

# Årsredovisning

För räkenskapsåret: 2022.01.01 - 2022.12.31

AB Strömstadsbyggen // 556078-2798



**strömstadsbyggen**



Permeo documentumca 6V7C8-D6SQK1W3DETS8U0J-EGDPH4P7Z

# ÅRET SOM GÅTT

## VD har ordet

Året som gått har inneburit att vi behövt effektivisera och prioritera. 2022 har kantats av energikris, höjda räntor och inflation vilket påverkar oss som fastighetsbolag på många sätt. Redan innan dessa kriser såg vi att priserna på material ökade kraftigt – mycket till följd av kriget i Ukraina. Detta har drabbat flera av våra pågående projekt, så som nybyggnationen av fastigheten Magistern.



Tobias Kristiansson, VD AB Strömstadsbyggen

Under det gångna året har vi sett bygpriserna öka successivt. Även om priserna förväntas stabiliseras under 2023, har de ökat med ungefär 28 procent – detta har påverkat våra projekt inom nybyggnation, men även allmänna reparationer och planerat underhåll har blivit påverkat.

Energikrisen under året har nog ingen missat. Kostnaderna för el har fått mycket uppmärksamhet i media och bidragit till en medvetenhet i att vi tillsammans behöver bli bättre på att hushålla med våra resurser. Vi har lagt stort fokus på effektivisering kring både el och vattenförbrukning och genom ett stort engagemang bland våra medarbetare har detta lett till ett gott resultat. Strömstadsbyggen tog under året tillfället i akt och genomförde kompetenssatsningar kring energifrågor för våra medarbetare samt riktade informationskampanjer ut mot våra hyresgäster.

Räntemarknaden har under året varit orolig vilket resulterat i högre räntekostnader för bolaget. Dessa ökade kostnader har påverkat våra underhållsmöjligheter kortsiktigt. Utmaningen framåt ligger i att stärka bolagets intjäningsförmåga och att vi behöver se över möjligheterna till nya potentiella affärsmöjligheter på längre sikt så inte underhållet påverkas över tid.

Det ekonomiska läget har än mer aktualiserat behovet av att följa upp och utvärdera pågående och genomförda processer och aktiviteter. Arbetet med att samla in pålitliga data och underlag på regelbunden basis kommer fortsätta framgent. Ett exempel på detta är att vi övergått från tertial- till månadsbokslut – vilket gör att vi har bättre kostnadskontroll i opålitliga tider.

Utöver ovan nämnda utmaningar kämpar vi, som många andra, med att det krävs stort arbete för att rekrytera specialkompetens. Strömstadsbyggen har vid rekryteringstillfällen fått tag i bra medarbetare, men upplevt att det är få sökanden till tjänsterna. Även om vi arbetar aktivt med

att stärka vårt arbetsgivarvarumärke, tror vi att dessa utmaningar kommer spänna över en längre tid – för oss som kommunal aktör, men även för andra delar av näringslivet.

Nyproduktionen av fastigheten Magistern går framåt och planeras vara färdigt för inflyttning under andra halvan av 2023. Magistern inrymmer 27 nya lägenheter och en kommersiell lokal. Marknadsföring och uthyrning av lägenheterna kommer att påbörjas under våren 2023. Projektet sökte det statliga hyresstödet men fick det inte beviljat då detta togs bort i den nya regeringens budget.

Under 2022 har den omfattande stamreoveringen i fastigheten Fiskaren fortsatt. Projektet har löpt på bra och våra hyresgäster har successivt börjat flyttat tillbaka till sina nyrenoverade lägenheter. Hela projektet förväntas vara helt färdigt under våren 2023. I samband med stamreoveringen har möjlighet för tre nya lägenheter identifierats på Lasarettsgatan och ombyggnation påbörjats. Dessa nya lägenheter kommer att införas i fastighetsbeståndet så fort de är färdigställda. Även om projektet med Fiskaren blivit påverkat av både pandemi, prisutveckling och komponentbrist har återflytten visat att våra hyresgäster i stort är väldigt nöjda och tillvalsmöjligheten under reoveringen har varit särskilt uppskattat.

Vi har under året som gått fått möjlighet att genomföra flera spännande hyresgästaktiviteter, bland annat opera på Rådhusberget, seglarskola och hyresgästträffar ute i våra områden. Vi har även genomfört ett storskaligt konstprojekt tillsammans med organisationen Artscape och Strömstads invånare. Dessa nedslag och aktiviteter skapar en bra kontaktyta med våra kunder och platsens invånare samt bidrar till ett attraktivare Strömstad!

Tobias Kristiansson, VD

# HÅLLBARHET

## Vi kan göra skillnad

Vi har stora utmaningar framför oss för att nå ett hållbart samhälle, men vi tror på vår kapacitet till förändring. Styrelsen har antagit Agenda 2030 som hållbarhetsmål. Som samhällsbyggande aktörer kommer vi vara lyhörda och observanta för globala målsättningar, nya rön och innovationer som hjälper oss i vår gemensamma resa framåt. Agenda 2030 är en ambitiös och viktig ansträngning där vi successivt kommer trappa upp vårt engagemang i takt med att vår förståelse ökar.

### Energibesparingar

Strömstadsbyggen har under 2022 installerat Ecoguard i vårt bestånd. Systemet gör att vi får översikt över respektive lägenheters temperaturer. I och med detta kan vi lättare se eventuella brister som behöver åtgärdas.

### Cykelfix

Vi bjöd in till cykelreparation i våra lokaler på Rådhusberget. Våra bovärdar var behjälpliga med enklare fel på de cyklar som hyresgäster och övriga invånare lämnade in. Ett uppskattat evenemang som vi planerar att genomföra även kommande år.

### Strömstad in light

För tredje året i rad var Strömstadsbyggen med och planerade samt anordnade hållbarhetsveckan "Tillsammans" och "Strömstad in Light". Eventet Strömstad in light är en ljus-, kultur- och hållbarhetsfestival som arrangeras av Strömstads kommun, Bröderna Axelssons El och de kommunala bolagen.

### Artscape

Under 2022 har Strömstadsbyggen engagerat sig i flera platsutvecklande projekt.

Strömstadsbyggen och Strömstadslokaler bjöd in gatukonstorganisationen Artscape för att göra 11 storskaliga muralmålningar på våra fasader. Dessa kommer bidra till fler besöksanledningar och göra våra bostadsområden trevligare.

### Seglarskola

Vi bjöd in våra yngre hyresgäster till att delta på seglarskola under fyra veckor våren 2022. Tillsammans med Strömstads segelsällskap fick barnen prova på grunderna inom segling. En uppskattad aktivitet från oss, deltagarna och föreningen.

### Vattenbesparingar

Vi har under 2022 arbetat med att byta ut alla munstycken i kranar och duschar i vårt bestånd. Ersättningsprodukten är mer vattenbesparande utan att komforten blir sämre. Detta arbete beräknas vara färdigt under första delen av 2023.

### Opera

Vi bjöd in operasångerskan Charlotta Huldt att sjunga på toppen av Rådhusberget. Vi bjöd även in våra hyresgäster, övriga invånare och besökare till platsen.

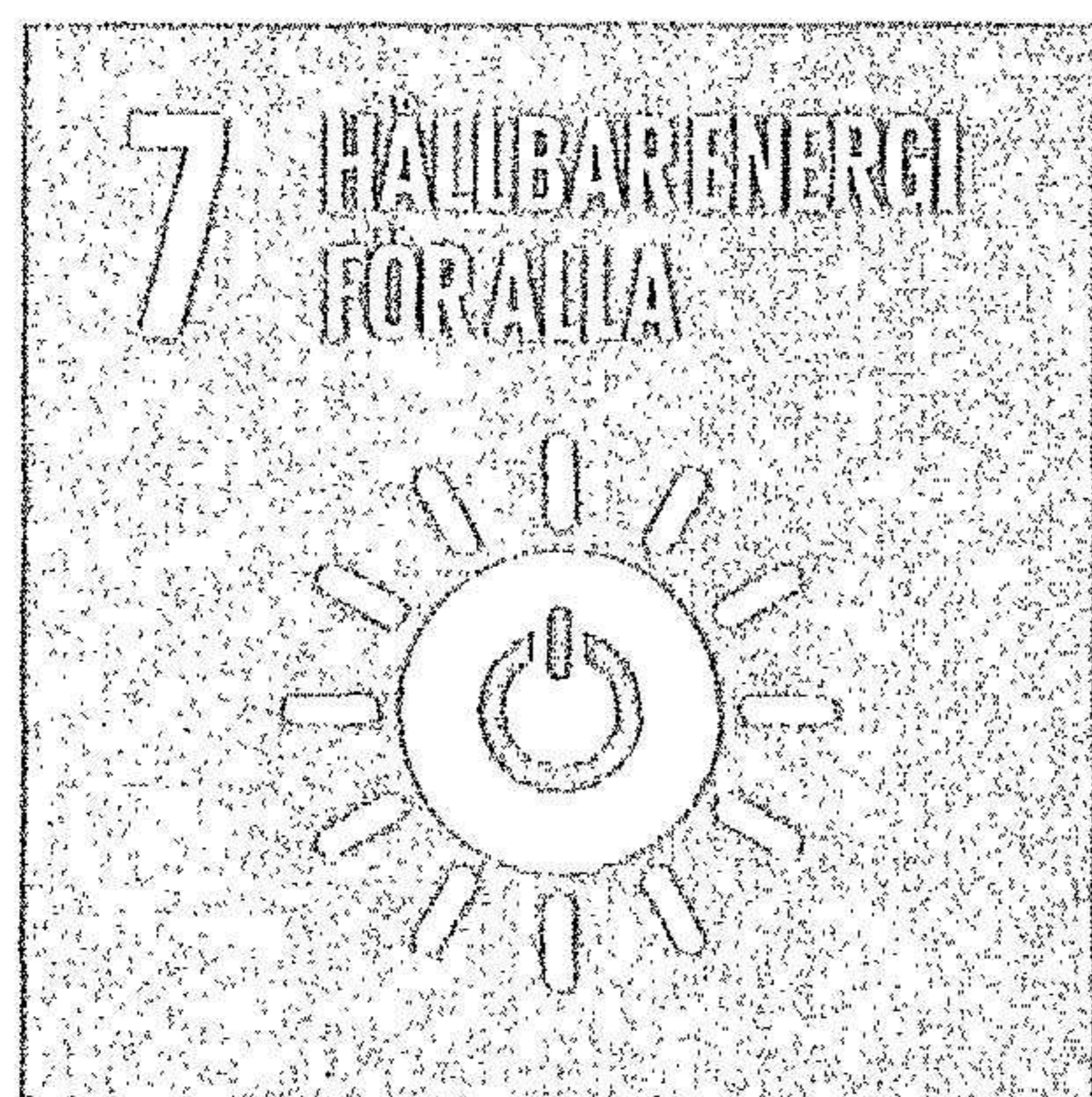
Konserten som genomfördes utomhus under sommaren blev en succé och det var många som kom för att lyssna.

### Julmarknad

I vårt arbete med att skapa bättre butikslägen för våra kommersiella hyresgäster genomförde vi en julmarknad i anslutning till Norra Hamngatan som vi valt ut som ett av våra fokusområden. Julmarknaden som var en del i samverkansprojektet "Julstaden vid havet" drog många besökare och bidrog till bättre flöde av människor på Norra Hamngatan. Vi avser att genomföra julmarknaden årligen och låta den växa successivt.

### Ungdomslägenheter

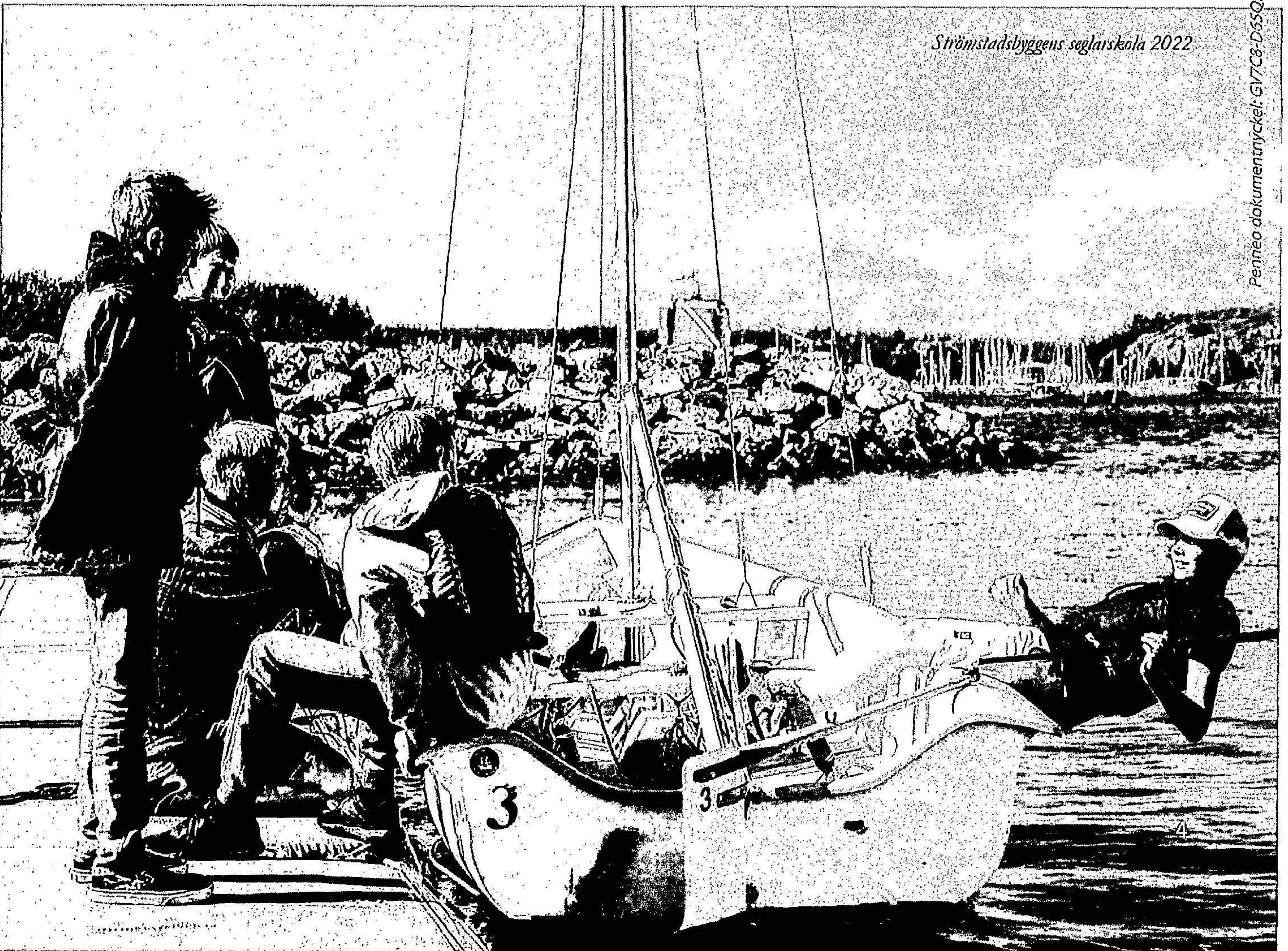
Strömstadsbyggen har under en tid arbetat för att unga lättare ska kunna skaffa bostad. I projektet ungdomslägenheter så kommer vi öronmärka lägenheter efter specifika krav. Dessa kommer enbart att kunna hyras av ungdomar mellan 18-25 år. Vi hade vid årets slut två ungdomslägenheter, men avser att på sikt ha 25 stycken.





2025060724955

Bovärdarnas "Cykefix" på Radhusberget



Strömstadsbyggens seglarskola 2022

Penneo-dokumentnyckel: GV7C8-D65QF

# KUNDRELATIONER och kundenkät

Under försommaren skickade vi ut vår årliga kundenkät för att ta reda på hur våra hyresgäster upplever oss som hyresvärd. Detta arbete ger oss ett bra underlag för att fatta bra beslut inför framtiden.

Vi är glada över att mer än 60 procent tog sig tid att svara, en siffra som är bra om man jämför med andra fastighetsägare. Vi kommer fortsätta vårt arbete med kundenkäter för att tillsammans med andra aktiviteter ge våra hyresgäster möjlighet att påverka sitt boende och sin boendemiljö. Med undersökningen som underlag har vi för 2023 en rad aktiviteter som uppfyller flera av våra hyresgästers idéer och önskningsar.

## Styrkor:



Upplever att vi ger en god service!



Av våra hyresgäster känner sig trygga att bo hos Strömstadsbyggen!



Av våra hyresgäster upplever att lägenheten håller bra standard!

## Utmaningar:

Vi kan bli bättre på vissa saker. Några områden som sticker ut mest är:

- Utomhusmiljön.
- Rent och snyggt i våra källare, soprum och tvättstugor.
- Få snabbare hjälp i rimlig tid vid felanmälan.

# ORGANISATION och medarbetare

Vi har under året arbetat vidare med vår företagskultur som gäller för Strömstadsbyggen, Strömstadslokaler, och StrömstaNet. Vi har under året fått nya medarbetare som har bidragit med stort engagemang.

## Värdeord

I samband med kulturarbetet har vi tagit fram värdeord; Vi ska vara modiga, välkomnande och pålitliga. Dessa förhållningssätt ska ligga till grund för hur vi agerar externt, men också internt.

## Praktikplatser

Strömstadsbyggen har aktivt valt att vara öppna för praktikanter. Vi har under året fått chans att ha både ungdomar från gymnasiet och några från eftergymnasiala utbildningar. Vi kommer fortsätta detta även kommande år för att få lära känna nya människor samt ta del av deras engagemang och kunskap.

## Winningtemp

Vi gör kontinuerligt mätningar genom tjänsten Winningtemp för att ta reda på hur alla medarbetare hos oss upplever arbetsplatsen. Arbetet med detta har varit bra och visar en positiv trend. Vi använder datan för att bland annat sätta nya mål i vår affärsplan.

*Nyrekryterad*



**Mats Johansson, energistrateg**

Från industrin till fastighetsbranschen! Vad tar du med dig från ditt förra yrke?

*Industrin jag tidigare arbetade vid hade stor vana i arbeta strukturellt med bra verktyg för problemlösning. Jag hoppas kunna införa detta även här!*

Vad är fokus just nu?

*Sedan jag började på Strömstadsbyggen har jag arbetat med att kartlägga våra fastigheters energikonsumtion och temperaturspridning.*

# STÖRRE PROJEKT under 2022

De mest tongivande projekten under 2022 har varit stamreningen av Fiskaren som påbörjades under 2021 och nyproduktionen av Magistern som ska vara färdigt under hösten 2023. Många av våra projekt har blivit påverkade av yttre faktorer så som ökade materialkostnader, inflation och höga energipriser.

## Fiskaren

Projektet har löpt på bra med gott samarbete mellan oss, entreprenörer och hyresgäster. Vi har i samband med stamreningen identifierat vissa fel och brister som vi behövt åtgärda längs med vägen. I projektet har vi även skapat tre nya lägenheter i tidigare outnyttjade utrymmen. Dessa kommer vävas in i vårt bestånd under 2023.

## Magistern

Första spadtaget för nyproduktion av 27 stycken lägenheter och en kommersiell lokal centralt i Strömstad togs tillsammans med styrelsen under våren 2022. Projektet förväntas vara färdigt under hösten 2023.



Första spadtaget för Magistern våren 2022

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt

AB Strömstadsbyggen är ett av Strömstads Kommun helägt bolag. Bolaget har till uppgift att främja försörjning av allmännyttiga hyresbostäder, anpassade servicebostäder och äldreboenden i Strömstad. Fastighetsförvaltningen bedrivs i egen regi.

### Affärsidé

Att erbjuda Strömstads invånare bra hyresboende som grund för ett tryggt och aktivt liv.

### Företagets säte

Företagets har sitt säte i Västra Götalands län, Strömstads Kommun.

### Vision

Bolagets övergripande vision är att det ska vara bäst att leva och bo i Strömstad genom att:

- Skapa trygghet för kunden
- Planera bostadsbyggandet långsiktigt med ett samhällsperspektiv
- Söka samarbeten med andra aktörer så att målen för antalet bostäder kan förverkligas
- Främja möjligheterna för unga att få en bostad
- Göra det enkelt för kunden att vara kund
- Utveckla samarbetet mellan de kommunala bolagen och kommunens förvaltningar
- Arbeta aktivt med att tillgodose Strömstads efterfrågan på ett brett utbud av bostäder samt att stärka bolagets ekonomi med ökad soliditet och därigenom nå en långsiktigt effektivare och tryggare finansiering.

### Hyresförhandlingar

Hyresförhandlingarna med hyresgästföreningen för 2022 resulterade i en hyreshöjning med ett snitt på 1,8 %.

### Förvaltd yta

Förvaltd yta utgör per bokslutsdagen:

Bostadsytor	103 645 m <sup>2</sup>	fördelade på 1 604 lägenheter
Lokalytor	17 709 m <sup>2</sup>	fördelade på 72 lokaler
Garageplatser	361 platser	
P-platser	417 platser	
P-platser med motorvärmare	180 platser	

### Måluppfyllelse

Bolaget uppnår målet för det ekonomiska resultatet och soliditeten fortsätter att öka och är nu 13,3 % (12,6 fg år), målet om en årlig ökning med 0,5 procentenheter uppfylldes.

### Aktieäggande

AB Strömstadsbyggen äger samtliga aktier i AB Strömstanet med org.nr 556852-0802. AB Strömstadsbyggen äger samtliga aktier i AB Strömstadsgaragen med org.nr 556822-4652.

### Årets verksamhet

AB Strömstadsbyggen har under det gångna året utsatts för flera utmaningar. Energipriserna är den främsta utmaningen och debatten kring elpriser har ju diskuterats friskt i media. Vi har för att möta denna utmaning fokuserat på vårt energibesparingsarbete. Vi har gjort kompetenssatsningar på personal, energi- och vattensparprojekt samt informationskampanjer till våra hyresgäster. Räntemarknaden har vänt upp

med högre kostnader som följd. Dessa ökade kostnader har påverkat underhållsmöjligheterna kortsiktigt. Utmaningen ligger i att stärka intjäningsförmågan på längre sikt så inte underhållet påverkas över tid.

Byggprisindex steg under 2022 med ca 28% vilket påverkar kostnadsbilden på både underhåll och reparationer.

Med ovan utmaningar har vi dessutom stärkt vårt uppföljningsarbete då det krävs bättre kostnadskontroll för att hantera svängningarna i marknaden. Vi har under 2022 infört månadsbokslut samt tagit fram rutiner för löpande uppföljning med respektive avdelning.

Utöver ovan nämnda utmaningar kämpar även vi med kompetensförsörjningsut-

maningarna. Specialkompetens är svårt att rekrytera även om vi lyckats med våra rekryteringar har sökanden varit få vilket vittnar om att denna utmaning kommer att kvarstå.

Nyproduktion pågår av Magistern 4 som avser 27 nya hyresrätter centralt på Karlsgatan. Projektet har påverkats av ovan nämnda utmaningar i stor omfattning. Ut-hyrningen av dessa kommer att ske under 2023. Projektet sökte det statliga hyresstödet men fick det inte beviljat då detta togs bort ur regeringens budget.

Fiskarens stamrenovering och produktion av 3 nya hyresrätter på Lasarettsgatan har pågått under året. Projektet väntas klart under Q2 2023 och återflyttande hyresgäster har varit åter sedan Q4 2022. Projektet har varit omfattande och påverkats av prisutveckling och komponentsbrist. Hyresgästerna som återflyttat har varit väldigt nöjda och speciellt uppskattat har de omfattande möjligheterna till tillval varit.

Bolagets verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet, de kommunala principerna och den kommunala kompetensen enligt kommunallagens krav.

## Utsikter för framtiden

Bolaget kommer under kommande år fortsatt fokusera på intjäningsförmåga och hyresgästernas trivsel. Att hantera utmaningarna i ökade kostnader kommer att vara den viktigaste frågan både för bolaget men i förlängningen har detta en påverkan på hyresgästernas hyra och kvaliteten i förvaltningen.

Rekordmånga nya hyresrätter är på gång i Strömstad vilket gör att risken kortsiktigt för vakanser är något vi måste följa mycket noga. Vi har under året sett en stark efterfrågan på lediga lägenheter så behovet finns.

## Styrelse

Styrelsen, som är utsedd av Strömstads Kommuns fullmäktige för perioden 2019-2022 har haft följande sammansättning:

### Ordinarie ledamöter:

Lena Martinsson, ordförande  
Ola Persson, vice ordförande  
Fredrik Eriksson  
Per Olof Joelsson  
Tore Lomgård

### Suppleanter

Anders Ekström  
Kerstin Eriksson  
John Johansson  
Mette H Johansson  
Daniel Ödlund

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer:

### Ordinarie auktoriserad revisor

Baker Tilly Strömstad AB  
Huvudansvarig Philip Sörensson

Strömstads Kommuns fullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer:

### Ordinarie lekmannarevisor

Ingemar Nordström

### Suppleant

Åsa Karlsson

## Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Tobias Kristiansson.

## Organisationsanslutningar

AB Strömstadsbyggen är medlem i:

- Sveriges Allmännyttas
- Fastigo, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
- HBV, Husbyggnadsvaror HBV Förening u.p.a.

# EKONOMI och resultat

**Årets resultat**  
efter finansiella poster uppgår till:

**10 985 tkr**

**Årets resultat**  
efter skatt och bokslutsdispositioner uppgår till:

**8 174 tkr**

## Flerårsjämförelse\*

*Ett sätt att enkelt jämföra och se hur olika delar av bolagets ekonomi förändrat sig de senaste åren.*

\*Definitionen av nyckeltal, se noter.

År	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	146 428	143 384	142 181	140 721	137 199
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10 985	7 875	10 032	8 637	5 009
Res. i % av nettoomsättningen	7,5	5,5	7,1	6,1	3,7
S:a eget kapital (tkr)	116 972	108 798	103 273	96 711	92 929
Balansomslutning (tkr)	951 403	935 919	947 944	959 305	947 185
Låneskulder totalt	770 700	770 700	795 700	815 700	815 700
Soliditet (%)	13,3	12,6	12,0	10,9	10,4
Antal bostäder	1 604	1 604	1 604	1 604	1 604

*Strömstadsbyggens julmarknad på Julia Taubes bro 2022*



**Förändringar i eget kapital**

*Bolagets egna kapital är tillgångar minus skulder och består av det kapital ägarna satsats i bolaget samt vinster eller förluster.*

2023060724956

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt bundet eget kapital</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	5 000 000	16 615 707	81 657 614	5 524 956	87 182 570
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			5 524 956	-5 524 956	
Årets resultat				8 173 688	8 173 688
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>16 615 707</b>	<b>87 182 570</b>	<b>8 173 688</b>	<b>95 356 258</b>

<b>Koncernen</b>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Annat eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
Till årsstämmans förfogande står	5 000 000	122 070 329	127 070 329
Ombokning av obeskattade reserver			
Årets resultat		10 992 567	10 992 567
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>133 602 896</b>	<b>138 062 896</b>

Penneo dokumentnyckel: G17C8-D65QK-W3DET-8JK1-EOTYH-AP177

**Resultatdisposition**

*Styrelsen och VD lämnar ett förslag till bolagstämman på hur bolaget ska göra med de eventuella vinsterna eller förlusterna.*

**Förslag till disposition av bolagets vinst:**

Till årsstämmans förfogande står	87 182 570
Årets resultat	8 173 688
<b>Balanserad vinst</b>	<b>95 356 258</b>

**Styrelsen och verkställande direktören föreslår:**

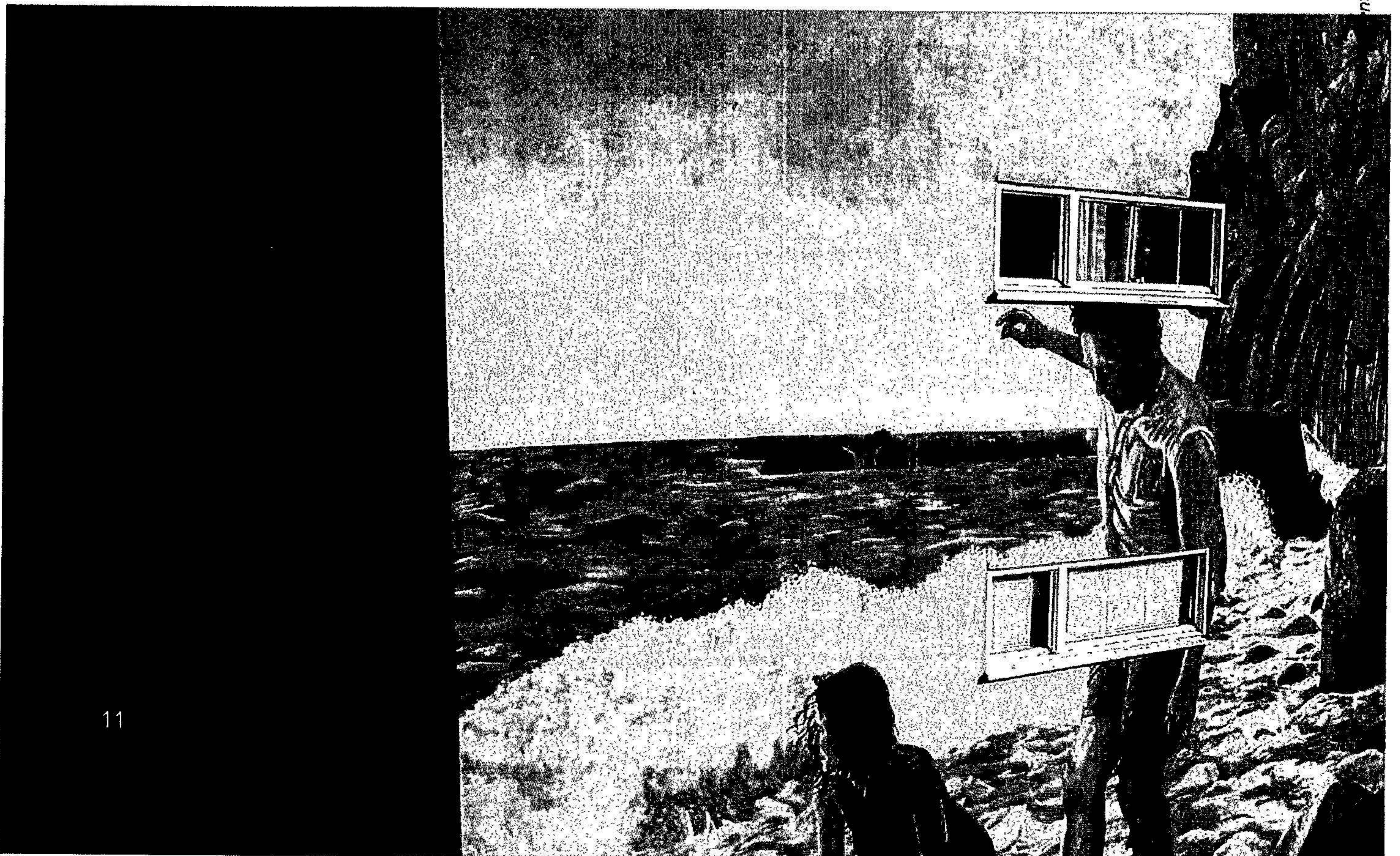
Att i ny räkning överföres	95 356 258
	<b>95 356 258</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING**

	Not	Moderbolaget		Koncernen	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>					
Hyresintäkter	2	146 428 131	143 383 849	150 752 853	154 868 731
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>146 428 131</b>	<b>143 383 849</b>	<b>150 752 853</b>	<b>154 868 731</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>					
Driftskostnader	4,7	-75 439 216	-78 203 282	-79 831 290	-82 311 195
Underhållskostnader	5	-21 114 216	-15 690 425	-21 114 216	-15 690 425
Fastighetsskatt		-3 048 175	-2 948 963	-3 048 175	-2 948 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-21 602 684	-21 856 459	-27 572 262	-27 607 836
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-121 204 291</b>	<b>-118 699 129</b>	<b>-131 565 943</b>	<b>-128 558 419</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>25 223 840</b>	<b>24 684 720</b>	<b>27 186 910</b>	<b>26 310 312</b>
Försäljning och administration		-13 140 789	-12 358 646	-17 315 934	-11 246 979
Övriga intäkter	3	12 585 717	12 337 538	13 726 768	13 158 733
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 668 768</b>	<b>24 663 612</b>	<b>28 597 744</b>	<b>28 222 066</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Övriga räntointäkter och liknande resultatposter		245 698	25 309	375 934	35 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 929 642	-16 814 039	-15 158 089	-17 899 486
		-13 683 944	-16 788 730	-14 782 155	-17 864 012
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 984 824</b>	<b>7 874 882</b>	<b>13 815 589</b>	<b>10 358 054</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Avsättning till periodiseringsfond		-1 700 000	-2 300 000	-	-
Återföring av periodiseringsfond		972 900	2 236 000	-	-
		-727 100	-64 000	0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 257 724</b>	<b>7 810 882</b>	<b>13 815 589</b>	<b>10 358 054</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 084 036	-2 285 926	-2 823 020	-2 814 060
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 173 688</b>	<b>5 524 956</b>	<b>10 992 569</b>	<b>7 543 994</b>

Intrycket: GVT8-D65QK-W3DET-8JK1-EOTYH-APJ77



## BALANSRÄKNING

	Not	Moderbolaget		Koncernen	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	9	810 539 731	821 486 499	925 680 810	935 078 666
Inventarier	10	270 401	446 699	460 797	623 354
Pågående nyanläggningar	11	101 257 897	78 537 600	106 648 727	31 092 841
		<u>912 068 029</u>	<u>850 470 798</u>	<u>1 032 790 334</u>	<u>966 794 861</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	12	1 600 000	1 600 000	-	-
Andelar i intresseföretag		-	-	142 360	142 360
Andra långfristiga värdepappersinnehav		265 600	265 600	265 600	265 600
		<u>1 865 600</u>	<u>1 865 600</u>	<u>407 960</u>	<u>407 960</u>
Summa anläggningstillgångar		913 933 629	852 336 398	1 033 198 294	967 202 821
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Varulager m.m.					
Bränslelager		124 214	244 184	124 214	244 184
		<u>124 214</u>	<u>244 184</u>	<u>124 214</u>	<u>244 184</u>
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3 410 845	6 833 997	3 235 810	6 840 455
Övriga fordringar		1 551 115	814 028	2 186 266	1 033 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 265 626	2 939 308	3 505 528	3 591 635
		<u>8 227 586</u>	<u>10 587 333</u>	<u>8 927 634</u>	<u>11 465 714</u>
Kassa och Bank					
Kassa och bank		29 117 380	72 750 698	48 483 362	93 837 563
Summa kassa och bank		<u>29 117 380</u>	<u>72 750 698</u>	<u>48 483 362</u>	<u>93 837 563</u>
Summa omsättningstillgångar		37 469 180	83 582 215	57 535 210	105 547 461
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>951 402 809</b>	<b>935 918 613</b>	<b>1 090 733 504</b>	<b>1 072 750 282</b>



2023060724957

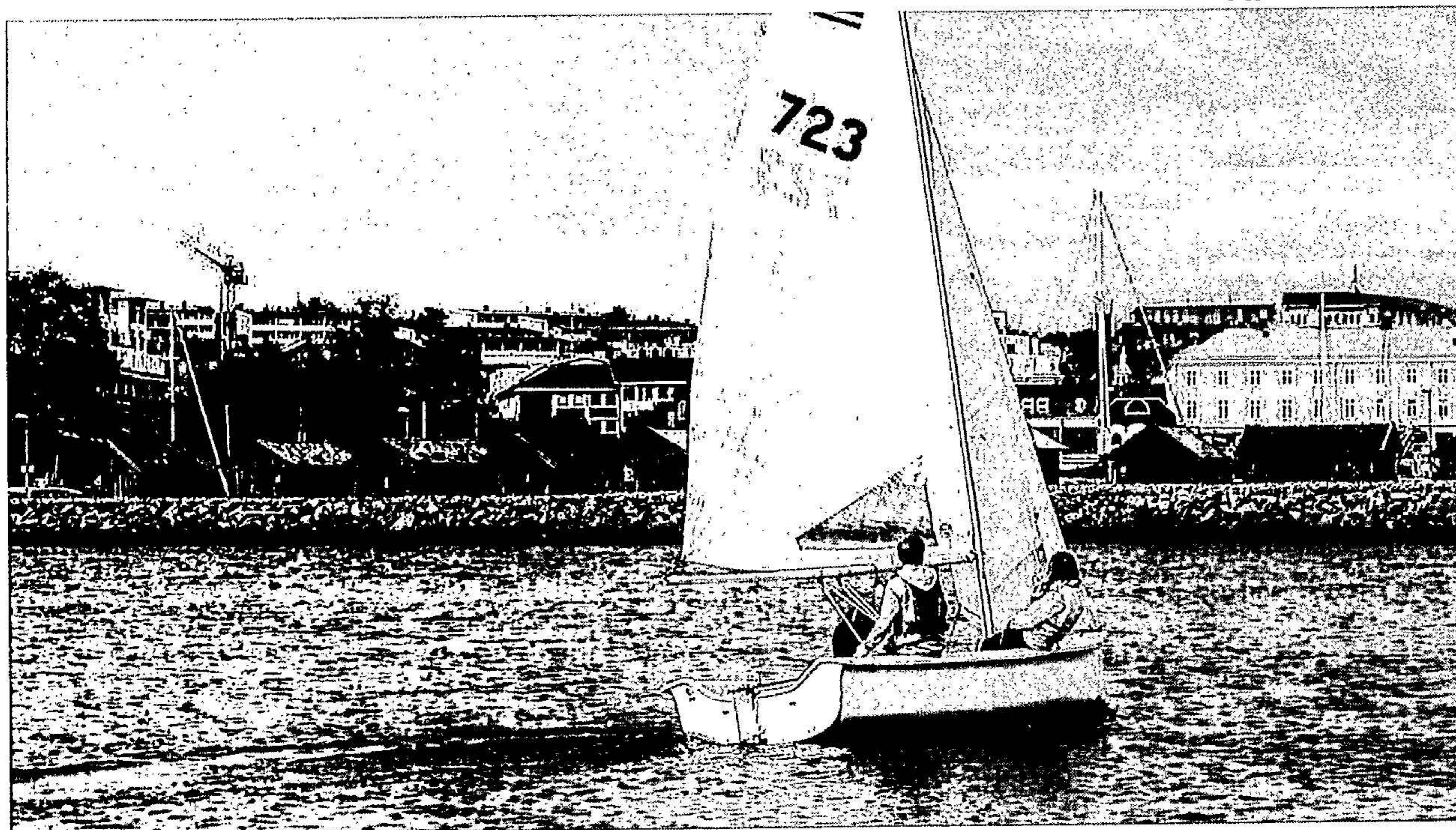
Penneo dokumentnycckel: GV7C8-D65QK-W3DET-8JKU1-E0TYH-APJ77

BALANSRÄKNING	Mödrbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Not			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital, moderföretag</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital 5 000 aktier	5 000 000	5 000 000		
Reservfond	16 615 707	16 615 707		
	<u>21 615 707</u>	<u>21 615 707</u>		
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	87 182 570	81 657 614		
Årets resultat	8 173 688	5 524 956		
	<u>95 356 258</u>	<u>87 182 570</u>		
<b>Summa eget kapital, moderföretag</b>	<u>116 971 965</u>	<u>108 798 277</u>		
<b>Eget kapital, koncernen</b>				
Aktiekapital (5 000 aktier)			5 000 000	5 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat			133 062 896	122 070 329
<b>Summa eget kapital, koncern</b>			<u>138 062 896</u>	<u>127 070 329</u>
<b>Obeskattade reserver</b>				
Periodiseringsfond	13 11 759 000	11 031 900		
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<u>11 759 000</u>	<u>11 031 900</u>		
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjuten skatteskuld	14 11 067 280	10 195 286	14 000 926	12 887 644
<b>Summa avsättningar</b>	<u>11 067 280</u>	<u>10 195 286</u>	<u>14 000 926</u>	<u>12 887 644</u>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	15 770 700 000	770 700 000	870 700 000	870 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>770 700 000</u>	<u>770 700 000</u>	<u>870 700 000</u>	<u>870 700 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder	17 437 053	20 823 863	19 190 033	20 846 022
Skatteskulder	0	103 991	409 237	660 295
Övriga skulder	16 6 808 746	1 337 239	12 774 358	7 695 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 16 658 765	12 928 057	35 596 059	32 890 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>40 904 564</u>	<u>35 193 150</u>	<u>67 969 682</u>	<u>62 092 309</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u>951 402 809</u>	<u>938 918 613</u>	<u>1 090 733 504</u>	<u>1 072 750 282</u>

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i KSEK	Moderbolaget		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster	24 669	24 664	28 598	28 222
Avskrivningar	21 603	21 856	27 572	27 608
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-313	0	-313
Erhållen ränta och räntebidrag	246	25	376	35
Erlagd ränta	-13 929	-16 814	-15 158	-17 899
Betald skatt	-1 316	-2 422	-2 621	-2 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>31 273</b>	<b>26 996</b>	<b>38 767</b>	<b>34 908</b>
Ökning(-)/minskning(+) av varulager	120	51	120	51
Ökning(-)/minskning(+) av kundfordringar	3 423	-2 587	3 604	927
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar	-1 063	1 057	-406	691
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-3 387	9 454	-1 656	8 615
Ökning(+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	9 200	-1 932	7 784	3 871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 566</b>	<b>33 039</b>	<b>48 213</b>	<b>49 063</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 200	-30 583	-93 568	-39 514
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	2 000	0	2 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-83 200</b>	<b>-28 583</b>	<b>-93 568</b>	<b>-37 514</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Amortering av låneskulder	0	-25 000	0	-25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-25 000</b>	<b>0</b>	<b>-25 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-43 634</b>	<b>-20 544</b>	<b>-45 355</b>	<b>-13 451</b>
Likvida medel från årets början	72 751	93 295	93 838	107 289
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>29 117</b>	<b>72 751</b>	<b>48 483</b>	<b>93 838</b>

Strömstadsbyggens seglarskola 2022



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter från uthyrningen av företagets lokaler redovisas linjärt över hyres-/leasingperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Inventarier, verktyg och maskiner	5

#### *Avskrivningsprinciper för byggnader*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

Följande komponenter och avskrivningstider tillämpas:

Stomme o grund	75-100 år
Stomkomplettering	75-100 år
Fönster	40-50 år
Tak	40-60 år
Fasad	40-50 år
Garage	50-75 år
Hiss	40 år
Ventilation	25 år
Värme & Sanitet, el	50 år
Hyresgäst Anpassningar	10-40 år
Övrigt ( gemensamma utrymmen)	30-50 år
Markanläggningar	20 år

Nyttjandeperioden för ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

#### *Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad

2023060724959

**Inkomstskatt**

Aktuell skatt är Inkomstskatt för Innevarande räkenskapsår som avser skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs Inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är Inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

*Emilia har nyligen gått ut gymnasiet och är en av Strömstadsbyggens första hyresgäster i projektet "Ungdomslägenheter"*



Penneo dokumentnyckel: GV7C8-D65QK-W3DET-8JKJ1-E0TYH-APJ77

**Avsättningar**

Avsättningar redovisas när det finns legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

**Säkringsredovisning**

Den långsiktiga finansieringen, dvs. båda 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 derivatavtal som totalt uppgår till 505 MSEK (355). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,23 år (1,85) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,14% (0,86). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 36,7 MSEK (-9,8). Under året har ränteswapar om 0 MSEK (70) stängts i förtid till ett värde om 0 MSEK (-0,7).

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 slutförfallsdatum 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 ingår. 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.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	420,7	570,7
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	60	0
Inom 3-4 år	0	60
Inom 4-5 år	0	0
Inom 5-6 år	0	0
Inom 6-7 år	140	0
Inom 7-8 år	0	140
Inom 8-9 år	75	0
Inom 9-10 år	75	0
	<b>770,7</b>	<b>770,7</b>

**Koncernredovisning**

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handlas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

**Not 2 Hyresintäkter**

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
Bostäder	122 353 536	119 666 760	122 353 536	119 666 760
Lokaler	20 952 080	20 658 140	20 952 080	20 658 140
Övr hyresintäkter	0	0	12 265 482	11 421 905
Garage, P-platser	3 116 599	3 080 214	3 175 839	3 143 191
Övrigt	5 916	-21 265	5 916	-21 265
<b>Summa</b>	<b>146 428 131</b>	<b>143 383 849</b>	<b>158 752 853</b>	<b>154 868 731</b>

2023060724960

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	Moderbolaget		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
Parkeringsavgifter	1 500	53 800	1 500	53 800
Kostnadsersättningar	419 297	386 218	419 297	386 218
Återvunna avskrivna fordringar	41 000	27 989	41 000	27 989
Externt sålda tjänster, mm	1 561 602	1 613 159	1 854 169	1 874 407
Lönebidrag	186 724	300 527	434 188	548 141
Utfakturerat	10 375 492	9 955 825	10 976 512	10 268 158
Öres o kronutjämnng	102	20	102	20
	<u>12 585 717</u>	<u>12 337 538</u>	<u>13 726 768</u>	<u>13 158 733</u>

Not 4 Driftskostnader	Moderbolaget		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	17 047 283	16 792 148	17 047 283	16 792 147
Reparationer	6 616 385	10 942 441	6 616 385	10 942 441
Taxobundna kostnader	14 010 620	14 547 391	14 010 620	14 547 391
Uppvärmning	18 128 653	16 917 507	18 128 653	16 917 507
Lokal administration	15 105 435	14 511 930	21 151 049	20 368 147
Övriga driftskostnader	4 530 840	4 491 865	2 877 300	2 743 562
	<u>75 439 216</u>	<u>78 203 282</u>	<u>79 831 290</u>	<u>82 311 195</u>

Not 5 Underhållskostnader	Moderbolaget		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
Lägenheter	14 440 666	5 416 433	14 440 666	5 416 433
Lokaler	634 754	613 202	634 754	613 202
Gemensamma ytor	6 038 796	9 660 790	6 038 796	9 660 790
	<u>21 114 216</u>	<u>15 690 425</u>	<u>21 114 216</u>	<u>15 690 425</u>

Not 6 Avskrivningar	Moderbolaget		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader	20 850 197	21 103 927	20 850 197	21 103 927
Markanläggningar	540 793	538 104	6 404 627	6 130 584
Inventarer, maskiner, datorer	211 694	214 428	317 438	373 325
	<u>21 602 684</u>	<u>21 856 459</u>	<u>27 572 262</u>	<u>27 607 836</u>

#### Not 7 Medelantal anställda

Kostnader för personal ingår dels i driftskostnader (fastighetsskötsel och lokal administration) och dels i centrala administrations- och försäljningskostnader.

Medelantal anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda har varit				
Administration	18	16	21	18
Fastighetsarbetare	14	15	14	16
Totalt för bolaget	32	31	35	34

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 71% (71%) respektive 29% (29%).

#### Personalkostnader

	Moderbolaget		Koncernen	
<b>Styrelsen och VD</b>				
Löner och andra ersättningar	1 164 556	965 568	1 247 179	1 085 793
Sociala kostnader	365 903	303 409	383 585	341 155
Pensionskostnader inkl löneskatt	636 613	57 629	636 613	57 629
	<u>2 167 072</u>	<u>1 326 606</u>	<u>2 267 377</u>	<u>1 484 577</u>
<b>Övriga anställda</b>				
Löner och andra ersättningar	15 197 587	16 374 587	16 743 435	17 846 168
Sociala kostnader	4 999 551	5 389 570	5 503 772	5 862 436
Pensionskostnader inkl löneskatt	1 695 707	2 073 747	1 861 032	2 241 689
Summa löner och ersättningar	<u>21 892 845</u>	<u>23 837 912</u>	<u>24 108 239</u>	<u>25 950 293</u>
<b>Summa</b>	<u>24 059 917</u>	<u>25 164 518</u>	<u>26 375 616</u>	<u>27 434 870</u>

Inkluderar sålda tjänster till AB Strömstadslokaler och AB Strömstanet. Debltering 2022: 10 375 492 kr

Not 8 Skatt	Moderbolaget		Koncernen	
	2022	2021	2022	2021
Skatt på årets resultat	-1 212 042	-1 891 678	-1 709 738	-2 298 684
Uppskjuten skatt*	-871 994	-394 248	-1 113 282	-515 376
	<u>-2 084 036</u>	<u>-2 285 926</u>	<u>-2 823 020</u>	<u>-2 814 060</u>

\*Uppskjuten skattekostnad avser skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde för byggnader samt underskottsavdrag. Se vidare not 14.

**Not 9 Byggnader och mark**

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Byggnader</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden				
Byggnader	1 257 476 581	1 248 179 368	1 257 476 581	1 248 179 368
Investeringsbidrag	-42 230 128	-42 230 128	-42 230 128	-42 230 128
Standardförbättringar	26 984 408	26 984 408	26 984 408	26 984 408
Investeringsbidrag	-775 500	-775 500	-775 500	-775 500
Summa	1 241 455 361	1 232 158 148	1 241 455 361	1 232 158 148
Överfört från pågående nyanläggningar	9 798 956	9 297 213	9 798 956	9 297 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 251 254 317	1 241 455 361	1 251 254 317	1 241 455 361
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Byggnader	-440 817 998	-419 714 071	-440 817 998	-419 714 071
Standardförbättringar	-26 208 908	-26 208 908	-26 208 908	-26 208 908
Årets avskrivningar				
Byggnader	-20 850 197	-21 103 927	-20 850 197	-21 103 927
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-487 877 103	-467 026 906	-487 877 103	-467 026 906
Utgående redovisat värde	763 377 214	774 428 455	763 377 214	774 428 455
<b>Taxeringsvärde</b>	886 259 000	886 259 000	886 259 000	886 259 000

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Mark</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 273 562	45 960 697	44 273 562	45 960 697
Försäljning	0	-1 687 135	0	-1 687 135
Utgående redovisat värde	44 273 562	44 273 562	44 273 562	44 273 562
<b>Taxeringsvärde tomtmark</b>	286 660 000	286 660 000	286 660 000	286 660 000
<b>Markanläggningar</b>	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 094 679	12 094 679	155 358 982	148 666 962
Överfört från pågående nyanläggningar	645 266	0	8 058 012	6 692 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 739 945	12 094 679	163 416 994	155 358 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 310 197	-8 772 093	-38 982 333	-32 851 749
Årets avskrivningar	-540 793	-538 104	-6 404 627	-6 130 584
Återföres avskrivningar årets försäljningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerad avskrivningar	-9 850 990	-9 310 197	-45 386 960	-38 982 333
Utgående redovisat värde	2 888 955	2 784 482	118 030 034	116 376 649
<b>Totalt redovisat värde</b>	810 539 731	821 486 499	925 680 810	935 078 666

**Not 10 Inventarier**

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 785 297	5 785 297	6 886 313	6 886 313
Nyanskaffningar under året	35 396	-	154 881	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 820 693	5 785 297	7 041 194	6 886 313
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 338 598	-5 124 170	-6 262 959	-5 889 634
Årets avskrivning	-211 694	-214 428	-317 438	-373 325
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 550 292	-5 338 598	-6 580 397	-6 262 959
Utgående redovisat värde	270 401	446 699	460 797	623 354

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 537 600	7 252 121	31 092 841	7 567 755
Nyanskaffningar under året	83 164 519	30 582 692	93 412 854	39 514 319
Överfört till byggnader och markanläggningar, inventarier	-10 444 222	-9 297 213	-17 856 968	-15 989 233
Utgående ack anskaffningsvärden, bokfört värde	101 257 897	28 537 600	106 648 727	31 092 841
Utgående redovisat värde	101 257 897	28 537 600	106 648 727	31 092 841

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Aktier och andelar</b>		
AB Strömstadsgaragen, org.nr 556822-4652, säte Strömstads kommun, eget kapital 51tkr, årets resultat 0 tkr	50 000	50 000
AB Strömstanet, org.nr 556852-0802, säte Strömstads kommun, eget kapital 11 332 tkr, årets vinst 1 889 tkr	50 000	50 000
AB Strömstadsbyggen innehar samtliga aktier i bolagen ovan		
AB Strömstanet, aktieägartillskott	1 500 000	1 500 000
	1 600 000	1 600 000

## Not 13 Periodiseringsfonder

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, 2016	0	972 900
Periodiseringsfond, 2017	1 880 000	1 880 000
Periodiseringsfond, 2018	1 029 000	1 029 000
Periodiseringsfond, 2019	2 850 000	2 850 000
Periodiseringsfond, 2020	2 000 000	2 000 000
Periodiseringsfond, 2021	2 300 000	2 300 000
Periodiseringsfond, 2022	1 700 000	0
	<u>11 759 000</u>	<u>11 031 900</u>

## Not 14 Uppskjuten skatt

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder	<u>11 067 280</u>	<u>10 195 286</u>	<u>14 000 926</u>	<u>12 887 644</u>
	11 067 280	10 195 286	14 000 926	12 887 644

Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.

## Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 1 - 5 år	770 700 000	770 700 000	870 700 000	870 700 000
Förfaller inom 6 -10 år	0	0	0	0
	<u>770 700 000</u>	<u>770 700 000</u>	<u>870 700 000</u>	<u>870 700 000</u>

Lån som omsätts under nästa räkenskapsår uppgår till 410 000 000.

## Not 16 Övriga skulder

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatt och uttagsskatt	341 340	333 631	341 340	766 050
Personalens källskatt	455 577	423 725	496 874	466 303
Sociala avgifter enl. lag	476 017	446 802	520 774	493 947
Depositioner fordonspuckor och hyror	118 976	118 955	118 976	118 955
Förskott från kunder	0	0	5 836 557	5 836 557
Övriga kortfristiga skulder	5 416 836	14 126	5 459 837	14 126
Summa övriga skulder	<u>6 808 746</u>	<u>1 337 239</u>	<u>12 774 358</u>	<u>7 695 938</u>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	1 764 027	1 921 100	1 861 082	1 989 859
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	128 864	190 823	135 686	192 317
Upplupna räntor	5 206 744	785 548	5 598 955	1 047 911
Förskottshyror	9 115 057	8 644 983	9 128 863	8 656 238
Övriga upplupna kostnader	444 073	1 385 603	18 871 472	21 003 729
Summa uppl. kostnader och förutbetalda intäkter	<u>16 658 765</u>	<u>12 928 057</u>	<u>35 596 059</u>	<u>32 890 054</u>

## ÖVRIGA NOTER

## Not 18 Disposition av vinst

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står  
balanserad vinst  
årets resultat

87 182 570  
8 173 688  
95 356 258

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

95 356 258  
95 356 258

## Not 19 Ställda säkerheter

	Moderbolaget		Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
Fastighetsinteckningar	84 028 800	84 028 800	84 028 800	84 028 800
Fastlga garantisumma	329 368	345 607	359 744	376 276

## Not 20 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning.

2023060724961

Penneo dokumentnyckel: G17C8-D65QK-W3DET-8JK1-EOTYH-APJ77

**Strömstad 2023-**

.....  
**Lena Martinsson**  
Ordförande

.....  
**Ola Persson**

.....  
**Fredrik Eriksson**

.....  
**Per Olof Joelsson**

.....  
**Tore Lomgård**

.....  
**Tobias Kristiansson**  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-  
Baker Tilly Strömstad

.....  
**Philip Sörensson**  
Auktoriserad revisor

Vi utvecklar  
Strömstad!

[www.stromstadsbyggen.se](http://www.stromstadsbyggen.se) / [info@stromstadsbyggen.se](mailto:info@stromstadsbyggen.se) / 0526 - 494 00



**strömstadsbyggen**

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PER OLOF JOELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19530311xxxx

IP: 91.128.xxx.xxx

2023-04-14 09:34:54 UTC



## LENA MARTINSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19611128xxxx

IP: 81.237.xxx.xxx

2023-04-14 09:59:42 UTC



## OLA PERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19680420xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-04-16 11:27:09 UTC



## TORE LOMGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 19510507xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2023-04-16 14:33:14 UTC



## Göran Tobias Kristiansson

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19801127xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-04-16 14:33:44 UTC



## FREDRIK ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19941217xxxx

IP: 194.71.xxx.xxx

2023-04-19 08:31:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: GV7C8-D65QK-W3DET-8JKU1-EOTYH-APJ77

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Rolf Philip Sörensson**

Revisor

Serienummer: 19700612xxxx

IP: 89.46.xxx.xxx

2023-04-19 12:15:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: GV7C8-D65QK-W3DET-8JKJ1-EOTYH-APJ77

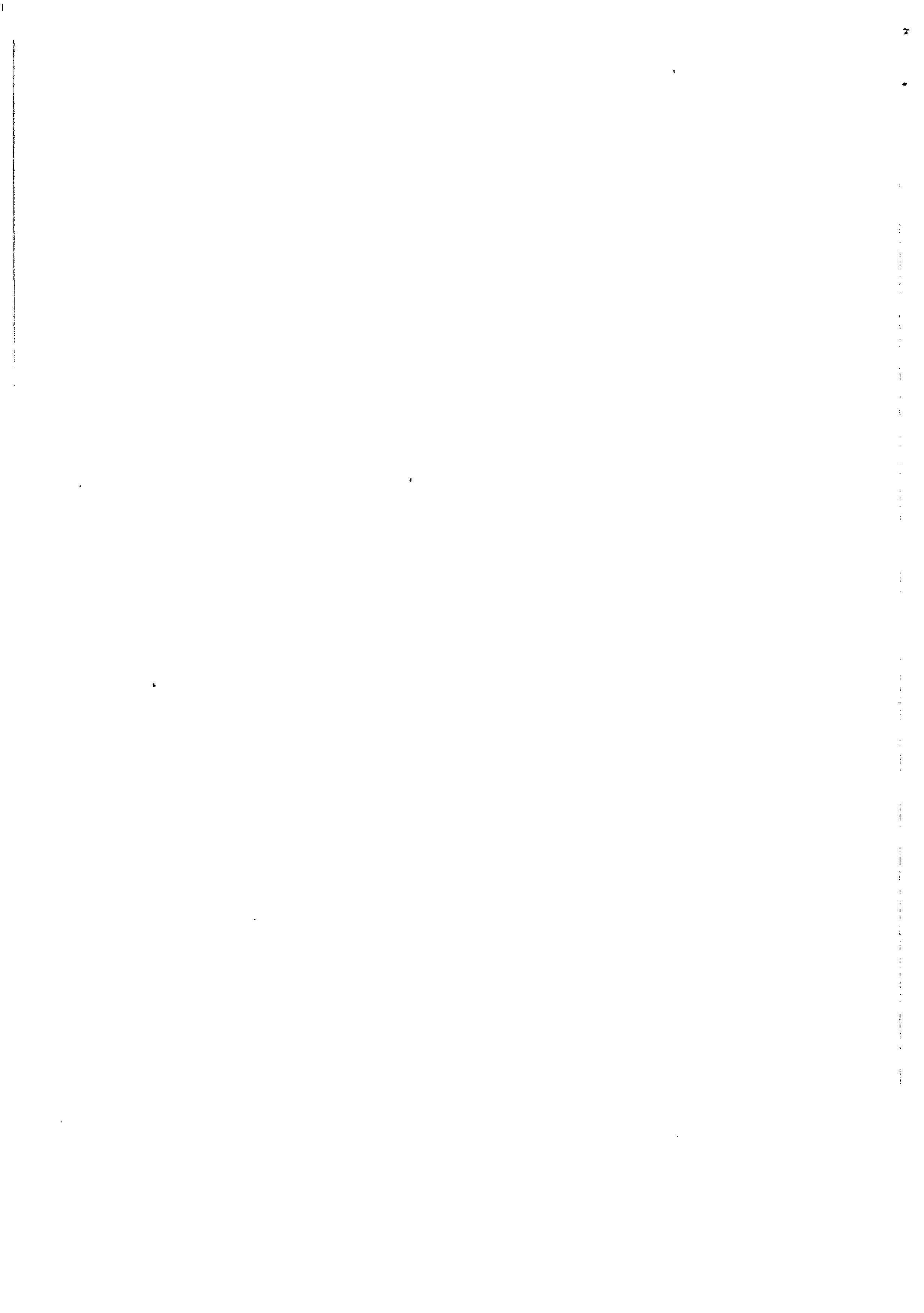
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Strömstadsbyggen  
Org.nr. 556078-2798

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Strömstadsbyggen för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-21 i detta dokument.

Enligt min 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för all 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Strömstadsbyggen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Strömstad den

Phillip Sörensson  
Auktoriserad revisor

2023060724965

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Rolf Philip Sörensson**

Revisor

Serienummer: 19700612xxxx

IP: 89.46.xxx.xxx

2023-04-19 12:15:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: LASMM-E84EN-BGELT-BCT14-IY87P-MXPIP

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Lekmannarevisorn

i AB Strömstadsbyggen, Strömstads kommun

Till årsstämman i AB Strömstadsbyggen, 556078-2798

Till fullmäktige i Strömstads kommun.

### Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Strömstads kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Strömstadsbyggens verksamhet.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har granskat intern kontrollplan samt ägardirektiv.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Strömstad den 5 april 2023

  
Ingemar Nordström

Av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

  
Åsa Karlsson

Av kommunfullmäktige utsedd  
lekmannarevisorssuppleant

# strömstadsbyggen

2023060724967

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i AB Strömstadsbyggen, 556078-2798 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen 2022 överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 11 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Strömstad 2023-05-30



Tobias Kristiansson  
VD