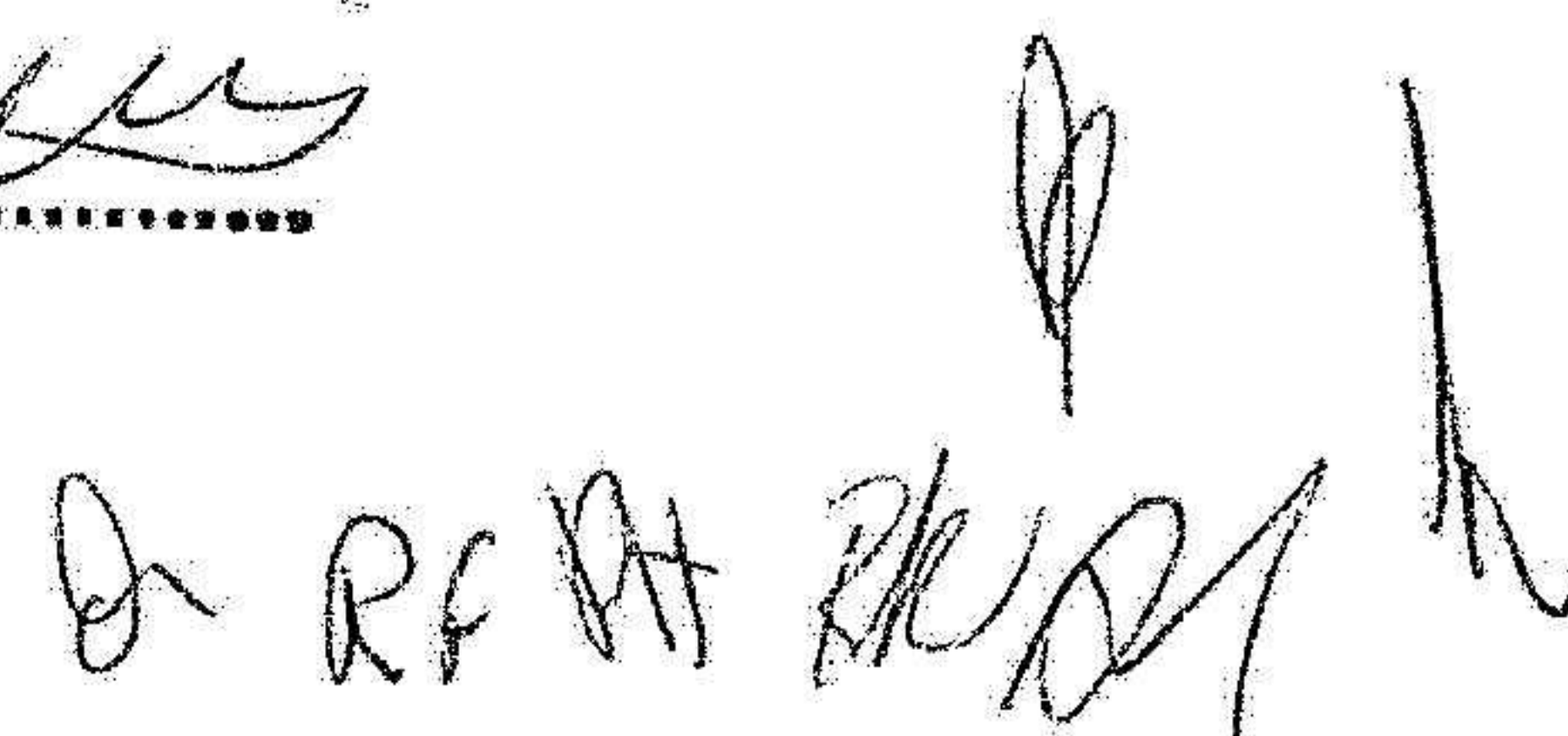
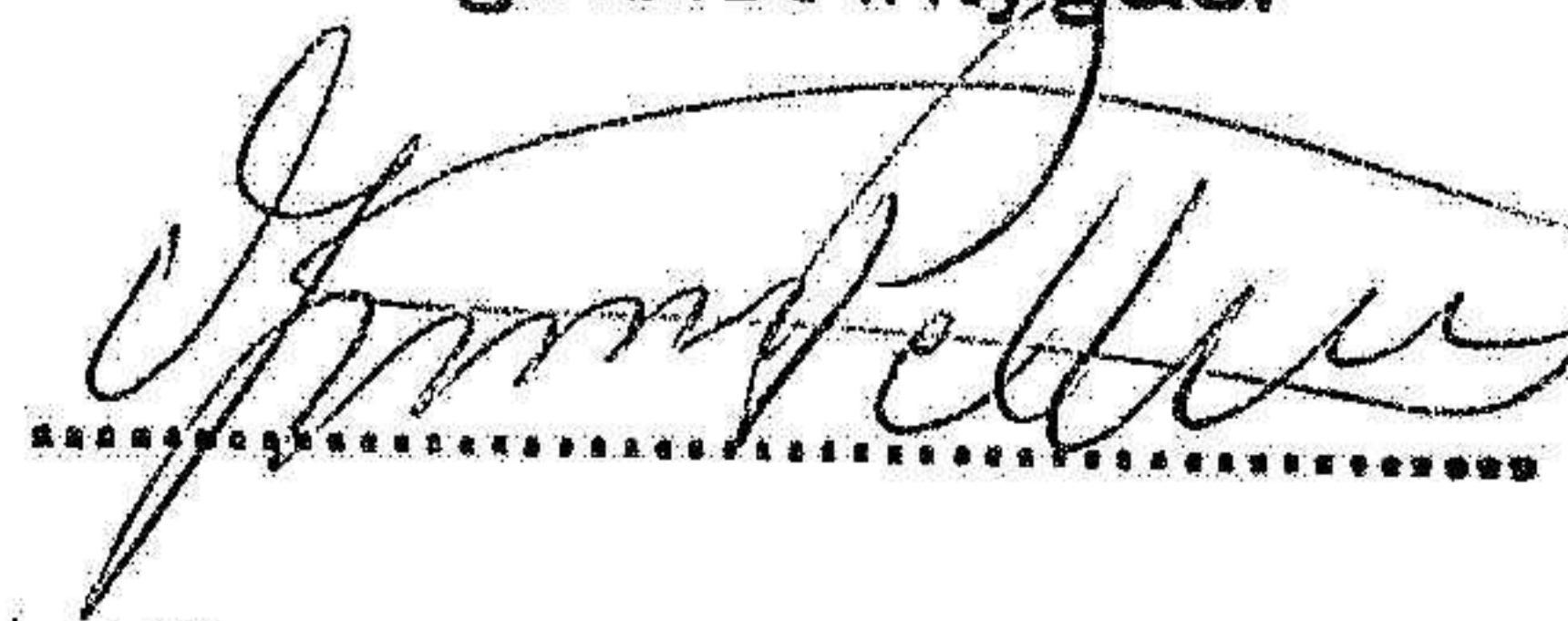
Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2022-12-31

2021-12-31

Realiserade och orealiserade värdetförändringar	-827	39 733
	-827	39 733

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:



Askersunds bostäder AB
Org.nr 556432-8119

21 (22)

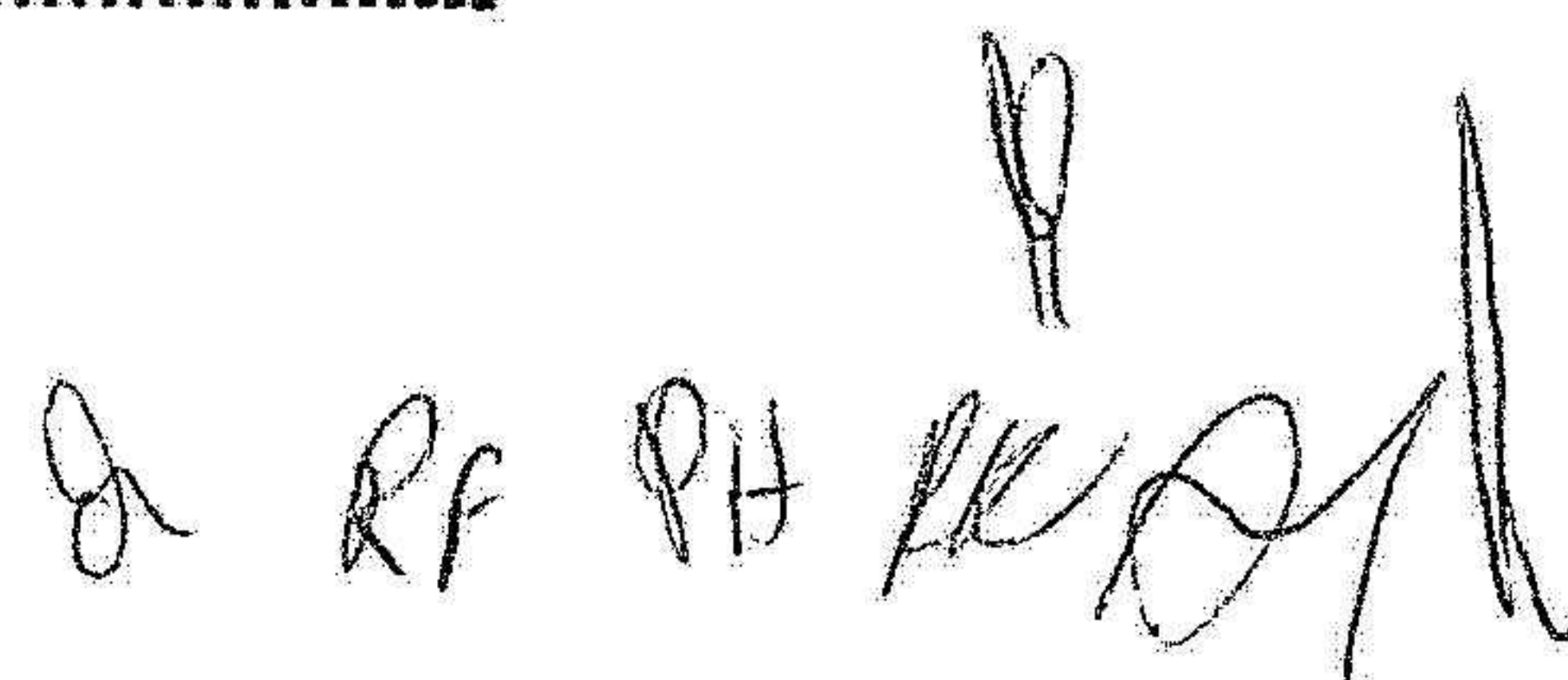
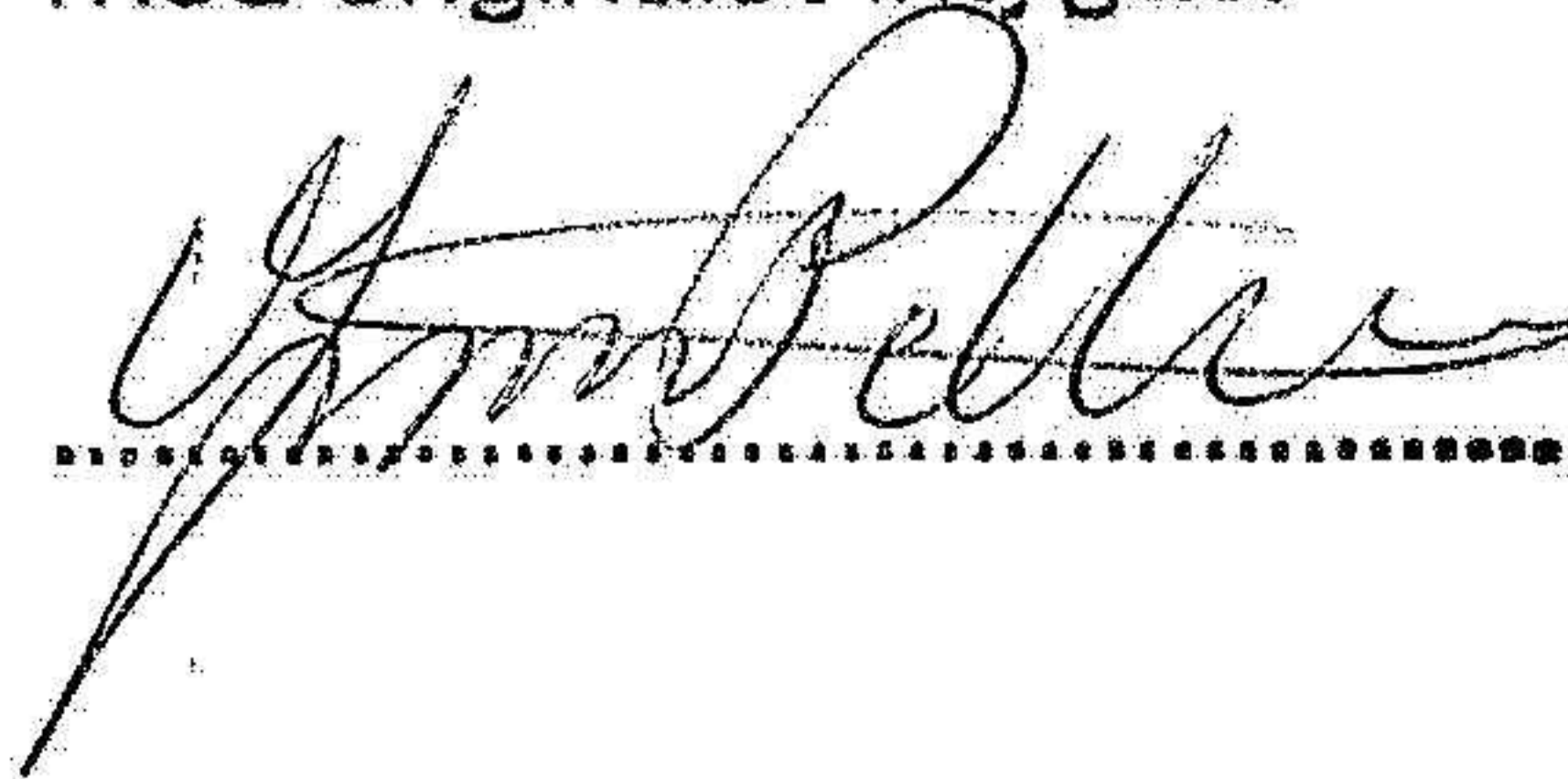
Not 29 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande Fastigo	211 590	219 415
	211 590	219 415

Not 30 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag är Askersunds Rådhus AB med organisationsnummer 559137-7295 med säte i Askersund.

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

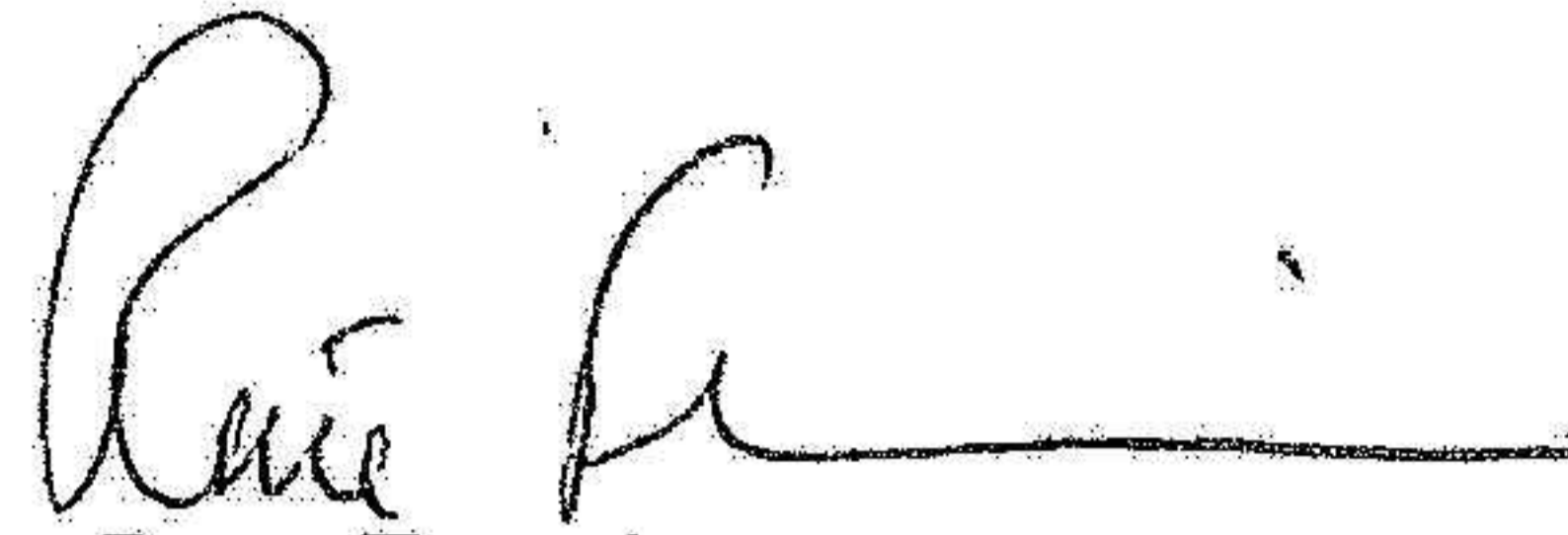


Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Askersund den 30 mars 2023



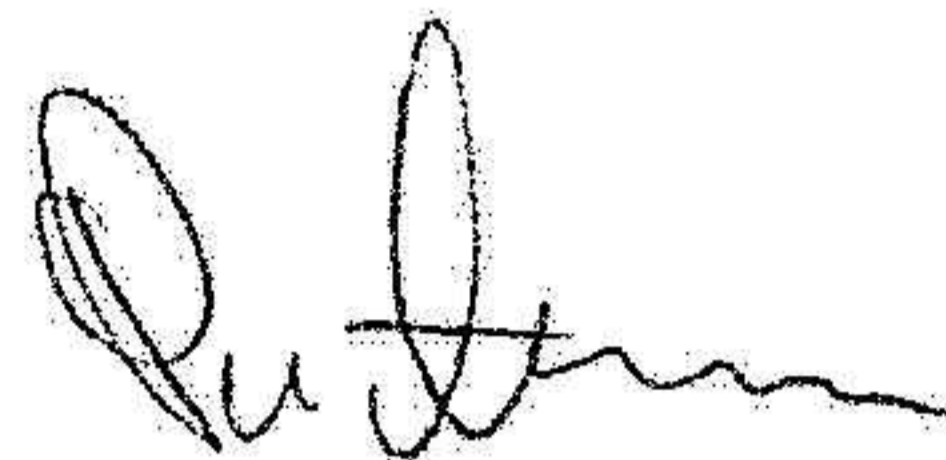
Andreas Hansson
Ordförande



Rene Francis



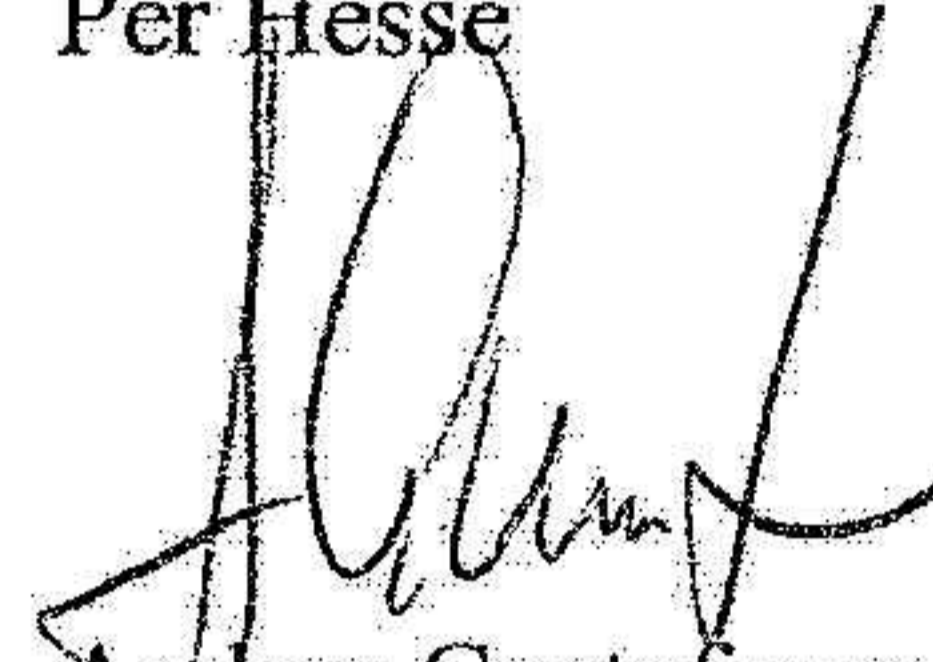
Rolf Karlsson



Per Hesse



Maria Lilja



Anders Gustafsson
Verkställande direktör

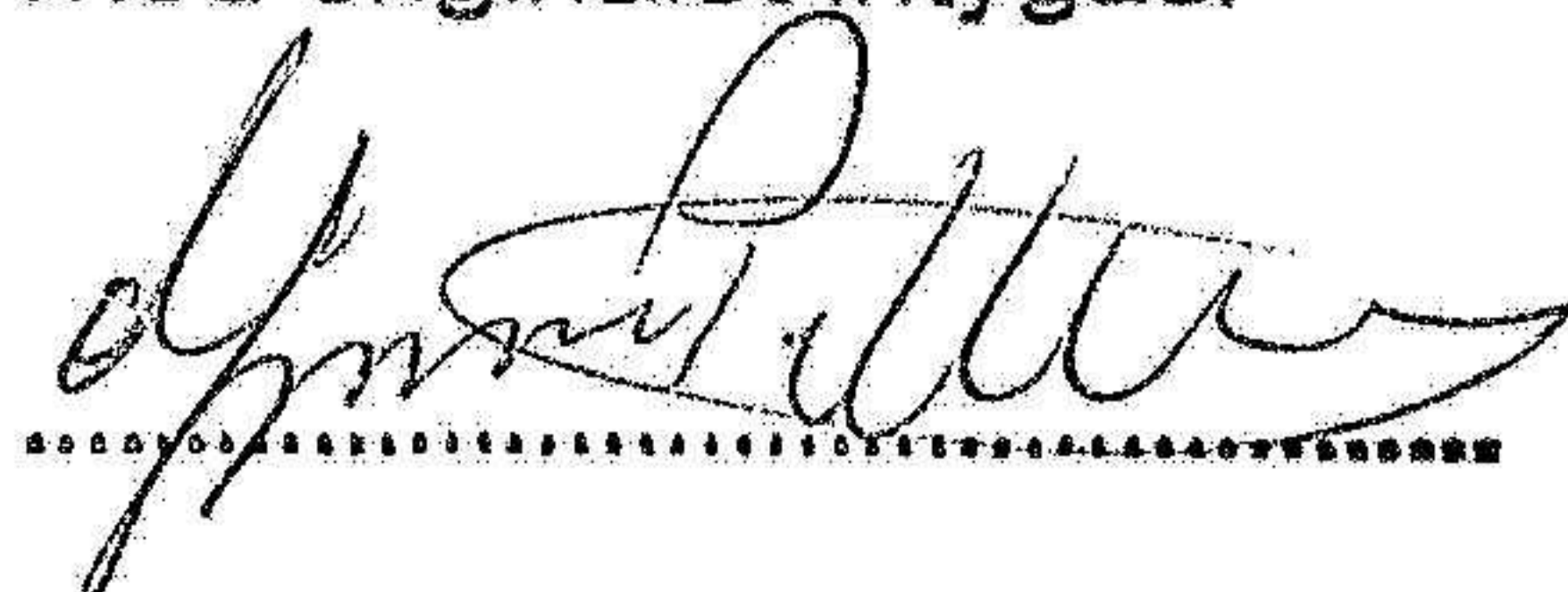
Min revisionsberättelse har lämnats

13 april 2023



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Askersundsbosträder AB, org.nr 556432-8119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Askersundsbosträder 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.

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


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 Askersundsbosträder AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Kopians överensstämmelse
med originalet Intygas:



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

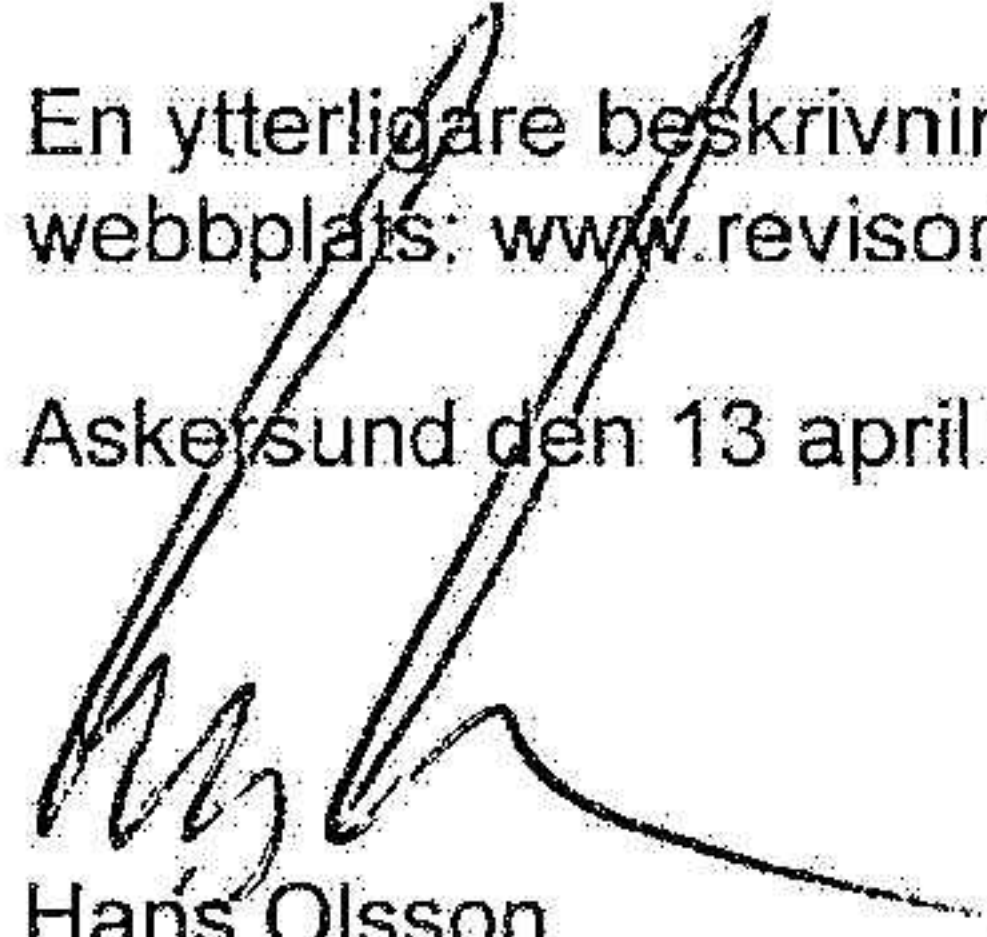
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Askersund den 13 april 2023



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

