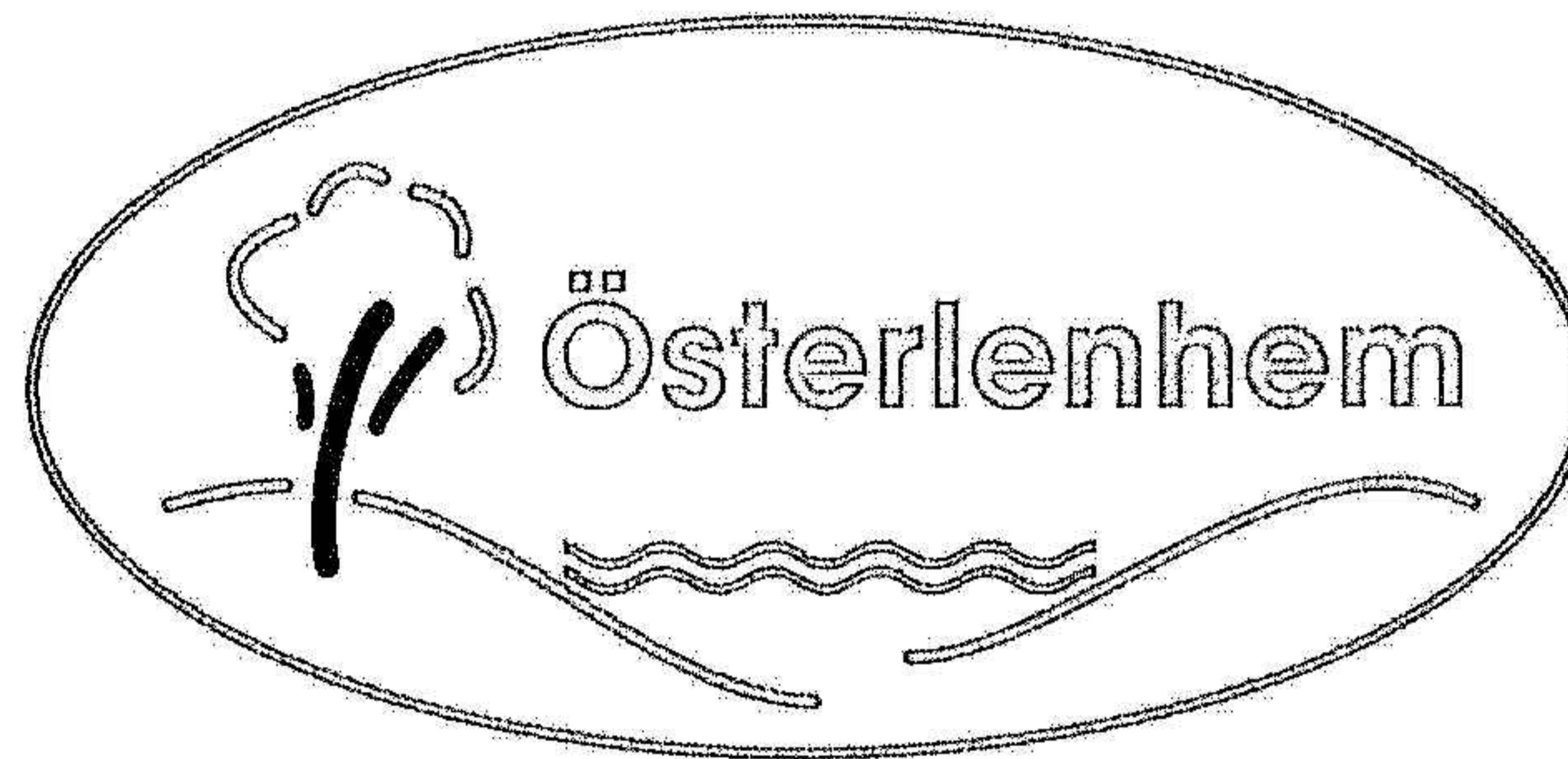


Årsredovisning för
Österlenhem AB
556056-3792



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-14
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Österlenhem AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tomelilla 2023-04-24

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Pia Brink".

Pia Brink
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Österlenhem AB, 556056-3792 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Tomelilla kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget har sitt säte i Tomelilla kommun, Skåne län.

Väsentliga händelser under året

Under året slutfördes om- och nybyggnation av Lansen 14. På grund av covid och Rysslands invasion av Ukraina har materialpriser skjutit i höjden och i många fall har materialbrist uppstått vilket medfört leveransproblem. Så även för Lansen vilket innebar att inflyttningen sköts fram i tiden. Entreprenören har underrättat bolaget om höjda priser i projektet och begärt att entreprenadpriset ska ändras. Dialog om priset pågår. Efterfrågan på lägenheterna var stor och alla lägenheterna hyrdes ut till inflyttningen den 1 september.

Under året tog styrelsen beslut att bygga marklägenheter i Brösarp. Byggnationen har upphandlats och är ett samverkansprojekt tillsammans med Skanska Sverige AB som är det företag som vann upphandlingen. Systemhandling som utgör riktpolis för byggkostnaderna och byggherrekostnaderna utgör tillsammans den investeringskalkyl som legat till grund för styrelsens beslut tillsammans med övergripande beskrivning av energi och miljömål, ekonomi, tidplan samt hyresnivå. Arbetet fortskrider och bygglov inlämnades i slutet av året. De 27 marklägenheterna ska vara klara i mitten på 2024 och kommer att kosta runt 80 mkr.

Vid årets budgetbeslut togs även beslut om investeringar på 15 mkr för underhållsinvesteringar i befintliga fastigheter samt för inköp av maskiner och inventarier. De flesta investeringarna är klara och några slutförs under 2023. Under året har även beslut att göra vid utemiljön i kvarteret Heimdal tagits. Stöd för gröna och trygga samhällen har söpts och beviljats med 2,85 mkr och bidraget har gjort det möjligt att genomföra projektet som kostar cirka 6 mkr.

Österlenhem har strax över 200 kallhyreslägenheter. Med dagens ränte- och kostnadsutveckling på energipriserna tog styrelsen beslut i september att bolaget aktivt ska arbeta med lägenheterna och ta fram en färdplan med åtgärder. Tilläggsisolering, luftvärmepump och konvertering till varmhyra är åtgärder bolaget tittar på. Den första etappen av tilläggsisolering sker i februari 2023, ungefär samtidigt som de första luftvärmepumparna installeras. Två mindre områden i Tomelilla kommer under 2023 kopplas in på fjärrvärmesystemet och för flera fastigheter i Smedstorp kommer projektering påbörjas under 2023 för att konvertera till varmhyra. Det kommer att ta tid och kommer att göras efterhand som resurserna medger det.

2021 tog Österlenhem hem grönyteskötseln i Tomelilla tätort. Utifrån utvärderingen beslöts att skötseln av Österlenhems samtliga grönytor ska skötas i egen regi och uppstart skedde i mars 2022. Personal har anställts och gruppen består nu av 3 heltidsanställda samt viss säsongsanställning. Under ett par veckors tid under sommarmånaderna anställdes sommararbetande ungdomar och i samarbete med Tomelilla kommun tog bolaget också emot ferieungdomar. Målsättningen med grönyteskötseln är hög men tidsåtgången vid varje fastighet har visat sig större än beräknat. Områdena har därför besiktigats för att identifiera var möjlighet till förenkling och effektivisering finns. Ett arbete som påbörjats under vinterhalvåret för att underlätta skötseln under växtsäsongen.

I maj började bolagets lägenheter annonseras via Boplats syd. Det egna köhanteringsprogrammet behövde bytas på grund av tekniska problem med webbdirektivet och GDPR säkerheten. I stället för eget program valde styrelsen att bolagets lägenheter annonseras via Boplats Syd. Fördelarna överstiger nackdelarna och bolaget får tillgång till en trygg och säker kö som förmedlar bostäder öppet och transparent utifrån bolagets uthyrningspolicy. En gemensam kö för flera bostadsbolag som ger fler möjlighet att upptäcka Tomelilla kommun som bostadsort. Av de 2 277 köande valde 862 att gå över till Boplats Syd. Sedan bolagets lägenheter har annonserats på Boplats syd har 56 lägenheter

#886

förmedlats och av dessa har 40 lägenheter förmedlats till någon av de 862 som gick över och 16 lägenheter har förmedlats till övriga i kösystemet. I genomsnitt finns det 27 intresseanmälningar per bostad och i snitt har kötiden varit 1,9 år per förmedlad bostad. Snittantalet intresseanmälningar ökar med antal rum och är för ettor 13 sökande och för fyror 73 sökande.

Fastighetsprogrammet med drift, underhåll, lägenhetsbesiktning med mera behöver bytas då det läggs ner efter att ha blivit uppköpt. Även ekonomiprogrammet byts vid årsskiftet då det inte klarar de nya betalssystemfilerna som bankerna inför. Nya programvaror medför mer arbete än vad bolaget klarar, även om viss arbetstid har frigjorts i och med övergången till Boplats syd.

Bolaget deltar i olika miljöaktiviteter tillsammans med kommunen och andra aktörer. Besök har gjorts hos Circular builders, LKF dagen och återvinningsföretag av tegel. Sysav har haft möte om avfall inom fastighetsförvaltningen och Länsstyrelsens har haft samverkanskonferens om energipåfrestningen i samhället. Kommunen har även haft workshops om hållbart byggande och bolaget har fått uttala sig om kommunens checklista för hållbart byggande. Lekmannarevisionen har även granskat bolagets arbete med hållbar utveckling och Agenda 2030 samt hur bolaget följer de i ägardirektiven angivna mål och kommunala planer gällande miljön under året. Bedömningen var att det fanns en viss följsamhet och att bolaget till viss del arbetade ändamålsenligt enligt angivna mål och planer. Utvecklingspotential finns då ägardirektivet är nytt och inte hunnit arbetas in. En verksamhetsplan har därefter arbetats fram och utvärdering och redovisning sker till styrelsen. I början av 2023 anslöt sig bolaget även som extern referensgrupp till kommunens klimatfärdplan. Tanken är att kommunen kartlägger utsläpp för att kunna identifiera och prioritera åtgärder för att minska utsläpp i kommunen. Eventuellt kan även Österlenhems utsläpp kartläggas.

VD deltar på delar av koncernledningsmöten och 21 april var det bolagets tur att berätta om bolagets arbete, ekonomi, styrning, utmaningar med mera. I april träffade VD, ordförande och vice ordföranden kommunstyrelsens arbetsutskott och redogjorde för bolagets resultat 2021, gjorda investeringar, byggnationer, bolagets resultat i Allmännyttans klimatinitiativ, budgetförutsättningar med mera. I juni deltog sedan Kommunstyrelsens arbetsutskott och styrelsen på visning i kvarteret Lansén som byggs om och fått ytterligare en våning. Utöver dessa möten deltar Österlenhem även i kommunens risk och sårbarhetsarbete, workshop för planarbetet i Tomelilla 10 södra samt kommunkompassen. Under året har KPMG haft i uppdrag att även granska kommunstyrelsens uppsikt och ägarstyrning av kommunens helägda bolag. Intervju har skett med bolagets ledningsgrupp och den sammanfattande bedömning var att kommunstyrelsen huvudsakligen bedriver en ändamålsenlig styrning och uppsikt.

Intern kontroll

Årets kontrollmål av den interna kontrollen har varit utvärdering och hantering av covid. Snabb omställning, att vara andra behjälpliga, öppen med den information som finns och att ta människors rädslor och farhågor på allvar är viktiga lärdomar vi tar med oss för framtiden. Årets kontroll ger inte någon anledning att tro att det finns risk för allvarliga fel med stora konsekvenser utifrån de rutiner och processer som bedömts. Inga allvarliga fel eller brister har framkommit. Genomgång sker löpande av VD samt av ordförande och vice ordförande enligt de rutiner och processer som finns.

Mål i verksamhetsplanen

I förvaltningsberättelsen ska bolagets styrelse redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av de syfte och ramar som bolagsordning och direktiv anger och ligga till grund för kommunstyrelsens uppsikt. I verksamhetsplanen identifieras finansiella mål och verksamhetsmål med kundfokus, hållbar framtid och utveckling av företaget och dess fastigheter. Verksamhetsplanens utvärdering görs i annat dokument som redovisas till styrelsen. En kort redovisning följer nedan.

Finansiella mål:

Soliditet om lägst 15 % - har inte uppnåtts under året. Räkna man med dold soliditet har målet uppnåtts. Avkastning på 8 % på insatt kapital har uppnåtts. Långsiktiga investeringar sker med lån mot borgen eller pantbrev. Belåningsgraden ska inte överstiga 85 % - har inte uppnåtts. Räkna man även här med dold soliditet har målet uppnåtts. Det egna kassaflödet täcker de löpande ersättningsinvesteringarna.

Verksamhetsmål:

För kundfokus ska nöjdheten mätas vid in- och utflyttningsprocessen. De flesta som svarat är nöjda eller mycket nöjda. Svarefrekvensen är låg och kan förbättras. Förändring av hemsidan har fått viss positiv respons med är svår att mäta. Hemsidan finns via kommunens hemsida som mäts och denna visar att Österlenhems sida är välbesökt. Lokaler för kommunverksamhet har diskuterats vid flertalet tillfällen. Beslut finns i kommunen om byggnation av LSS bostäder. Lokaler anpassas efter önskemål

Handwritten signature

och förändringar har gjorts under året på Björkebogatans förskola, omsorgslokalerna Valkyrian, Byavången och Brinkehem.

För en hållbar framtid deltar bolaget i Sveriges Allmännyttas klimatkiv. Energieffektivisering pågår löpande för att minska energianvändning. Diesel har bytts ut mot HVO100. Byggnationen i Brösarp får en grön profil med trästomme, grön betong, bergvärme, solcellerna med mera. Energikravet blir lägre än BBR kravet och området får laddinfrastruktur.

Utveckla bolaget och dess fastigheter. Översyn över fastigheternas planer för förtätning eller annan användning sker löpande och lämnas därefter för planändring. Arbete med underhållsplanerna är tillfälligt pausad på grund av programbyte. På grönyteområdet mäts arbetsuppgifter per område och förenkling och effektivisering pågår.

Ekonomi och framtid

Årets resultat slutade på 7 mkr och är bättre än budgeterat resultat om 3,3 mkr. Uthyrningsläget har varit bättre än förväntat och alla lägenheter i kvarteret Lansen var uthyrda vid inflyttningen. Vädret har varit gynnsamt när det gäller energi, snö- och halkbekämpning och på personalsidan har längre ledigheter medfört lägre personalkostnader. De finansiella posterna var 2 mkr bättre än budget och beror till stor del på de två swapar som bolaget valde att stänga.

Förutom den mark som köps i Brösarp har bolaget undersökt olika markområden för byggnation. I Smedstorp, Lunnarp och Brösarp har bolaget undersökt mark för att se vad planerna medger för respektive område. Ingen av de undersökta områdena visade sig vara intressanta för bolaget i dagsläget.

Med minimal vakans i det befintliga beståndet har bolaget fortsatt agera för ökad bostadsproduktion i kommunen och med fortsatt fokus på underhåll i det befintliga beståndet. En betydande risk för framtiden är byggbranschens kostnadsläge, energiprisutvecklingen och de ökande räntekostnaderna. Även antalet kallhyreslägenheterna är en risk och prioritering av dessa gör att annat underhåll får stå tillbaka.

Österlenhem AB ägs till 100 % av Tomelilla kommun. Kommunfullmäktige utser ledamöter i bolaget. Den siste december hade styrelsen följande ledamöter:

Styrelseledamöter:

Anders Larsson Ordförande
Karin Arvidsson
Helen Bladh
Bertil Fredlund
Kent Olofsson

Styrelsesuppleanter:

Tobias Högborg
Kenth Bergström
Simon Blixt
Niklas Edstrand
Thony Blomgren

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i SEK 2019-12-31
Nettoomsättning	63 425 578	60 962 260	59 571 227	58 014 884
Resultat efter finansiella poster	7 070 337	1 991 197	3 006 792	1 600 148
Soliditet %	10,8	9,5	10,3	9,6

Användning av finansiella instrument

Företaget säkrar effekten av framtida ökning av räntekostnader med ränteswapar. Förändringen av swaparnas marknadsvärde redovisas inte i resultaträkningen.

2023042717189

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Totalt bundet kapital</i>
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ingående balans	5 000 000	521 831	5 521 831
Vid årets utgång	5 000 000	521 831	5 521 831
	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Totalt fritt eget kapital</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ingående balans	33 191 376	2 053 002	35 244 378
Balanseras i ny räkning	2 053 002	-2 053 002	-
Årets resultat		7 059 167	7 059 167
Vid årets utgång	35 244 378	7 059 167	42 303 545

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 42 303 545, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	42 303 545
Summa	42 303 545

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		63 425 578	60 962 260
Övriga rörelseintäkter		556 471	1 315 607
		<u>63 982 049</u>	<u>62 277 867</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-23 676 611	-26 475 928
Övriga externa kostnader		-3 033 086	-3 200 443
Personalkostnader	2	-11 428 902	-10 792 236
Av/nedskrivningar av materiella och Immateriella anläggningstillgångar		-15 363 799	-13 990 111
Rörelseresultat		<u>10 479 651</u>	<u>7 819 149</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 922 385	77 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 333 699	-5 907 753
Resultat efter finansiella poster		<u>7 070 337</u>	<u>1 991 197</u>
Resultat före skatt		<u>7 070 337</u>	<u>1 991 197</u>
Skatt på årets resultat	10	-11 170	61 805
Årets resultat		<u>7 059 167</u>	<u>2 053 002</u>

2023042717190

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	383 657 540	341 565 864
Inventarier, verktyg och installationer	4	9 367 618	7 780 795
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 334 664	39 362 820
		<u>396 359 822</u>	<u>388 709 479</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	40 000	40 000
Uppskjuten skattefordran	10	-	61 801
Andra långfristiga fordringar	7	51 771	68 951
		<u>91 771</u>	<u>170 752</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>396 451 593</u>	<u>388 880 231</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		175 830	177 904
		<u>175 830</u>	<u>177 904</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		928 766	553 531
Övriga fordringar		731 194	201 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 565 448	1 186 888
		<u>3 225 408</u>	<u>1 941 663</u>
Kassa och bank	8	41 018 160	36 040 547
Summa omsättningstillgångar		<u>44 419 398</u>	<u>38 160 114</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>440 870 991</u>	<u>427 040 345</u>

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		521 831	521 831
		<u>5 521 831</u>	<u>5 521 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		35 244 378	33 191 376
Årets resultat		7 059 167	2 053 002
		<u>42 303 545</u>	<u>35 244 378</u>
Summa eget kapital		<u>47 825 376</u>	<u>40 766 209</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	370 000 000	370 000 000
Övriga långfristiga skulder	11	527 042	790 563
		<u>370 527 042</u>	<u>370 790 563</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 436 703	4 662 264
Skatteskulder	10	427 278	187 738
Övriga kortfristiga skulder	11	4 016 614	2 486 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 637 978	8 146 730
		<u>22 518 573</u>	<u>15 483 573</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>440 870 991</u>	<u>427 040 345</u>

2023042717191

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i svenska kronor, SEK, om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Österlenhem ABs årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Finansiella instrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändring av marknadsräntor. Dessa risker/möjligheter hanteras genom finansiella derivatinstrument s.k. ränteswapar. Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat vilket innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

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. Erhållna bidrag minskar anskaffningsvärdet.

Avskrivningsprinciper för Materiella anläggningstillgångar

Fastigheternas ursprungliga anskaffningsvärde har delats upp på komponenter. Avskrivningstakten har bestämts utifrån komponenternas ekonomiska livslängd. Även de ackumulerade avskrivningarna har delats upp per komponent. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Från 2020 har tillkommande poster under restpost en avskrivningstid på 30 år. Inventarier, verktyg och installationer skrivs av på 5-20 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år. Nyttjandeperioden för mark och konst är obegränsad och skrivs därför inte av. Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Benämning	Bostäder och bostäder med lokaler	Vård- och gruppboende, förskolefastigheter
Stomme och grund	100	50-75
Värme och sanitet	50	35
El	40	35
Inre ytskikt och vitvaror	15	15
Fasad	50	40
Fönster	50	40
Köksinredning	30	15
Yttertak	40	40
Ventilation	30	35
Transport	25	20
Styr och övervakning	15	15
Restpost	30 - 50	30
Fiber	15	15
Solceller	15	15

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställs.

HK
806

Värdering av fastigheter

Bolagets fastigheter värderas varje år. Fastigheterna har värderats utifrån ett direktavkastningskrav på mellan 4,5 - 7,5 %. För lägenheter har avkastningskrav om 5,5 % använts utom för nyproducerade lägenheter där 4,5 % används. För fastigheter med lägenheter och lokaler har avkastningskrav om 6,5 % använts. För vård- och gruppbofasta och förskolefastighet har avkastningskrav på 7,5 % använts. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter 2022-12-31 värderas till 620 Mnkr (587 Mnkr).

Nedskrivning av fastigheter

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på direktavkastningsmetod med årligt fastställda direktavkastningskrav. Om marknadsvärdet understiger bokfört värde enligt modellen, skall värdet på fastigheten skrivas ned till marknadsvärdet enligt följande:

- Om marknadsvärdet på en enskild fastighet ligger minst 15 % under bokfört värde och beräknas varaktigt ligga under marknadsvärdet (mer än 3 år), dock minst 1 Mnkr.
- Om marknadsvärdet på en nedskriven fastighet ligger minst 10 % över bokfört värde ska reversering ske.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Intäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för bostäder och lokaler i den period de anses tillhöra med undantag för kvartalshyror som periodiseras vid rapporttillfällena.

Skatt

Bolagets skattemässiga ackumulerade underskottsavdrag uppgår till 9,8 Mnkr (16,9 Mnkr) vid årets slut. Endast 2,2 Mnkr har bokats upp för att möta de temporära skillnaderna mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar i bolaget.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Medeltal anställda	14	9	15	9
Totalt	14	9	15	9

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	6 962 875	6 557 961
Sociala kostnader	3 093 412	2 979 069
(varav pensionskostnader) 1)	682 905	679 688

1) Av företagets pensionskostnader avser 332 325 kr (334 499 kr) företagets VD och tidigare VD 13 584 kr (13 584 kr).

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	478 467 074	454 313 260
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-2 374 066	-1 463 489
-Omklassificeringar	55 662 951	25 617 303
Vid årets slut	531 755 959	478 467 074
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-134 489 210	-123 679 481
-Återförda avskrivningar på avyttringar	1 187 265	1 110 549
-Årets avskrivning	-12 384 474	-11 920 278
Vid årets slut	-145 686 419	-134 489 210
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 412 000	-2 412 000
Vid årets slut	-2 412 000	-2 412 000
Redovisat värde vid årets slut	383 657 540	341 565 864
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	25 939 225	25 939 225
Redovisat värde vid årets slut	25 939 225	25 939 225
Taxeringsvärde	403 149 000	319 643 000
varav mark	115 273 000	78 115 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 312 846	16 548 068
Nyanskaffning	547 978	704 580
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
-Omklassificeringar	2 831 369	1 060 198
	21 692 193	18 312 846
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 532 051	-8 811 644
-Omklassificeringar	-	-25 520
-Årets avskrivning	-1 792 524	-1 694 887
	-12 324 575	-10 532 051
Redovisat värde vid årets slut	9 367 618	7 780 795

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	39 362 820	25 301 372
Omklassificeringar	-58 494 320	-26 677 501
Investeringar	22 466 164	40 738 949
Redovisat värde vid årets slut	3 334 664	39 362 820

R. 606

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 000	40 000
Redovisat värde vid årets slut	40 000	40 000

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	68 951	81 526
-Tillkommande fordringar	51 771	68 951
-Omklassificeringar	-68 951	-81 526
Redovisat värde vid årets slut	51 771	68 951

Not 8 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	-3 000 000	-3 000 000
Outnyttjad del	3 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

2023042717195

R 886

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt (inkl. räntebindning), upp till 5 år från balansdagen	190 000 000	200 000 000
Förfallotidpunkt (inkl. räntebindning), senare än 5 år från balansdagen	180 000 000	170 000 000
	370 000 000	370 000 000

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. 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 ränteswapar som totalt uppgår till 210 MSEK (280). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,88 år (4,29) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,43% (0,93). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 27,5 MSEK (0,0). Under året har ränteswapar om 40 MSEK (0) stängts i förtid till ett värde om 1,5 MSEK (0,0).

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 de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bl.a. 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 bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Långfristiga skulder, förfalloprofil

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, Mnkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	160	140
Inom 1-2 år	-	-
Inom 2-3 år	-	10
Inom 3-4 år	20	30
Inom 4-5 år	10	20
Inom 5-6 år	30	10
Inom 6-7 år	30	30
Inom 7-8 år	70	30
Inom 8-9 år	30	70
Inom 9-10 år	20	30
Summa	370	370

Not 10 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avskrivningar		-2 158 790	-2 158 790
Underskottsavdrag	2 158 790		2 158 790
Uppskjuten skattefordran/skuld	61 801	-61 801	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 220 591	-2 220 591	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	2 220 591	-2 220 591	-
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Avskrivningar		-1 833 947	-1 833 947
Underskottsavdrag	1 833 947		1 833 947
Skattereduktion, investering i inventarier	61 801		61 801
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 895 748	-1 833 947	61 801
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 895 748	-1 833 947	61 801

Temporär skillnad

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Avskrivningar fastighet	335 348 587	324 869 026	10 479 561
	335 348 587	324 869 026	10 479 561
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Avskrivningar fastighet	293 379 718	284 477 064	8 902 654
	293 379 718	284 477 064	8 902 654

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 9 772 561 kr (16 911 400 kr). Av dessa har 2 158 790 kr kvittats mot det motsvarande beloppet för temporära skillnader i planmässig avskrivning och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

Not 11 Statligt stöd

	2022-12-31	2021-12-31
Statligt stöd	3 644 750	2 520 214
	3 644 750	2 520 214

Enligt förordningen (2016:837) om stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden har 1 952 000 kr i bidrag har ehållits som ska gå till sänkning av hyrorna under en 7 års period. Utbetalning har påbörjats genom hyresrabatt från oktober månad 2019. Totalt har hyror på Byavägen 17-23 rabatterats med 302 558 kr för 2022.

Beslut enligt förordningen (2020:1202) om stöd för gröna och trygga samhällen har tagits och stöd har beviljats med 2 854 187 kr för gårdsutveckling i kvarteret Heimdalen. På grund av förändringar i hantering av bidrag har hela bidraget utbetalts under hösten. Projektet beräknas vara klart till sommaren 2023.

Handwritten signature

2023042717194

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	46 038 600
	-	46 038 600
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
		-
		-
Summa ställda säkerheter	-	46 038 600

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Underskrifter

Tomellila 2023-03-02

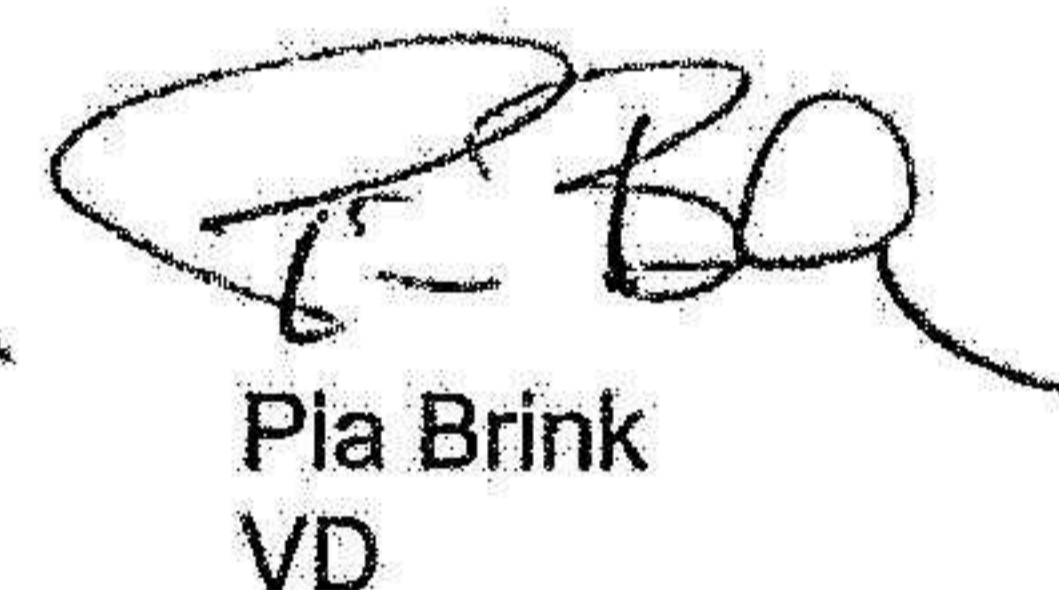

Anders Larsson
Styrelseordförande


Karin Arvidsson



Helen Bladh


Bertil Fredlund


Kent Olofsson


Pia Brink
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08


KPMG AB
Sara Sjöberg Einarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Österlenhem AB, org. nr 556056-3792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Österlenhem AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kristianstad den 8 mars 2023

KPMG AB

Sara Sjöberg Einarsson

Auktoriserad revisor