

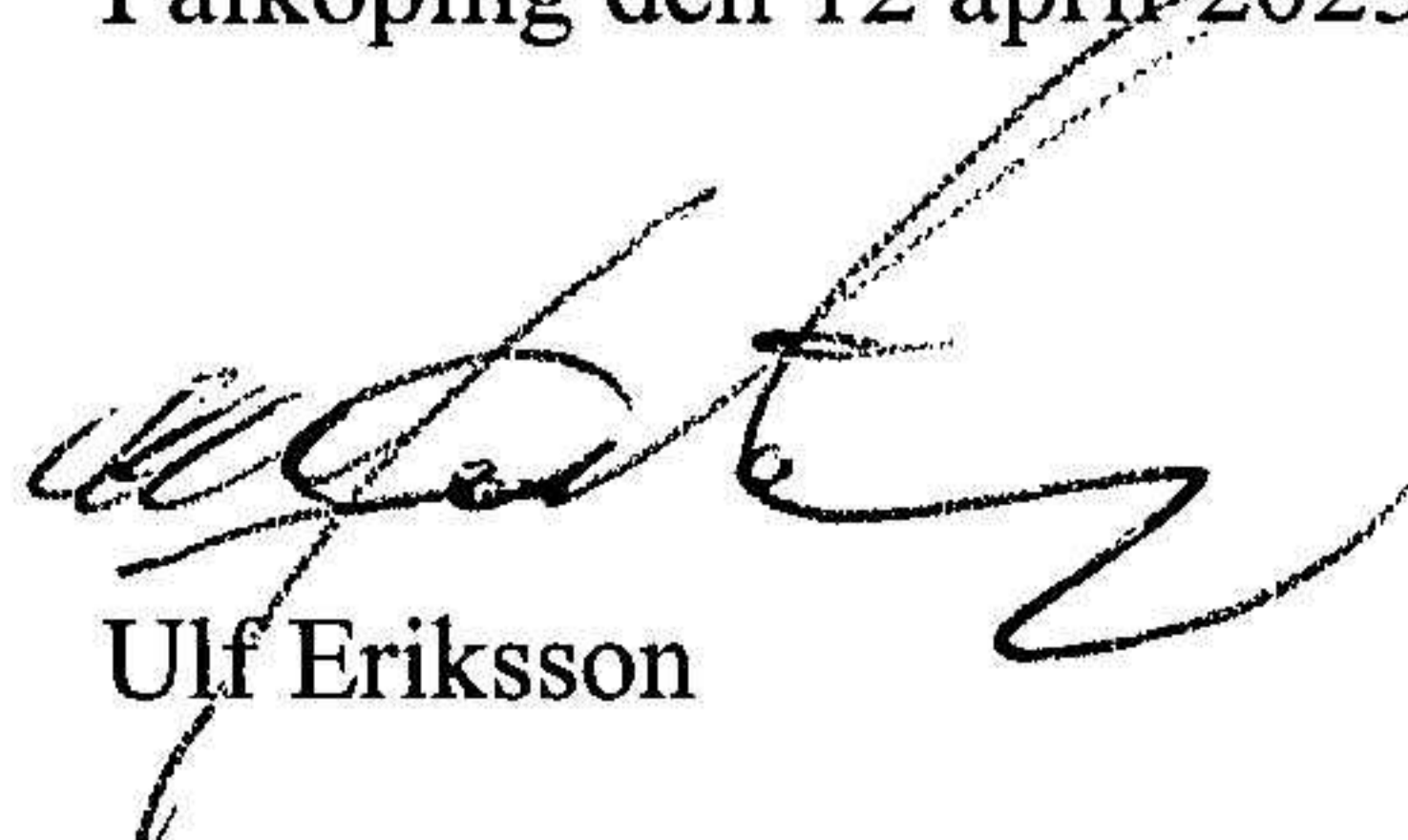
**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Falköpings Hyresbostäder AB**  
556196-6275  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Falköpings Hyresbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 12 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falköping den 12 april 2023

  
Ulf Eriksson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Falköpings Hyresbostäder AB**  
556196-6275  
Räkenskapsåret  
2022



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

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

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Falköpings Hyresbostäder är ett helägt bolag till Falköpings kommun. Bolaget har ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg.

Företaget har sitt säte i Falköping.

### Information om verksamheten

Falköpings Hyresbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med syfte att medverka till en god bostadsförsörjning i Falköpings kommun. Bolaget ska tillhandahålla bra, sunda och prisvärda bostäder och lokaler inom Falköpings kommun. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer.

Falköpings Hyresbostäder AB ska enligt direktiv från ägaren:

- medverka till att utveckla Falköping som en attraktiv bostadsort genom att skapa sunda och trygga miljöer
- aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder
- aktivt arbeta med miljö- och klimatfrågor
- bidra till ökad inkludering och mångfald både som hyresvärd och som arbetsgivare
- erbjuda ett prisvärt boende för alla
- ge hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande över lägenheter, boendemiljö och servicenivå
- använda medborgardialog som verktyg i sitt planeringsarbete vid bostadsbyggande
- var en socialt ansvarstagande hyresvärd samt ta ansvar för en rimlig del av kommunens behov av bostäder för särskilt utsatta grupper
- tillskapa och erbjuda hyresrätter i hela kommunen, inklusive yttertätorter, utifrån marknadens efterfrågan och bolagets affärsmässiga grund.

Verksamheten under 2022 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt samt nybyggnation. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 2 039 (2 038) bostadslägenheter. Dessa är främst lokaliserade inom centralorten men finns också i sju av kommunens andra tätorter.

Lokalerna i moderbolaget avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, en restaurangverksamhet, två större butikslokaler i centrum samt mindre lokaler i bostadsfastigheterna. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 978 118 tkr (2 029 017 tkr) medans det bokförda värdet uppgår till 908 375 tkr (980 690 tkr).

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges allmännytta, HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

2023042719433

<b>Fastighetsbestånd</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bostäder	Antal	2 039	2 038	2 002	1 964	1 915
Lokaler	Antal	102	102	101	101	97
Garage	Antal	653	653	653	603	594
P-platser	Antal	777	777	767	743	681
Bostadsyta	Kvm	129 191	129 061	126 457	123 180	121 747
Lokalyta	Kvm	14 405	14 405	14 350	14 350	14 073
<b>Uthyrning</b>						
Outhyrda lägenheter	Antal	20	21	12	8	4
Hyresbortfall bostäder	%	2,2	3,3	2,1	1,4	1,4
Hyresbortfall lokaler	%	0,6	0,5	0,4	0,4	0,7
Antal flyttningar	Antal	404	454	381	352	369

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrilokaler, totalt 19 329 kvm, i Falköping samt Floby.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Marknad

Under 2022 har det varit fortsatt god efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger liksom tidigare år på en låg nivå även om pandemin gjort att den ökat. Cirka 5 900 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande.

Den stora efterfrågan de senaste åren har gjort att bolaget nyproducerat 122 bostäder och genom ombyggnation tillfört ytterligare 9 bostäder de senaste tre åren. Affärsplanen för 2019 - 2023 hade ett mål om 125 nya bostäder under perioden och det har alltså redan infriats.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrilokalerna i dotterbolaget har inte haft några vakanser och även moderbolagets större lokaler har kontrakt.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2023 är avslutad och Hyresgästföreningen och bolaget kom överens om en snitthöjning på 4,75%. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Bolaget har under året medverkat vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytandekommittén. För att uppnå en god relation till kunderna och finnas nära hyresgästerna har bolaget valt att fortsätta sin satsning på områdeskontoren. Bolagets egen kundnöjdhetsundersökning visar på en fortsatt hög andel av nöjda kunder, hela 87% (88%).

Under 2022 rekryterades, i samarbete med Falköpings kommun, en områdesutvecklare med inriktning social hållbarhet. Under 2021 tillkom kvartersvärdar på några av bostadsområdena, detta samarbete med arbetsmarknadsenheten på Falköpings kommun har fortsatt under 2022. De ökade resurserna för att jobba med sociala frågor har inneburit ett ökat fokus på arbetet.

Första utgåvan av kundtidningen HF-nytt gavs ut våren 2019 och har sedan dess getts ut med två nummer årligen. Arbetet med tidningen sker i samarbete med samhällsprogrammet medietriktning på Allebergsgymnasiet.

### **Förvärv och Byggnadsverksamhet**

Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg påbörjade under 2022 en byggnation av ytterligare ett lager på 4 440 kvm på fastigheten Okularet 12 (GreenLog). Fastigheten Okularet 12 har därefter avyttrats med den vid årets början befintliga logistikanläggningen på 12 949 kvm samt det vid avyttringstillfället pågående projektet. Avyttringen har skett genom att Fastighets AB Mösseberg förvärvat ett dotterbolag, sålt fastigheten Okularet 12 till det nya dotterbolaget till ett värde motsvarande det skattemässiga restvärdet på fastigheten och sedan sålt dotterbolaget till Swedish Logistic Property Förvaltning 2 AB. Avyttringen av fastigheten till dotterbolaget redovisas med en förlust på 7 844 tkr medan avyttringen av aktierna i dotterbolaget redovisas med en vinst på 41 944 tkr.

Bolaget förvärvade med tillträde 2 december 2022 fastigheten Sankt Göran 22 för 2 100 tkr, ett småhus med en bostad på 130 kvm.

Detaljplanearbete för fastigheten Snickaren 3 har färdigställts och projektering beräknas påbörjas under 2023.

### **Underhåll**

Planerade underhållsarbeten utförs fortlöpande inom bolagets fastigheter och bolaget lägger stor vikt vid att ta hand om fastighetsbeståndet. Bolaget upprättar en underhållsplan för de närmaste tre åren vilken revideras och uppdateras löpande för att kunna verka kostnadseffektivt och prioritera rätt bland de åtgärder som behöver göras. Underhållskostnaderna 2022 uppgick till 27 930 tkr (26 251 tkr) och komponentförda underhållsåtgärder till 20 460 tkr (14 889 tkr), vilket är betydligt lägre än planerat på grund av leveransproblem och svårigheter att hitta entreprenörer för utförande (ej fått in anbud). 2023 planeras åtgärder som inte kunnat utföras som planerat under pandemin samt tillkommande underhållsinsatser och standardhöjande åtgärder. Totalt uppgår budgeterat underhåll 2023 till 72 750 tkr (80 777 tkr) varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 46 585 tkr (51 990 tkr).

Under 2018 gick bolaget med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativet vilket inneburit och kommer att innebära även framöver stort fokus på energisparåtgärder och måluppföljning. Extra relevant ekonomiskt är detta projekt då höjningarna av taxor för el, fjärrvärme, vatten mm är betydligt högre än den allmänna prisutvecklingen, särskilt i Falköping. En genomgripande energisparutredning har resulterat i till exempel åtgärder inom belysning, vattenspar, undercentraler och klimatstyrning. Solcellsanläggningar har installerats och kommer att installeras fler framöver. Förutom rena energisparåtgärder utförs också klimatåtgärder i form av anläggande av ängar, översyn av klippintervaller och val av bränsle.

### **Personal och organisation**

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 34 stycken. Av dessa arbetar 13 på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare och arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalomsättningen har varit fortsatt låg men under 2022-2023 går tre personer gått i pension vilket medfört ersättningsrekryteringar.

Falköpings Hyresbostäder AB bistår Fastighets AB Mösseberg samt det kommunala bolaget Hotellfastigheter i Falköping AB med fastighetsskötsel och administration. Kostnaderna för dessa tjänster faktureras till koncernbolagen.

### **Styrelse**

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Falköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och en vice ordförande.

Följande styrelse är vald till och med årsstämman i april 2023:

Ledamöter

Ulf Eriksson, ordf.  
Caroline Lundberg, vice ordf.  
Fredy Neuman, andre vice ordf.  
Bengt Lundqvist  
Jonas Larsson  
Emanuel Ström  
Ann-Kristin Bergström Svahn

Suppleanter

Stefan Lennartsson  
Kent Mossby  
Arne Gunnarsson  
Staffan Nilsson  
Tommy Almgren  
Stefan Blomqvist  
Monica Janzon

Under 2022 har sex styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit avyttringen av GreenLog, möjligheter till byggnation i kommunsamhällen, frågor kring ägardialog samt uppdrag att ta fram programhandlingar efter beslutet om detaljplan Snickaren 3. Omvärldsfaktorer såsom ränte- och finansieringsläget, extrema prishöjningar och svårigheter att genomföra projekt på grund av leveransproblem och svårigheter att få in anbud har också diskuterats.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Omvärldsfaktorer såsom materialbrist, räntemarknader och elmarknader medför stora utmaningar för bolaget och påverkar både framtida resultat men också investeringsmöjligheterna. Bolaget har under 2022 haft ett fastprisavtal på el, tecknat i maj 2020, och när det upphört vid årsskiftet har styrelsen antagit en elinköpspolicy för att uppnå en bättre förutsägbarhet och förhoppningsvis också en lägre totalkostnad.

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Överlag är hyresmarknaden en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek. I nuläget liksom de senaste åren har efterfrågan dock varit betydligt större än utbudet av lägenheter.

Falköpings kommun har en försiktigt positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är fortsatt stor och vakansgraden har liksom de senaste åren varit låg. Dock har byggpriserna stigit kraftigt det senaste året samtidigt som investeringsstödet för byggnation av flerbostadshus har avvecklats. På kort sikt påverkas möjligheten att producera nya bostäder men på längre sikt ser vi ljus på framtiden och kommer att delta i utbyggnaden av kommunen.

Bolagets fastställda rutiner gällande kreditriskhantering har fungerat mycket väl. Bolagets kreditförluster är fortfarande låga i förhållande till omsättningen men har ändå ökat väsentligt under pandemin.

Förändringar i taxor för el, vatten, värme och sophämtning har en stor inverkan på resultatet. Ökningarna av taxorna har de senaste åren varit väsentligt högre än inflationen och detta gäller särskilt inför år 2023. Bolaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, vatten samt elförbrukning.



Bolagets låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Med de större projekt som bolaget haft och kommer att ha under de närmsta åren är det av största vikt att kapitalbehovet säkerställs genom god framförhållning och ett aktivt upplåningsförfarande. Nybyggnation och större projekt påbörjas inte förrän finansiering har säkerställts.

Bolaget använder sig av fasträntelån för räntesäkring. Syftet är att säkra bolagets räntekostnader och således minska risken för stigande räntenivåer. Den spridning av ränterisken som gjorts medför att de kraftigt stigande räntenivåerna under 2022 kommer resultera i ökade kostnader etappvis för bolaget.

Bolaget kommer med start i februari 2023 att använda sig av elprissäkringar för att säkra bolagets elpriser de närmsta åren. Policyn som antagits av styrelsen kommer att implementeras gradvis under en tvåårsperiod.

Förändringar i lagstiftningen för fastigheter kan få en stor betydelse för bolagets möjligheter och / eller skyldigheter att investera eller utföra olika åtgärder på fastigheterna.

## Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Arbetet pågår kontinuerligt med åtgärdsprogrammet i syfte att minimera energiförbrukningen för bolagets fastigheter. Energisparprojektet är ett flerårsprojekt med åtgärder som genomförs på fastigheterna utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta. Vid nybyggnation och renoveringsprojekt beaktas miljöeffekter redan i projekteringen.

Under 2018 beslutade bolaget att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. I bolaget har vi satt målet att minska energianvändningen med 20 procent från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030.

## Resultat och ställning

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	174 419	170 018	162 204	158 047
Resultat efter finansiella poster	53 352	18 855	23 132	27 729
Balansomslutning	955 736	1 065 816	1 056 360	943 676
Soliditet (%)	23,8	16,6	15,3	15,2
Avkastning på eget kap. (%)	23,5	10,7	14,3	19,3
Antal anställda	34	34	31	32

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	165 609	155 496	146 584	140 221
Resultat efter finansiella poster	31 417	12 944	16 818	28 576
Balansomslutning	923 523	959 581	951 062	827 005
Soliditet (%)	19,1	15,5	14,6	14,9
Avkastning på eget kap. (%)	17,8	8,7	10,0	15,3
Antal anställda	34	34	31	32

## Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 31 417 tkr för räkenskapsåret 2022 och koncernens resultat uppgår till 53 352 tkr.

Uthyrningsgraden har liksom tidigare år varit god, med låg vakansgrad, och bolagets hyresintäkter har ökat jämfört med föregående år. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 2,2 % (3,3%) varav en del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med reoveringar. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter, dvs exklusive sådan som har med reoveringar eller skador att göra uppgår till 1,9% (2,4%)

Bolagets driftnetto är i nivå med föregående år trots priser inom branschen som stigit mer än den relativt höga prisutvecklingen i samhället i stort. Under de senaste åren har taxorna på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts.

Bolaget har under året, tack vare positivt kassaflöde från driften, försäljningen av GreenLog samt utbetalning av investeringsstöd, minskat de långfristiga skulderna med 92 205 tkr och koncernen med 164 655 tkr. Eftersom snitträntan ökat från 0,39% till 1,02% per bokslutsdagarna innebär de lösta lånen att räntekostnaderna ökar men ändå mindre än ökningen av snitträntan.

## Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Gällande ägardirektiv har antagits av kommunfullmäktige i maj 2022. I ägardirektivet har Falköpings kommun ställt upp ekonomiska mål för bolaget. Belåningsgraden får inte överstiga 60%, dvs. lån till kreditinstitut i förhållande till marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Vidare ska bolaget bedrivas så att bostadsbeståndet lämnar en marknadsmässig avkastning. Direktavkastningen på bolagets fastigheter ska enligt ägardirektivet över tid vara lägst genomsnittlig direktavkastning enligt Sveriges Allmännyttas statistik för riket för jämförbara bolag året före räkenskapsåret. Med över tid avses en period på fem år. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftnetto/ fastigheternas marknadsvärde. Driftnetto utgörs av hyresintäkter och andra intäkter förknippade med ägandet av fastigheterna med avdrag för bolagets samtliga utgifter för drift- och underhållskostnader (inklusive personalkostnader för fastighetsskötsel och fastighetsadministration). Avkastningen på eget kapital måste alltid överstiga genomsnittlig låneränta. Utöver ovan ska bolaget till kommunen årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Per den 31 december 2022 uppgår den totala lånestocken i koncern till 668 040 tkr (832 695 tkr) och genomsnittlig ränta i lånestocken uppgår till 0,57% (0,41%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 73,5% (84,9%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 16 uppgår till 33,8% (41,0%) och för bolaget 35,1% (41,1%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår för 2022 till 3,4% vilket genomsnittligt över senaste femårsperioden blir 3,8%, alltså högre än målet i ägardirektivet, som för 2022 är 2,8%. Avkastningen på eget kapital uppgår till 17,8%.

## Fastighetsvärdering

Under 2014-2016 samt 2018 och 2020 värderades tre till fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Värderingarna för bokslutet 2022 har utförts av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med uppräknade värden från de tidigare externa värderingarna. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha med marknadsmässiga schabloner från Newsec, vilka är vedertagna värderingsverktyg på marknaden. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 600	26 184	145 720	<b>176 504</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning			-53	<b>-53</b>
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-5 914	5 914	<b>0</b>
Årets resultat			50 918	<b>50 918</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>20 270</b>	<b>202 499</b>	<b>227 369</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	116 513	10 167	<b>148 630</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-53		<b>-53</b>
Balanseras i ny räkning			10 167	-10 167	<b>0</b>
Årets resultat				27 047	<b>27 047</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>17 349</b>	<b>126 627</b>	<b>27 047</b>	<b>175 624</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	126 627 417
årets vinst	27 047 377
	<b>153 674 794</b>


disponeras så att	
till aktieägare utdelas	56 580
i ny räkning överföres	153 618 214
	<b>153 674 794</b>

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

Förslaget följer ägardirektivet som antagits av kommunfullmäktige i Falköpings kommun.

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 på både bolag och koncern som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolaget har förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att följa investeringsplan.

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

 VL  


**Koncernens  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	166 742	165 694
Övriga rörelseintäkter	3	7 677	4 324
		<b>174 419</b>	<b>170 018</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	5	-76 637	-70 558
Fastighetsskatt		-3 254	-2 667
Övriga externa kostnader		-7 250	-7 328
Personalkostnader	6, 7	-25 210	-25 361
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 142	-39 507
Övriga rörelsekostnader	8	-7 903	-54
		<b>-157 395</b>	<b>-145 475</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 023</b>	<b>24 543</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	41 944	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	0	18
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	219	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 834	-5 732
		<b>36 329</b>	<b>-5 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 352</b>	<b>18 855</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>53 352</b>	<b>18 855</b>
Skatt på årets resultat	14	-2 435	-4 009
<b>Årets resultat</b>		<b>50 918</b>	<b>14 846</b>

*Handwritten signature and initials*

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för programvaror	15	124	205
		<b>124</b>	<b>205</b>

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	16	908 375	980 690
Inventarier, verktyg och installationer	17	4 061	15 285
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18, 19	3 023	2 775
		<b>915 459</b>	<b>998 751</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	0	90
		<b>40</b>	<b>130</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>915 623</b>	<b>999 086</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Bränsle, vitvaror		347	326
		<b>347</b>	<b>326</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		506	600
Aktuella skattefordringar		1 459	1 368
Övriga fordringar		2 269	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	4 060	2 466
		<b>8 294</b>	<b>5 032</b>

<b>Kassa och bank</b>		<b>31 472</b>	<b>61 373</b>
-----------------------	--	---------------	---------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 113</b>	<b>66 730</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>955 736</b>	<b>1 065 816</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

2023042719440

**Koncernens  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Aktiekapital

4 600

4 600

Övrigt tillskjutet kapital

20 270

26 184

Annat eget kapital inklusive årets resultat

202 499

145 720

**Summa eget kapital**

**227 369**

**176 504**

**Avsättningar**

Avsättningar för uppskjuten skatt

26

20 117

19 475

**20 117**

**19 475**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

27, 28,  
29

664 840

827 695

**664 840**

**827 695**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

3 200

5 000

Leverantörsskulder

16 996

11 744

Övriga skulder

981

1 547

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30

22 233

23 851

**43 410**

**42 142**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**955 736**

**1 065 816**

2023042719441

VL

## Koncernens

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

## Kassaflödesanalys

Tkr

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		53 352	18 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	33	3 058	39 451
Betald skatt		-1 885	-3 063
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>54 526</b>	<b>55 243</b>

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		-22	20
Förändring av långfristiga fordringar		90	15
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 169	34 839
Förändring av kortfristiga skulder		3 068	-1 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>54 493</b>	<b>88 486</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-82
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-28 512	-41 247
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		66 880	140
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-33	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		41 976	18
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>80 311</b>	<b>-41 171</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		34 400	0
Amortering av lån		-199 053	-5 000
Utbetald utdelning		-53	-43
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-164 706</b>	<b>-5 043</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		61 373	19 101
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>31 472</b>	<b>61 373</b>

2023042719442

✓  
@

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter	2	157 340	150 886
Övriga rörelseintäkter	3	8 270	4 610
		<b>165 609</b>	<b>155 496</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	5	-74 115	-68 946
Fastighetsskatt/-avgift		-3 046	-2 644
Övriga externa kostnader	7	-6 796	-7 221
Personalkostnader	6	-25 210	-25 361
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-34 208	-33 291
Övriga rörelsekostnader		-59	-54
		<b>-143 434</b>	<b>-137 518</b>
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>22 175</b>	<b>17 978</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		15 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	0	18
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	130	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 888	-5 074
		<b>9 242</b>	<b>-5 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 417</b>	<b>12 944</b>
Bokslutsdispositioner	13	-1 172	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30 245</b>	<b>12 944</b>
Skatt på årets resultat	14	-3 198	-2 777
<b>Årets resultat</b>		<b>27 047</b>	<b>10 167</b>

2023042719443

**Moderbolagets  
Balansräkning**  
Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för programvaror	15	124	205
		<b>124</b>	<b>205</b>

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	16	880 523	891 420
Inventarier, verktyg och installationer	17	3 939	4 322
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18, 19	3 023	2 369
		<b>887 486</b>	<b>898 111</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	22, 23	2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
		<b>2 935</b>	<b>2 935</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>890 545</b>	<b>901 250</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		347	326
		<b>347</b>	<b>326</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		475	592
Fordringar hos koncernföretag		0	3
Aktuella skattefordringar		963	1 337
Övriga fordringar		2 036	523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 961	2 366
		<b>7 435</b>	<b>4 820</b>

<b>Kassa och bank</b>	29	25 195	53 184
-----------------------	----	--------	--------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 978</b>	<b>58 330</b>
------------------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>923 523</b>	<b>959 581</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

2023042719445

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	25, 34		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 600	4 600
Reservfond		17 349	17 349
		<b>21 949</b>	<b>21 949</b>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		126 627	116 514
Årets resultat		27 047	10 167
		<b>153 675</b>	<b>126 681</b>
 <b>Summa eget kapital</b>		<b>175 624</b>	<b>148 630</b>
 <b>Obeskattade reserver</b>		1 172	0
 <b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	26	18 913	16 910
<b>Summa avsättningar</b>		<b>18 913</b>	<b>16 910</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>	27, 28, 29		
Skulder till kreditinstitut		664 840	760 245
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>664 840</b>	<b>760 245</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 200	0
Leverantörsskulder		16 529	11 495
Skulder till koncernföretag		22 028	0
Övriga skulder		1 111	1 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	20 105	21 017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 974</b>	<b>33 796</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>923 523</b>	<b>959 581</b>



## 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).

Företaget har för räkenskapsår 2020 och 2021 valt att tillämpa BFNAR 2021:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset och då redovisat rabatter hänförliga till hyra av lokaler i den period som rabatten avser.

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.

#### Koncernredovisning

##### *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.

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.



##### *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 elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

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

### **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, vilken satts till fem år.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader Enlig tabell nedan  
Markanläggningar Enlig tabell nedan  
Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

### **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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader och markanläggningar.

Markanläggningar	20 år
Stomme inklusive grund	80-100 år
Stomkompletteringar/ innerväggar	40-50 år
Yttertak	40 år
Fasad	40-50 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fönster	40-50 år
Väme och sanitet	40-50 år
Ventilation	25 år
El	30-40 år
Transport	25 år
Restpost	10-50 år

Löpande utgifter för nyproduktion och om- och tillbyggnadsarbeten aktiveras i balansräkningen som ett pågående arbete tills de är färdigställda. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta beslutats.

Företaget gör årligen en individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys och marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 16.

### **Nedskrivningar**

Vid balansdagen görs en bedömning om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererade enheten som tillgången hör till.

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

### **Finansiella instrument**

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

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

### ***Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)***

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

- \*säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- \*säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

### ***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.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***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.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **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.



## **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.

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

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

## **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

## **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***

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

I företaget finns förmånsbestämda pensionsplaner. Redovisning sker enligt förenklingsreglerna.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3). Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhållits från KPA.

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad för företaget har en legal eller informell förpliktelse.

### **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.

### **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.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Rörelsens intäkter

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.

W  


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.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Bostäder	143 476	138 741
Lokaler	25 017	30 359
Övrigt	3 457	3 427
Hysesbortfall bostäder	-3 179	-4 517
Hysesbortfall lokaler	-482	-628
Hysesbortfall övrigt	-329	-377
Avgår rabatter	-1 218	-1 309
	<b>166 742</b>	<b>165 694</b>

## Moderbolaget

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Bostäder	143 476	138 741
Lokaler	15 599	15 540
Övrigt	3 457	3 427
Hysesbortfall bostäder	-3 179	-4 517
Hysesbortfall lokaler	-466	-619
Hysesbortfall övrigt	-329	-377
Avgår rabatter	-1 218	-1 309
	<b>157 340</b>	<b>150 886</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter Koncernen

	2022	2021
Fakturering till hyresgäster	1 378	1 448
Externt sålda fastighetsskötartjänster	42	4
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncernbolag	140	119
Återvunna fordringar	64	47
Försäkringsersättningar	4 838	903
Övriga sidointäkter	1 021	1 200
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	42	140
Erhållna bidrag	90	445
Sjuklöneersättning	63	18
	<b>7 677</b>	<b>4 324</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Fakturering till hyresgäster	1 378	1 448
Externt sålda fastighetsskötartjänster	42	4
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncernbolag	756	755
Återvunna fordringar	64	46
Försäkringsersättningar	4 838	740
Övriga sidointäkter	998	1 200
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	42	140
Erhållna bidrag	90	258
Sjuklönersättning	63	18
	<b>8 270</b>	<b>4 610</b>

**Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,45 %	0,49 %

**Not 5 Drift- och underhållskostnader  
Koncernen**

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	6 950	6 092
Reparationer	10 283	6 675
Underhållskostnader	29 579	26 741
Taxebundna kostnader	14 185	14 158
Uppvärmning	13 623	14 508
Övriga driftskostnader	2 017	2 383
	<b>76 637</b>	<b>70 558</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	6 832	6 008
Reparationer	10 221	6 368
Underhållskostnader	27 930	26 251
Taxebundna kostnader	14 073	14 064
Uppvärmning	13 107	13 966
Övriga driftskostnader	1 951	2 288
	<b>74 115</b>	<b>68 946</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader i Koncernen och  
Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	8
Män	25	26
	<b>34</b>	<b>34</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse och verkställande direktör	1 319	1 262
Övriga anställda	14 164	14 541
	<b>15 483</b>	<b>15 803</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	418	224
Pensionskostnader för övriga anställda	1 186	1 412
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 800	4 816
	<b>6 404</b>	<b>6 452</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**21 887**                      **22 255**

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 370 tkr (2 211 tkr).

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %


Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 120 (118) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 128 (123) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget.

Lön till VD under verksamhetsåret uppgår till 1 071 (1 022) tkr, i föregående års siffror ingår även avgående VD. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 12 tkr individuell avgift. VD har möjlighet att arbeta till uppnådd ålder i enlighet med 32a§Las. Vid förtida pensionsavgång ska bestämmelserna om sänkt pensionsålder enligt ITP-planen gälla. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår utöver uppsägningslön på sex månader ett avgångsvederalag om arton månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

**Not 7 Arvode till revisorer**

**Koncernen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	154	156
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	18	0
Skatterådgivning	110	0
Övriga tjänster	0	4
	<b>283</b>	<b>160</b>

VL  


**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	120	120
Skatterådgivning	13	0
Övriga tjänster	0	4
	<b>133</b>	<b>124</b>

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.

**Not 8 Övriga rörelsekostnader  
Koncernen**

	2022	2021
Förlust vid avyttring av byggnader o mark	7 885	54
Förlust vid avyttring av inventarier, verktyg och installationer	18	0
	<b>7 903</b>	<b>54</b>

**Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag  
Koncernen**

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	41 944	0
	<b>41 944</b>	<b>0</b>

**Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar i  
Koncernen och  
Moderbolaget**

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	18
	<b>0</b>	<b>18</b>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	136	29
Ränteintäkter från koncernföretag	84	0
	<b>219</b>	<b>29</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Ränteintäkter från Fastighets AB Mösseberg	16	0
Övriga ränteintäkter	114	23
	<b>130</b>	<b>23</b>



**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	4 146	3 722
Kommunal borgensavgift	1 670	1 993
Räntekostnader övriga	18	17
	<b>5 834</b>	<b>5 732</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	150	0
Räntekostnader till kreditinstitut	4 050	3 251
Kommunal borgensavgift	1 670	1 812
Räntekostnader övriga	18	11
	<b>5 888</b>	<b>5 074</b>

**Not 13 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-1 172	0
	<b>-1 172</b>	<b>0</b>

**Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 507	-2 723
Justering avseende tidigare år	-286	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-642	-1 286
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 435</b>	<b>-4 009</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	Procent	Belopp 2022	Procent	Belopp 2021
Redovisat resultat före skatt		53 352		18 855
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 991	20,60	-3 884
Ej avdragsgilla kostnader		-152		-112
Ej skattepliktiga intäkter		8 640		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-10		-13
Ändrad beskattning tidigare år		2		0
Skattereduktion mikroproduktion förnybar el		3		1
Skattereduktion inventarier		72		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>4,56</b>	<b>-2 435</b>	<b>21,26</b>	<b>-4 009</b>



**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-909	-1 454
Justering avseende tidigare år	-286	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 004	-1 323
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 198</b>	<b>-2 777</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	Procent	Belopp 2022	Procent	Belopp 2021
Redovisat resultat före skatt		30 245		12 944
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 231	20,60	-2 667
Ej avdragsgilla kostnader		-135		-111
Ej skattepliktiga intäkter		3 090		0
Ändrad beskattning tidigare år		2		0
Skattereduktion mikroproduktion förnybar el		3		1
Skattereduktion inventarier		72		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>10,57</b>	<b>-3 198</b>	<b>21,45</b>	<b>-2 777</b>

**Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten i Koncernen och Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 224	2 142
Inköp	0	82
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 224</b>	<b>2 224</b>
Ingående avskrivningar	-2 019	-1 943
Årets avskrivningar	-81	-75
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 099</b>	<b>-2 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124</b>	<b>205</b>

**Not 16 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 426 705	1 345 387
Inköp	21 874	38 844
Försäljningar/utrangeringar	-73 769	-2 618
Omklassificeringar från pågående arbeten	2 002	60 096
Erhållet bidrag	-1 018	-15 005
Omklassificering från inventarier, verktyg, installationer	5 867	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 381 660</b>	<b>1 426 705</b>

*Handwritten signatures and initials.*

2023042719457

2023042719458

Ingående avskrivningar	-438 658	-404 012
Försäljningar/utrangeringar	14 053	2 563
Årets avskrivningar	-35 456	-37 209
Omklassificering från inventarier, verktyg, installationer	-5 867	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-465 928</b>	<b>-438 658</b>

Ingående nedskrivningar	-7 358	-7 358
Återförda nedskrivningar	1 500	2 300
Årets nedskrivningar	-1 500	-2 300
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 358</b>	<b>-7 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>908 375</b>	<b>980 690</b>

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde	1 978 118	2 029 017
----------------	-----------	-----------

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 299 921	1 218 731
Inköp	20 824	38 717
Försäljningar/utrangeringar	-1 373	-2 618
Omklassificeringar från pågående arbeten	2 002	60 096
Erhållet bidrag	-1 018	-15 005
Omklassificering från inventarier, verktyg, installationer	5 867	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 326 223</b>	<b>1 299 921</b>

Ingående avskrivningar	-401 143	-371 971
Försäljningar/utrangeringar	1 332	2 563
Årets avskrivningar	-32 663	-31 735
Omklassificering från inventarier, verktyg, installationer	-5 867	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-438 341</b>	<b>-401 143</b>

Ingående nedskrivningar	-7 358	-7 358
Återförda nedskrivningar	1 500	2 300
Årets nedskrivningar	-1 500	-2 300
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 358</b>	<b>-7 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>880 523</b>	<b>891 420</b>

**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde	1 901 282	1 846 789
----------------	-----------	-----------

Under 2014-2016 och 2018 värderades ca fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Under 2020 har värdering av en utomstående värderingsman utförts på två fastigheter. Övriga värderingar utförs av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.




**Not 17 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 736	38 268
Inköp	1 100	1 851
Försäljningar/utrangeringar	-15 617	-382
Omklassificeringar balansräkningen	-5 867	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 352</b>	<b>39 736</b>
Ingående avskrivningar	-24 451	-22 561
Försäljningar/utrangeringar	4 897	382
Omklassificeringar	5 867	0
Årets avskrivningar	-1 605	-2 273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 291</b>	<b>-24 451</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 061</b>	<b>15 285</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 522	24 054
Inköp	1 100	1 851
Försäljningar/utrangeringar	-2 083	-382
Omklassificeringar balansräkningen	-5 867	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 671</b>	<b>25 522</b>
Ingående avskrivningar	-21 200	-20 051
Försäljningar/utrangeringar	2 065	382
Omklassificeringar	5 867	0
Årets avskrivningar	-1 464	-1 531
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 732</b>	<b>-21 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 939</b>	<b>4 322</b>

**Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Värmeprojekt Amaranten	1 352	0
Freden 14 renovering	0	1 903
Övriga projekt inklusive ej beslutade	1 672	466
GreenLog Etapp 2	0	407
	<b>3 023</b>	<b>2 775</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Värmeprojekt Amaranten	1 352	0
Freden 14 renovering	0	1 903
Övriga projekt inklusive ej beslutade	1 672	466
	<b>3 023</b>	<b>2 369</b>

**Not 19 Pågående nyanläggningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 775	47 315
Nyanskaffningar	6 539	15 557
Försäljningar/utrangeringar	-4 290	0
Omklassificeringar balansräkningen	-2 002	-60 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 023</b>	<b>2 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 023</b>	<b>2 775</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 369	47 315
Nyanskaffningar	2 656	15 150
Omklassificeringar balansräkningen	-2 002	-60 096
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 023</b>	<b>2 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 023</b>	<b>2 369</b>

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav i Koncernen och  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 21 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90	105
Avgående fordringar	-90	-15
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>90</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>90</b>

Avser jämkning av moms, reglerad i och med försäljningen av Okularet 12.

**Not 22 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 895	2 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 895</b>	<b>2 895</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 895</b>	<b>2 895</b>

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Fastighets AB Mösseberg	100%	100%	40 000	2 895	
				<b>2 895</b>	
				Eget kapital	Resultat
Fastighets AB Mösseberg	556000-5190	Säte Falköping		51 499	44 785

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	1 449	1 297
Övriga försäkringar	146	127
Upplupen försäkringsersättning	1 349	277
Övriga förutbetalda kostnader	418	633
Upplupna ränteintäkter	129	0
Övriga upplupna intäkter	569	133
	<b>4 060</b>	<b>2 466</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	1 372	1 197
Övriga försäkringar	146	127
Upplupen försäkringsersättning	1 349	277
Övriga förutbetalda kostnader	418	633
Upplupna ränteintäkter	107	0
Övriga upplupna intäkter	569	133
	<b>3 961</b>	<b>2 366</b>

**Not 25 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier
Antal A-Aktier	46 000
	<b>46 000</b>

**Not 26 Uppskjuten skattefordran/ skatteskuld  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Temporär skillnad fastigheter	-19 422	-17 274
Temporär skillnad bolånepost	120	148
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-815	-2 349
	<b>-20 117</b>	<b>-19 475</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Temporär skillnad fastigheter	-19 034	-17 058
Temporär skillnad bolånepost	120	148
	<b>-18 913</b>	<b>-16 910</b>

**Not 27 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skuld till kreditinstitut	652 040	807 695
	<b>652 040</b>	<b>807 695</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skuld till kreditinstitut	652 040	760 245
	<b>652 040</b>	<b>760 245</b>

Lånen förlängs successivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga. Detta gäller samtliga lån förutom ett i moderbolaget där amortering görs med 3 200 tkr årligen. Under 2022 löstes samtliga lån i dotterbolaget som en följd av försäljningen av Okularet 12.

**Not 28 Skulder till kreditinstitut i Koncernen och  
Moderbolaget**

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut.

**Lånstruktur och  
räntebindningstid**

	Snittränta	Andel lån	Lånebelopp
	%	%	2022-12-31
2023	1,20	36,82	245 976
2024	1,06	32,57	217 575
2025	0,32	10,48	70 000
2026	0,98	20,13	134 489
Genomsnittlig ränta	1,02		<b>668 040</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 200

**Not 29 Checkräkningskredit  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	2 505	2 245
Upplupna sociala kostnader	1 435	1 381
Upplupna räntekostnader	921	352
Förskottsbetalda hyror	12 021	12 372
Upplupen fastighetsskatt	3 477	3 035
Övriga upplupna kostnader	1 874	4 466
	<b>22 233</b>	<b>23 851</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	2 505	2 245
Upplupna sociala kostnader	1 435	1 381
Upplupna räntekostnader	921	294
Förskottsbetalda hyror	10 540	10 168
Upplupen fastighetsskatt	3 044	2 622
Övriga upplupna kostnader	1 660	4 308
	<b>20 105</b>	<b>21 017</b>

**Not 31 Ställda säkerheter Koncernen och  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	0	36 017
	<b>0</b>	<b>36 017</b>

**Not 32 Eventualförpliktelser Koncernen och  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse Fastigo	310	276
	<b>310</b>	<b>276</b>

**Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	37 142	39 557
Ej utbetald utdelning	-2	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-41 985	-158
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	7 903	54
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	-3
	<b>3 058</b>	<b>39 451</b>



**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	34 208	33 341
Ej utbetald utdelning	-2	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-42	-158
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	59	54
	<b>34 224</b>	<b>33 238</b>

**Not 34 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

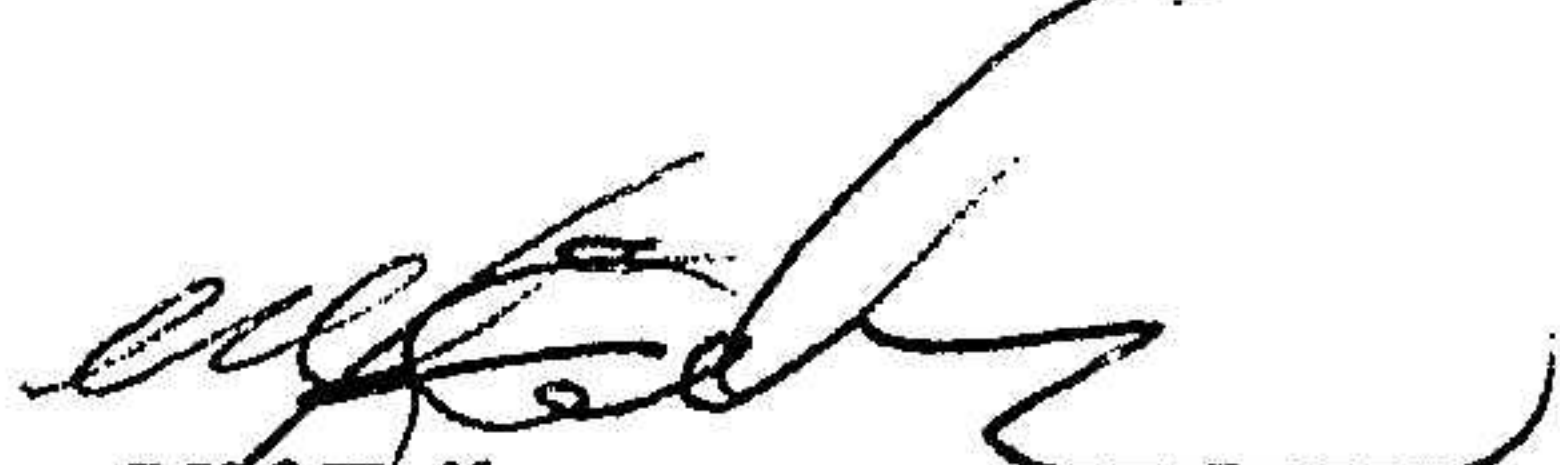
2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	126 627
årets vinst	27 047
	<b>153 675</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	57
i ny räkning överföres	153 618
	<b>153 675</b>


Falköping den 15 mars 2023

  
Ulf Eriksson  
Ordförande

  
Fredy Neüman

  
Ann-Kristin Bergström Svahn

  
Emanuel Ström

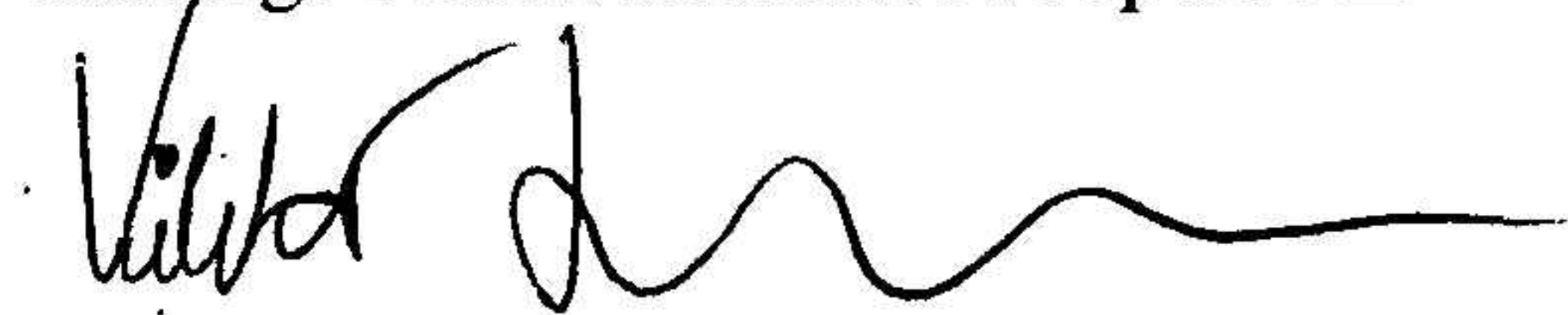
  
Caroline Lundberg

  
Bengt Lundkvist

  
Jonas Larsson

  
Tomas Thiel  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23e mars 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falköpings Hyresbostäder AB, org.nr 556196-6275

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder 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 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 23 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Larsson  
Auktoriserad revisor