

Årsredovisning

för

Aktiebolaget Stora Tunabyggen

556084-0422

Räkenskapsåret

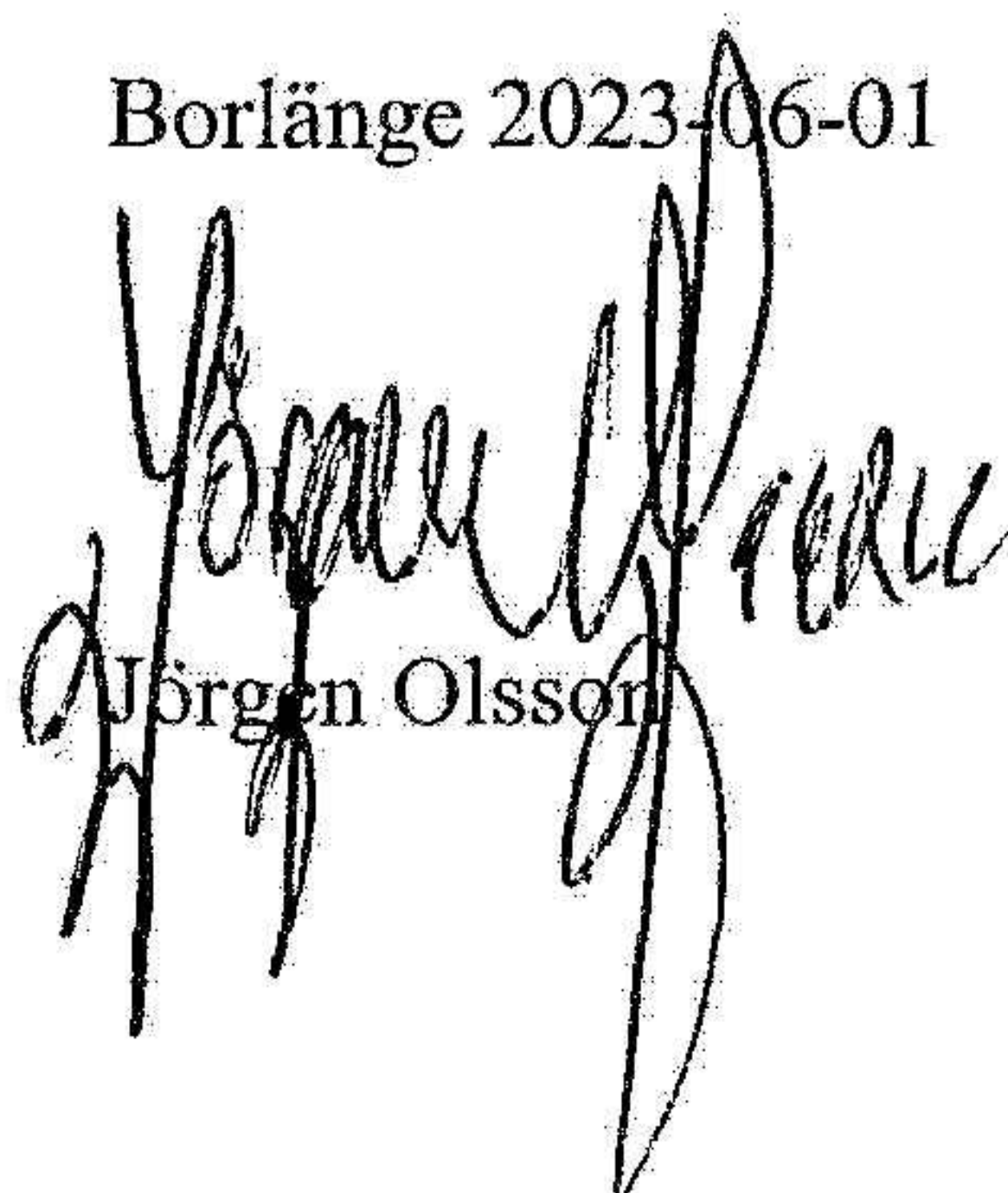
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Aktiebolaget Stora Tunabyggen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Borlänge 2023-06-01




Jörgen Olsson

Årsredovisning
för
Aktiebolaget Stora Tunabyggen

556084-0422

Räkenskapsåret

2022 

Jag intygar att denna
kopia överensstämmer
med originalet;
Linda Ljungqvist
Linda Ljungqvist

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Stora Tunabyggen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

AB Stora Tunabyggen, nedan kallad Tunabyggen är ett kommunalägt bostadsbolag som ska bygga, äga och förvalta bostäder i Borlänge Kommun. I uppdraget ingår även ett långsiktigt samhällsansvar i syfte att bidra till en hållbar och trygg bostadsmiljö och erbjuda hyresgästerna boendeinflytande. Dessutom förvaltar bolaget vissa fastigheter som ägs av Borlänge kommun.

Tunabyggen ska i sin verksamhet bidra till Borlänge kommuns vision "Inte vilken stad som helst Sveriges trevligaste stad". Tunabyggen ska åstadkomma största möjliga samhällsnytta genom att integrera och utveckla verksamheterna i kommunens visionsområden socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart Borlänge samt bidra till att minska kommunens klimatpåverkan.

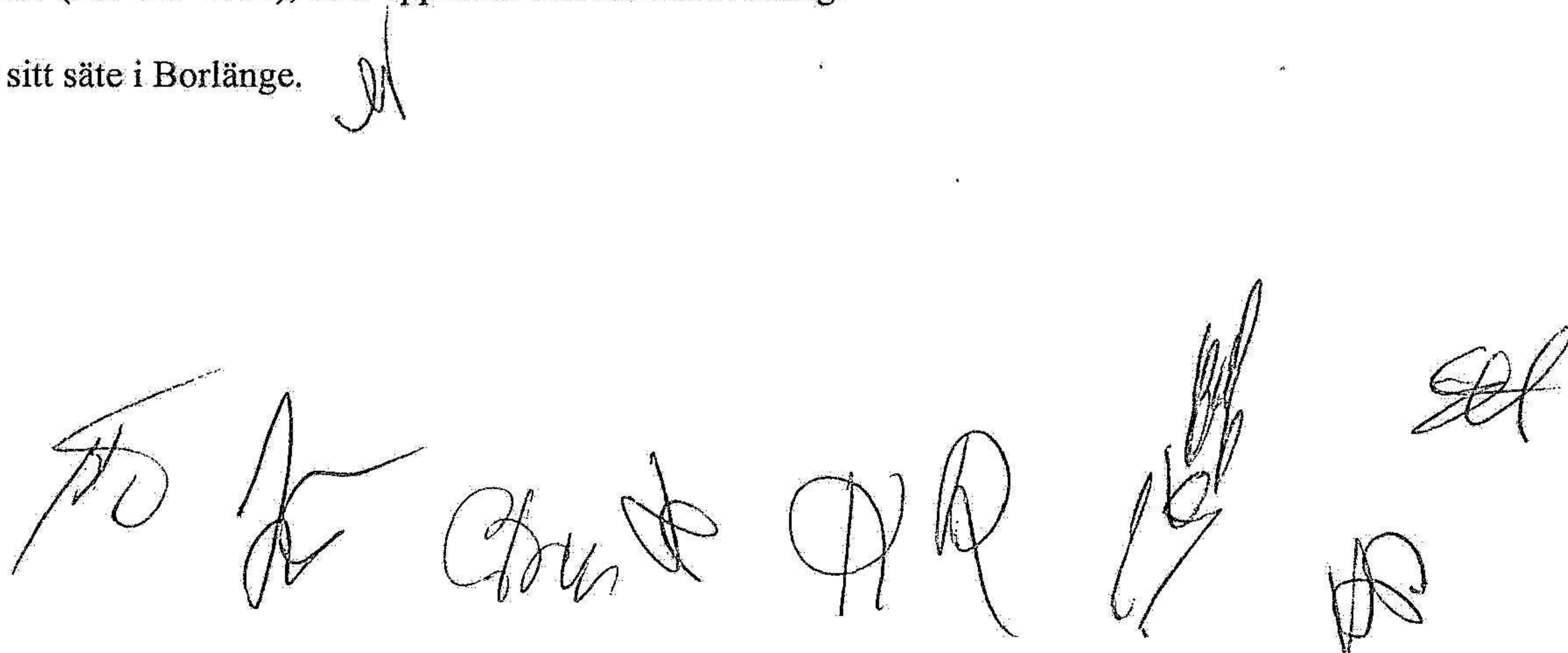
AB Stora Tunabyggenkoncernen ska ge ägaren bästa möjliga samhällsnyttiga avkastning i perspektiv socialt, ekologisk och ekonomiskt.

- *AB Stora Tunabyggen ger möjlighet till utdelning till BKF styrs av Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och beräknas varje år.
- *AB Stora Tunabyggen ska under konkurrensneutrala villkor effektivt förvalta Borlänge kommuns förvaltnings-, fritids- och verksamhetsfastigheter och om möjligt och lämpligt andra fastighetsägare bestånd.
- *AB Stora Tunabyggen ska, själv eller genom samarbete med andra producera i genomsnitt minst 80 lägenheter per år under planperioden.
- *AB Stora Tunabyggen ska årligen fördela 50 lägenheter inom ordinarie och framtida bestånd till sociala bostäder i enlighet med kommunkoncernens arbetssätt med lägenheter för sociala behov.
- *AB Stora Tunabyggen ska öka självfinansieringsgraden i investeringsverksamheten genom en aktiv, löpande värdering för möjlig avyttring av fastigheter. I frågor om avyttring av fastighetsbeståndet ska samråd ske med BKF. Förvärv och försäljningar över 3 000 prisbasbelopp vardera under ett och samma kalenderår ska godkännas av kommunfullmäktige.
- *AB Stora Tunabyggen ska i frågor om bildande av bolag samråda med BKF.
- *AB Stora Tunabyggen ska i frågor om ärenden som är väsentliga ur både bolags och koncernperspektiv alltid informera BKF.

Bolaget med organisationsnummer 556084-0422 har sitt säte i Borlänge kommun, och är moderbolag i en koncern, i vilken ingår de helägda dotterbolagen Borlänge Studentbostäder AB (556671-6360), Tunabyggen Fastighets AB (556877-5091), Borlänge Byggproduktion AB (559166-0112).

Moderföretag i den koncern där AB Stora Tunabyggen är dotterföretag är Borlänge kommuns Förvaltnings AB (559027-4378), som upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Borlänge.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Jan Boman, ordförande

Hans Skalin, vice ordförande

Barbro Gossas

Kerstin Rahm

Jonas Öman

Kjell Forslund

Ari Perdén, arbetstagarrepresentant

Stefan Holmberg, arbetstagarrepresentant

Suppleanter

Marianne Qvist

Jan-Olof Lindvall

Arne Lissmats

Boniface Obodeti

Anna Granlund

Benny Astor

Mats Danielsson, arbetstagarrepresentant

Pia Gudiksen Lindström, arbetstagarrepresentant

Adjungerad ledamot

Kommundirektör Åsa Granath är adjungerad i styrelse.

Företagsledning

VD i AB Stora Tunabyggen är Jörgen Olsson.

Revisorer

Ordinarie revisorer

KPMG AB, huvudansvarig revisor Margareta Sandberg, auktoriserad revisor

Ulla Olsson, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

Mariann Nordlöf, lekmannarevisor

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls 2022-04-27.

Styrelsen har under året haft 12 sammanträden.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttan, samt till Fastigo (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation).

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like Jan Boman, Ari Perdén, and others.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Borlänge Byggproduktion AB är från 2022-04-01 helägt dotterbolag till AB Stora Tunabyggen.

Tunabyggen köpte under 2022 en andel i Bostadsrättsföreningen Ingeborg. Andelen består av 13 rum inkl. gemensamhetsutrymmen på totalt 365 kvm.

Från hösten 2022 har en ny hyresgäst flyttat in i bolagets huvudkontor. Avdelningen Kost och Lokal på Borlänge Kommun hyr kontorsrum av Tunabyggen.

Produktion

Nyproduktion

Under 2022 har nyproduktion av 101 lägenheter på Läroverksvallen, Vattumannen 1 påbörjats, med beräknad inflytt under 2025. I nära anslutning till dessa har det under 2021 skett inflytt i bostadsrätter som producerats av extern part.

För fastigheten Ovandal 4:36 tecknades under 2021 en överenskommelse om försäljning av mark för byggnation av bostadsrätter, projektet har skjutits på framtiden däremot fortsätter planering av hyresrätter på fastigheten Ovandal 4:57. I samband med detta har en fastighetsreglering genomförts mellan flera fastighetsägare och Tunabyggen äger från juli 2022 fastigheten Ovandal 4:56.

På fastigheten Bältartäppan 7 revs 2020 en äldre byggnad. Här fortsätter planeringen att bygga ett nytt klimatsmart och hållbart hus i massivträ med ett antal lägenheter och ev lokaler.

Ett 40-tal lägenheter i ett antal moduler har köpts in och placerats på fastigheterna Rovän 1 och Lintegen 3. Dessa ska användas som evakueringslägenheter under stamreningen i området Bullermyren och ska därefter bli permanenta bostäder på annan plats.

Pågående renoveringsprojekt

Stadsdelsförnyelseprojektet i Jakobsgårdarna fortsätter enligt plan. Tyngdpunkten ligger på att åtgärda tak, fasad-, dräneringsarbeten och energieffektiviserande åtgärder i området.

Övrig underhållsrenovering som skett under året är exempelvis stam-, fönster- och fasadrenoveringar i våra bostadsområden.

Under kommande 5-årsperiod genomförs stora ROT-projekt. 2021 inleddes projekteringen inför arbetet i fem byggnader i området Hushagen, arbetet fortlöper men har blivit försenat på grund av ytterligare undersökningar.

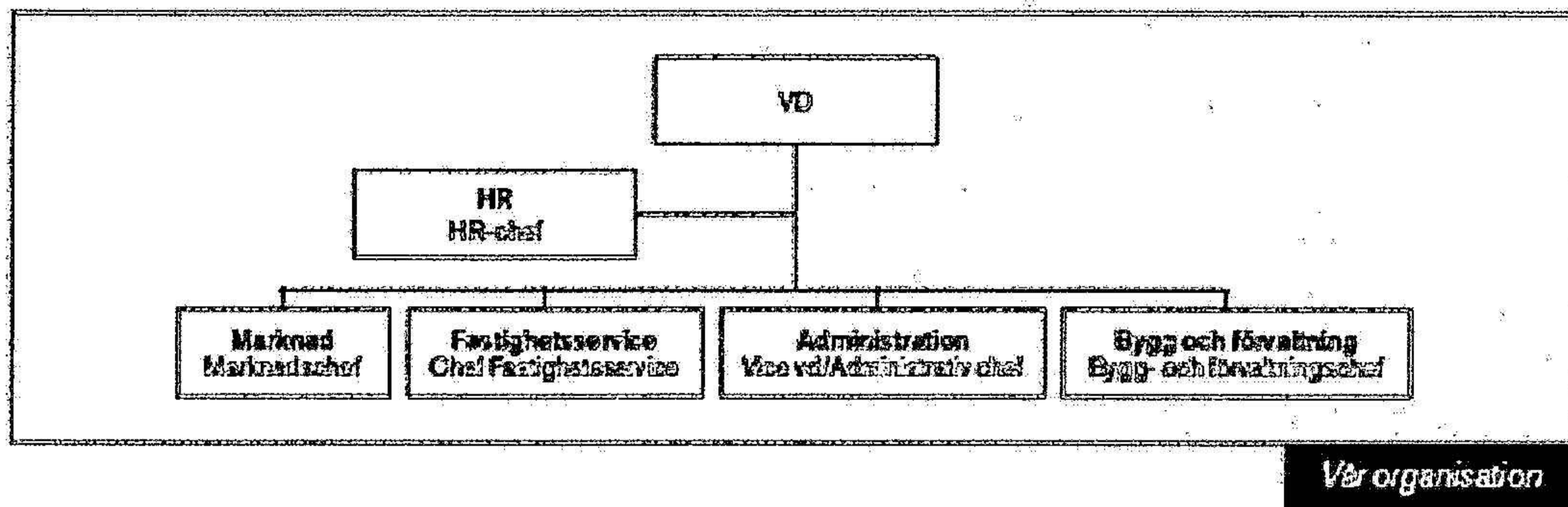
Projektering inför stamrening på Bullermyren pågår. Projektet startar under 2023 och omfattar cirka 300 lägenheter, beräknas klart 2028.

Hyresförhandlingar

Vid årets hyresförhandling nåddes en överenskommelse som innebar en hyreshöjning för bostäder med 2,0 procent från 1 februari 2022.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like AB, AS, and others.

Organisation



Vårt huvudkontor ligger i nära anslutning till centrala Borlänge vilket gör att vi är tillgängliga för våra hyresgäster på ett bra och enkelt sätt. I en del av huvudkontoret hyr Kommunfastigheter lokaler till sin verksamhet, vilket bidrar till ett nära och enkelt koncernsamarbete. From hösten 2022 hyrs även delar av övre planet ut till avdelningen Kost och lokal på Borlänge Kommun, vilket bidrar till ännu mer koncernsamverkan.

Styrning och ledning

Tunabyggen styrs av kommunens strategiska plan, ägardirektiv, affärsplan och processer. Ny affärsplanen är under beslutad under 2022 med utgångspunkt att tydliggöra färdriktningen för bolagets verksamhet.

Tunabyggens verksamhet har under 2022 granskats utifrån ISO-standard 14001 och 9001 och fortsatt certifiering har godkänts. En ständig utveckling pågår för att främst tydliggöra bolagets processer och gränssnittet mellan processerna.

M

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like KR, AB, and others.

ank=20230622;2023062608410

Hållbarhetsrapport

Hållbar utveckling förutsätter helhetssyn och långsiktighet, lokalt såväl som ur ett globalt perspektiv. Tunabyggen involverar alla delar i verksamheten för att företaget ska bli mer hållbart. Vi arbetar med ständiga förbättringar och erbjuder hållbara, sunda och trygga boendemiljöer för att möta våra kunders behov i dag och i framtiden.

Intressent- och väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalys

I väsentlighetsanalysen har vi identifierat vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Tunabyggen, våra intressenter och generellt ur ett hållbarhetsperspektiv. Genom framtagandet av vår nya affärsplan för 2022-2026 har vi också tagit höjd för en långsiktigt hållbar utveckling och de utmaningar vi kommer att möta under perioden.

Hållbarhetsfrågorna ökar i tyngd för varje dag och dessa ska i hög grad präglade vår dagliga verksamhet. Ett aktivt hållbarhetsarbete skapar inte enbart en bättre miljö utan ett framgångsrikt arbete kommer även att resultera i en starkare ekonomi. Medvetna val och beslut hjälper oss att långsiktigt sänka våra driftkostnader och samtidigt skapa en bättre miljö för efterkommande generationer.

Vi har sammanfattat de mest väsentliga frågorna under rubrikerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. En nyhet är att vi lyfter fram de globala målen. Generellt sett påverkar dessa vår verksamhet på olika sätt och där det går pekar vi ut särskilda globala mål. Vi redovisar också årets utfall av de mål vi satt för vår verksamhet i affärsplanen.

Social hållbarhet

Kundnöjdhet
Vår marknad och bostadsförsörjning
Trygghet och trivsel

Ekologisk hållbarhet

Klimat
Energi
Transporter
Avfall, återvinning

Ekonomisk hållbarhet

Affärsmässig samhällsnytta
Ekonomiskt hållbara fastigheter
Finansiering och långsiktighet

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, including names like 'AR', 'KR', and 'AB', scattered across the bottom of the page.

Intressentanalys

Tunabyggens intressenter är på olika sätt involverade i eller tar del av vår verksamhet. Vi för en löpande dialog och hämtar in synpunkter för att tillvarata varandras intressen och behov. Sedan pandemin har digitala möten nu blivit ett komplement för att på kort varsel kunna hålla möten där mötesdeltagarna befinner sig på olika platser och i olika verksamheter.

För att säkerställa värdet av vår verksamhet analyserar vi vår intressentdialog och de dialogformer som används. Varje år identifierar vi de hållbarhetsfrågor som är viktiga för vår verksamhet, för våra intressenter och för hållbarhetsperspektivet i stort.

Intressenter	Dialogform	Aktuella ämnen 2022
Medarbetare	Medarbetarundersökning, facklig samverkan, medarbetarsamtal, lönesamtal, arbetsplatsträffar, introduktionsutbildning, informationsmöten, intranät och daglig dialog/interaktion på olika sätt i hela vår verksamhet.	Medarbetarundersökning (organisatorisk- och social arbetsmiljö), Arbetsmiljöutbildning för chefer och skyddsombud, Utveckling av processer, rutiner och arbetsätt, Organisationsutveckling, Friskvård.
Ägaren Borlänge kommuns Förvaltnings AB	Ägardirektiv, bolagsstämman, policys, ägardialog, styrelsemöten, finanskommitté och koncembudgetberedning.	Resultat- och måluppfyllelse, 10-årig strategisk plan, Fastställt miljöstrategi.
Finansiärer	Årsredovisning, finansiella rapporter, offertförfrågan lån.	Fastställande av finansstrategi, Koncembudget.
Hyresgäster (bostad, lokal, student)	Hyresgästundersökningar, utveckling av webbplats, informationsbrev, sms, e-post, sociala medier, fysiska möten, kundcenter, evenemang och aktiviteter, boinflytande	Olika typer av kundenkäter, Renovering i fastigheter/lägenheter/lokaler, Löpande förvaltning i våra områden, Aktiviteter och boinflytande.
Externa förvaltningsuppdrag	Förvaltningsavtal, planerings- och uppföljningsmöten.	Samarbete med kommunfastigheter, Uppföljning av avtal, Kundenkät.
Hyresgästföreningen	Hyresförhandlingar, löpande möten och diskussioner.	Löpande hyresförhandlingar och diskussioner, Systematisk hyressättning.
Högskolan Dalarna och Dalarnas Studentkår	Olika samarbeten, möten och interaktioner på olika nivåer.	Högskolestipendie, Samarbete bostadsgrupp, studiesociala gruppen och arbetslivsgruppen, Dialog kring utveckling av bostadsgaranti.
Borlänge som stad, Borlängebar och bostadssökande	Press och andra PR-kanaler, webbplats, sociala medier, marknadsföring nybyggnationer, marknadsundersökningar, kundcenter.	Presskontakter, Sammaraktiviteter, Samverkan i projekt och olika nätverk, Nybyggnationer och samhällsutveckling i staden, Sponsring/samarbete med föreningar, Förtur för sociala ändamål och näringslivsförtur, Dialog genom sociala medier och kundcenter, Varumärkesundersökning.
Entreprenörer/leverantörer	Upphandlingar, löpande dialog och revisioner.	Nya ramavtalsupphandlingar och avtal, Revisioner, Sociala krav i upphandlingar, Samverkan kring framtida byggprojekt.
Certifieringsinstitut	Omcertifiering av vårt kvalitets- och miljöarbete.	Certifieringsrevision ISO 9001/14001

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like JOAR, AB, and others.]

Social hållbarhet

Tunabyggen är som allmännyttigt bostadsbolag en viktig aktör i Borlänge. Vi fyller inte bara behovet av bostäder, utan vi arbetar också på olika sätt med samhällsutveckling, samarbeten och socialt ansvarstagande i hela kommunen.

Vår marknad och bostadsförsörjning

Vår uthyrningsgrad ligger fortsatt högt med ett snitt på 97,8% under 2022. Under den senare delen av året såg vi däremot en förändring kopplat till vår uthyrning med flera uppsägningar samt ett minskat antal intresseanmälningar på lediga objekt. Befolkningsmängden i Borlänge kommun har haft en stadig tillväxt fram till 2019 då tillväxten minskade. Färre födda barn, immigrerande invånare och ett högre antal utflyttningar har lett till en befolkningsnedgång de senaste två åren. Prognosen visar dock en ökning under kommande år och i kombination med kommande etableringar i Borlänge fortsätter vi med våra planerade nybyggnationer och renoveringar. Fram till 2026 förväntas det ske en ökning av framförallt åldersgruppen 80-89 år, därefter 16-19 år och 20-64 år.

Under 2022 nåddes vi av det positiva beskedet att Northvolt ska etablera en ny batterifabrik i Borlänge. För att möta deras behov av arbetskraftinflyttning under kommande år behövs ett stort antal bostäder i olika former. Att säkerställa god markförsörjning och planberedskap för att kunna producera nytt enligt vårt ägardirektiv kommer fortsatt ligga i vårt fokus.

Ett varierat utbud av bostäder är viktigt för Borlängeborna för att tillgodose allas behov. Vi balanserar vårt bostadsutbud genom nyproduktion och renovering av vårt äldre bestånd. Våra framtida byggplaner och renoveringar innebär också att vi mixar upplåtelseformer, storlekar och prisklasser i samma område. En bidragande faktor till att minska den segregation som finns i Borlänge.

Kötiden till en lägenhet i Tunabyggens bestånd är fortsatt relativt lång. Våra uthyrningsregler säkerställer rättvis uthyrning som fördelar lägenheterna till alla sökande på samma premisser. En jämlik, rättvis och transparent uthyrning minskar risken för oegentligheter och att man genom mutor eller korrupcion kan förskansa sig en bostad.

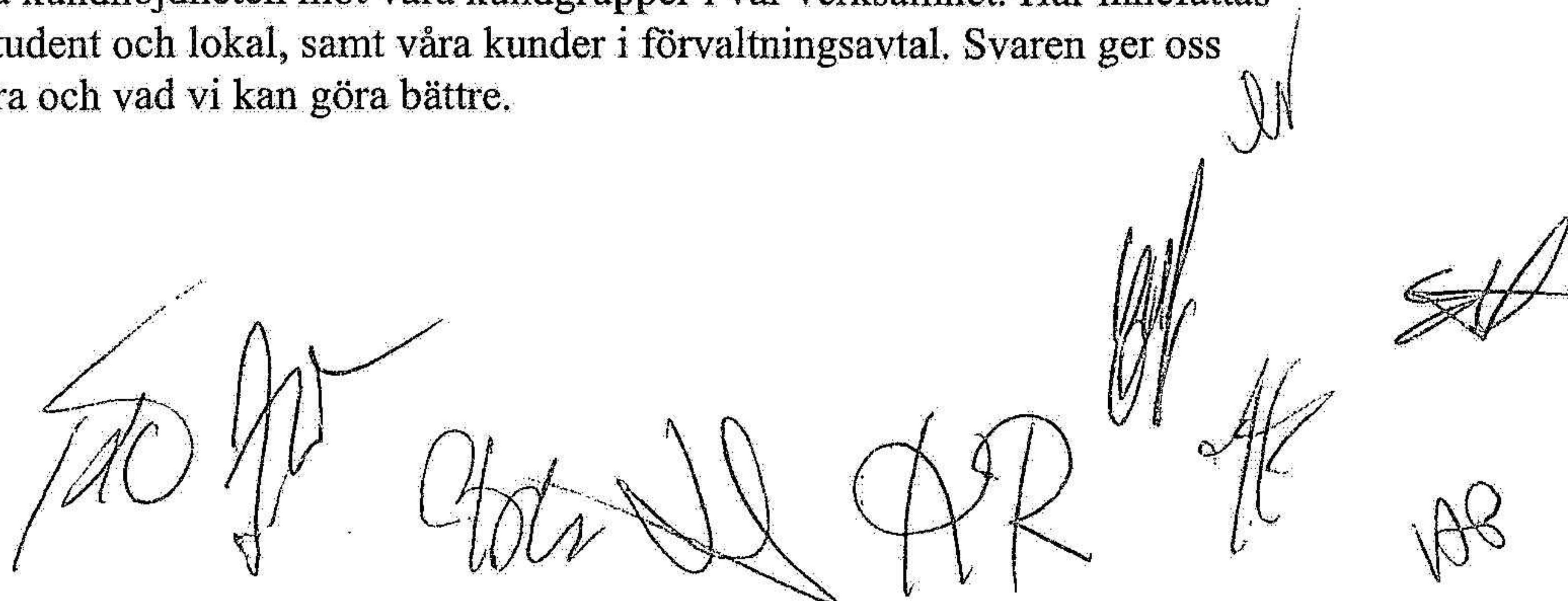
För grupper som av olika anledningar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden lämnar vi över lägenheter till Borlänge kommun för fördelning till särskilt behövande ur ett socialt perspektiv. Enligt ägardirektivet ska vi överlämna max 50 lägenheter årligen. Grunden är den koncernstrategi rörande bostäder för sociala ändamål, som utarbetats tillsammans med Borlänge kommun.

Varumärkeskänedom

Vi ligger övergripande mycket bra till i varumärkeskänedom i Borlänge. Vi har ett mycket starkt varumärke som är känt för att vara synliga, arbeta med social hållbarhet, ta ett stort samhällsansvar, arbeta aktivt med ekologisk hållbarhet och vara ett stabilt bostadsföretag med lång framgångsrik historia. Däremot behöver vi arbeta vidare med förtroende och rykte.

Kundnöjdhet

Vi erbjuder delaktighet och inflytande genom olika aktiviteter, hyresförhandlingar, utvalda projekt, dagliga samtal och möten med våra hyresgäster i vår verksamhet. Vi genomför årligen olika typer av undersökningar för att mäta kundnöjdheten mot våra kundgrupper i vår verksamhet. Här innefattas hyresgäster inom bostad, student och lokal, samt våra kunder i förvaltningsavtal. Svaren ger oss bekräftelse på vad vi gör bra och vad vi kan göra bättre.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'AR' and 'AB'.

Affärsmål

Årlig kundnöjdhetsmätning bland bostads-, student-, lokal- och förvaltningsavtalskunder

Nöjd Kund Index (NKI) 2022: 89 %

Net Promotor Score (NPS) 2022: 18 poäng

Studentbostäder

Våra studentbostäder som riktar sig till studerande vid Högskolan Dalarna är ett komplement till våra ordinarie bostäder. I regionen värnar vi om Högskolans attraktivitet som lärosäte och här fyller våra studentbostäder en viktig roll. Vi samarbetar tätt med Högskolan, Studentkåren, Borlänge och Falu kommun samt Kopparstaden i olika grupperingar med fokus på arbetsliv, fritid, och bostad. Syftet är att ge både internationella och svenska studenterna som flyttar hit en bra bild av vad vi har att erbjuda i Dalarna.

Lokaler

Kommersiella lokaler bidrar till levande och trygga områden, samt möjliggör för näringsidkare i Borlänge att utveckla sin verksamhet och försörja sig genom egen inkomst. Under året hanterade vi flera ombyggnationer och anpassningar för att olika typer av verksamheter ska kunna etablera sig i våra lokaler. Där det varit möjligt har vi byggt om svåruthyrda lokaler till bostäder.

Trygghet och trivsel i våra områden

Trygghet och trivsel är viktigt för våra hyresgäster, vilket visat sig i våra hyresgästenkäter och genom daglig dialog med våra hyresgäster. Trygghet i sig betyder olika för olika personer, men att känna trygghet hemma, i sitt bostadsområde och att man kan röra sig fritt i Borlänge är viktigt för de flesta. Årligen genomför vi trygghetsskapande åtgärder via olika aktiviteter, trygghetsvandringar och tekniska lösningar såsom förstärkt belysning, säkrare låssystem med mera.

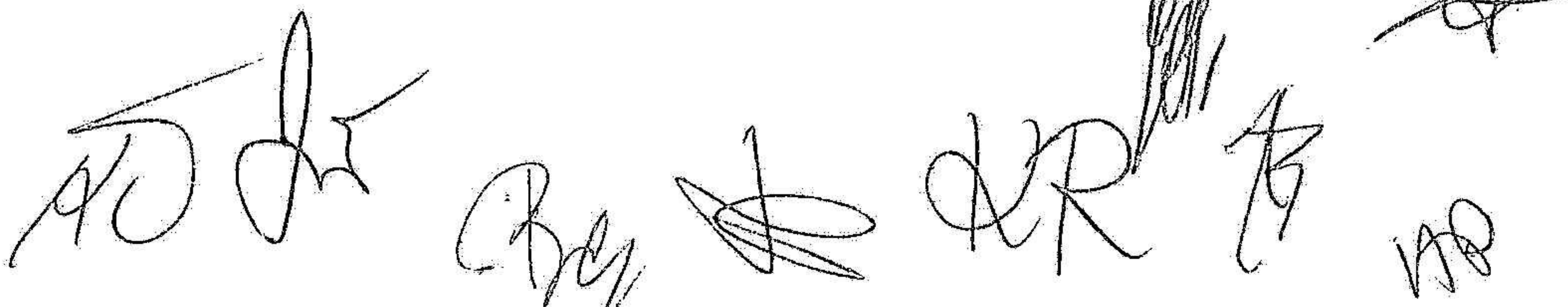
För att uppmuntra till gemenskap och trivsel mellan våra hyresgäster finns möjlighet att söka trivselpeng för aktiviteter i våra bostadsområden. Under 2022 har det genomförts olika typer av aktiviteter som träffar med gemensam middag, fika, ljusstöpning och hjärt- och lungräddningsutbildning. I många av våra bostadsområden finns kvarterslokaler som hyresgäster kan nyttja för sammankomster eller aktiviteter av olika slag. Möjligheten till odling är positivt både ur ett socialt och ekologiskt perspektiv, och utifrån efterfrågan har vi allt från mindre till större odlingsområden.

Samarbetsavtal med föreningar

Årligen tecknar vi samarbetsavtal med föreningar och organisationer. Vår ambition är att fördela sponsring till olika former av verksamheter och till olika målgrupper. Vi kräver alltid en motprestation till sponsring. Aktiviteterna samordnas inom ramen för "Trevligt lov", där flera aktörer i kommunen sätter ihop ett gemensamt schema under skolloven. Sommarjobbare anställdes som aktivitetsledare, som utöver föreningarnas arbete anordnade egna lekar för mindre barn några dagar i veckan. Vi genomförde ett uppskattat samarbete med Borlänge bibliotek kring ett pop-up bibliotek i Tjärna Ängar. Barnen fick möjlighet att läsa, låna böcker och pyssla.

Bosocialt arbete

Vårt bostadssociala arbete pågår löpande och vi har bra rutiner för att fånga upp de ärenden som är aktuella och samverkar med andra myndigheter där det behövs. Samverkan med polis och andra myndigheter är viktigt för att komma åt problem som på olika sätt kan uppstå i våra bostadsområden. Vi samarbetar exempelvis med Borlänge kommun och Polisen enligt modellen EST (Effektiv samverkan för trygghet). Den trygghetsskapande samverkan bygger på att kartlägga tecken på social oro, analysera mönster, trender och bakomliggande orsaker i syfte att förekomma framtida händelser. När behov uppstår samordnas trygghetsfrämjande och brottsförebyggande åtgärder.



Ekologisk hållbarhet

Klimat

Fastighetsbranschen står inför utmaningar kring hur vi ska skapa förutsättningar för ett bättre klimat för framtida generationer. Fastigheter har stor miljöpåverkan såväl under produktionsfasen som under fastighetens livslängd. Fastighetssektorn står för cirka 21% av Sveriges utsläpp. Därför har vi som fastighetsbolag ett stort ansvar att minska våra totala utsläpp.

Klimatkrisen påverkar oss ur ett globalt perspektiv men också ur ett lokalt perspektiv, där översvämningar, värmeböljor, materialbrist och energifrågan är utmaningar vi stått inför under de senaste åren. Därför har Tunabyggen tillsammans med 12 andra aktörer skrivit på ett klimatkontrakt för Klimatneutrala Borlänge 2030. Ett högt ställt mål som innebär att Borlänge inte ska ha någon negativ påverkan på klimatet om åtta år. Kontraktet innebär starten för arbetet med Viable Citites, ett program med fokus på omställningen till klimatneutrala och hållbara städer.

Utöver det har vi under 2022 tagit fler steg mot att minska våra totala CO2 utsläpp, till exempel:

Påbörjat arbete med klimatdeklarationer, projektet Vattumannen blir vårt första projekt där vi kommer räkna på CO2 utsläpp vid nyproduktion,

Skapat en intern elbilpool tillsammans med andra kommunala verksamheter,

Installerat elbilsladdstolpar till hyresgäster,

Planerar för att använda fjärrvärmens retur till varmvatten och uppvärmning,

Miljösmarta byggmaterial vid nyproduktion, då vi ofta bygger i linje med Miljöbyggnad Silver.

Under året har vi också utvecklat våra kunskaper kring biologisk mångfald och att den accelererande förlusten av biologisk mångfald måste hanteras samtidigt som klimatkrisen. En minskad mångfald leder bland annat till att effekterna av klimatförändringarna förvärras. Vi provade därför att anlägga 100 kvm ängsmark utanför vårt huvudkontor och under 2023 planerar vi för mer ängsmark i våra områden.

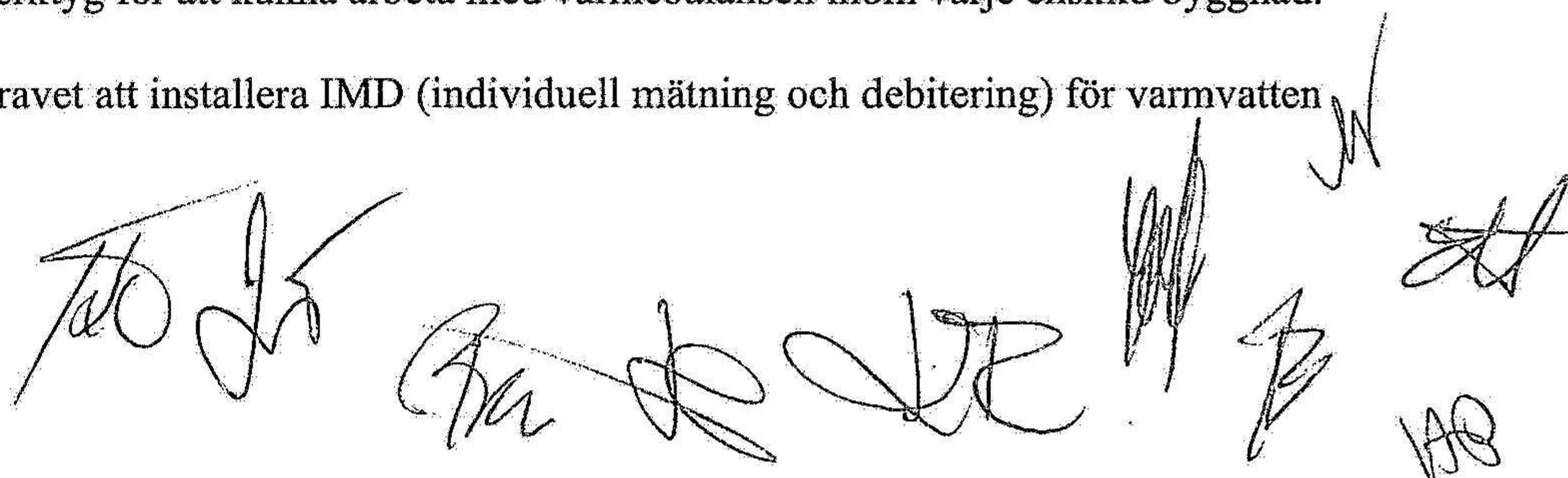
Inom ramen för vårt miljö- och kvalitetsledningssystem, ISO 9001 och 14001 har vi definierat våra betydande miljöaspekter. Här ingår energi, transporter och avfall. Vi genomför årliga mätningar av våra betydande miljöaspekter för att följa trender.

Energi

Elen vi köper är ursprungsmärkt och fjärrvärmens i Borlänge har varit i det närmaste fossilfri de senaste åren. Klimatpåverkan för varje enskilt fjärrvärmenät sammanställs av värmemarknadskommittén. 2021 var fjärrvärmens 99,2 % fossilfri. Sammanställningen över utsläpp för 2022 blir klara under hösten 2023.

Under året har vi påbörjat montering av temperaturgivare i alla lägenheter. Vid årsskiftet hade cirka 500 av våra lägenheter komplett mätning. Med hjälp av givarna går det att identifiera brister i värmesystem och klimatskal (dvs. tak, ytterväggar, golv, fönster, dörrar) som annars inte skulle vara möjligt. Givarna kommer att vara ett viktigt verktyg för att kunna arbeta med värmebalansen inom varje enskild byggnad.

Från den 1 juli 2021 gäller kravet att installera IMD (individuell mätning och debitering) för varmvatten



vid nybyggnation och omfattande renovering. Under året har Tunabyggen installerat individuell mätning och debitering (IMD) i en befintlig fastighet i Dalen.

När det gäller vår totala energiförbrukning har vi i vår affärsplan som mål att minska energiförbrukningen med 10 % under perioden 2022-2026. Minskningen 2022 slutade på 1,6 % vilket tyder på att vår intensifiering av energiarbetet är befogad.

Förutom affärsplanens mål deltar vi i Allmännyttans klimatinitiativ. Målet för initiativet är en fossilfri allmännytta 2030 samt att energianvändningen ska minska med 30 % till 2030 (från 2007).

För övrigt arbetar vi löpande med byte av fönster, förbättring av isolering, byte av fläktar och pumpar, översyn av belysning och motorvärmare med mera.

Glädjande är att vi driftsatt en ny solcellsanläggning på Kornstigen 25 under vintern 2021-2022. Anläggningen har en installerad effekt på 47 kWp (kiloWatt-peak) och den producerade 42 146 kWh under 2022.

Transporter

Vårt mål är att skapa en fossilfri fordonsflotta. Idag är vår fordonsflotta till 95% fossilfri. Största andelen fordon drivs med biogas. Andelen elfordon har ökat till 13 %. Samtliga äldre dieseldrivna fordon tankas numera med HVO. Kommande utbyten av fordon sker enligt gällande koncernkrav till el eller biogas.

Avfall och återvinning

I vårt arbete med avfall och återvinning försöker vi underlätta för våra hyresgäster att sortera rätt. Vi kan redan idag erbjuda våra hyresgäster möjlighet att sortera i de allra flesta fraktionerna och vi jobbar vidare för att få rätt sortering i hela vårt bestånd. Vi utökar successivt möjligheten att sortera plast- och pappersförpackningar.

Den 1 juli 2022 beslutade regeringen om en ny förpackningsförordning som ska vara fullt införd i början av 2027. Förordningen innebär att kommunerna ges operativt ansvar att samla in förpackningar från hushåll, allmän plats och samlokaliserade verksamheter. För Tunabyggen innebär det att vi ska säkerställa att våra hyresgäster ska kunna sortera ut alla förpackningsslag fastighetsnära.

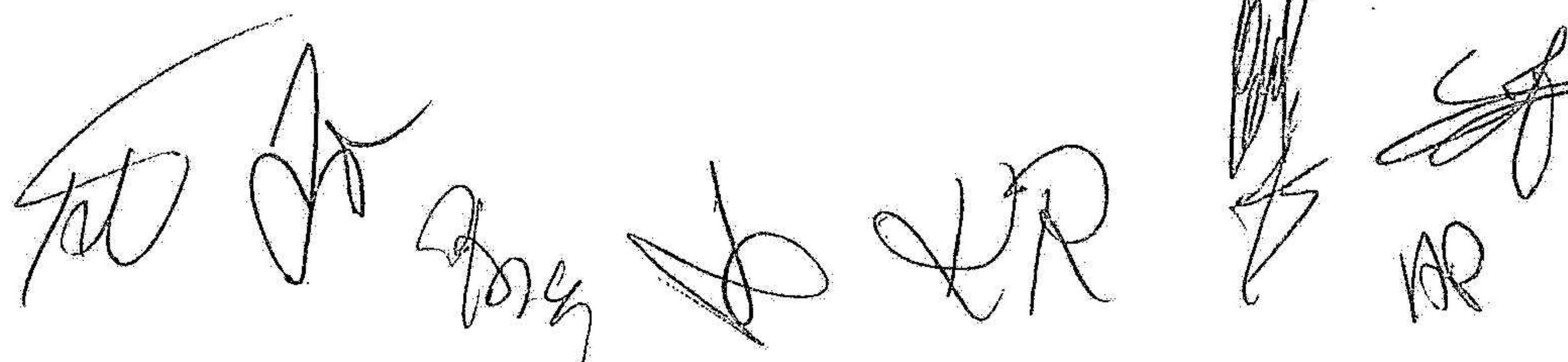
Vid nyproduktion och ROT-projekt skapar vi bättre sorteringsmöjligheter i lägenheten. Trots goda möjligheter att sortera har vi en resa att göra i beteendeförändringar kring återvinning- och avfallsfrågan. Kommunikationen med våra hyresgäster är oerhört viktig och vi fortsätter att utveckla den. Vi vill att varje hyresgäst ska förstå att deras handlingar kan bidra till ett mer hållbart samhälle.

Under året beslutades att anställa fler resurser kring avfall, i form av en miljöstrateg som ska ha ett övergripande ansvar för dessa frågor, samt tre miljövårdare. Miljövårdarna är ute i våra områden, håller ordning i miljöhusen, arbetar för att minska nedskräpningen, samt för dialog med hyresgästerna.

Under sommaren startade vi insamling av textilier i samarbete med Human Bridge. Kläder, skor och textilier som går till återbruk och återvinning.

Samarbete för lokala lösningar

Tillsammans med kommunkoncernen, arbetar vi med lösningar ur ett systemperspektiv. I kommunkoncernen försöker vi att hitta balansen utifrån perspektivet vad som är bäst för alla och för framtiden.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'Johansson', 'Lind', 'Karlsson', 'Andersson', 'Sundberg', 'Lindberg', and 'Karlsson'.

Exempel på sådana lösningar är bland annat Viable Cities, Dala återbyggdepå och arbetet med en gemensam koncernstrategi för solel. Tunabyggen har också tillsammans med Fastighet AB Hushagen och Fiskarhedenvillan en företagsdoktorand anställd som forskar på samarbeten för en hållbar stadsutveckling.

Återbruk i fokus

2022 togs beslutet att alla nyproduktioner och ROT-renoveringar ska ha insamling för återbruk. På Bullermyren där hyresgästerna kommer att evakueras från sina lägenheter, kommer vi tillsammans med Dala återbruksdepå och Ta till vara att gå igenom varje lägenhet för att se vad som kan återbrukas. En container har köpts in, där material kan lämnas för återbruk.

Vi har också fått igång återbruk i vår dagliga verksamhet, i samarbete med Ta till vara.

Ekonomisk hållbarhet

Begreppet ekonomisk hållbarhet innebär för Tunabyggen att vara sparsam med både mänskliga och materiella resurser nu och i framtiden. En viktig del i detta är att upprätthålla god lönsamhet och finansiell stabilitet. Ekonomisk hållbarhet får inte ske på bekostnad av en minskning i natur- eller socialt kapital.

Affärsmässig samhällsnytta

För oss innebär affärsmässighet att balansera och kombinera det sociala ansvarstagandet med att samtidigt göra ekonomiskt fördelaktiga affärer och utveckla vårt fastighetsbestånd för långsiktig lönsamhet. Att förvalta bostäder är vår kärnverksamhet, men vi tar även ett långtgående ansvar genom att vara en drivande samhällsbyggare, och en ledande aktör i kommunen när det gäller att utveckla bostadsmarknaden.

Med en god affärsutveckling och flexibel organisation möter vi omvärldens krav. Vi har en långsiktig planering för att nå en effektiv förvaltning, samt är intäkts- och kostnadsmedvetna i alla led och tar ekonomiskt ansvar.

Ekonomiskt hållbara fastigheter

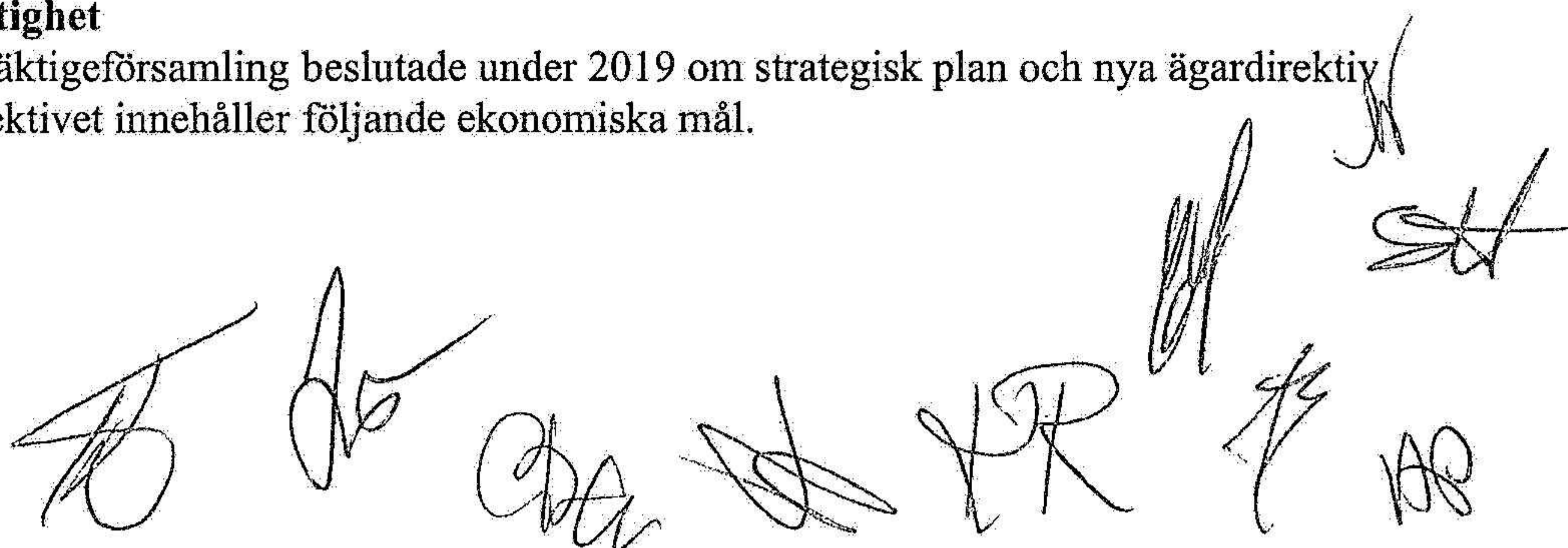
En avgörande faktor för en lönsam fastighetsutveckling är kunskapsbaserade beslut i all vår verksamhet samt att varje investeringsbeslut är unikt där varje investering ska vara lönsam innan beslut tas om genomförande.

För att öka intjäningsförmågan har bolaget under några år tecknat externa förvaltningsavtal. Vi fortsätter arbeta aktivt med att skapa förutsättningar för andra upplåtelseformer utöver hyresrätter i våra bostadsområden.

Arbetet med att ta fram och utveckla en 10-årig underhållsplan fortgår löpande för att få ett precist och säkerställt beslutsunderlag.

Finansiering och långsiktighet

Borlänge Kommuns fullmäktigeförsamling beslutade under 2019 om strategisk plan och nya ägardirektiv för Tunabyggen. Ägardirektivet innehåller följande ekonomiska mål.



*Snittet av AB Stora Tunabyggen koncernens resultat efter finansiella poster ska under 10-årsperioden uppgå till minst 20 miljoner kronor.

*Snittet av AB Stora Tunabyggen koncernens soliditet ska under 10-årsperioden uppgå till minst 20 %.

*Snittet av AB Stora Tunabyggen koncernens räntetäckningsgrad ska under 10-årsperioden uppgå till 1,8.

För att möta de ökade kraven i ägardirektiven har Tunabyggens styrelse beslutat om en långsiktig strategisk plan för perioden 2019 - 2028.

Bolaget omfattas av kommunkoncernens finanspolicy och ingår i kommunens koncernkontosystem. Årligen beslutar styrelsen om en finansstrategi som grundar sig på den beslutade långsiktiga strategin. Målen med finansstrategin är att sträva mot att nå en kapitalbindning på minst 2 år samt andel låneförfall max 20 - 30 % inom 1 år för att nå detta mål krävs refinansiering och nyupplåning med en kapitalbindning mellan 1 - 4 år samt 7 - 10 år. Målet är att nå en genomsnittlig räntebindning på 2 - 5 år med en strävan mot 2,5 år samt andel låneförfall inom 1 år ca 30 %, andelen swappar i förhållande till rörliga lån ca 75 %. Avvikelse från strategin kan tillfälligt ske om det råder gynnsamma lägen på kreditmarknaden.

Bolagets borgensram omprövas årligen och uppgår till 2 140 000 tkr. På bokslutsdagen var 2 140 000 tkr utnyttjat av fastställd borgensram, genomsnittliga räntan 1,49 procent. Räntebindningstid 2,64 år och kapitalbindningstid 3,13 år.

Bolaget är i behov av framtida ökade resultat för att möta upp kravet enligt ägardirektivet som bland annat anger nyproduktion av bostäder i snitt minst 80 lägenheter per år, antingen i egen regi eller genom samarbete med andra aktörer. Tunabyggens planerade investeringar i nyproduktion och renoveringar beräknas till cirka 400 Mkr 2023 och under 2023/2024 planeras för försäljning vilket kan leda till amortering av lån och inget upplåningsbehov föreligger. Under samma period är bolaget i behov av refinansiering cirka 380 mkr. Stort underhållsbehov på befintliga fastigheter samt krav på försäljning av fastigheter påverkar bolagets intjäningsförmåga.

Våra medarbetare och arbetsmiljö

Medarbetarskap

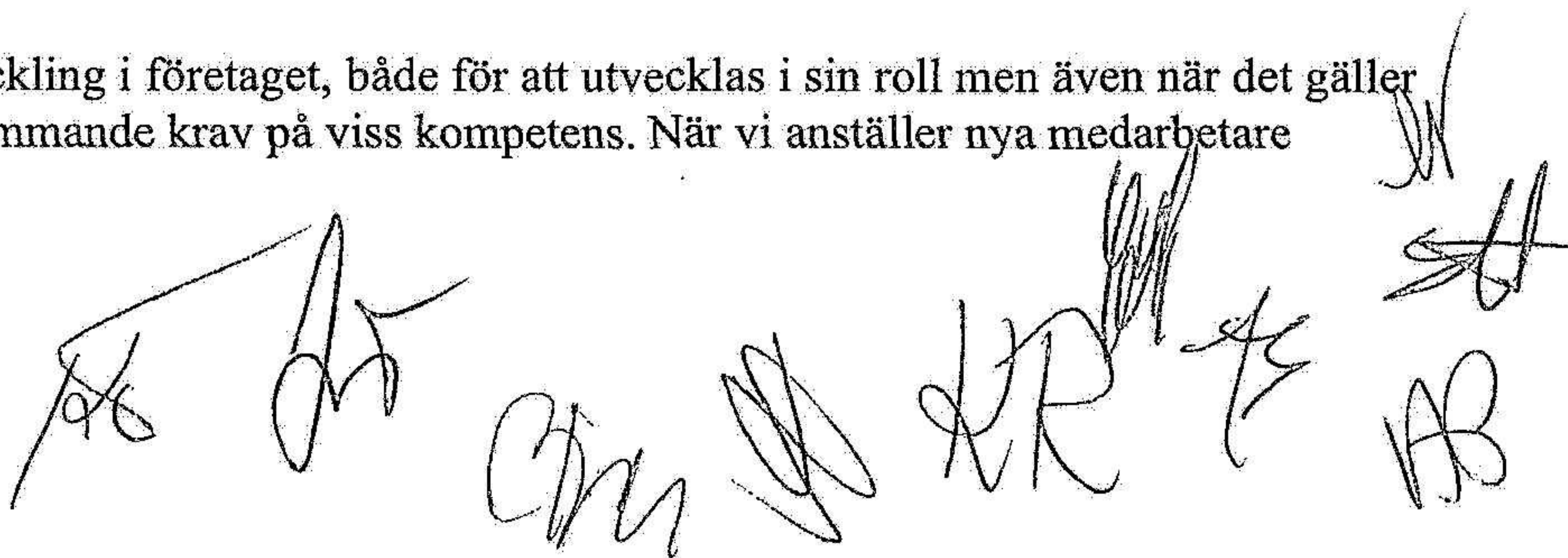
Vi har kontinuerligt arbetat med att stärka och effektivisera vår organisation för att möta framtida utmaningar och krav. Medarbetarskapet är viktigt och vi behöver både arbeta med det som fungerar bra och det vi behöver förstärka, för att vi ska uppfylla våra mål och samtidigt må bra och ha roligt på jobbet.

Vår värdegrund är och kommer att vara vårt styrinstrument för hur vi ska förhålla oss mot varandra och våra kunder. Den ska vara den inre vägvisaren som ska leda både medarbetare och chefer för att tillsammans skapa den arbetsplats vi vill ha.

Kunniga medarbetare och god arbetsmiljö

För att vara en väl fungerande och trygg arbetsplats för alla medarbetare är ett gott chefs- och ledarskap viktigt. Vi genomför olika insatser för att varje ledare ska utvecklas inom sin roll. För att harmonisera med vår värdegrund satsar vi på att arbeta aktivt med medarbetarskapet. För att kontinuerligt följa hur ledar- och medarbetarskapet utvecklas görs två mindre medarbetarundersökningar årligen vilka även ligger till grund för vårt fortsatta arbete med ledarskap, arbetsmiljö och den egna utvecklingen.

Vi satsar brett på kompetensutveckling i företaget, både för att utvecklas i sin roll men även när det gäller medicinska kontroller och återkommande krav på viss kompetens. När vi anställer nya medarbetare



genomgår de en omfattande introduktion som inkluderar en grundläggande utbildning i miljö samt hot och våld. Efter några månader i företaget genomförs ett uppföljningssamtal från HR, där vi får bra input på vad som är bra och vad som kan förstärkas. För att förenkla och kvalitetssäkra alla steg i introduktion för nya medarbetare arbetar vi med att införa processen digitalt. När en medarbetare slutar genomför vi alltid ett avslutssamtal.

Tunabyggen har utöver arbetsmiljölagens direktiv en arbetsmiljöpolicy som beskriver våra övergripande riktlinjer och inkluderar våra arbetsmiljömål. Dessa syftar till att stärka och förbättra kommunikation, lärande, ledarskap, samarbete, inflytande och delaktighet.

I samverkan med våra fackliga parter och skyddsombud arbetar vi kontinuerligt med att följa upp arbetsskador, skyddsronder och sjukfrånvaro. Vi genomför medarbetarundersökningar och hälsokontroller för att följa upp organisatorisk och social arbetsmiljö och hantera och minimera risker i vår arbetsmiljö.

Vi ser årligen över vår likabehandling tillsammans med våra fackliga parter och huvudskyddsombud. Vi vill att Tunabyggen ska vara en inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och även tillvaratar olikheter. Vårt arbete ska främja både kvinnors och mäns utveckling och lönevillkor. Tunabyggen har en visselblåsarfunktion via kommunens system som kan användas vid misstankar om exempelvis korrupktion, ekonomisk brottslighet, missbruk av ställning, allvarligt tjänstefel eller miljöbrott.

Tunabyggen har nolltolerans mot kränkande särbehandling och utreder skyndsamt eventuella sådana ärenden enligt de sju diskrimineringsgrunderna: Kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder.

Vi vill vara en jämställd arbetsplats och har de senaste åren uppnått en jämnare könsfördelning i företaget, men vi har fortfarande utmaning bland våra fastighetsarbetare. Här behöver vi arbeta mera med att visa tjejer hur bra och intressant fastighetsbranschen är. Det försöker vi att göra genom att samverka med skolor, ta emot sommarjobbare och vara aktiva på arbetsmarknadsmässor och samarbeta med andra aktörer för att branschen ska bli ännu mera känd. Vi tar gärna och ofta emot praktikanter i olika åldrar, studentmedarbetare och de som vill göra examensarbeten hos oss.

Att uppnå balans mellan arbete och fritid är viktigt och företaget erbjuder olika möjligheter till aktiviteter. Målsättningen är att våra medarbetare ska välja att delta på dessa och använda sitt friskvårdsbidrag till att må bra och få en förbättrad hälsa.

Anställda per 2022-12-31: 105 st
Tjänstemän/Kollektivanställda: 46/54 %
Antal män/kvinnor: 69/31 %
Medelålder: 50 år
Frisktal: 44%
Praktikanter: 19
Sommarjobbare: 23
Sociala anställningar: 21
Könsfördelning ledningsgrupp män/kvinnor: 2/4
Könsfördelning styrelse män/kvinnor: 5/2



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like KR and others.

RISKANALYS

Tunabyggen arbetar aktivt med riskhantering. Analysen identifierar de risker vi har att hantera i vår verksamhet för att fortsätta bedriva vår verksamhet enligt ägarens krav och att nå våra verksamhetsmål. Att förstå de risker som finns i vår verksamhet och vad de kan få för konsekvenser om de skulle inträffa, är också viktigt för att säkerställa att vi kan erbjuda trygga boenden och en bra vardag för våra medarbetare.

Ekonomiska risker	Åtgärder för att minimera risker
Finansiella risker <ul style="list-style-type: none">• Likviditetsrisker• Kreditrisker• Refinansieringsrisker• Finansieringsrisker• Ränterisker• Säkring av risker	Regleras av bolagets finanspolicy samt finansiella strategi. Övergripande dokument är Kommunens finanspolicy som fastställer de riktlinjer och krav som bolaget ska följa. Nyttjande av koncernens överlikviditet och kommunal borgen som säkerhet
Fastigheter	Samtliga våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
Medarbetare	Alla medarbetare är försäkrade enligt gällande kollektivavtal.
Korruption och mutor	Löpande extern granskning av bolagets korruptionsförebyggande åtgärder och att dessa efterlevs. En visseblåsarfunktion har etablerats för såväl kunder som medarbetare för att minska risken för att korruption och oegentligheter ska förekomma i verksamheten.
Leverantörer	Bedömning av leverantörer görs utifrån ställda krav vid kvalificering av inkomna anbud. Avtalsgenomgång genomförs för att säkerställa att båda parter är införstådda med vad som gäller under avtalsperioden. Löpande avstämningsmöte sker under avtalstiden. Andrapartsrevision med stickprovsgranskning genomförs. Uppföljning av fakturor mot gällande avtal.
Vakanser	Säkerställa flödet från uppsagd/stoppad lägenhet till dess att den är uthyrd igen.
Marknadsvärde	Årlig fastighetsvärdering genomförs både externt och internt för att säkerställa så att det inte föreligger nedskrivning mot bokfört värde. Vid större investeringar samt nyproduktion genomförs alltid en fastighetsvärdering för att säkerställa att investeringen ska genomföras eller inte.

AD JH BR D KR JH ST AR

ank=20230622,2023062608421

Ekologiska risker **Åtgärder för att minimera risker**

Avfallssortering Kommunikation med hyresgäster. Samarbete med Borlänge Energi för att effektivisera avfallshanteringen. Årlig uppföljning över avfallsdata, sortering och mängder.

Energiförbrukning Årlig genomgång av våra fastigheter för att nå bästa effekt. Installerar temperätmätare i alla fastigheter. Vid nybyggnationer och ROT renoveringar installeras IMD.

Inomhusmiljö Mätningar genomförs av OVK, radon och inomhustemperatur. Åtgärder utförs vid behov

Sociala risker **Åtgärder för att minimera risker**

Kompetensbrist GAP-analys och åtgärd

Svårt att rekrytera Kvalitetssäkra och utveckla rekryteringsprocess.

Osund arbetsmiljö Medarbetarundersökningar
Skyddsronder
Riskbedömningar
Ergonomigenomgångar
Medarbetarsamtal

Otillåten andrahandsuthyrning Samarbete med koncern och sociala myndigheter.

Otrygghet och social oro i våra bostadsområden Åtgärder genomförs utifrån resultatet av hyresgästenkäten. Fokus på bosociala frågor och samarbete med olika kommunala nätverk.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	436 454	421 985	416 203	414 144	414 017
Rörelsekostnader	-432 600	-410 314	-385 839	-387 640	-402 282
Finansiella intäkter och kostnader	-33 249	-33 912	-34 753	-34 090	66 713
Avskrivningar och nedskrivningar	-95 292	-84 396	-80 975	-78 284	-88 006
Resultat efter finansiella poster	-18 950	-8 386	8 026	5 604	104 718
Investering i byggnader och mark	231 883	182 989	234 403	178 759	322 695
Balansomslutning	2 907 222	2 617 540	2 572 117	2 570 631	2 336 924
Medelantal anställda	98	102	106	114	123
Antal egna enheter	5 611	5 642	5 545	5 499	5 443
Antal externa enheter	108	115	124	134	135
Uthyrningsyta (m2) egna enheter	367 489	370 585	362 738	365 102	364 410
Uthyrningsyta (m2) externa enheter	267 626	238 774	246 530	249 140	246 780
Soliditet (%)	16,3	19,0	19,5	19,3	21,8
Justerad soliditet (%)	47,7	50,0	51,1	48,2	52,0
Direktavkastning (%)	2,5	2,7	3,2	3,2	3,6
Avkastning på eget kap. (%)	-4,6	-2,7	2,7	1,1	22,7
Avkastning på totalt kap. (%)	0,7	1,2	2,0	1,6	7,3
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,4	1,6	1,7	1,7	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	96,8	96,8	97,7	97,4	98,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some appearing to be initials like 'AR' and 'ZS'.

ank=20230622;2023062608422

Resultat och ställning

Koncernbidrag har lämnats till dotterbolaget Borlänge Studentbostäder AB med 1 195 tkr (fg år 1 882 tkr), samt har mottagits från dotterbolaget Tunabyggen Fastighets AB med 2 020 tkr (fg år 5 318 tkr). Inga koncernbidrag har i år erhållits från moderbolaget (fg år 0 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	388 037 002
årets resultat	-24 572 708
	363 464 294
disponeras så att	
i ny räkning överföres	363 464 294
	363 464 294

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



Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	436 453	421 986
Aktiverat arbete för egen räkning		5 736	6 493
Övriga rörelseintäkter	4	4 710	7 361
		446 899	435 840
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-231 903	-218 176
Övriga externa kostnader	6, 7, 8	-31 739	-33 834
Personalkostnader	9	-73 219	-73 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 292	-84 396
Övriga rörelsekostnader		-447	-508
		-432 600	-410 314
Rörelseresultat		14 299	25 526
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 489	693
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-34 738	-34 605
		-33 249	-33 912
Resultat efter finansiella poster		-18 950	-8 386
Bokslutsdispositioner	12	885	4 111
Resultat före skatt		-18 065	-4 275
Skatt på årets resultat	13	-6 508	296
Årets resultat		-24 573	-3 979

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram	14	0	144
		0	144

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	15	93 557	96 074
Förvaltningsfastigheter	16	2 523 010	2 422 701
Investering på annans fastighet	17	2 663	2 966
Inventarier, verktyg och installationer	18	7 497	2 874
Pågående nyanläggningar	19	93 172	45 101
		2 719 899	2 569 716

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21	20 200	200
Fordringar hos Borlänge Kommun	22	339	339
Fordringar hos intresseföretag	23	0	18 045
Andelar i intresseföretag	24	0	450
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	25	7 040	40
Fordringar hos koncernföretag	26	132 276	0
Andra långfristiga fordringar	27	1 631	1 763
		161 486	20 837
Summa anläggningstillgångar		2 881 385	2 590 697

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förnödenheter och förråd		1 441	1 333
		1 441	1 333

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		3 156	1 852
Fordringar hos koncernföretag		5 844	7 998
Fordringar hos Borlänge Kommun		4 202	5 061
Aktuella skattefordringar		2 349	3 291
Övriga kortfristiga fordringar		946	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	5 069	5 499
		21 566	24 496

Kassa och bank

		2 830	1 014
Summa omsättningstillgångar		25 837	26 843

SUMMA TILLGÅNGAR

2 907 222 2 617 540

Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	29, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		42 700	42 700
Uppskrivningsfond	31	53 389	50 912
Reservfond		14 088	14 088
		110 177	107 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		388 037	392 071
Årets resultat		-24 573	-3 979
		363 464	388 092
Summa eget kapital		473 641	495 792
Obeskattade reserver	32	711	711
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	45 524	38 227
Summa avsättningar		45 524	38 227
Långfristiga skulder	34, 35		
Skulder till kreditinstitut		1 560 000	1 931 500
Summa långfristiga skulder		1 560 000	1 931 500
Kortfristiga skulder	35		
Skulder till kreditinstitut		580 000	0
Leverantörsskulder		32 447	23 768
Skulder till koncernföretag		18 369	19 892
Skulder till Borlänge Kommun		145 285	60 826
Övriga skulder		9 757	7 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	41 488	38 979
Summa kortfristiga skulder		827 346	151 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 907 222	2 617 540

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and signatures on the right.

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	42 700	66 024	391 047	-3 979	495 792
Effekt av rättelse av fel		-1 024	1 024		0
Justerad ingående balans 2022-01-01	42 700	65 000	392 071	-3 979	495 792
Minskning av uppskrivningsfond		-341	341		0
Årets uppskrivning		2 819			2 819
Disposition enl beslut av årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-3 979	3 979	0
Utdelning			-397		-397
Årets resultat				-24 573	-24 573
Utgående eget kapital 2022-12-31	42 700	67 477	388 036	-24 573	473 641

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

ank=20230622,2023062608427

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	37	-18 950	-8 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	38	86 869	81 950
Betald skatt		942	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		68 861	73 568
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-109	-118
Förändring av kundfordringar		-1 304	3 517
Förändring av kortfristiga fordringar		4 855	16 882
Förändring av leverantörsskulder		8 679	2 155
Förändring av kortfristiga skulder		88 044	48 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten		169 027	144 029
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-239 751	-135 647
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 650	3 472
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-140 649	-15 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-378 750	-147 784
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		208 500	0
Utbetald utdelning		-397	-440
Lämnade koncernbidrag		-1 882	-1 215
Erhållna koncernbidrag		5 318	5 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		211 539	4 025
Årets kassaflöde		1 816	270
Likvida medel vid årets början		1 014	744
Likvida medel vid årets slut	39	2 830	1 014

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Alla hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

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.

Vid försäljning av varor redovisas intäkter vid leverans

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt

Inkomstskatter

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.

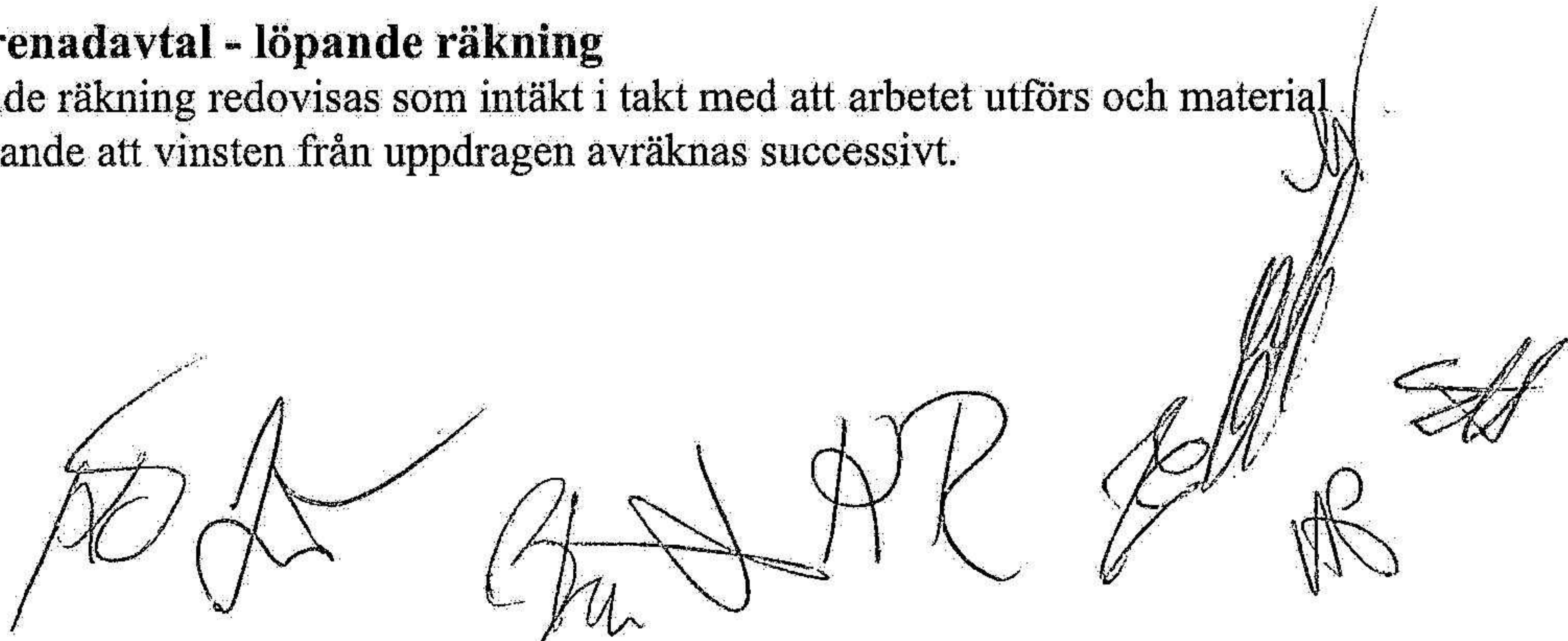
Ränta

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - löpande räkning

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.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a large signature that appears to be 'POA', followed by another signature that looks like 'AR'. To the right of these are several smaller, more stylized initials and signatures, including one that resembles 'AR' and another that looks like 'SH'.

anik=20230622,2023062608429

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till fem år.

Anskaffningsvärdet för en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång utgörs av samtliga direkt hänförliga utgifter (t.ex. material och löner).

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas 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.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	25-100 år
Hissar, ledningssystem	25-50 år
Övrigt	12-50 år

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Markanläggningar	20 år
Investering på annans fastighet	20 år
UER-investeringar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Låneutgifter

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'TO J', 'AR', and 'AS'.

ank=20230622;2023062608430

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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten 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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga 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.

Övriga långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

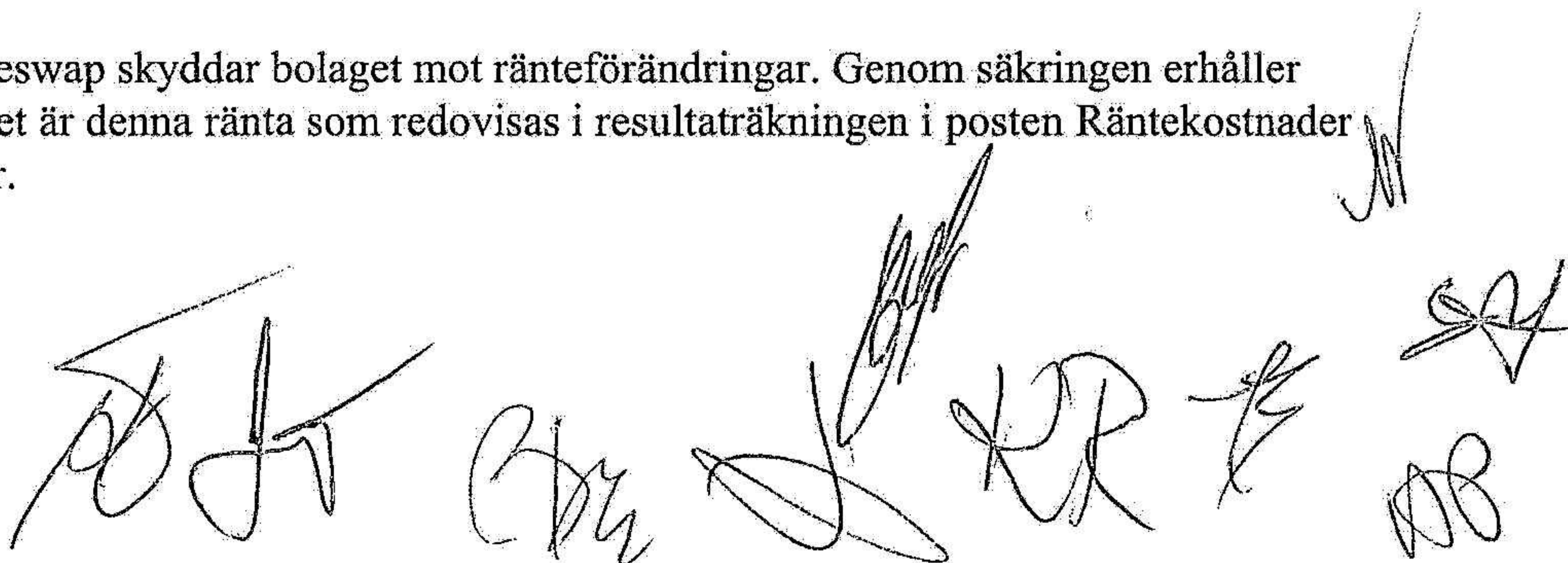
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets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

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning.

När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there are approximately seven distinct marks, including what appears to be a large signature, several smaller initials, and a signature that looks like 'KR'. The marks are somewhat overlapping and vary in size and style.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med bolagets dokumenterade strategi för riskhantering.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

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.

Nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar, samt andelar i koncernföretag

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 som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

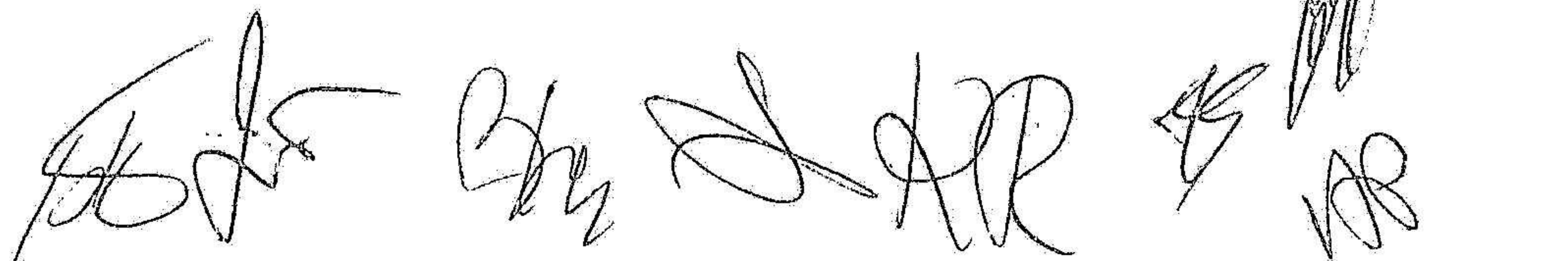
Leasingavtal

Leasegivare

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Bolagets hyresavtal mot kunder bedöms som operationell leasing.

Leasetagare

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



Varulager

Varulager har värderats till 97 % av det samlade anskaffningsvärdet vilket understiger varulagrets nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Företaget klassificerar alla planer för ersättningar efter avslutad anställning som avgiftsbestämda. 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. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

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 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet (%)

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

Direktavkastning (%)

Nettoomsättning av handelsvaror och tjänster minus inköpsvärdet för sålda handelsvaror och tjänster i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Ekonomisk uthyrningsgrad (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'AB', 'AR', and 'AS'.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Hysesintäkter		
Bostäder	349 675	339 006
Lokaler	49 028	48 130
Garage och parkeringsplatser	10 705	10 056
Övriga hyresintäkter	1 127	1 108
	410 535	398 301
Avgår:		
Kvarboenderabatt	-1 683	-1 601
Underhållsrabatt	-32	-34
Hyresrabatt	-1 690	-1 112
	-3 405	-2 746
Hyresbortfall (outhyrda objekt)		
Bostäder	-7 431	-8 090
Lokaler	-4 797	-4 043
Garage och parkeringsplatser	-1 217	-763
	-13 446	-12 897
Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga förvaltningsintäkter	42 770	39 328
	42 770	39 328

Not 3 Leasing, leasinggivaren

Avser bostäder, lokaler och bilplatser.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	386 004	384 578
Senare än ett år men inom fem år	28 015	18 716
Senare än fem år	5 191	4 617
	419 210	407 911

Av totala antalet lokaler 336 st (370 st) hyrs 55 (54) av Borlänge Kommun.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	40	9
Realisationsvinst vid avyttring av anläggningstillgångar	2 045	3 173
Bidrag	234	229
Övriga	2 391	3 950
	4 710	7 361

ank=20230622;2023062608434

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Material	9 711	10 395
Hysesgästmedel	2 077	3 384
Underhållskostnader	84 287	79 520
Inköpta förvaltningstjänster	33 085	31 251
Försäkringpremie	5 971	5 324
Renhållning	13 069	10 654
Elavgifter	14 130	10 640
Vattenavgifter	19 453	17 351
Värmekostnader	37 983	38 230
Fastighetsskatt	8 620	7 651
Kostnader i samband med försäkringsärende	3 025	3 276
Hyra inventarier	413	333
Övriga externa kostnader	79	166
	231 903	218 176

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

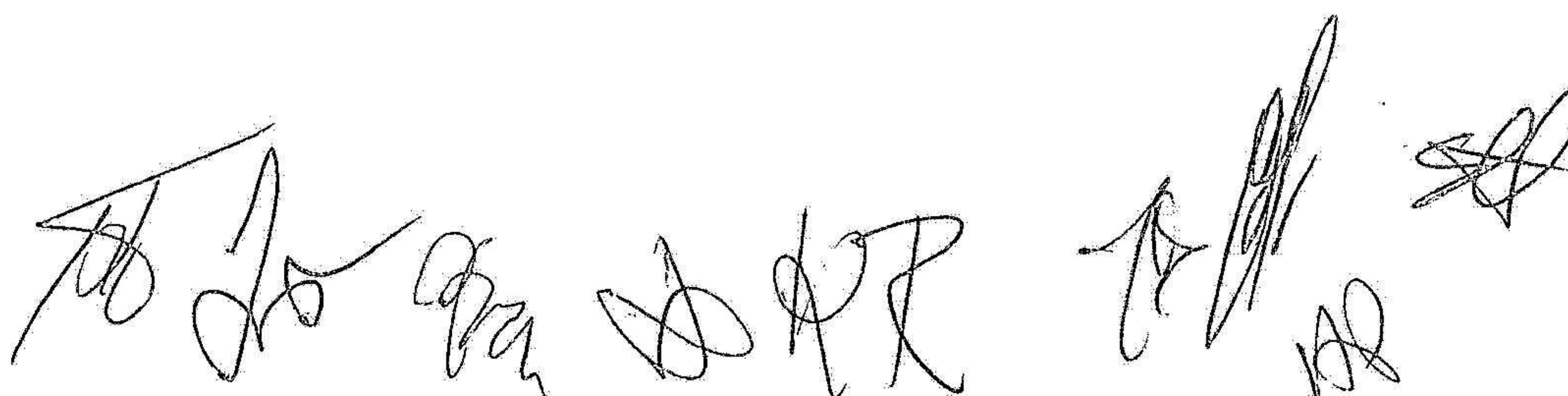
	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	137	124
Rådgivning och övriga tjänster	130	33
	266	157

Not 7 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal, uppgår till 2 560 tkr (2 417 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	2 250	2 250
Senare än ett år men inom fem år	1 060	2 250
	3 310	4 500



Not 8 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Lokalkostnader	101	99
Hyra av anläggningstillgångar	116	151
Förbrukningsmaterial	1 706	1 895
Reparation och underhåll	58	75
Kostnader för transportmedel	4 394	4 034
Resekostnader	43	9
Reklam och PR	1 114	677
Övriga försäljningskostnader	1 158	672
Kontorsmaterial och trycksaker	207	232
Tele och post	747	1 065
Kundförluster	2 602	2 951
Förvaltningskostnader	1 363	1 244
Övriga externa tjänster	16 788	19 141
Övriga externa kostnader	1 342	1 588
	31 739	33 834

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	27	30
Män	71	72
	98	102
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 053	2 360
Övriga anställda	44 827	45 195
	46 879	47 555
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	334	321
Pensionskostnader för övriga anställda	3 299	3 426
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 634	15 492
	19 267	19 238
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 146	66 793

Verkställande direktörens uppsägningstid från företagets sida är 18 månader.

Verkställande direktörens uppsägningstid vid egen uppsägning är 6 månader.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	25 %	28 %
Andel män i styrelsen	75 %	72 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	40 %

[Handwritten signatures and initials]

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelningar	2	2
Ränteintäkter från koncernföretag	676	0
Övriga ränteintäkter	811	691
	1 489	693

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	20 292	6 885
Räntekostnader swappar	6 009	21 114
Borgensavgift	8 101	7 421
Övriga räntekostnader	8	9
Övriga finansiella kostnader	1 112	300
Aktiverade räntor	-784	-1 124
	34 738	34 605

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	0	675
Mottagna koncernbidrag	2 080	5 318
Lämnade koncernbidrag	-1 195	-1 882
	885	4 111

Not 13 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	58	-34
Uppskjuten skatt	-6 566	330
Totalt redovisad skatt	-6 508	296



Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-18 065		-4 275
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 721	20,60	881
Ej avdragsgilla kostnader		-1 023		-162
Justering avseende skatter för föreg år		58		-34
Ej avdragsgillt räntenetto		-2 865		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		-10 492		-17 565
Övriga skattemässiga avdrag		10 659		16 855
Förändring av temporära skillnader		-6 566		330
Schablonränta på periodiseringsfond				-9
Redovisad effektiv skatt	-36,03	-6 508	6,92	296

Not 14 Dataprogram

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 980	12 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 980	12 980
Ingående avskrivningar	-12 836	-12 254
Årets avskrivningar	-143	-582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 979	-12 836
Utgående redovisat värde	0	144

Not 15 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 887	119 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 887	119 887
Ingående avskrivningar	-23 813	-21 296
Årets avskrivningar	-2 517	-2 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 330	-23 813
Utgående redovisat värde	93 557	96 074
Bokfört värde byggnad	92 838	95 355
Bokfört värde mark	719	719
	93 557	96 074

Avser fastighet Utanforsgränd 2.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

ank=20230622;2023062608438

Not 16 Förvaltningsfastigheter

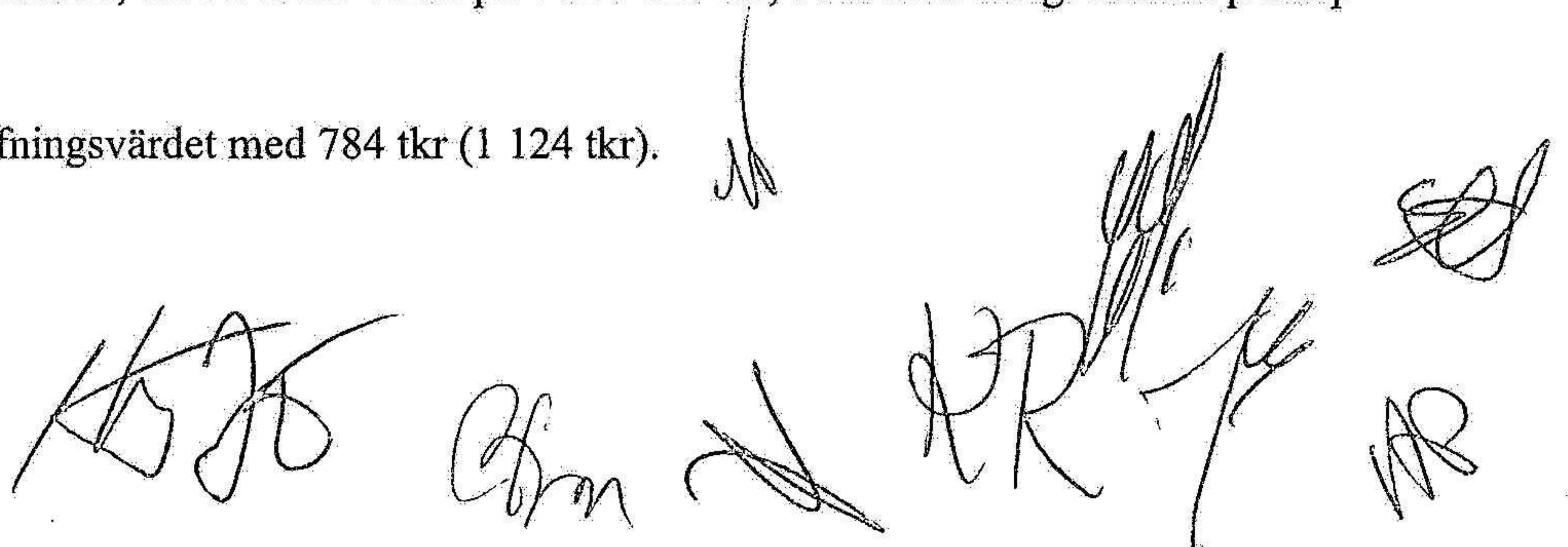
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 544 630	3 239 562
Omklassificeringar från pågående investeringar	176 633	307 698
Försäljningar/utrangeringar	-2 798	-2 209
Omklassificeringar övriga	-1 368	-421
Inköp	12 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 729 755	3 544 630
Ingående avskrivningar	-1 145 091	-1 065 936
Försäljningar/utrangeringar	1 459	1 603
Årets avskrivningar	-86 730	-80 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 230 362	-1 145 091
Ingående uppskrivningar	88 711	88 711
Årets uppskrivningar	3 550	0
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-14 727	-14 297
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-430	-430
Utgående ackumulerade uppskrivningar	77 104	73 984
Ingående nedskrivningar	-61 278	-61 278
Årets nedskrivning	-4 343	0
Ingående avskrivning på nedskrivning	10 456	8 777
Årets avskrivning på nedskrivning	1 679	1 679
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-53 486	-50 822
Utgående redovisat värde	2 523 010	2 422 701
Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter	4 220 963	4 004 069
	4 220 963	4 004 069
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	2 323 785	2 240 375
Bokfört värde mark förvaltningsfastigheter	199 225	182 326
	2 523 010	2 422 701

Bolaget genomför årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden, utifrån redovisade jämförelseköp och avkastningsmetod.

Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 11.

Fastigheterna värderades inför föregående årsbokslut till 4 095 295 tkr internt av bolagets företagsledning. Inför årets bokslut har ett externt värderingsbolag värderat en femtedel av fastigheterna, och resterande har värderats internt, till ett totalt värde på 4 320 110 tkr, båda åren enligt samma princip som ovan.

Ränta har räknats in i anskaffningsvärdet med 784 tkr (1 124 tkr).



Not 17 Investeringar i annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 051	6 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 051	6 051
Ingående avskrivningar	-3 085	-2 783
Årets avskrivningar	-303	-303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 388	-3 085
Utgående redovisat värde	2 663	2 966

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 019	20 893
Inköp	5 918	331
Försäljningar/utrangeringar	-4 522	-205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 415	21 019
Ingående avskrivningar	-18 145	-16 865
Försäljningar/utrangeringar	4 485	205
Årets avskrivningar	-1 258	-1 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 918	-18 145
Utgående redovisat värde	7 497	2 874

Not 19 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	45 101	217 483
Under året nedlagda kostnader	224 704	182 989
Omföring till kostnad	0	-1 840
Omklassificeringar	-176 633	-307 698
Reducerat genom bidrag	0	-42 726
Omflyttning	0	-3 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 172	45 101
Utgående redovisat värde	93 172	45 101

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Not 20 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200	200
Inköp	11 000	0
Omklassificeringar	9 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 200	200
Utgående redovisat värde	20 200	200

Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Tunabyggens Fastighets AB	100%	100%	1 000	100
Borlänge Studentbostäder AB	100%	100%	1 000	100
Borlänge Byggproduktion AB	100%	100%	10 000	20 000
				20 200

	Org.nr	Säte
Tunabyggens Fastighets AB	556877-5091	Borlänge
Borlänge Studentbostäder AB	556671-6360	Borlänge
Borlänge Byggproduktion AB	559166-0112	Borlänge

Not 22 Fordringar hos Borlänge Kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	339	339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339	339
Utgående redovisat värde	339	339

Not 23 Fordringar hos intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 045	2 160
Tillkommande fordringar	0	15 885
Omklassificeringar	-18 045	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 045
Utgående redovisat värde	0	18 045

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like 'AR' and 'SR'.

Not 24 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	450	450
Omklassificeringar	-450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	450
Utgående redovisat värde	0	450

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Inköp	7 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 040	40
Utgående redovisat värde	7 040	40

Not 26 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Tillkommande fordringar	122 781	0
Omklassificering	9 495	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 276	0
Utgående redovisat värde	132 276	0

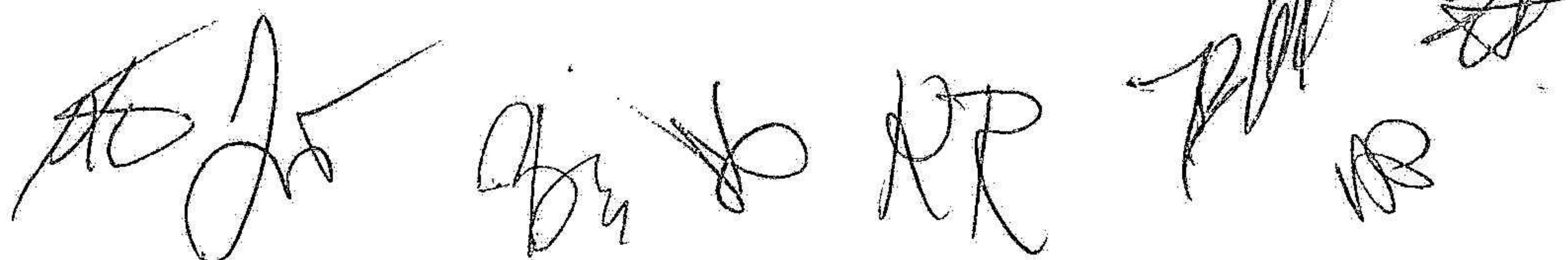
Belopp som förfaller senare än 5 år är 0 kr.

Not 27 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 763	2 039
Avgående fordringar	-132	-276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 631	1 763
Utgående redovisat värde	1 631	1 763

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda driftskostnader	376	578
Förutbetalda övriga kostnader	3 911	4 684
Upplupna intäkter	782	237
	5 069	5 499



Not 29 Disposition av vinst

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	388 037
årets resultat	-24 573
	363 464
disponeras så att	
i ny räkning överföres	363 464
	363 464

Not 30 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	42 700	1 000
	42 700	

Not 31 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	50 911	51 252
Belopp som tagits i anspråk under året	-341	-341
Årets uppskrivning	2 819	
Belopp vid årets utgång	53 389	50 911

Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej hade skett 21 257 tkr (16 847 tkr).

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

Not 32 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	711	711
	711	711



Not 33 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022-12-31

Temporära skillnader	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	220 990	45 524
	220 990	45 524

2021-12-31

Temporära skillnader	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	185 566	38 227
	185 566	38 227

Not 34 Långfristiga skulder

För att säkerställa kapitalförsörjningen eftersträvas långa kreditavtal med bolagets långgivare. Negativa värdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (så kallad ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Derivatens marknadsvärde redovisas ej i resultaträkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	436 000	125 000
	436 000	125 000

Not 35 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 140 000 (1 931 500) tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 560 000	1 931 500
	1 560 000	1 931 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	580 000	0
	580 000	0



Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	5 581	5 166
Upplupna räntekostnader	6 590	7 600
Förutbetalda hyresintäkter	27 541	22 308
Övriga poster	1 776	3 905
	41 489	38 979

Not 37 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	1 487	691
Erhållen utdelning	2	2
Erlagd ränta	-35 522	-35 729
	-34 034	-35 036

Not 38 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	95 292	84 395
Utrangeringar och förlust vid försäljning av fastigheter	1 376	508
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-2 045	-3 173
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	447	0
Omklassificerade anläggningstillgångar, ej likviditetspåverkande	-6 251	220
	88 819	81 950

Not 39 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	2 830	1 014
	2 830	1 014

Not 40 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till Borlänge kommuns Förvaltnings AB med org.nr 559027-4378, som upprättar koncernredovisning. Moderbolaget har sitt säte i Borlänge kommun.

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 20, upprättar ej koncernredovisning, då företaget med stöd av ÅRL 7:2, samt att dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av Borlänge kommuns Förvaltnings AB.



Not 41 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen samt även Borlänge Kommun	38,83 %	35,60 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen samt även Borlänge Kommun	14,25 %	14,10 %

Not 42 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	406 240	406 240
	406 240	406 240

Not 43 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

From 4/1 2023 hanteras samtliga externa avtal/kontrakt med Borlänge Kommun från dotterbolaget Tunabyggen Fastighets AB.

Fastigheten Harven 1 i Tjärna Centrum skadades av en explosion den 1/3 2023 vilket skapat skador på fastigheten och ett försäkringsärende är inlett.

Not 44 Rättelse av uppskrivningsfond

Vid bokslutet år 2022 har det skett en retroaktiv justering avseende avskrivning hänförlig till uppskrivningsfonden.

Rättelsen har skett i enlighet med BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) kap 10.

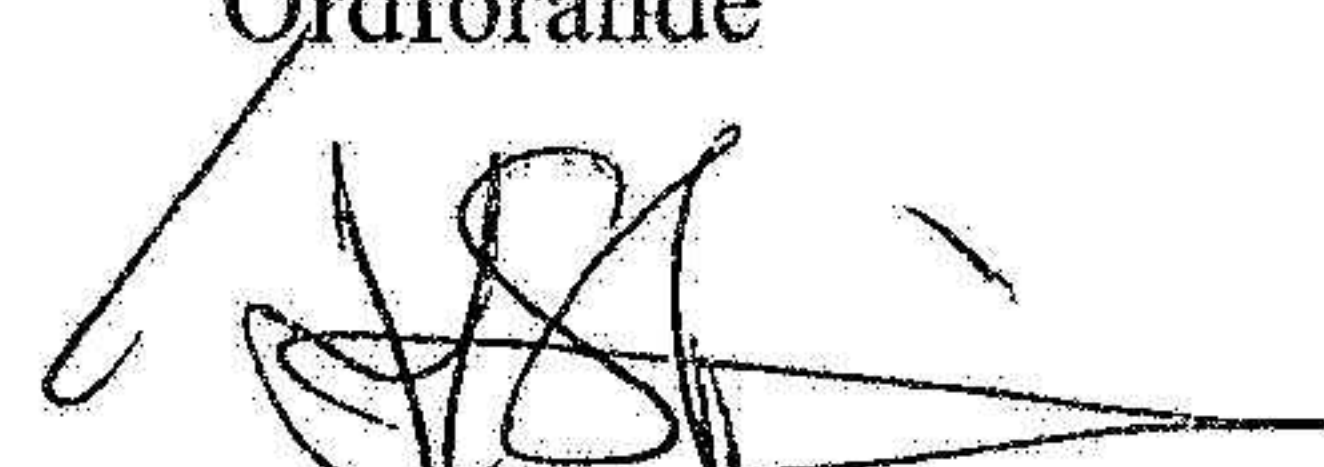
Balansräkning	UB 2021 enl fastställd BR	Effekt av rättelse	UB 2021 efter rättelse
Uppskrivningsfond	51 936	-1 024	50 912
Balanserat resultat	391 047	1 024	392 071



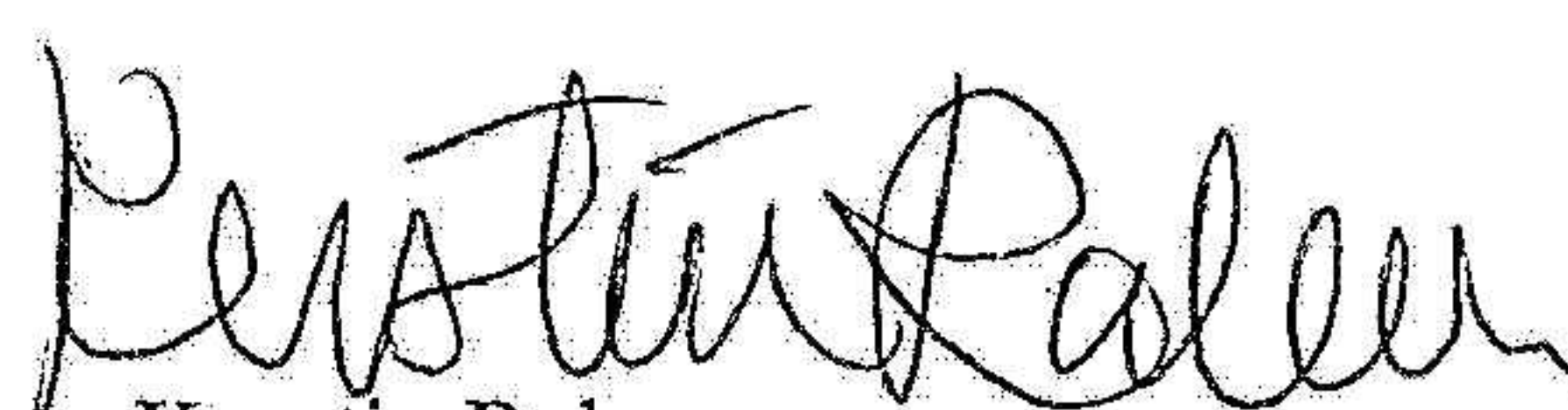
Borlänge 2023-03-15



Jan Boman
Ordförande



Hans Skalin



Kerstin Rahm



Ari Perdén
Arbetsstagarrepresentant



Jörgen Olsson
Verkställande direktör




Kjell Forslund



Barbro Gossas




Jonas Öman



Stefan Holmberg
Arbetsstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/4 2023

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

ank=20230622;2023062608447



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Stora Tunabyggen, org. nr 556084-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Stora Tunabyggen för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-13.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Stora Tunabyggens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-13. 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Stora Tunabyggen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-13. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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

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. Risker 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 Aktiebolaget Stora Tunabyggen för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Stora Tunabyggen 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.





Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-13 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falun den 18 april 2023

KPMG AB


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

ank=20230622;2023062608450

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Borlänge Kommuns Förvaltnings AB

559027-4378

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen och verkställande direktören för Borlänge Kommuns Förvaltnings AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Borlänge Kommuns Förvaltnings AB, organisationsnummer 559027-4378, har till föremål för sin verksamhet att övergripande samordna de kommunala bolagens verksamhet genom att äga och förvalta aktier och andelar i kommunala företag inom Borlänge kommun.

Borlänge Kommuns Förvaltnings AB ägs till 100 % av Borlänge kommun.

Företaget har sitt säte i Borlänge.

Koncernstruktur

I bolagskoncernen ingår de helägda dotterbolagen AB Borlänge Energi, AB Stora Tunabyggen, Fastighets AB Hushagen och Maserhallen AB.

AB Borlänge Energi innehar samtliga aktier i AB Borlänge Energi Elnät. AB Borlänge Energi äger också 50 % i intressebolaget Lennheden Vatten AB samt 50 % i Grundledningen HB. De båda delägda bolagen ingår inte i koncernredovisningen. Borlänge Energikoncernens verksamhet omfattar affärsområdena avfall, elhandel, elproduktion, elnät, fjärrvärme, energitjänster, stadsmiljö, stadsnät samt vatten och avlopp. Dessutom ansvarar koncernen för en avfallsanläggning och på uppdrag sköter bolaget även kommunens gator, vägar och grönområden.

AB Stora Tunabyggen innehar samtliga aktier i Borlänge Studentbostäder AB, Tunabyggen Fastighets AB och Borlänge Byggproduktion AB. Tunabyggenkoncernen bedriver fastighetsförvaltning av egna fastigheter inom Borlänge kommun och förvaltar även vissa fastigheter som ägs av Borlänge kommun.

Fastighets AB Hushagen förvärvar, avyttrar, äger, bebygger och förvaltar fast egendom inom Borlänge kommun. Ändamålet med verksamheten är att främja näringsverksamhet i kommunen. Bolaget har under året sålt samtliga aktier i dotterföretaget Fastighets AB Tenoren.

Maserhallen AB hyr Maserhallens badanläggning, äventyrsbadet Aqua Nova och multibassängen. Bolaget driver och bedriver uthyrning av anläggningen för simundervisning, träning, friskvård och rekreation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen

Borlänge Energi-koncernen

Koncernens intäkter uppgick under året till 1 189,5 mnkr (988,2). Resultat efter finansiella poster uppgick till 96,7 mnkr (103,6). Koncernens nettoinvesteringar har under året uppgått till 364,3 mnkr (271,6).

Elmarknaden har under 2022 varit turbulent. Ett krig i Europa, låga nivåer i vattenmagasinen och en kärnkraftsproduktion som inte levererat på den förväntade nivån har haft stor påverkan. Elprisrekord har slagits på löpande band.

Hela året har präglats av förhandlingar kring köp av Panna 8 som står på Stora Ensos område i Kvarnsveden. Historiskt sett har Panna 8 levererat cirka 40 % av värmen i Borlänges fjärrvärmenät. Vid årets slut kunde vi avsluta förhandlingarna och teckna avtal.

Borlänge kommuns expansiva fas påverkar bolagets framtid. Det medför bland annat att bolaget behöver investera i nya anläggningar och få nya kunder och ökad försäljning. Andra starkt påverkande faktorer för framtida resultat är prisutvecklingen på marknaden och företagets konkurrenskraft.

Tunabyggen-koncernen

Koncernens intäkter uppgick under året till 459,9 mnkr (427,3). Resultat efter finansiella poster uppgick till -18,5 (-4,9). Koncernens nettoinvesteringar har under året uppgått till 239,8 mnkr (135,6).

Borlänge Byggproduktion AB är från och med 2022-04-01 ett helägt dotterbolag till AB Stora Tunabyggen.

En andel i bostadsrättsföreningen Ingeborg har köpts. Andelen består av 13 rum inklusive gemensamhetsutrymmen.

Nyproduktion av 101 lägenheter på Läroverksvallen har påbörjats, med beräknad inflytt under 2025.

Under kommande 5 årsperiod genomförs stora ROT projekt. 2021 inleddes projekteringen i området Hushagen, arbetet fortlöper men har blivit försenat på grund av ytterligare undersökningar.

Fastighets AB Hushagen

Bolagets intäkter uppgick under året till 143,9 mnkr (128,4). Resultat efter finansiella poster uppgick till 20,2 mnkr (26,2). Bolagets nettoinvesteringar har under året uppgått till 114,9 mnkr (147,2).

Under året har bolaget fortsatt att investera i underhåll samt förädlad befintliga fastigheter. En ny bilanläggning har slutförts i Islingby och hyresgäst har flyttat in. Nyproduktion pågår av Familjecentral på fastigheten Kupolen 2. Investeringsbeslut har fattats för ombyggnad av fastigheterna Torkel 12 samt Tolvmannen 1 då fastigheterna är äldre. Bolaget har också under året sålt industrifastigheten Kolvagnen 1 på Rågåker industriområde.

Hållbarhet ur olika perspektiv är ständigt på agendan och arbetet med att certifiera fastigheter har fortsatt under 2022. Nyproduktionen av Familjecentral byggs enligt Miljöbyggnad Silver samt har installerad solcellsanläggning och fjärrkyla. Under året har ny upphandling av inre skötselentreprenör genomförts och samarbete har inletts med höga ambitioner. I bolagets yttre skötsel har underentreprenör bytt metod för gräsklippning till att använda robotgräsklippare samt att vi tillsammans har utvecklat ytor för biologisk mångfald.

Maserhallen AB

Bolagets intäkter uppgick under året till 33,2 mnr (22,8). Resultat efter finansiella poster uppgick till -12,7 mnr (-8,4). Bolaget har endast mindre investeringar under året.

Bolaget präglades under årets första månader av pandemin och de begränsningar i verksamheten som en följd av de rekommendationer som fanns i samhället. Utöver detta har bolaget även påverkats av tekniska driftstörningar, främst kopplade till reinvesteringar i såväl tekniska som underhåll av anläggningen i stort.

Moderbolaget

Bolaget fakturerar dotterbolagen för managementtjänster avseende koncerngemensamma kostnader. Bolaget har under året erhållit utdelning från dotterbolagen med 37,4 mnr (37,4). Bolaget har under året lämnat utdelning till ägaren med 27,5 mnr (27,5). Av årets erhållna utdelning är 0,5 mnr avsatt att användas för bostadssociala ändamål.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderbolaget och koncernen

Moderbolaget har en viktig roll att samordna bolagskoncernen i olika koncerngemensamma frågor. Koncernbolagen har tillsammans en stor låneskuld och det är viktigt att samordna låneupphandlingar för bästa koncernnytta. Den höga skuldbördan innebär en ökad riskexponering både vad gäller finansierings- och ränterisk. Koncernen har tillsammans med Borlänge kommun stora investeringsplaner framför sig. Bostäder, skolor och näringslivslokaler behöver byggas. Ytterligare fastighetsförsäljningar är aktuella, en arbetsgrupp i kommunkoncernen arbetar med dessa fastighetsförsäljningar.

Användande av finansiella instrument

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets och koncernen skuldportfölj används finansiella derivatinstrument och lån med fast ränta.

Hantering sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda av kommunkoncernens finanspolicy. Bolaget och koncernen tillämpar "säkringsredovisning", vilket innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas i resultaträkningen. Över-/undervärde i derivatavtal representerar den intäkt/kostnad som skulle uppstå om avtalet avslutas i förtid. Motsvarande undervärde (ränteskillnadsersättning) skulle uppstå om man valde att avsluta ett lån med fast ränta i förtid. Om respektive derivat/lån med fast ränta kvarstår i skuldportföljen till sitt slutförfalldatum, kommer övervärde/undervärde att löpande elimineras bort.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för moderbolagets skuldportfölj uppgår till 3,03 år (3,08 år) och den genomsnittliga räntan är 1,32% (0,89%). Utestående räntederivat i bolaget är 150 mnr (190 mnr) med ett övervärde på 9,2 mnr (-1,6 mnr) och det finns lån med fast ränta på 375 mnr (375 mnr). Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,84 år (3,26 år). Nyckeltalet relaterar risken för ökade lånemarginaler och svårigheten att refinansiera befintliga lån.

För koncernen är räntebindningstiden i skuldportföljen 2,65 år (2,44 år) och den genomsnittliga räntan är 1,48% (0,91%). Nettovolymen för räntederivatet i koncernen är 1 275 mnr (1 740 mnr) med ett övervärde på 71,9 mnr (-12,0 mnr) och det finns lån med fast ränta på 2 338,2 mnr (1 599,4 mnr). Den genomsnittliga kapitalbindningen är 3,06 år (2,82 år).



Hållbarhetsrapport

Enligt 6 kap. 10 § ÅRL ska bolaget upprätta hållbarhetsredovisning. Borlänge Kommuns Förvaltnings AB upprättar rapporten som en handling skild från årsredovisningen enl 6 kap. 11 § ÅRL istället för att upprätta hållbarhetsrapporten som en del av förvaltningsberättelsen. Bolagets hållbarhetsredovisning redovisas som bilaga till årsredovisningen.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

AB Borlänge Energi bedriver sex tillståndspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Tillstånden avser anläggningar för produktion av el och värme samt behandling av avfall och avlopp. Dessa verksamheter påverkar miljön genom emissioner till luft och vatten. Den tillståndspliktiga verksamheten sysselsätter cirka 50 personer i företaget och motsvarar cirka 30 % av AB Borlänge Energi-koncernens omsättning.



2023090802051

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 612 692	1 370 335	1 246 410	1 352 278	1 417 441
Resultat efter finansiella poster	62 358	87 399	96 762	173 043	188 041
Balansomslutning	6 874 745	6 236 532	5 925 569	5 891 946	5 580 441
Soliditet (%)	18,9	20,5	20,9	20,4	20,3
Avkastning på totalt kap. (%)	1,7	2,4	2,8	4,2	5,5
Avkastning på eget kap. (%)	8,9	9,8	10,9	14,4	22,6
Antal anställda	442	414	418	423	418
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 097	1 260	1 958	1 585	1 380
Resultat efter finansiella poster	27 600	22 800	30 410	30 283	38 256
Balansomslutning	1 238 799	1 233 626	1 238 015	1 240 565	1 245 134
Soliditet (%)	38,5	38,1	37,7	35,7	35,1
Avkastning på totalt kap. (%)	2,8	2,6	3,3	3,2	4,3
Avkastning på eget kap. (%)	5,8	4,8	6,5	6,8	8,7
Antal anställda	1	1	0	1	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

M

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 050	99 289	1 056 761	1 281 100
Årets förändring av uppskrivningsfond		-1 127	651	-476
Uppskrivning av anläggningstillgång		2 819		2 819
Rättelse av uppskrivningsfond		-1 024	1 024	0
Utdelning			-27 500	-27 500
Övriga justeringar		-916	969	53
Årets resultat			39 590	39 590
Belopp vid årets utgång	125 050	99 041	1 071 495	1 295 586

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 050	249 099	64 841	31 607	470 597
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-27 500		-27 500
Balanseras i ny räkning			31 607	-31 607	0
Årets resultat				34 350	34 350
Belopp vid årets utgång	125 050	249 099	68 948	34 350	477 447

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	68 947 997
årets resultat	34 350 400
	103 298 397

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2199,12 kronor * 12 505 aktier)	27 500 000
i ny räkning överföres	75 798 397
	103 298 397

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens
Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 612 693	1 370 335
Aktiverat arbete för egen räkning		17 938	16 544
Övriga rörelseintäkter		91 425	99 330
		1 722 056	1 486 210
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-627 655	-447 395
Handelsvaror		-2 131	-626
Övriga externa kostnader	3, 4	-388 686	-330 683
Personalkostnader	5	-294 549	-284 291
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 080	-262 654
Övriga rörelsekostnader		-9 343	-14 265
		-1 611 444	-1 339 914
Rörelseresultat		110 612	146 296
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 913	-332
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 411	3 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-61 578	-62 212
		-48 254	-58 896
Resultat efter finansiella poster		62 358	87 400
Resultat före skatt		62 358	87 400
Skatt på årets resultat	8	-22 768	-18 398
Årets resultat		39 590	69 002

M

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	9	0	144
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10	0	1 389
		0	1 533
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	3 865 500	3 669 020
Förbättringsutgift på annans fastighet	12	2 695	3 028
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	1 810 637	1 604 070
Inventarier, verktyg och installationer	14	70 483	42 026
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	398 129	302 156
		6 147 444	5 620 300
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16, 17	7 256	5 979
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	121 216	156 261
Fordringar hos Borlänge Kommun	19	1 017	1 017
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	52 039	45 144
Andra långfristiga fordringar	21	1 889	1 894
		183 417	210 295
Summa anläggningstillgångar		6 330 861	5 832 128
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		13 382	0
Färdiga varor och handelsvaror		415	14 599
		13 797	14 599
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		257 810	155 424
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 149	2 453
Fordringar hos Borlänge Kommun		111 567	68 673
Aktuella skattefordringar		6 288	15 357
Övriga fordringar		60 052	68 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	60 747	77 495
		500 613	388 282
Kassa och bank		29 224	1 523
		29 224	1 523
Summa omsättningstillgångar		543 634	404 404
SUMMA TILLGÅNGAR		6 874 495	6 236 532

N

2025090802055

Koncernens	Not	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkning			
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		125 050	125 050
Reserver	24	99 041	99 289
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 071 495	1 056 761
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 295 586	1 281 100
Summa eget kapital		1 295 586	1 281 100
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	25	432	304
Uppskjuten skatteskuld	26	376 142	364 998
Övriga avsättningar	27	28 092	33 209
		404 666	398 511
Långfristiga skulder	28		
Skulder till kreditinstitut		3 727 400	4 021 500
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	5 186
Övriga skulder	29	43 914	24 838
		3 771 314	4 051 524
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		702 600	0
Förskott från kunder		375	525
Leverantörsskulder		160 322	112 786
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 057	1 204
Skulder till Borlänge Kommun		215 149	144 796
Övriga skulder		74 918	56 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	248 508	190 058
		1 402 929	505 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 874 495	6 236 532

M

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	37	62 358	87 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	31	281 822	271 893
Betald skatt		-3 245	-5 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		340 935	353 651
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		802	429
Förändring kundfordringar		-102 386	-16 597
Förändring av kortfristiga fordringar		17 800	-97 730
Förändring leverantörsskulder		47 537	32 444
Förändring av kortfristiga skulder		61 000	46 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten		365 688	318 377
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1 340
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-715 570	-554 624
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		36 069	9 741
Investering av dotterföretag	38	-6 169	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7 128	-26 565
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		26 733	17 738
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-666 065	-555 050
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		392 385	227 227
Utbetald utdelning		-27 500	-27 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		364 885	199 727
Årets kassaflöde		64 508	-36 946
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		32 480	69 426
Likvida medel vid årets slut	32	96 988	32 480

M

Borlänge Kommuns Förvaltnings AB
Org.nr 559027-4378

11 (40)

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		1 096	1 260
Övriga rörelseintäkter		321	311
		1 417	1 571
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 175	-6 152
Personalkostnader		-536	-638
		-3 711	-6 790
Rörelseresultat		-2 294	-5 219
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	37 397	37 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 503	-9 421
		29 894	28 019
Resultat efter finansiella poster		27 600	22 800
Bokslutsdispositioner	34	7 500	9 420
Resultat före skatt		35 100	32 220
Skatt på årets resultat	8	-750	-613
Årets resultat		34 350	31 607

N

2023090802057

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Not

2022-12-31

2021-12-31

24

125 050

125 050

249 099

249 099

374 149

374 149

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

68 948

64 841

34 350

31 607

103 298

96 448

Summa eget kapital

477 447

470 597

Långfristiga skulder

28

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

710 000

710 000

710 000

710 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skulder till Borlänge kommun

Aktuella skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

30

6

0

14 000

8 427

35 735

40 520

0

2 713

75

48

1 537

1 321

51 353

53 029

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 238 800

1 233 626

M

Borlänge Kommuns Förvaltnings AB
Org.nr 559027-4378

14 (40)

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	37	27 600	22 800
Betald skatt		-6 206	-2 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		21 394	20 075
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-138	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 095	-2 927
Förändring av leverantörsskulder		6	0
Förändring av kortfristiga skulder		-4 542	-4 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 815	12 836
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-27 500	-27 500
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		9 420	24 700
Utbetalda aktieägartillskott		0	-11 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 080	-13 800
Årets kassaflöde		735	-964
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	32	6	970
Likvida medel vid årets slut		741	6

M

2025090802060

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

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.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses. Alla hyresavtal klassificeras om operationella leasingavtal.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Tjänsteuppdrag respektive entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts. Inkomster och utgifter från uppdrag på löpande räkning resultatredovisas i den takt uppdraget utförs och faktureras, varför det inte förekommer någon balanspost avseende dessa uppdrag.

Intäkter från försäljning av anslutningstjänster redovisas som intäkt till den del som de inte avser att täcka framtida åtaganden.

Övriga intäkter för tjänster som intjänats redovisas i den period tjänsten avser.

Koncernredovisning

Borlänge Kommuns Förvaltnings AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 35-36. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

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

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till fem år.

Anskaffningsvärde för en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång utgörs av samtliga direkt hänförliga utgifter (till exempel material och löner).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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.

M

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bostadsbyggnader	År
Stomme	100 år
Fasader, yttertak, fönster	25-100 år
Hissar, ledningssystem	25-50 år
Övrigt	12-50 år
Markanläggningar	20 år
Investering på annans fastighet	20 år
UER-investeringar	10-20 år
Förvaltningsfastigheter	År
Stommar	80-100 år
Fasader inklusive fönster/portar	35-75 år
Yttertak	25-60 år
Ytskikt	15-30 år
Installationer	25-30 år
Övrigt	15-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden, vilket gäller AB Stora Tunabyggen.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när koncernen 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 koncernen 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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I

2023090802064

efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Derivatinstrument

Bolaget och koncernen utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsdokumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhantering och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernbolagen dokumenterar också företags bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolagskoncernen en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisningen värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumenten förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar 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.

M

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar

Vid varje balansdag bedömer koncernbolagen om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier koncernbolagen investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, där något företag i koncernen är leasetagare, redovisas som operationella leasingavtal oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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.

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

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

M

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

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

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.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelserna som en avsättning motsvarande tillgångens värde.

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. Avgifterna för avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som kostnad.

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, dels att risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförts. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

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.

Moderbolagets redovisning- och värderingsprinciper

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på 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).

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

M

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2022	2021
Nettoomsättningen fördelning på verksamhet		
Energiverksamhet	1 013 967	817 664
Bostadsverksamhet	446 031	408 321
Övrig fastighetsförvaltning	122 190	122 868
Bad- och motionsverksamhet	30 504	21 171
Övriga förvaltningsintäkter	0	311
	1 612 692	1 370 335

**Not 3 Arvode till revisorer
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PWC		
Rådgivning och övriga tjänster	0	75
	0	75
KPMG		
Revisionsuppdrag	460	356
Rådgivning och övriga tjänster	224	171
	684	527
Förtroendevalda		
Arvode kommunrevisorer	90	87
	90	87

[Handwritten mark]

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PWC		
Rådgivning och övriga tjänster	0	75
	0	75
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	64	42
Rådgivning och övriga tjänster	80	46
	144	88
Förtroendevalda		
Arvode kommunrevisor	12	12
	12	12

Not 4 Leasingavtal

Koncernen

Leasingavtal där koncernen är leasegivare förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	407 887	407 556
Senare än ett år men inom fem år	110 363	91 220
Senare än fem år	32 103	29 671
	550 353	528 447

Redovisning av leasingavtal har utökats 2022. Det är två dotterföretag som redovisar leasingavtal.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	2 353	2 357
Senare än ett men inom fem år	1 092	2 291
	3 445	4 648

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 7 719 tkr (9 011 tkr).

JW

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	151	150
Män	291	264
	442	414
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	6 574	6 739
Övriga anställda	189 869	183 219
	196 443	189 958
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 188	1 254
Pensionskostnader för övriga anställda	21 993	18 577
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	66 622	63 517
	89 803	83 348
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	286 246	273 306
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	35 %	35 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	65 %	65 %

Avtal om avgångsvederlag

Avtal har träffats med verkställande direktören i dotterbolagen om avgångsvederlag uppgående till 12 - 18 månadslöner. Avtalet avser endast uppsägning från företagets sida.

M

2023090802071

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	14	14
Övriga anställda	363	391
	377	405
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	14	75
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	142	171
	156	246
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	532	651
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Ränteintäkter intressebolag	3 773	2 404
Övriga ränteintäkter	2 639	1 244
	6 412	3 648

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader lån	-50 439	-53 053
Övriga finansiella kostnader	-11 138	-9 159
	-61 577	-62 212

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-249	0
Räntekostnader lån	-7 254	-9 407
Övriga räntekostnader	0	-14
	-7 503	-9 421

**Not 8 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-12 315	-862
Uppskjuten skatt	-10 453	-17 536
Totalt redovisad skatt	-22 768	-18 398

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		62 357		87 399
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-12 846	20,60	-18 004
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-7 815		-6 684
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		501		3 535
Schablonintäkt p-fond		-317		-282
Skatteeffekt av underskottsavdrag		-7 818		-20 343
Justering från tidigare år		328		-157
Förändring temporära skillnader		-6 342		-5 900
Övriga skattemässiga avdrag		14 361		24 993
Skattereduktion inventarier		0		4 444
Ej avdrag räntenetto		-2 865		0
Övrigt		45		0
Redovisad effektiv skatt	36,40	-22 768	21,05	-18 398

M

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-750	-613
Totalt redovisad skatt	-750	-613

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		35 100		32 220
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 231	20,60	-6 637
Ej avdragsgilla kostnader		-1 225		-1 683
Ej skattepliktiga intäkter		7 704		7 713
Justering skatt föregående år		2		-5
Redovisad effektiv skatt	2,14	-750	1,90	-613

**Not 9 Dataprogram
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 980	12 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 980	12 980
Ingående avskrivningar	-12 836	-12 254
Årets avskrivningar	-144	-582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 980	-12 836
Utgående redovisat värde	0	144

**Not 10 Koncessioner, patent, licenser och varumärken samt liknande rättigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 389	49
Inköp	0	1 340
Omklassificeringar	-1 389	0
	0	1 389

Ersättning för markupplåtelser och ledningsrätter utgör ej tidsbegränsade rättigheter och skrivs därmed inte av.

JH

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 461 863	5 169 859
Inköp	12 658	0
Försäljningar/utrangeringar	-51 423	-138 100
Omklassificeringar från pågående investeringar	372 238	430 527
Genom förvärv av dotterbolag	4 114	0
Omklassificeringar	-1 368	-423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 798 082	5 461 863
Ingående avskrivningar	-1 980 029	-1 899 349
Försäljningar/utrangeringar	16 727	49 076
Årets avskrivningar	-137 051	-129 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 100 353	-1 980 029
Ingående uppskrivningar	279 709	297 368
Försäljningar/utrangeringar	-5 376	-8 403
Årets uppskrivningar	2 950	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-9 025	-9 256
Utgående ackumulerade uppskrivningar	268 258	279 709
Ingående nedskrivningar	-92 523	-100 202
Försäljningar/utrangeringar	0	16 600
Återförda nedskrivningar	22 200	0
Årets nedskrivningar	-31 843	-10 600
Årets avskrivning på nedskrivningar	1 679	1 679
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-100 487	-92 523
Utgående redovisat värde	3 865 500	3 669 020

Koncernen gör årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde.

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs av en andel av fastigheterna årligen eller när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Det verkliga värdet för bostadsfastigheterna har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden, utifrån redovisade jämförelseköp och avkastningsmetod.

Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år. Marknadsvärdet enligt utförd värdering 2022 för de fastigheter koncernen innehar per 2022-12-31, uppgår till 5 274 970 tkr (5 075 264 tkr)

Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde år 11.

JW

Ränta har räknats in i bostadsfastigheternas anskaffningsvärde med 784 tkr (1 124 tkr).

**Not 12 Förbättringsutgift på annans fastighet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 477	6 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 477	6 477
Ingående avskrivningar	-3 449	-3 092
Årets avskrivningar	-333	-357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 782	-3 449
Utgående redovisat värde	2 695	3 028

**Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 982 750	3 807 859
Försäljningar/utrangeringar	-25	-24 277
Omklassificeringar	314 921	199 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 297 646	3 982 750
Ingående avskrivningar	-2 376 582	-2 289 641
Försäljningar/utrangeringar	3	18 300
Årets avskrivningar	-110 430	-105 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 487 009	-2 376 582
Ingående uppskrivningar	58 000	58 000
Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-58 000	-58 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	-2 098	-2 098
Återförda nedskrivningar	2 098	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 098
Utgående redovisat värde	1 810 637	1 604 070

2023090802076

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 115	198 531
Inköp	5 980	438
Försäljningar/utrangeringar	-9 066	-8 334
Omklassificeringar	33 888	3 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 917	194 115
Ingående avskrivningar	-152 089	-149 346
Försäljningar/utrangeringar	8 639	8 097
Årets avskrivningar	-10 984	-10 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 434	-152 089
Utgående redovisat värde	70 483	42 026

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	302 156	381 220
Genom förvärv av dotterbolag	63 112	
Under året nedlagda kostnader	791 448	602 079
Reducerat genom bidrag	-37 036	-42 726
Omklassificeringar	-721 047	-633 175
Omföring till kostnad/omflyttning	-504	-4 947
Försäljningar/utrangeringar	0	-295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 129	302 156
Utgående redovisat värde	398 129	302 156

Handwritten mark

**Not 16 Andelar i intresseföretag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 979	950
Inköp	0	5 029
Årets resultatandel	6 913	0
Omfört långfristiga skulder intresseföretag	-5 186	0
Omklassificeringar	-450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 256	5 979
Utgående redovisat värde	7 256	5 979

**Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Lennheden Vatten AB	50	50	5 000	500
Grundledningen HB	50	50	0	1 259
Kurbit AB	29,76	22,75	1 050 607	5 497
				7 256

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Lennheden Vatten AB	556765-4750	Borlänge	839	0
Grundledningen HB	969764-9987	Falun	2 002	12 890
Kurbit AB	559262-2434	Borlänge	16 827	1 572

Redovisat negativt värde redovisas som långfristiga skulder intressebolag.

**Not 18 Fordringar hos intresseföretag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 261	134 440
Tillkommande fordringar	0	21 821
Omklassificeringar	-18 045	0
Amorteringar	-17 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 216	156 261
Utgående redovisat värde	121 216	156 261

Utgående anskaffningsvärde Lennheden vatten AB 59 950 tkr.
Utgående anskaffningsvärde Grundledningen HB 55 330 tkr.
Utgående anskaffningsvärde Kurbit AB 5 936 tkr.

M

**Not 19 Fordringar hos Borlänge kommun
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 017	1 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 017	1 017
Utgående redovisat värde	1 017	1 017

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 663	66 639
Tillkommande värdepapper	7 000	24
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 663	66 663
Ingående nedskrivningar	-21 519	-21 355
Årets nedskrivningar	-105	-164
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-21 624	-21 519
Utgående redovisat värde	52 039	45 144

**Not 21 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 894	2 039
Tillkommande fordringar	128	130
Avgående fordringar	-133	-275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 889	1 894
Utgående redovisat värde	1 889	1 894

W

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 842	2 574
Förutbetalda skatt framtida konstruktion	11 156	23 725
Upplupna intäkter och övriga poster	40 898	4 929
Upplupna intäkter ofakturerat december	0	40 997
Övriga förutbetalda kostnader	5 475	4 692
Förutbetalda driftskostnader	376	578
	60 747	77 495

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66	63
Upplupna intäkter	0	73
	66	136

**Not 23 Disposition av vinst
Moderbolaget**

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserat resultat	68 947 997
årets resultat	34 350 400
	103 298 397
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (2199,12 kronor * 12 505 aktier)	27 500 000
i ny räkning överföres	75 798 397
	103 298 397

N

2023090802080

**Not 24 Uppskrivningsfond
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	99 289	99 600
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 128	-311
Rättelse från fg år	-1 024	0
Årets uppskrivning	2 819	0
Övrig justering	-915	0
Belopp vid årets utgång	99 041	99 289

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	249 099	249 099
Belopp vid årets utgång	249 099	249 099

**Not 25 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	304	174
Årets avsättningar	128	130
	432	304

**Not 26 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader byggnader		-94 007	-94 007
Obeskattade reserver		-280 568	-280 568
Andra utnyttjade skatteavdrag	1 397		1 397
Temporära skillnader avseende underskott i fastighetsfällan		-2 964	-2 964
	1 397	-377 539	-376 142

M

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader byggnader		-92 769	-92 769
Obeskattade reserver		-275 106	-275 106
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 397		1 397
Temporära skillnader avseende underskott i fastighetsfällan		-2 964	-2 964
Skattereduktion inventarier	4 444		4 444
	5 841	-370 839	-364 998

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Temporära skillnader byggnader	-92 769	-94 007
Obeskattade reserver	-275 106	-280 568
Andra outnyttjade skatteavdrag	1 397	1 397
Temporära skillnader avseende underskott i fastighetsfällan	-2 964	-2 964
Skattereduktion inventarier	4 444	0
	-364 998	-376 142

Moderbolaget

Not 27 Övriga avsättningar
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avsättning	33 209	31 946
Årets avsättning	0	1 500
Ianspråktagande av deponiavsättning	-5 117	-237
	28 092	33 209

Not 28 Långfristiga skulder
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	625 000	602 400
	625 000	602 400

M

2025090802082

Moderbolaget

2022-12-31 2021-12-31

**Förfaller senare än ett år men inom fem år efter
balansdagen**
Skulder till kreditinstitut

425 000 235 000
425 000 235 000

**Not 29 Övriga långfristiga skulder
Koncernen**

2022-12-31 2021-12-31

Ingående anskaffningsvärde
Periodisering anslutningsavgifter
Inbetalda anslutningsavgifter

24 838 17 502
-815 -531
15 391 7 867
39 414 24 838

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

2022-12-31 2021-12-31

Upplupna räntekostnader
Upplupna personalkostnader
Förutbetalda hyresintäkter
Periodiserade anslutningsavgifter
Förutbetalda bidragsintäkter
Uppbokning leverantörsfakturor
Överuttag VA-avgifter
Övrigt
Förutbetalt driftsbidrag
Upplupna intäkter utsläppsrätter

10 733 9 901
19 037 19 021
52 026 49 131
9 258 0
4 500 13 147
119 848 62 015
8 258 11 151
5 356 6 618
4 015 4 332
15 477 14 742
248 508 190 058

Moderbolaget

2022-12-31 2021-12-31

Upplupna räntekostnader
Upplupen semesterlöneskuld
Övrigt

1 457 1 188
9 2
71 131
1 537 1 321

Handwritten signature

**Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	265 437	252 054
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	23 643	10 600
Rearesultat försäljning rörelse/dotterföretag	0	-11 500
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-10 471	10 888
Resultatandelar i intresseföretag	-6 913	332
Deponiavsättning	-5 117	1 263
Periodisering av VA	14 576	7 336
Övrigt	-850	790
Avsättning till pensioner	128	130
Omklassificering ledningsrätter	1 389	0
	281 822	271 893

**Not 32 Likvida medel
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	29 224	1 523
Tillgodohavanden på koncernkonto	67 764	30 957
	96 988	32 480

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	742	6
	742	6

**Not 33 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Erhållna utdelningar	37 397	37 440
	37 397	37 440

**Not 34 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag från dotterbolag	21 500	17 847
Lämnade koncernbidrag till dotterbolag	-14 000	-8 427
	7 500	9 420

JW

**Not 35 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 231 833	1 231 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 231 833	1 231 833
Ingående nedskrivningar	-20 743	-20 743
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 743	-20 743
Utgående redovisat värde	1 211 090	1 211 090

**Not 36 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Borlänge Energi	100	100	220 000	811 000
AB Stora Tunabyggen	100	100	42 700	254 000
Fastighets AB Hushagen	100	100	1 000	146 000
Maserhallen AB	100	100	10 000	90
				1 211 090

	Org.nr	Säte
AB Borlänge Energi	556005-5385	Borlänge
AB Stora Tunabyggen	556084-0422	Borlänge
Fastighets AB Hushagen	556143-7293	Borlänge
Maserhallen AB	556638-8970	Borlänge

**Not 37 Räntor och utdelningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	6 411	3 631
Erhållen utdelning	0	2
Erlagd ränta	-61 578	-63 071
	-55 167	-59 438

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen utdelning	37 397	37 440
Erlagd ränta	-7 503	-9 421
	29 894	28 019

JN

**Not 38 Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan
Koncernen**

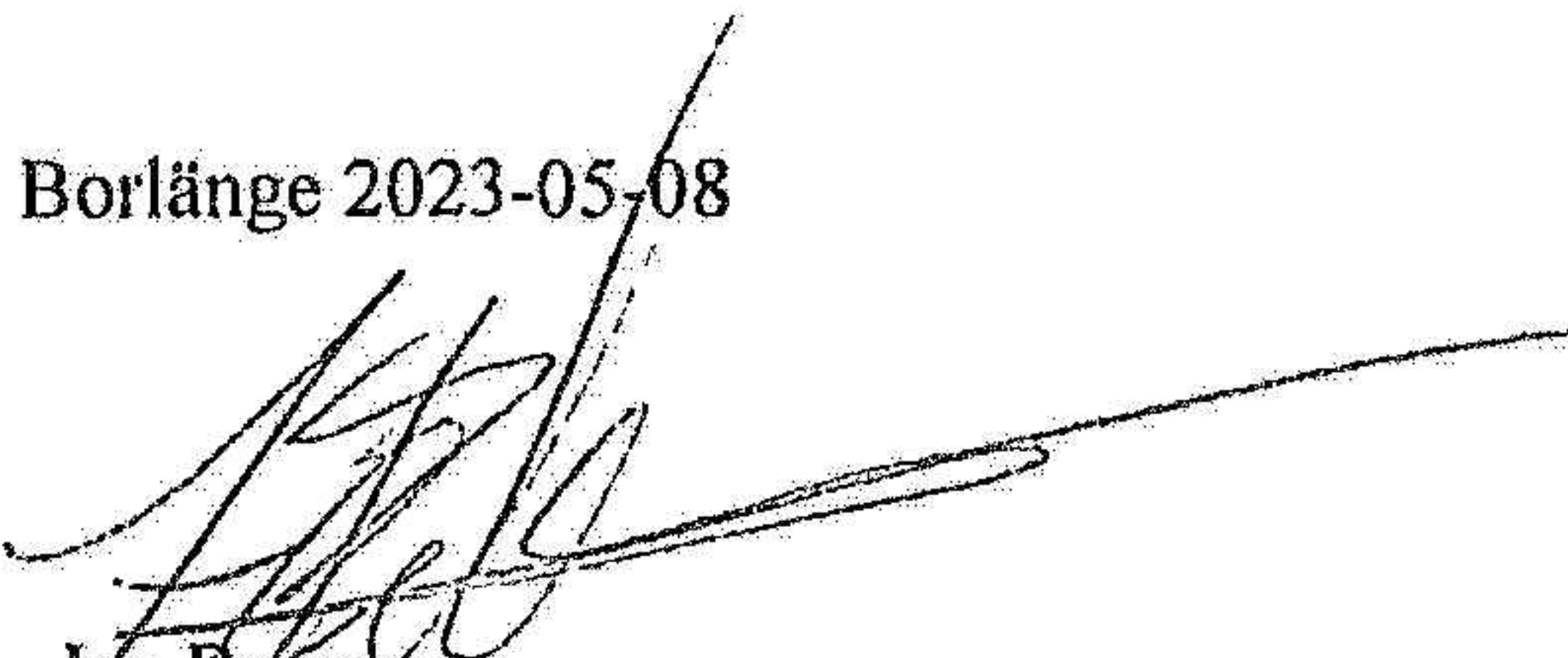
	2022-12-31	2021-12-31
Värdet av förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital		
Materiella anläggningstillgångar	123 177	0
Likvida medel	4 831	0
Räntebärande skulder	-7 725	0
Rörelseskulder	-100 283	0
Omvandling av fordran	-9 000	0
Utbetald köpeskilling	11 000	0
Likvida medel i det förvärvade företaget	-4 831	0
Påverkan på koncernens likvida medel	6 169	0

JW

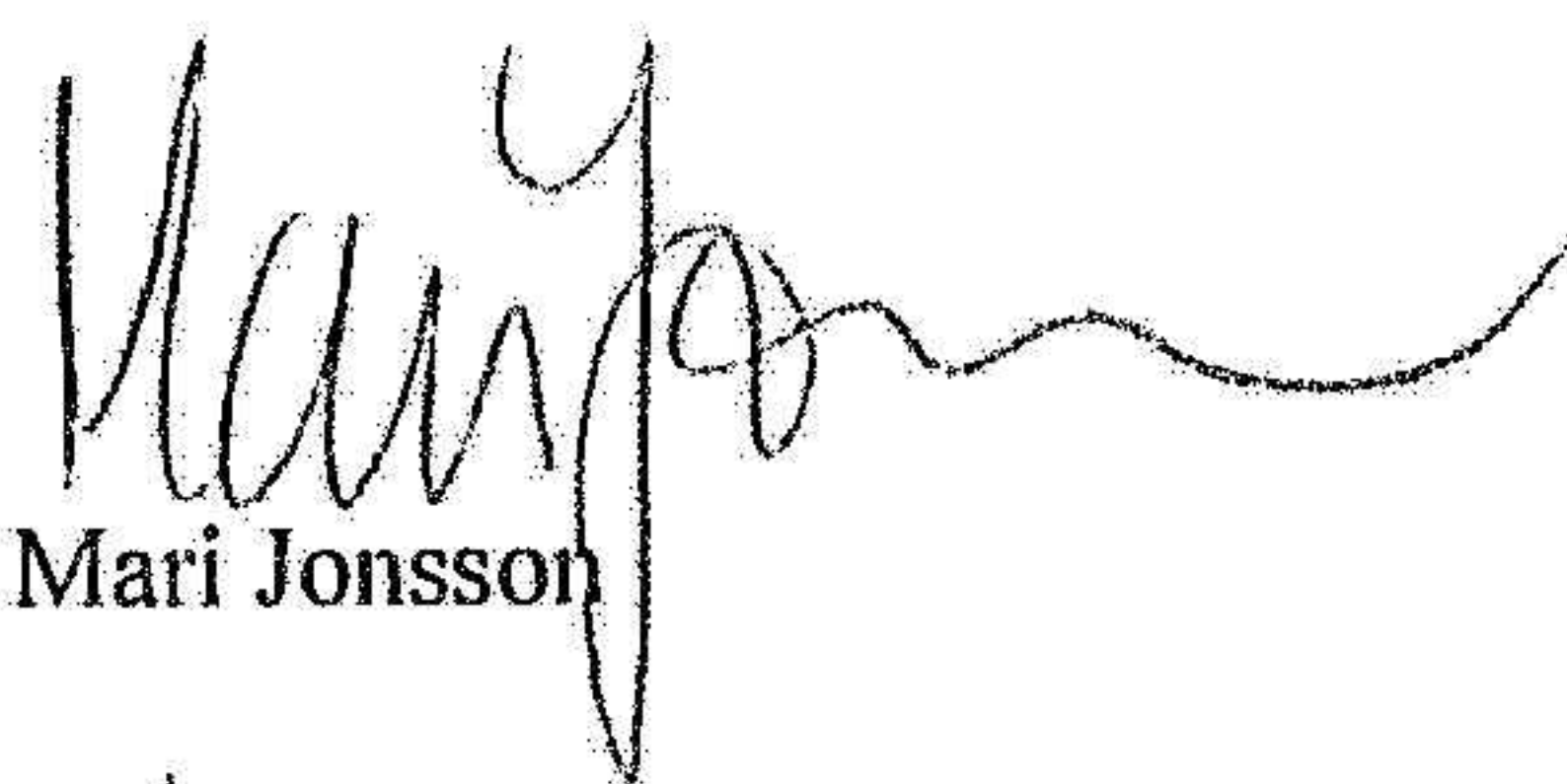
2025090802085

2025090802086

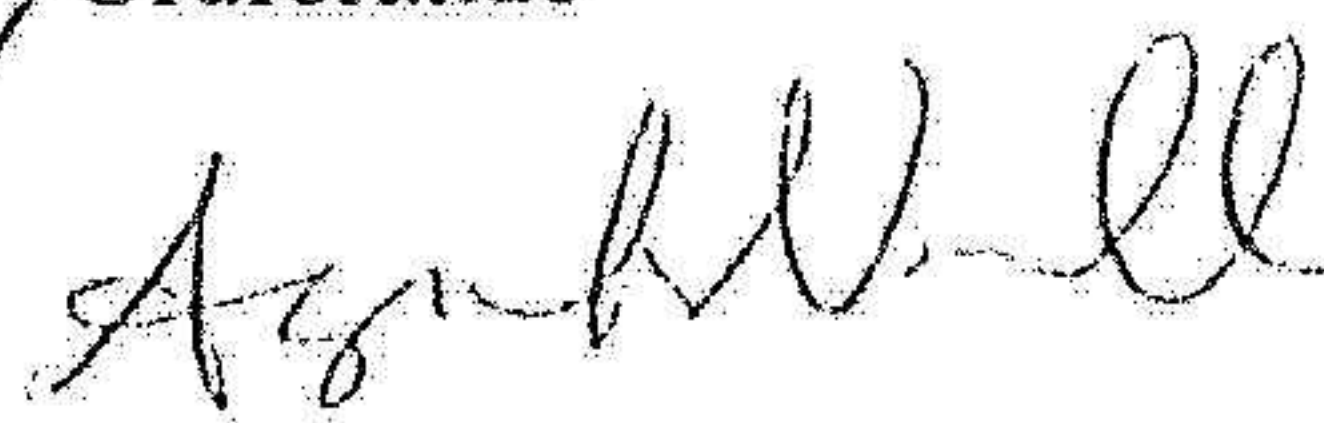
Borlänge 2023-05-08



Jan Boman
Ordförande



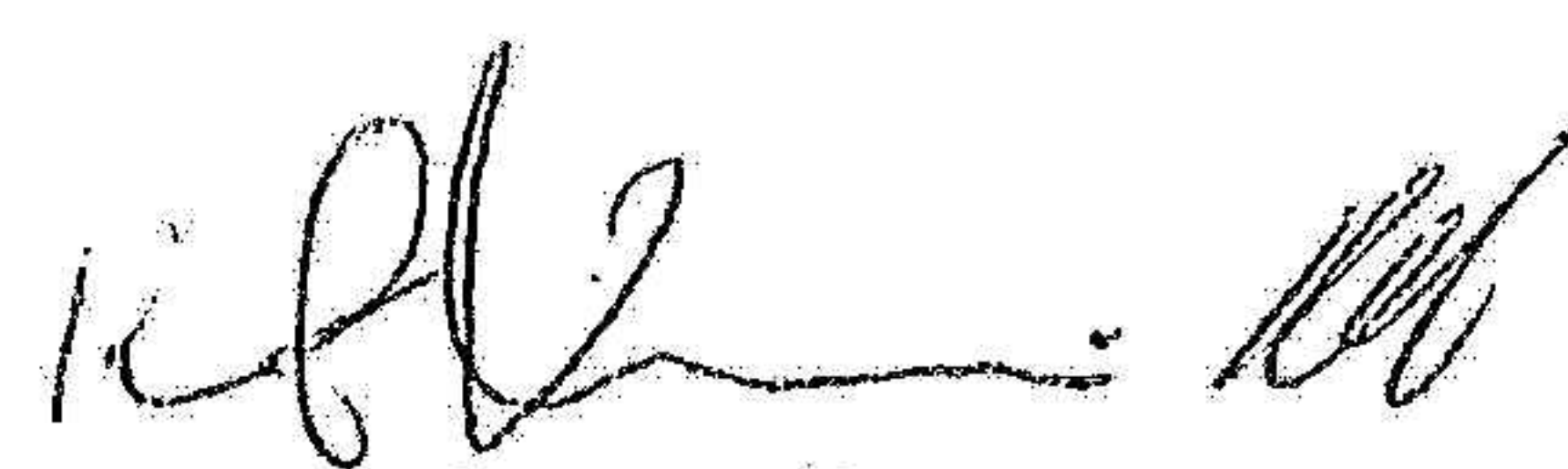
Mari Jonsson



Agneta Nyvall



Karin Örjes




Kent Forschner-Hell



Åsa Granat
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2023

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Borlänge Kommuns Förvaltnings AB, org. nr 559027-4378

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Borlänge Kommuns Förvaltnings AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda anlagandet 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Borlänge Kommuns Förvaltnings AB för år 2022 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

Övrig information

Årsredovisning och revisionsberättelse har inte tillhandahållits i tid inför årsstämman 2023 enligt vad som stadgas i 7 kap. 25 §, 1 stycket aktiebolagslagen.

Falun den 26 maj 2023

KPMG AB


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor