

# Årsredovisning

för

## Älmhultsbostäder AB

556347-7420

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-20

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Älmhultsbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Älmhult den 2023-04-05



---

Peter Niklasson

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Älmhultsbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Elmen AB, (org.nr 556280-5217), som är ett av Älmhults kommun (212000-0647) helägt bolag. Båda bolagen har sitt säte i Älmhult. Bolaget startades 1989 och skall inom Älmhults kommun förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter samt bygga bostäder och lokaler. Bolaget skall i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Älmhults kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fusion av bolag

2022-12-22 fusionerades det tidigare dotterbolaget Älmhults Näringsfastigheter AB med Älmhultsbostäder AB och har till fullo integrerats. I Älmhultsbostäder AB:s resultaträkning för 2022 ingår Älmhults Näringsfastigheter AB:s hela nettoomsättning och resultat för perioden 2022-01-01 fram till fusionen. De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden i enighet med BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion.

#### Omvärldsfaktorer

Inflationen och osäkerheten på energimarknaden har haft en direkt påverkan på bolagets kostnader vilket resulterat i en negativ resultatpåverkan. Det råder även en oro på räntemarknaden och bolaget ökade andelen bundna lån i mars. Bolaget hade inför förändringen på räntemarknaden en hög andel bundna lån vilket gjort att påverkan under året har varit begränsad.

#### Underhåll

Under verksamhetsåret har samtliga lägenheter i den äldre byggnaden på fastigheten Lejonet 8 totalrenoverats och var färdigt för inflyttning den 2022-12-01. En stam- och badrumsrenovering av samtliga 62 lägenheter på Markus 2 har påbörjats och färdigställt under året. På Vita korset 16 har bolaget anlagt nya plattytter vid hyresgästernas uteplatser samt asfalterat om befintliga asfaltsytor.

#### Klimatinitiativet

Sedan 2018 är bolaget med i allmännyttans klimatinitiativ med målet om att nå en minskad energianvändning om 30% till 2030 samt bedriva en fossilfri verksamhet. Under det gångna året har andelen eldrivna servicefordon utökats och vid årets utgång uppgår andelen dessa till 87%. Under verksamhetsåret har fossila bränslen frångåtts som drivmedel för samtliga maskiner.

På fastigheterna Vita korset 16, Jakob 1 och Dalen 6 har belysningsarmaturer bytts ut till energisnålare armaturer. I flertalet tvättstugor har äldre tvättutrustning bytts ut till förmån för energieffektivare alternativ.

I samband med tidigare nämnda underhållsåtgärder på Markus 2 och Lejonet 8 installerades individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD). Utöver dessa fastigheter har IMD installerats på Jakob 1 och antalet lägenheter med IMD uppgår vid årets utgång till 530 lägenheter.

Vid Niklas 4 och Vita korset 16 har ventilation med värmeåtervinning (FTX) installerats.

✶

### Vakansgrad

Under året har vakansgraden minskat jämfört med föregående år och intäktsbortfallet för hyreslägenheter uppgick till 4 216 tkr (6 087 tkr 2021). Omflyttningsfrekvensen har ökat och uppgår för det aktuella året till 27,2% (25,7% 2021).

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har under januari 2023 undertecknat ett köpeavtal om avyttring av fastigheten Värmen 1 till Älmhults kommun.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Nu rådande omvärldsfaktorer gör att bolaget bedömer att vakansnivån kommer vara på en fortsatt hög nivå under 2023. Bolagets äldre bestånd har ett fortsatt renoveringsbehov vilket kommer fortgå som planerat. Under 2023 kommer stam- och badrumsrenovering samt installation av IMD utföras på Markus 3. Bolaget kommer fortsatt fokusera på energibesparande åtgärder vilket förväntas resultera i en positiv effekt på fastigheternas driftkostnader.

Osäkerheten på energimarknaden och den höga inflationstakten bedöms få en fortsatt påverkan på bolagets kostnader även under 2023. Det högre ränteläget kommer att få effekt på finansiella kostnader i takt med att bolagets räntebundna krediter förfaller till ränteomskrivning. Andelen fasträntelån uppgick den 2023-01-01 till 90,7% vilket gör att det högre ränteläget får en begränsad påverkan på bolagets finansiella kostnader under 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Balansomslutning	816 022	799 290	794 367	682 806	587 340
Nettoomsättning	100 945	95 497	93 152	89 769	89 133
Soliditet (%)	30,0	29,8	29,1	31,2	36,1
Resultat efter finansiella poster	1 167	9 489	21 476	4 414	85 989
Resultat efter finansiella poster*	1 848	1 116	4 814	288	92 432
Underhåll per m <sup>2</sup>	89	118	107	89	146
Hyresvakanser inklusive rabatt	8 116	8 507	3 765	1 272	1 048

- Balansomslutning är summan av bolagets tillgångar eller skulder och eget kapital.
- Omsättning är summan av hyresintäkter med avdrag för hyresvakanser och rabatter samt sålda tjänster.
- Soliditet är eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.
- Resultat efter finansiella poster är resultat före bokslutsdispositioner och skatt.
- \*Resultat efter finansiella poster exklusive summan av nedskrivningar/återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar.
- Underhåll kr/m<sup>2</sup> visar underhållskostnader i förhållande till total uthyrningsbar yta.
- Hyresvakanser inklusive rabatt visar summan av intäktsbortfallet för outhyrda objekt samt överenskomna rabatter. I summan ingår vakanser i samband med renoveringen av Lejonet 8 med 1 261 tkr (2022).



### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 000	41 000	160 363	14 254	237 617
Disposition enligt beslut av årsstämman:			14 254	-14 254	0
Utdelning			-255		-255
Förvärv genom fusion			4 730		4 730
Årets resultat				2 623	2 623
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 000</b>	<b>41 000</b>	<b>179 092</b>	<b>2 623</b>	<b>244 715</b>

### Känslighetsanalys

	Förändring	Resultatpåverkan Tkr/år
Hysesintäkter - bostäder:	+/- 1%	962
Hysesintäkter - lokaler:	+/- 1%	96
Ränteförändring:*	+/- 1%	510

\*Analysen är beräknat på bolagets upplåning i rörlig ränta som vid årets utgång utgör 9,3% av långfristiga skulder.

### Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga och arbetsgivarorganisationen för kooperativa och allmännyttiga bostadsbolag, Fastigo. Bolaget är också medlem i Husbyggnadsvaror HBV förening upa.

### Sammanträden

Ordinarie bolagsstämma hölls den 2022-04-05. Styrelsen har under året haft sju stycken protokollförda sammanträden.

### Taxeringsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet för bolagets fastigheter är 930 706 Tkr.

### Försäkringsvärde

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkring Kronoberg.



## Styrelse och revisorer

### Ordinarie ledamöter

Leif Johanson, ordförande  
Helen Bengtsson, vice ordförande  
Irene Svensson  
Staffan Ferm  
Tord Åkesson  
Claes Lindahl  
Lars-Gunnar Gustafsson

### Suppleanter

Håkan Hult  
Fredrik Danielsson  
Roland Johansson  
Karl-Bertil Bertilsson  
Tomas Simonsson  
Yvonne Johnsson  
Kristina Spjut Sahlberg

### Verkställande direktör

Peter Niklasson

### Revisor

Ernst & Young AB

### Huvudansvarig revisor

Daniel Lantz

## Förslag till disposition av årets resultat

Till bolagsstämmans förfogande står:

<b>Summa balanserad vinst:</b>	<b>174 361 672</b>
Förvärv genom fusion:	4 730 127
Årets vinst:	2 622 849
<b>Summa vinstmedel:</b>	<b>181 714 648</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägaren utbetalas:	541 000
<b>I ny räkning överföres:</b>	<b>181 173 648</b>



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
<b>Hyresintäkter</b>	17	99 985	94 129
Övriga förvaltningsintäkter		960	1 368
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		526	542
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>101 471</b>	<b>96 039</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	16, 17	-47 309	-43 343
Underhållskostnader		-8 844	-10 841
Fastighetsskatt		-2 260	-2 074
Avskrivningar	2	-24 787	-23 452
Nedskr./återf. nedskrivning av mater. anläggningstillg.	2	-681	8 373
Förlust vid avyttring av byggnader/mark		-151	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-84 032</b>	<b>-71 337</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>17 439</b>	<b>24 702</b>
<b>Centrala administrations och försäljningskostnader</b>			
Avskrivningar	2	-129	-52
Övriga kostnader	16, 17, 22	-7 922	-7 970
<b>Rörelseresultat</b>	18	<b>9 388</b>	<b>16 680</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	19	-8 713	-7 266
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 167</b>	<b>9 489</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfond	20	0	8 737
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 167</b>	<b>18 226</b>
Skatt på årets resultat	21	1 456	-3 972
<b>Årets resultat</b>		<b>2 623</b>	<b>14 254</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Immateriella anläggningstillgångar

3

315

165

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**315**

**165**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

4

734 513

702 956

Inventarier och maskiner

5

5 467

6 250

Pågående ny- och ombyggnader

6

22 265

2 717

**Summa förvaltningsfastigheter**

**762 245**

**711 923**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7

60

260

**Summa anläggningstillgångar**

**762 620**

**712 348**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

135

44

Fordringar hos koncernföretag

48 687

82 963

Övriga fordringar

1 748

1 592

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 770

1 279

Kassa och bank

1 062

1 064

**53 402**

**86 942**

**Summa omsättningstillgångar**

**53 402**

**86 942**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**816 022**

**799 290**



## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

8, 9

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

22 000

22 000

Reservfond

41 000

41 000

**Summa bundet eget kapital**

**63 000**

**63 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

179 092

160 363

Årets resultat

2 623

14 254

**Summa fritt eget kapital**

**181 715**

**174 617**

**Summa eget kapital**

**244 715**

**237 617**

**Obeskattade reserver**

10

515

454

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

11

420

1 876

#### **Långfristiga skulder**

12

Fastighetslån

13

548 000

540 000

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

8 706

6 837

Skulder till koncernföretag

2 334

2 033

Skatteskulder

160

0

Övriga kortfristiga skulder

1 052

881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

10 120

9 592

**Summa kortfristiga skulder**

**22 372**

**19 343**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**816 022**

**799 290**



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 167	9 489
Avskrivningar och nedskriv./återf. av tidigare nedskriv.	25 597	15 131
Bokf.mässig vinst vid avyttr. av anl.tillgångar	-526	-542
Bokf.mässig förlust vid avyttr. av anl.tillgångar	151	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>26 389</b>	<b>24 078</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-91	481
Förändring av kortfristiga fordringar	33 631	-11 604
Förändring av leverantörsskulder	1 869	-2 477
Förändring av kortfristiga skulder	1 160	211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62 958</b>	<b>10 689</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-63 487	-11 334
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	782	542
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-200
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-62 705</b>	<b>-10 992</b>

### Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-255	-205
--------------------	------	------

### Årets kassaflöde

-2 -508

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 064 1 572

Likvida medel vid årets slut 1 062 1 064



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna bokförs under den period som hyran avser, innebärande att förskottsbetalade hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

#### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/ eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet med tillägg för eventuella förbättringsarbeten minskat med planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Pågående nyanläggningar värderas på motsvarande sätt. 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och beräknade livslängd enligt komponentfördelning vilket ger följande fördelning:

	Beräknad livslängd	Avskrivningsprocent
Maskiner, inventarier	5-10 år	10-20%
Förvaltningsfastigheter enligt komponenter	15-100 år	1-6,7%
Markanläggningar, markinventarier	5-20 år	5-20%

#### Nedskrivningar

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet med hjälp av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen beaktar fastigheternas nuvarande och framtida hyresnivåer, uthyrningsgrad samt schabloniserade drift- och underhållskostnader. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella, bedömda verkliga värdet, görs en individuell prövning. Nedskrivning görs, om behov uppstår, med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut, vilket innebär att tidigare gjorda nedskrivningar, kan helt eller delvis återföras, alternativt att ytterligare nedskrivning kan aktualiseras. Nedskrivning kan dessutom göras av pågående projekt om bedömt behov föreligger.

#### Total skatt

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

### **Fordringar skulder och avsättningar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärdet. Skulder har upptagits till nominella belopp. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### **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.

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. I noten skulder till kreditinstitut redovisas ingångna ränteswappar till anskaffningsvärde/ nominellt belopp och beräknat marknadsvärde per balansdagen. Marknadsvärdering av bolagets ingångna ränteswappar per balansdagen sker av det kreditinstitut som ställt ut ränteswappen.

### **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.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till den anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester och betald frånvaro. 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 företaget finns såväl förmånsbestämda som avgiftsbestämda pensionsplaner. Företaget har valt att klassificera sina planer för ersättning efter avslutad anställning som avgiftsbestämda planer. I de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och har ingen rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om det andra företaget inte kan uppfylla sina åtaganden. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### Not 2 Planenliga avskrivningar per funktion

	2022	2021
Byggnader avskrivning	20 271	19 672
Byggnader nedskrivning	4 022	0
Byggnader återf. av tidigare nedskrivning	-3 340	-8 373
Markanläggning	2 196	2 049
Inventarier	2 143	1 631
Fastighetsinventarier	177	100
Inventarier (administrationskostnad)	81	52
Immateriella tillgångar (administrationskostnad)	49	0
	<b>25 597</b>	<b>15 131</b>

### Not 3 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165	0
Inköp	198	165
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>363</b>	<b>165</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-49	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>315</b>	<b>165</b>

Q

**Not 4 Byggnader, mark, markanläggning och markinventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>970 790</b>	<b>939 815</b>
Inköp/omklassificeringar byggnad	38 563	30 666
Inköp/omklassificeringar mark, markanl./invent.	3 902	2 457
Förvärv genom fusion	36 818	0
Omklassificering vid fusion	3 100	0
Försäljningar/utrangeringar byggnad	-463	-2 148
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 052 710</b>	<b>970 790</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-223 409</b>	<b>-203 736</b>
Försäljningar/utrangeringar byggnad	312	2 148
Förvärv/omklassificering genom/vid fusion	-23 482	0
Årets avskrivningar byggnad	-20 271	-19 672
Årets avskrivningar markanl./invent.	-2 373	-2 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 223</b>	<b>-223 409</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-44 425</b>	<b>-46 205</b>
Förvärv genom fusion	-3 868	0
Omklassificeringar nedskrivningar	0	-6 593
Årets återförda nedskrivningar	3 340	8 373
Årets nedskrivningar	-4 022	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-48 974</b>	<b>-44 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>734 513</b>	<b>702 956</b>
<b>Beräknat marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b>		
Marknadsvärde totalt:	1 218 338	1 209 136

Värdering av fastigheterna har skett genom en intern värdering med hjälp av värderingverktyget Datscha samt externa värderingar har utförts på vissa utvalda fastigheter. Faktiska hyresnivåer och schabloniserade drift- och underhållskostnader har beräknats. Framräknade driftsnetton och restvärden har nuvärdesberäknats med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Schablonkostnaderna har prövats individuellt och justerats om behov för detta föreligger.

D

**Not 5 Inventarier och maskiner**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 250	13 367
Inköp	2 805	2 074
Försäljningar/utrangeringar	-1 647	-1 191
Förvärv genom fusion	7 295	0
Omklassificeringar vid fusion	-3 100	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 603</b>	<b>14 250</b>
Ingående avskrivningar	-8 000	-7 508
Försäljningar/utrangeringar	1 390	1 191
Förvärv genom fusion	-6 946	0
Omklassificeringar vid fusion	1 643	0
Årets avskrivningar	-2 224	-1 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 136</b>	<b>-8 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 467</b>	<b>6 250</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 717	20 658
Inköp	53 595	4 809
Omklassificeringar nedskrivningar	0	6 593
Omklassificeringar	-34 047	-29 343
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 265</b>	<b>2 717</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 265</b>	<b>2 717</b>

**Not 7 Finansiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Aktier och andelar i andra företag</b>		
Aktier i Älmhults Näringsfastigheter AB 2 000 stycken	0	200
Andel i HBV Husbyggnadsvaror	40	40
Aktier i Handelsplats Älmhult AB 200 stycken	20	20
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar:</b>	<b>60</b>	<b>260</b>

Da

**Not 8 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Disposition av vinst eller förlust**

Balanserad vinst:	174 362
Förvärv genom fusion:	4 730
Årets vinst:	2 623
	<b>181 715</b>

Disponeras så att	
Till aktieägaren utbetalas:	541
Balanseras i ny räkning:	181 174
	<b>181 715</b>

**Not 9 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Nominellt värde per aktie (kr)</b>
Älmhultsbostäder AB	2 200	10 000
	<b>2 200</b>	

**Not 10 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ack överavskr. på mask.	454	454
Förvärv genom fusion	61	0
	<b>515</b>	<b>454</b>

**Not 11 Uppskjuten skatt**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång temporära skillnader fastigheter	-3 030	-302
Belopp vid årets ingång underskott	1 154	2 399
Årets förändring temporära skillnader fastigheter	-474	-2 728
Årets förändring underskott	1 930	-1 245
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-420</b>	<b>-1 876</b>



### Not 12 Långfristiga skulder

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används bland annat finansiella derivatinstrument, så kallade ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 80 Mkr. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 2,0 Mkr (-22,1).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfalloprofil långfristiga skulder</b>		
Förfaller inom ett år	188 000	140 000
Förfaller senare än ett år men inom fem år	200 000	300 000
Förfaller senare än fem år	160 000	100 000
	<b>548 000</b>	<b>540 000</b>

Samtliga lån har klassificerats som långfristiga skulder, då de ingår i företagets långsiktiga finansiering av verksamheten och bedömningen är att de kommer förlängas.  
Älmhults kommuns borgensåtagande är 548 000 Tkr.

### Not 13 Derivatinstrument

	Verkl. värde	Nom. bel.
<b>Motpart</b>		
SEB - ränteswap	2 009	80 000
	<b>2 009</b>	<b>80 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna pensionsutbetalningar, semester, komptid	1 281	1 379
Upplupna lagstad. och avtalsenl. sociala och liknande avgifter	547	489
Upplupna kostnadsräntor	906	801
Förutbetalda hyresintäkter och förutbetalda hyror moms	7 211	6 892
Övrigt	175	31
	<b>10 120</b>	<b>9 592</b>



**Not 15 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo	246	241
	<b>246</b>	<b>241</b>

**Not 16 Anställda och personalkostnader**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	10	9
Män	20	21
	<b>30</b>	<b>30</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse och verkställande direktör	1 472	1 344
Övriga anställda	11 777	11 545
	<b>13 249</b>	<b>12 889</b>

**Pensionskostnader och sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	367	389
Pensionskostnader för övriga anställda	800	866
Sociala kostnader för styrelse och verkställande direktör	495	500
Sociala kostnader för övriga anställda	3 922	3 703
	<b>5 584</b>	<b>5 458</b>

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

	<b>18 833</b>	<b>18 347</b>
--	---------------	---------------

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	100 %

**Avtal om avgångsvederlag**

På grund av att VD ej omfattas av lagen om anställningsskydd har följande avtal träffats:  
Om uppsägning sker från bolagets sida utgår i avgångsvederlag till VD tolv månadslöner.



### Not 17 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
<b>Inköp</b>		
Älmhults kommun	9 617	7 959
Älmhults Näringsfastigheter AB	0	521
Elmnet AB	8	38
Elmen AB	56	0
	<b>9 681</b>	<b>8 518</b>
<b>Försäljning</b>		
Älmhults kommun	6 514	6 007
Älmhults Näringsfastigheter AB	0	110
Älmhults Terminal AB	62	61
	<b>6 575</b>	<b>6 178</b>

### Not 18 Fusionerat bolag

Namn	Fusions- dag	Överlåten nettoomsätt.	Överlåtet rörelseresultat	Överlåtna nettotillgångar
Älmhults Näringsfastigheter AB, 556054-3588	2022-12-22	2 620	-1 239	12 229

I Älmhultsbostäder AB:s resultaträkning för 2022 ingår Älmhults Näringsfastigheter AB:s hela nettoomsättning och resultat för perioden 2022-01-01 fram till fusionen.

De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden i enighet med BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion.

Vid fusionen har följande tillgångar och skulder övertagits:

Anläggningstillgångar	10 852
Kortfristiga fordringar	1 377
Obeskattade reserver	61
Långfristiga skulder	8 000
Kortfristiga skulder	62

### Not 19 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	5 928	4 566
Övriga finansiella kostnader (borgensavgift)	2 785	2 700
	<b>8 713</b>	<b>7 266</b>

### Not 20 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring periodiseringsfond	0	-8 737
	<b>0</b>	<b>-8 737</b>

D

**Not 21 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-474	-2 727
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskott	1 930	-1 245
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 456</b>	<b>-3 972</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		1 167		18 226
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-240	20,6	-3 755
Ej avdragsgilla kostnader	6,5	-76	0,7	-126
Ej skattepliktiga intäkter	-11,8	138	-0,8	138
Justering avseende skatter för föreg. år	0,0	0	0,8	-154
Ränta på periodiseringsfond	0,0	0	0,0	-9
Ej avdragsgilla räntekostnader (ränteavdragsbegränsning), justeringar	-33,2	387	-0,2	41
Tillägg vid upplös. av periodiseringsfond	0,0	0	0,6	-107
Fusionerat skattemässigt underskott	-90,8	1 060	0,0	0
Omklassificeringar anl.tillg. vid fusion	-16,0	187	0,0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-124,8</b>	<b>1 456</b>	<b>21,8</b>	<b>-3 972</b>

**Not 22 Arvode till revisorer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	222	140
Övriga tjänster	244	93
	<b>466</b>	<b>233</b>

*De*

**Not 23 Koncerntillhörighet**


Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Elmen AB med organisationsnummer 556280-5217 med säte i Älmhult.  
Elmen AB är ett av Älmhults kommun helägt bolag.

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**


Bolaget har under januari 2023 undertecknat ett köpeavtal om avyttring av fastigheten Värmen 1 till Älmhults kommun.

Älmhult den 1/3 2023

  
Leif Johanson  
Ordförande

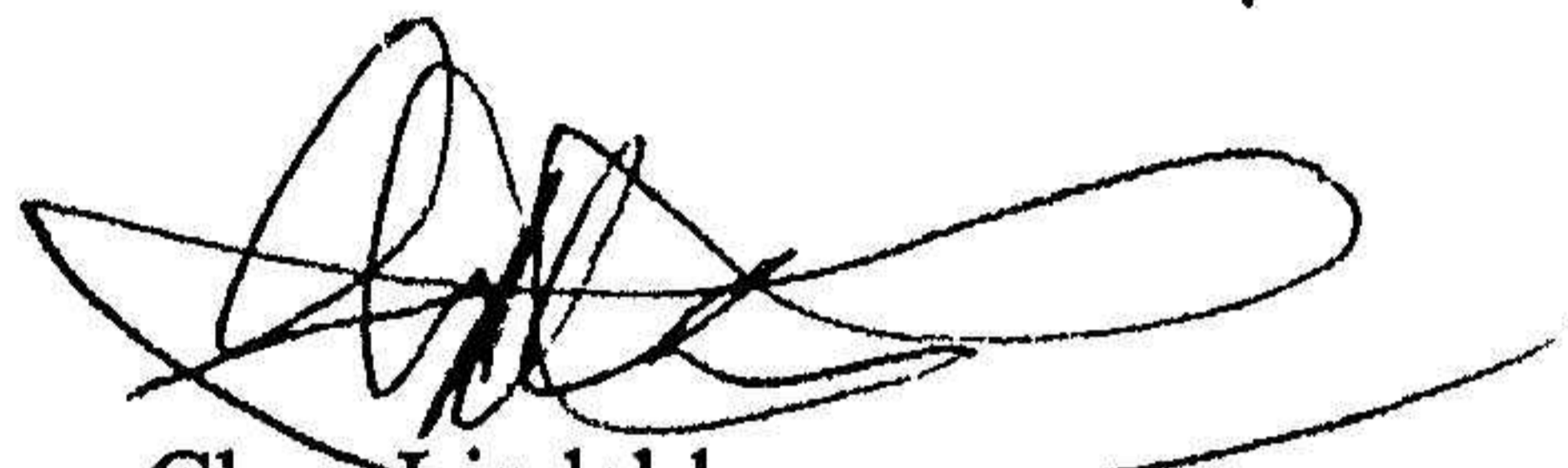
  
Helen Bengtsson

  
Lars-Gunnar Gustafsson

  
Tord Åkesson

  
Irene Svensson

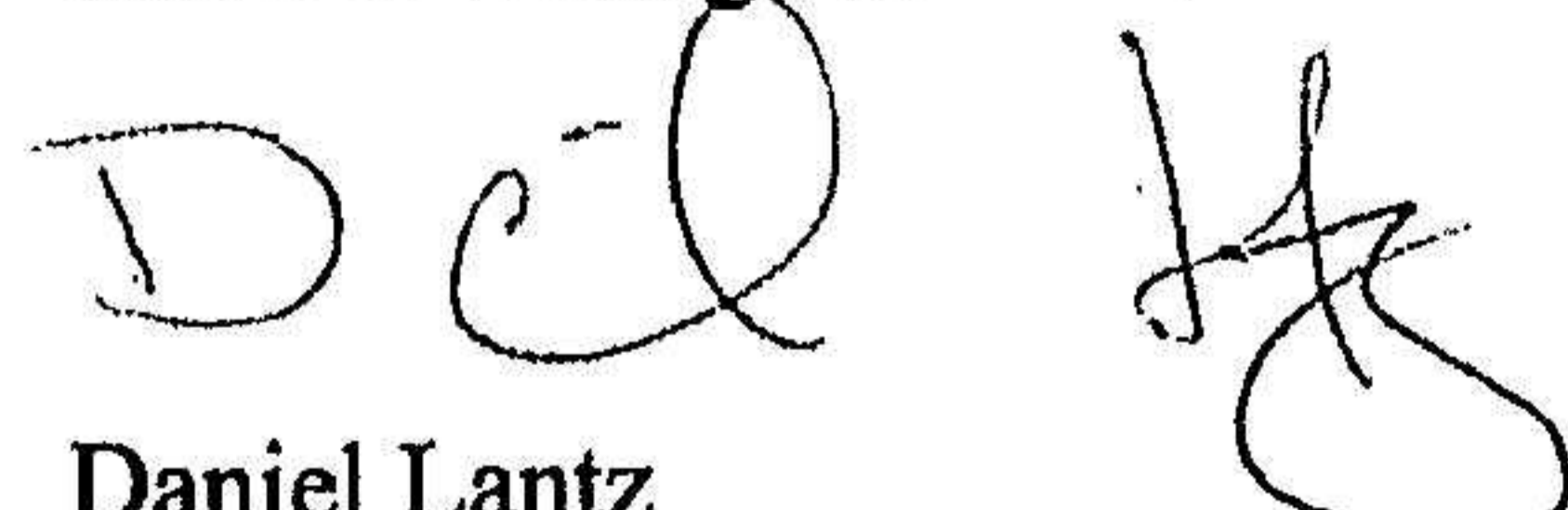
  
Staffan Fern

  
Claes Lindahl

  
Peter Niklasson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/3 - 2023

Ernst & Young AB

  
Daniel Lantz  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023040610745

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älmhultsbostäder Aktiebolag, org.nr 556347-7420

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Älmhultsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

2025040610746

## 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 Älmhultsbostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Älmhultsbostäder Aktiebolag 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Älmhult den 1 mars 2023

Ernst & Young AB

Daniel Lantz  
Auktoriserad revisor