



Datum
2023-06-12

Adressat
Bolagsverket

Lars Larenius, verkställande direktör
0227-415 01

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Kungsörs Fastighets AB intygar att denna kopia av årsredovisningen för 2022 överensstämmer med originalet och att resultat- och balansräkningen fastställdes på årsstämman den 29 maj 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lars Larenius', is written over a horizontal line.

Lars Larenius
Verkställande direktör
Kungsörs Fastighets AB

2023061401681

Årsredovisning
för
Kungsörs Fastighets AB
556049-6464
Räkenskapsåret
2022

75

VD har ordet

Ur askan i elden

I början av 2022 kändes det som att vi var på väg mot ett yrkesmässigt normaltillstånd igen. Effekterna av den pågående pandemin klingade successivt av varvid livet kunde återgå till ett mer normalt tillstånd. Nu, ett år senare, känns tillvaron än mer tuff, men av helt andra skäl.

Kriget i Ukraina är till att börja med en mänsklig tragedi för alla med koppling dit. Samtidigt spär kriget på de kostnadsökningar som vi redan hade, främst i form av dyrare el och övrig energi. De stigande energipriserna driver på inflationen, som i sin tur leder till dyrare räntor och så vidare. Men nu kommer allt fler signaler på att toppen är nådd och att inflationen börjar minska. Även räntekurvan justeras ned just nu vilket är positivt för oss.

Det som är svårare att sja om är elpriset. Vi kan påverka priset väldigt mycket genom att spara på el. En nyligen publicerad forskningsrapport visar att en besparing om 10 % på förbrukningen sänker priset för all el med 50 %. Prognosen är dessutom att situationen med högt elpris kan bestå under ganska lång tid så varje sparåtgärd som genomförs bidrar till att sänka priset för el.

I november invigde vi vårt nya fyravåningshus på Karlavägen 8. Och i januari blev ombyggnaden av Annexet på Skolgatan 7-9 färdig. Totalt innehåller projekten 32 lägenheter i blandade lägenhetsstorlekar. KFAB bidrar därmed med en betydande insats till kommunens tillväxt genom nyproduktionen.

KFAB redovisar en vinst för året om 3 250 tkr. Resultatet är något sämre än budget men med tanke på omvärldsförändringar med ökande inflation, räntehöjningar, elpriser med mera är jag väldigt nöjd med årets resultat. Speciellt eftersom vi samtidigt återgått till vår normala underhållsnivå vilket är en utökning jämfört med 2021 års nivå. Vinsten är viktig för att konsolidera bolaget och en nödvändighet för att vi ska klara av våra investeringsplaner.

Vi har nyligen genomfört en extern värdering av vårt fastighetsbestånd som visar på ett marknadsvärde om 743 mkr (exklusive nyproduktion) att jämföra med våra lån om 160 mkr. Vår nya affärsmodell fokuserar på att skapa välskötta, väl underhållna och prisvärda bostäder som genererar en hög totalavkastning.

Trots min lite dystra beskrivning ovan av omvärlden vill jag se positivt på framtiden. Kriget kan vi nog inte göra mycket annat åt än att hoppas på en snar lösning. Beträffande inflation och räntor är prognosen att dessa vänder ned under 2023. Det höga elpriset kommer vara ett bekymmer för oss även fortsättningsvis. Vi upplever trots det en fortsatt hög efterfrågan på hyreslägenheter och räknar inte med några vakanser över tid nästa år.

Till sist vill jag tacka våra hyresgäster, alla medarbetare, styrelsen och övriga intressenter för gott samarbete under året.

Lars Larenius
vd

F

Förvaltningsberättelse

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

Kungsörs Fastighets AB (KFAB) är helägt av Kungsörs Kommunföretag AB, 556771-5494. Bolagets övergripande mål är att utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Verksamheten omfattar förvaltning av det helägda fastighetsbeståndet.

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Kungsörs kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare

Ledamöter

Rigmor Åkesson ordf.
Eva Granudd första vice ordf.
Reijo Peräläinen andre vice ordf.
Elisabeth Kjellin
Roland Jansson

Ersättare

Lena Norstedt
Niclas Lund
Kerstin Lundberg Henriksson

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Lars Larenius är sedan 1 mars 2022 verkställande direktör.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisor Johan Tingström som huvudansvarig är bolagets revisor. Peter Söderman, auktoriserad revisor, är revisorssuppleant.

Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor är Håkan Sundström med Thomas Göransson som suppleant.

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga AB (f.d. SABO), Fastigo (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation) samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

JS

Väsentliga händelser under året

Nyproduktion

Den 2 november färdigställdes nyproduktionen av 23 bostadslägenheter om 2 rok - 3 rok med adress Karlavägen 8 i centrala Kungsör. Den 1 december färdigställdes ombyggnationen av f.d. skollokaler till nio nya bostadslägenheter om 3 rok - 4 rok med adress Skolgatan 7-9 i centrala Kungsör.

Hyror och marknad

Hyresförhandlingar

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Aros-Gävle angående hyrorna för 2022 avslutades i januari 2022, efter medling i Hyresmarknadskommittén. Resultatet blev en höjning av utgående bostadshyror om 1,96 % från den 1 januari 2022. För garage- och parkeringsplatser gjordes ingen hyreshöjning.

Marknad

Vakansgraden för året har varit 1,2 (0,7) procent. Vakanser uppstår i samband med omflyttning och bolaget har inte haft någon varaktig vakans under året. Till vakanserna skall läggas hyresförluster i samband med omflyttningar vilket gör att de sammanlagda hyresförlusterna för 2022 uppgår till 2,4 (1,6) procent av hyresintäkterna för bostäder. Omflyttningstakten för helåret blev 17 (17) procent.

Ekonomi

Resultat

Bolaget gör för år 2022 en vinst om 3 250 tkr efter skatt jämfört med en budgeterad vinst om 3 805 tkr.

Finansiering och hantering av finansiella risker

Finansiella risker hanteras via bolagets finanspolicy, som revideras årligen. Målet med finansverksamheten är att optimera finansnettot, givet den risknivå styrelsen beslutat ta. Risknivån sätts utifrån KFAB:s ekonomiska förutsättningar, aktuella ägardirektiv och därutöver tas hänsyn till rådande makroekonomiska förutsättningar. KFAB definierar följande riskbegrepp inom finansverksamheten: finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, valutarisk, kreditrisk samt operativ risk. Finanspolicyns mål vid utgången av 2022 innebär bland annat att genomsnittlig kreditbindningstid ska vara längre än 12 månader, högst 90 procent av lånestocken får ha ränteförfall kortare än ett år och att all upplåning sker i SEK.

För närvarande tillämpas inga derivat. Bolaget hanterar per den 31 december 2022 sammanlagt 7 lån om 159 750 tkr varav 159 750 tkr är belånat med kommunal borgen. Den genomsnittliga räntan för bolagets fastighetslån blev 0,8 (0,1) procent. Därutöver har bolaget betalat 539 tkr i förmånskompenserande avgift till Kungsörs kommun för lån med kommunal borgen.

Vid utgången av 2022 hade 89 procent av lånestocken en kortare räntebindningstid än ett år (inklusive lån med fast ränta som löper ut under 2023). En känslighetsanalys visar att en omedelbar höjning av marknadsräntan med en procent medför en ökad räntekostnad om 1 427 tkr på årsbasis.

df

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

I juni 2022 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visar på ett marknadsvärde om 743 400 tkr exklusive den nyligen färdigställda nyproduktionen att jämföras med fastigheternas bokförda värde om 249 153 tkr inklusive nyproduktionen per den 31 december 2022. Bolaget kommer genomföra en extern värdering av fastighetsbeståndet var tredje år, om inte skäl talar för annat.

Energi och miljö

Energiförbrukningen avseende uppvärmning blev 10 306 (10 843) MWh, vilket är en minskning om 4,9 procent jämfört med föregående år. Flerbostadshusen i Kungsör värms med fjärrvärme producerad av biobränsle, vilket innebär att uppvärmningens påverkan på växthuseffekten är ytterst marginell. Under 2022 förbrukades 118 201 (115 292) kubikmeter vatten, vilket är en ökning med 2,5 procent jämfört med 2021. Sent under 2022 har en stor vattenläcka lokaliserats och åtgärdats inom kv. Bågen 16. Under 2022 förbrukade bolaget 1 370 (1 332) MWh el, vilket är en ökning med 2,9 procent jämfört med 2021. Ökningen förklaras främst med att bolaget levererat byggström under pågående nyproduktion.

Underhåll

Under 2022 har totalt 11 898 (9 352) tkr kostnadsförts avseende underhåll. Bland annat har utbyggnad av passersystem och utbyte av belysning skett inom kv. Häggen 1 & 2. Därutöver har vitvaror bytts ut för 1,6 mkr. Två hissar har renoverats inom kv. Rytteren 7.

Investeringar

Under 2022 har 93 763 (0) tkr investerats i fastighetsbeståndet varav 91 095 tkr avser nyproduktion av 32 lägenheter inom kv. Kaplanen 7. Därutöver har byte av fönster utförts inom kv. Häggen 1 för 2 668 tkr. Samtidigt har gammal fönsterkomponent utrangerats om 45 tkr.

Fastigheter

Bolaget äger totalt 44 fastigheter innehållande 57 596 kvm bostäder samt 7 123 kvm lokaler. Verksamheten har under 2022 omfattat förvaltning av bolagets fastighetsbestånd samt nyproduktion av bostadslägenheter. Förvaltningen har delvis bedrivits i egen regi. Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår i slutet av 2022 till 429 294 tkr. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Maskiner och inventarier är försäkrade till betryggande belopp.

Framtida utveckling

Verksamheten under 2022 har bedrivits enligt plan. Det försämrade konjunkturläget med hög inflation, hög ränta och dyr el påverkade efterfrågan negativt till viss del under 2022 men hyresrätten som upplåtelseform stärks normalt i en lågkonjunktur varför bolaget bedömer att efterfrågan på hyreslägenheter i Kungsör kommer vara fortsatt stor.

Det kommunala uppdraget

Enligt tidigare ägardirektiv ska direktavkastningen på fastigheternas bokförda värde vara minst 4,5 procent och den synliga soliditeten minst 25 procent. Direktavkastningen för 2022 uppgår till 5,2 (6,1) procent och den synliga soliditeten är 34,8 (37,0) procent. Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2022 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	66 876	65 780	64 920	64 224	62 573
Resultat efter finansiella poster	3 374	10 579	8 845	5 072	5 060
Balansomslutning	276 888	251 928	238 594	228 438	226 372
Soliditet (%)	34,8	36,9	36,5	34,9	32,9
Avkastning på eget kap. (%)	3,5	11,4	10,2	6,4	6,8

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 050	26 661	29 900	24 950	5 762	90 323
Disposition enligt beslut av årsstämman:				5 762	-5 762	0
Årets resultat					3 250	3 250
Belopp vid årets utgång	3 050	26 661	29 900	30 712	3 250	93 573

Aktiekapitalet består av 30 505 st A-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	60 611 619
årets vinst	3 250 242
	63 861 861

disponeras så att i ny räkning överföres	63 861 861
---	------------

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning	3	66 876	65 779
Övriga rörelseintäkter		35	53
		66 911	65 832
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-35 608	-35 048
Underhållskostnader		-11 898	-9 352
Fastighetsskatt		-1 666	-1 334
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-8 421	-8 613
Övriga rörelsekostnader		-45	0
Summa fastighetskostnader		-57 638	-54 347
Bruttoresultat		9 273	11 485
Central administration	7	-4 217	-339
Rörelseresultat		5 056	11 146
Resultat från finansiella poster			
Realisationsvinst vid försäljning		0	22
Ränteintäkter samt liknande resultatposter	8	210	87
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 893	-676
		-1 683	-567
Resultat efter finansiella poster		3 373	10 579
Bokslutsdispositioner		-63	-3 867
Resultat före skatt		3 310	6 712
Skatt på årets resultat		0	-977
Övriga skatter		-60	27
Årets resultat	10	3 250	5 762

45

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	258 044	172 610
Inventarier, verktyg och installationer	12	95	172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	13	141	21 333
		258 280	194 115

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	151	151
		151	151

Summa anläggningstillgångar 258 431 194 266

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		396	172
Aktuella skattefordringar		826	0
Övriga kortfristiga fordringar		61	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 312	591
		2 595	777

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 18 457 57 661

SUMMA TILLGÅNGAR

276 888 251 927

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 050

3 050

Reservfond

26 661

26 661

29 711

29 711

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

60 612

54 850

Årets resultat

3 250

5 762

63 862

60 612

Summa eget kapital

93 573

90 323

Obeskattade reserver

15

3 425

3 425

Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

51

54

Summa avsättningar

51

54

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

3 000

3 000

Övriga långfristiga skulder

16, 18

95 750

68 750

Summa långfristiga skulder

98 750

71 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

64 000

66 000

Leverantörsskulder

7 293

8 904

Skulder till koncernföretag

721

77

Aktuella skatteskulder

0

457

Övriga kortfristiga skulder

302

281

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

8 773

10 656

Summa kortfristiga skulder

81 089

86 375

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

276 888

251 927

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas netto efter avdrag för vakanser och rabatter.

Nettoomsättningen utgörs av hyresintäkter som redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter, se mer i notupplysningen för nettoomsättningens fördelning.

Anläggningstillgångar

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	75-100 år
Fasad	25-60 år
Yttertak	25-70 år
VA	45 år
El och vent	45 år
Snickerier	40 år
Fönster och dörrar	40 år
Tekn installationer	30 år
Ytskift och maskinutr.	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Leasing

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Hyreskontrakten avser till största delen bostadslägenheter med en uppsägningstid på tre månader.

Ytterst få hyreskontrakt löper med längre avtalstider än ett år. Principer för intäktsredovisning redovisas i stycket "Intäkter" ovan.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

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

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

8

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Kungsörs Fastighets AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med extern värdering av företagets fastighetsbestånd.



Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen		
Bostäder	61 187	59 359
Lokaler	6 655	6 614
Garage - P-platser	1 057	1 045
	68 899	67 018
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 480	-996
Lokaler	-503	-195
Garage - P-platser	-40	-47
	-2 023	-1 238
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	35	53
	35	53
Totalt	66 911	65 834
	66 911	65 834

Not 4 Ansvarsförbindelser

	2022	2021
Övriga ansvarsförbindelser	117	99
	117	99

Not 5 Personal

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	7	7
	11	11
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 368	-1 075
Övriga anställda	-4 270	-4 083
Återbetalning sjuklön	22	24
Avgångsvederlag VD	0	-426
	-5 616	-5 560
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	-262	-146
Pensionskostnader för övriga anställda	-267	-261
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 711	-1 401
	-2 240	-1 808
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-7 856	-7 368
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	60 %
Andel män i styrelsen	40 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader o markanläggningar	-8 284	-8 268
Avskrivningara maskiner o inventarier	-137	-345
	-8 421	-8 613

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
Revisionsuppdraget	-74	30
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-12	-22
	-86	8

df

Not 8 Ränteintäkter samt liknande resultatposter

	2022	2021
Erhållna utdelningar	2	2
Ränteintäkter kreditinstitut	41	61
Övriga ränteintäkter	167	23
	210	86

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader kreditinstitut	-1 317	-136
Övriga räntekostnader	-575	-539
	-1 892	-675

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

	2022
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	60 611 619
årets vinst	3 250 242
	63 861 861
disponeras så att i ny räkning överföres	63 861 861

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 598	507 598
Inköp	2 668	0
Försäljningar/utrangeringar	-244	0
Omklassificeringar	91 095	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 117	507 598
Ingående avskrivningar	-230 095	-221 827
Försäljningar/utrangeringar	199	0
Årets avskrivningar	-8 284	-8 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 180	-230 095
Ingående nedskrivningar	-104 894	-104 894
Återförda nedskrivningar	25 740	0
Årets nedskrivningar	-25 740	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående redovisat värde	258 043	172 609
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Marknadsvärde	811 761	456 232
Bokfört värde mark	7 809	7 809
	7 809	7 809

Uppskattningar och bedömningar av marknadsvärdet har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftnetto i relation till ett antaget avkastningskrav.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 844	1 844
Inköp	59	0
Försäljningar/utrangeringar	-40	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 863	1 844
Ingående avskrivningar	-1 672	-1 326
Försäljningar/utrangeringar	40	0
Årets avskrivningar	-137	-345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 769	-1 671
Utgående redovisat värde	94	173

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 333	1
Inköp	69 903	21 643
Omklassificeringar	-91 095	-312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141	21 332
Utgående redovisat värde	141	21 332

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
SABO byggförsäkring	5	5
Andelar i HBV	40	40
Långfristig fordran återbäring HBV	106	106
	151	151

Not 15 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	-3 425	-3 425
	-3 425	-3 425

Not 16 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Kreditförfall		
Skulder med förfall senare än ett år och mindre än fem år efter balansdagen	-95 750	-68 750
Skulder med förfall senare än fem år efter balansdagen	0	0
	-95 750	-68 750

Totala låneskulden till kreditinstitut uppgår till 159 750 tkr (134 750 tkr), varav 64 000 tkr (66 000 tkr) är kortfristig del av skuld som förfaller till betalning inom ett år och beräknas omförhandlas under 2023. Kungsörs kommun har ställt borgen för lånen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	-487	-16
Upplupna löner	-136	-543
Upplupna semesterlöner	-603	-640
Upplupna sociala avgifter	-232	-281
Förutbetalda hyresintäkter	-4 906	-6 020
Övriga poster	-2 408	-3 156
	-8 772	-10 656

Not 18 Ställda säkerheter

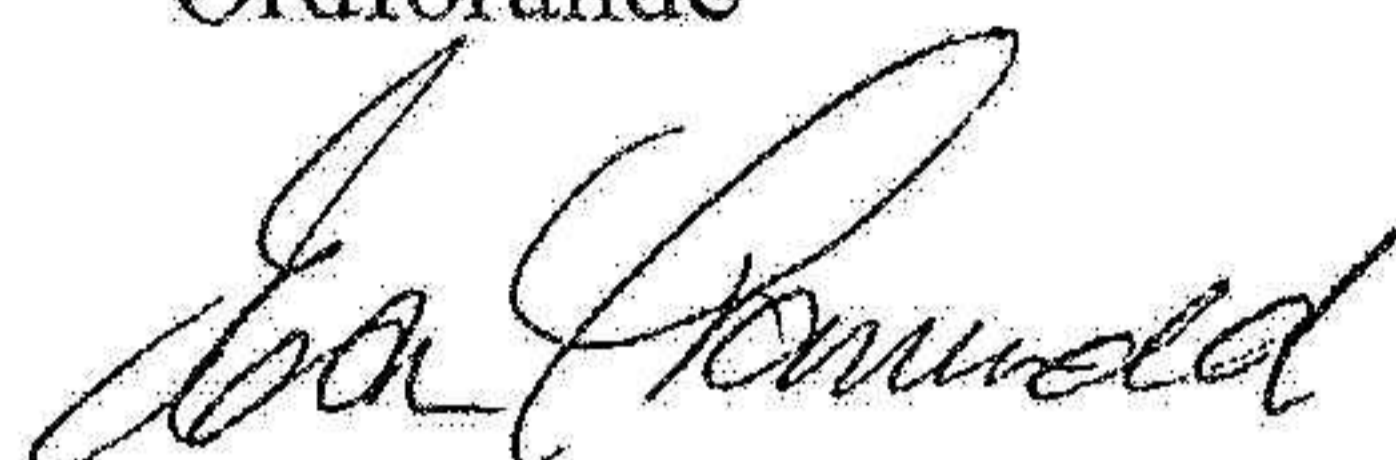
Inga ställda säkerheter




Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2023-02-16 - för fastställelse.

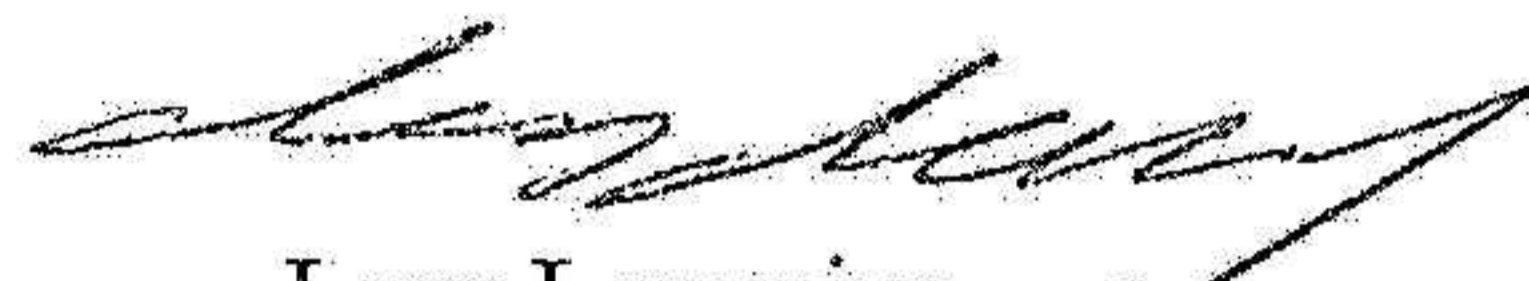

Rigmor Åkesson
Ordförande


Elisabet Kjellin


Eva Granudd



Reijo Peräläinen


Roland Jansson


Lars Larenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/3 2023

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsörs Fastighets AB, org.nr 556049-6464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsörs Fastighets 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 för Kungsörs Fastighets AB.

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 Kungsörs Fastighets 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsörs Fastighets 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kungsörs Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Kungsör den 21 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor