

**HABO BOSTÄDER**

**Habo Bostäder AB**

**Orgnr: 556409-5742**

2023062016427

**Fastställelseintyg för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31**

Undertecknad verkställande direktör i Habo Bostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12 april 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Habo den 13 juni 2023

Ulrika Rosander  
VD

Styrelsen och verkställande direktören för

# Habo Bostäder AB

Org nr 556409-5742

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

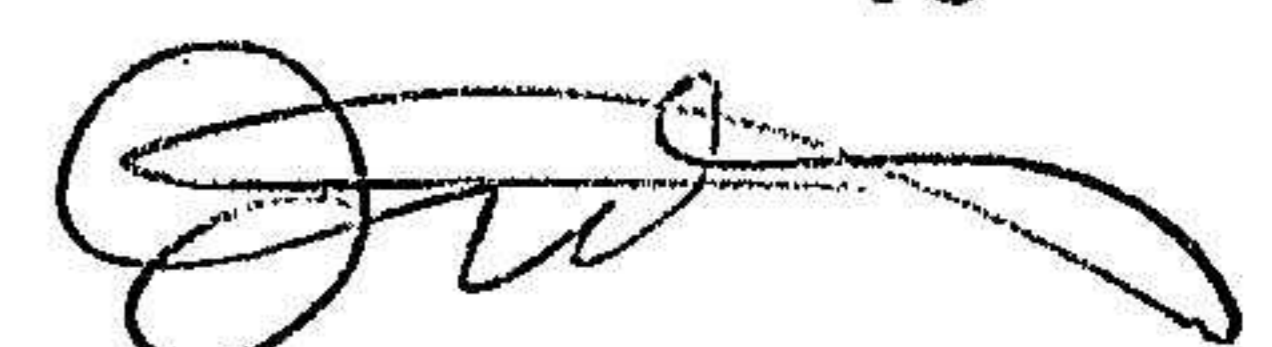
### Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper	8
Väsentliga uppskattningar och bedömningar	13
Noter	14
Underskrifter	19

### Sida

2
4
5
7
8
13
14
19

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Habo Bostäder AB, organisationsnummer 556409-5742 med säte i Habo, skall inom Habo kommun förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar, samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

Habo kommun har i ägardirektiv förklarat att företaget ska bygga och förvalta bostäder och lokaler inom Habo kommun. Företaget ska arbeta i allmännyttigt syfte och främja bostadsförsörjningen i kommunen. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

## Viktiga förhållanden

Företaget ägs till 100% av Habo Energi AB som i sin tur ägs av Habo kommun.

Årsredovisningen är skriven i tkr om inte annat anges.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastigheterna

Nybyggnation av 27 lägenheter och samlingslokal på Bränninge 23:3-4 färdigställdes under hösten 2022 och i mitten av november flyttade hyresgästerna in. I december 2022 beviljades bolaget investeringsbidrag för nybyggnationen vilket innebar att hyresnivån för hyresgästerna kommer att kunna sänkas.

Under året har ett antal underhållsåtgärder vidtagits:

- byte av ventilation på Laggargatan har färdigställts
- stambyte större renovering av fyra lägenheter på Jönköpingsvägen 5
- renovering av fasad och byte av plåttak på biblioteket, Malmgatan 6
- målning av träfasader på Bäckgatan 5 har färdigställts
- lokal på Malmgatan 27 har byggts om för Habo kommuns verksamhet

Digital övervakning av våra fastigheters tekniska system, t ex värme, ventilation mm, som påbörjades under 2020 har fortsatt och delvis driftsatts under 2022. Genom fjärrövervakning av fastigheterna har bolaget minskat fjärrvärmeförbrukningen med ca 500 MWh under 2022.

Underhållsplaner för yttre underhåll färdigställdes under året.

Upphandling av nybyggnation av lager för Systembolaget har påbörjats. Nybyggnationer kommer genomföras under 2023.

### Övrigt

Årets hyresförhandling resulterade i en höjning av hyresnivån med i genomsnitt 1,74% från 1 april 2022.

En uppgradering av nuvarande fastighetssystem är beslutad och arbetet har påbörjats. Allt ska vara i drift vid halvårsskiftet 2023.

Omflyttningsgraden har ökat under året och är 12,7% (11,8%).

Habo Bostäder AB upprättar årsredovisning enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning (K3). Se not 1.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	49 919	48 930	47 907	45 944	43 625
Rörelseresultat	7 550	8 631	8 163	8 736	5 753
Resultat efter finansiella poster	2 542	4 604	4 267	5 039	2 150
Balansomslutning	412 357	378 903	369 905	365 815	329 053
Eget kapital	43 438	36 139	32 686	29 010	25 524
Soliditet, %	11	11	10	9	9
Avkastning på eget kapital, %	5,8	10,9	11,0	14,6	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	1,8	2,3	2,2	2,4	1,7

2023062016430

### Försäljning och resultat

Rörelseresultat före finansiella poster minskar med 2 062 tkr jämfört med föregående år medan årets resultat ökar med 3 847 tkr. Hyresförluster för lägenheter har ökat och beror på att några större renoveringar har genomförts då lägenheterna inte varit uthyrda. Bolaget har haft merkostnader för underhåll. Större underhåll har gjorts av putsade fasader och värmesystem på ett flertal fastigheter. Avskrivningarna ökar och beror på att fastighetsinvesteringarna ökat. Det höjda ränteläget påverkar Habo Bostäders ökade räntekostnader.

### Personal

Under året har tidigare VD avgått och koncernen har rekryterat ny VD som tillträdde i mars 2022. Internrekrytering har skett av fastighetstekniker från Habo Energi AB.

Under året har bolaget tagit emot två LIA-praktikanter.

Sjukfrånvaron har under året varit 5,0% (2,9%).

### Miljö

Habo Bostäder AB bedriver anmälningspliktig verksamhet. Bolagen i Habo Energikoncernen har, tillsammans med Habo kommun, upprättat miljöbokslut för 2022 som tillhandahålls av bolaget.

### Framtiden

Det höjda ränteläget kommer ha en betydande effekt på Habo Bostäder ABs resultat under kommande år när lån som förfaller till betalning omsätts med nya räntevillkor. I bolagets långtidsprognos är bedömningen att räntekostnaderna kommer att öka med 65% under 2023 jämfört med 2022 och därefter med ytterligare ca 10% per år under kommande fyra år.

En ny förhandlingsmodell för årliga hyresjusteringar har tagits fram av Sveriges allmännyttiga, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Den är inte bindande för parterna men Habo Bostäder har valt att använda modellen för hyresförhandlingar av 2023 års hyror.

Med anledning av att bolaget under 2022 har haft ökade kostnader pga inflation och räntehöjningar kommer bolaget under 2023 att göra en ekonomisk 10-årssimulering. Ett excelverktyg har köpts in för att kunna genomföra simuleringen.

### Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 221	6 598	24 868	3 452	36 139
Disposition av vinst			3 452	-3 452	
Årets resultat				7 299	7 299
Redovisat värde	1 221		28 320	7 299	43 439

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	28 320 227
Årets resultat	7 298 837
	<u>35 619 064</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balanseras	<u>35 619 064</u>
	35 619 064



## RESULTATRÄKNING

tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	3, 3	49 919	48 560
Aktiverat arbete		17	-
Övriga rörelseintäkter		475	370
<b>Summa omsättning</b>		<b>50 411</b>	<b>48 930</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-21 530	-21 395
Underhållskostnader		-3 405	-1 972
Fastighetsskatt		-1 126	-1 049
Avskrivningar		-9 925	-9 735
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-35 986</b>	<b>-34 151</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14 425</b>	<b>14 779</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader	3	-6 875	-6 148
		-6 875	-6 148
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4	<b>7 550</b>	<b>8 631</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 079	-4 077
		-5 008	-4 027
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 542</b>	<b>4 604</b>
Bokslutsdispositioner		6 910	-153
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 452</b>	<b>4 451</b>
Skatt på årets resultat	6	-2 152	-998
<b>Årets resultat</b>		<b>7 299</b>	<b>3 452</b>

*Ante*

*UR*

## BALANSRÄKNING

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	387 564	339 109
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 812	1 915
Pågående ny- till- och ombyggnader	12	901	21 347
		<u>390 277</u>	<u>362 371</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	14	40	40
		<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>390 317</b>	<b>362 411</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		71	41
Fordringar hos kommunen	18	–	14 064
Aktuell skattefordran		1 651	1 651
Ovriga fordringar		15 009	382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	601	354
		<u>17 332</u>	<u>16 492</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 708</b>	<b>–</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 040</b>	<b>16 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>412 357</b>	<b>378 903</b>

*let*  
*UR*

# BALANSRÄKNING

2023062016433

tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 221	1 221
Reservfond		6 598	6 598
		<u>7 819</u>	<u>7 819</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 286	16 834
Erhållna aktieägartillskott		8 034	8 034
Arets resultat		7 299	3 452
		<u>35 619</u>	<u>28 320</u>
		<u>43 438</u>	<u>36 139</u>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>807</b>	<b>7 717</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	6 490	4 333
		<u>6 490</u>	<u>4 333</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Ovriga skulder till kreditinstitut	15	350 700	315 700
		<u>350 700</u>	<u>315 700</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ovriga skulder till kreditinstitut		300	300
Leverantörsskulder		1 974	6 642
Skulder till koncernföretag		306	501
Skulder till kommunen		596	—
Ovriga skulder		119	264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 627	7 307
		<u>10 922</u>	<u>15 014</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>412 357</b>	<b>378 903</b>

*Act*

*WR*

## KASSAFLÖDESANALYS

tkr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 550	8 631
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		9 925	9 735
		<u>17 475</u>	<u>18 366</u>
Erhållen ränta		71	50
Erlagd ränta		-5 079	-4 077
Betald inkomstskatt		4	-
		<u>12 471</u>	<u>14 339</u>
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>12 471</b>	<b>14 339</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-840	5 221
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-4 092	5 794
		<u>7 539</u>	<u>25 354</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>7 539</b>	<b>25 354</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-37 831	-23 954
		<u>-37 831</u>	<u>-23 954</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>-37 831</b>	<b>-23 954</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		35 000	-
Amortering av skuld		-	-1 400
		<u>35 000</u>	<u>-1 400</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>35 000</b>	<b>-1 400</b>
Årets kassaflöde		<b>4 708</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		<u>4 708</u>	<u>0</u>

*Act*

*WA*

## Noter

Belopp i tkr om inte annat anges

### Allmän information

Habo Bostäder AB, organisationsnummer 556409-5742 med säte i Habo, bedriver verksamhet i Habo kommun. Verksamheten består av uthyrning av lägenheter och lokaler i Habo kommun.

Habo Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Habo Energi AB, organisationsnummer 556415-6421 med säte i Habo.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

### Resultaträkning

#### Intäktsredovisning

Nettoomsättningen omfattar försäljningsintäkter från kärnverksamheten, dvs. uthyrning av lägenheter och lokaler.

Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i företagets intäkter. I de fall varor och tjänster byts mot likartade varor och tjänster redovisas ingen intäkt.

Samtliga intäkter värderas till det belopp som influtit eller beräknas inflyta, dvs. med hänsyn till rabatter och efter avdrag för moms, och redovisas i posten Nettoomsättning.

#### Uthyrning av lägenheter och lokaler

Hyror för lägenheter och lokaler intäktsredovisas vid nyttjandetidpunkten.

#### Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### Ränteintäkter

Samtliga ränteintäkter redovisas i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*.

### Ersättningar till anställda

#### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bonus, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderats i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som företaget förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

#### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

#### Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader*.

*WR*  
*WR*

## Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas eller komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på det avskrivningsbara beloppet vilket i de allra flesta fall utgörs av tillgångens anskaffningsvärde. I ett fåtal fall tas hänsyn till ett beräknat restvärde. Rättigheter som är baserade på avtal skrivs av över avtalstiden.

Mark har inte någon begränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

För nyttjandeperioder avseende anläggningstillgångar, se Materiella anläggningstillgångar

## Nedskrivningar

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

#### Allmänna principer

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

#### Beräkning av återvinningsvärdet

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kan omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

#### Återföring av nedskrivningar

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

## Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## Balansräkning

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

Korttidsinventurer och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.



### Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförliga utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering, lagfarter samt konsulttjänster. Anskaffningsvärdet reduceras med offentliga bidrag som erhållits för förvärv av anläggningstillgångar.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Om en tillgång delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperiod uppskattas till:

### Förvaltningsfastigheter:

Mark	Ingen avskrivning
Markanläggningar	30-60 år
Byggnads- och markinventarier	15-50 år
Stomme	100 år
Tak	40 år
Fasad	40-80 år
Fönster	35-45 år
Stamledningar	45 år
Ventilation	33 år

### Maskiner, inventarier, verktyg och installationer:

Maskiner och bilar	5-10 år
Kontorsinventarier och - utrustning	5 år

### Förvaltningsfastigheter

I materiella anläggningstillgångar ingår även företagets förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter aktiveras endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utbyte av komponenter räknas in i tillgångens redovisade värde. Om inte, kostnadsförs utgifter under det räkenskapsår som de uppkommer.

Reparationer och underhåll kostnadsförs löpande.

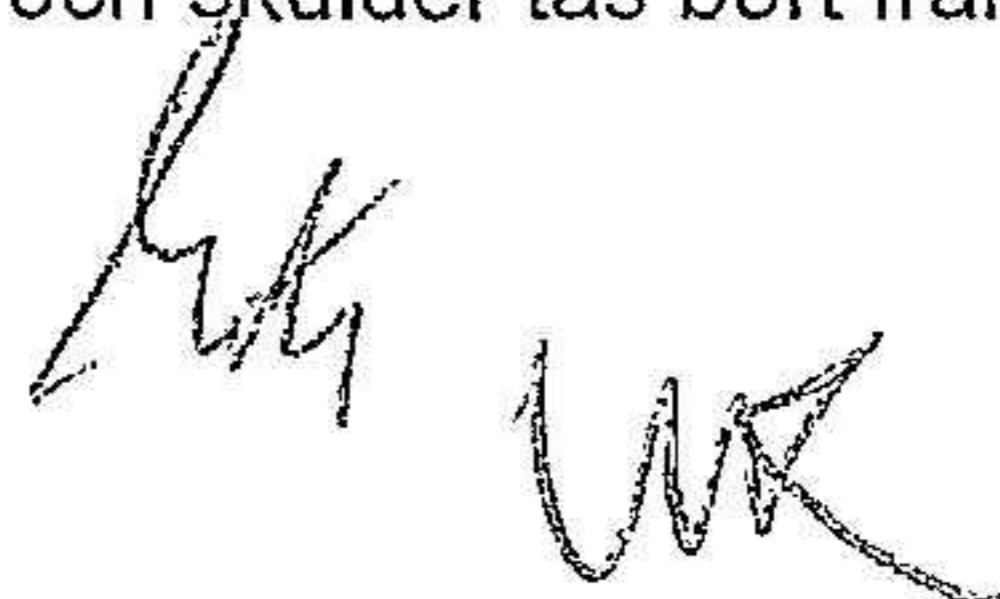
### Finansiella instrument

#### Allmänna principer

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde vilket motsvarar instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part enligt instrumentets avtalsenliga villkor. Kundfordringar redovisas när faktura har skickats till kund. Skuld tas upp när motparten har utfört sin prestation och företaget därmed har en avtalenlig skyldighet att betala även om faktura inte har erhållits. Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när företaget förlorar kontrollen över rättigheterna. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Övervägande del av finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen genom erhållande eller erläggande av betalning.



### **Kundfordringar och liknande fordringar**

Kundfordringar och liknande fordringar är finansiella tillgångar med fasta betalningar eller betalningar som går att fastställa med belopp. Fordringar uppkommer då företaget tillhandahåller pengar, varor eller tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att bedriva handel med fordringsrätterna. Kundfordringar och liknande fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Med upplupet anskaffningsvärde menas det värde som framkommer när instrumentets förväntade kassaflöde diskonteras med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Kundfordringar värderas därmed till det värde som beräknas inflyta, dvs. med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av kundfordringar redovisas i posten Övriga externa kostnader.

### **Finansiella skulder**

Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, dvs. det förväntade kassaflödet diskonterat med den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället. Det innebär att leverantörsskulder som har kort förväntad löptid värderas till nominellt belopp.

### **Varulager**

Anskaffningsvärdet har fastställts genom tillämpning av först-in, först-ut-metoden (FIFU).

### **Inkomstskatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets 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 per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

### **Uppskjuten skatt**

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

Uppskjuten skatt beräknas på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnaden mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Uppskjuten skatt redovisas inte på temporära skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill. Förändringar i uppskjuten skatteskuld eller uppskjuten skattefordran redovisas i resultaträkningen om inte förändringen är hänförlig till en post som redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran värderas enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas per varje balansdag för att återspegla aktuell bedömning av framtida skattemässiga resultat.

Uppskjuten skatt ingår i obeskattade reserver med 20,6% (20,6%).

Two handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left and the second is on the right, below the first.

## Övrigt

### Ansvarsförbindelser

Som ansvarsförbindelse redovisas

- \* en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- \* en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

I likvida medel ingår inte företagets tillgodohavanden på koncernens koncernkonto. Detta redovisas under Skulder till kommunen.

Two handwritten signatures in black ink. The first signature is a stylized 'A' followed by 'B' and 'G'. The second signature is 'WR'.

## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

2023062016440

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

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.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

### Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens Not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

### Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

### Not 3 Hyresintäkter

#### Nettoomsättning per verksamhetsgren

	2022	2021
Bostäder	43 563	42 498
Lokaler	5 224	5 058
Övrigt	1 625	1 491
<b>Delsumma hyresintäkter</b>	<b>50 412</b>	<b>49 047</b>
<b>Avgår outhyrt</b>		
Bostäder	-223	-94
Lokaler	-	-115
Övrigt	-270	-278
<b>Summa Hyresintäkter</b>	<b>49 919</b>	<b>48 560</b>

### Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av bolagets omsättning utgjorde 1% (1%) omsättning mot andra koncernföretag.  
Av inköpen avsåg 36% (33%) rörelsekostnader från andra koncernföretag.

### Not 5 Ersättning till revisorer

	2022	2021
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdraget	46	32
Andra uppdrag	-	-
<b>Totala ersättningar till revisorer</b>	<b>46</b>	<b>32</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.



## Not 6 Löner och ersättningar

### Löner och andra ersättningar

	2022	2021
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	151	140
Övriga anställda	5 011	4 191
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>5 162</b>	<b>4 331</b>
<i>Sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader	494	564
Varav för styrelse och verkställande direktör	(-)	(-)
Övriga sociala kostnader	1 405	1 684
<b>Summa sociala kostnader</b>	<b>1 899</b>	<b>2 248</b>

### Medelantalet anställda

	2022	2021
Kvinnor	4	4
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

### Könsfördelning i styrelse och företagsledning (antal)

	2022	2021
<i>Styrelse</i>		
Kvinnor	1	2
Män	4	3
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-2 152	-998
<b>Summa</b> 1457	<b>-2 152</b>	<b>-998</b>
Redovisat resultat före skatt	9 452	4 451
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 947	-917
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-210	-107
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	26
Korrigerigering från föregående år	4	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>-2 152</b>	<b>-998</b>

*Handwritten signature*

2023062016443

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	462 583	458 889
Inköp	37 043	3 363
Omklassificeringar	20 935	331
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>520 561</b>	<b>462 583</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 871	-110 558
Årets avskrivningar	-9 523	-9 313
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-129 394</b>	<b>-119 871</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-3 603	-3 603
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 603</b>	<b>-3 603</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>387 564</b>	<b>339 109</b>

Anskaffningsvärdet har minskats med erhållna statliga stöd uppgående till 36 166 (22 417).

### Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Redovisat värde	387 564	339 109
Marknadsvärde	644 000	558 100

Marknadsvärdering av fastigheterna har gjorts i värderingsverktyget VD Pro.

Värdering har gjorts utifrån fastigheternas driftnetto i förhållande till fastigheternas hyresintäkter.

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 680	5 526
Inköp	–	79
Försäljningar/utrangeringar	–	-1 093
Omklassificeringar	299	168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 979</b>	<b>4 680</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 765	-3 436
Försäljningar/utrangeringar	–	1 093
Årets avskrivningar	-402	-422
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 167</b>	<b>-2 765</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 812</b>	<b>1 915</b>

*Loty UR*

2023062016444

## Not 10 Pågående ny- till- och ombyggnader

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 347	1 334
Inköp	788	20 512
Omklassificeringar	-21 234	-499
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>901</b>	<b>21 347</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>901</b>	<b>21 347</b>

## Not 11 Andelar i intresseföretag

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Intresseföretag	Org nr	Säte	Andel, % kapital (röster)	Antal andelar	Redovisat värde	
					2022	2021
Husbyggnadsvaror HBV Förening	702000-9226	Stockholm	--	4	40	40
					40	40

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Upplupna intäkter	86	23
Förutbetalda försäkringar	177	66
Övriga poster	338	265
<b>Redovisat värde</b>	<b>601</b>	<b>354</b>

## Not 13 Aktiekapital

Aktiekapitalet i Habo Bostäder AB består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett kvotvärde om 100 tkr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på Habo Bostäders bolagsstämma.

<i>Tecknade och betalda aktier:</i>	2022	2021
Summa aktier vid årets slut	12 207	12 207

## Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2022			2021		
	Temporär skillnad	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld	Temporär skillnad	Uppskjuten fordran	Uppskjuten skuld
Byggnader och mark	-	-	13 149	-	-	10 351
Underskottsavdrag	-	6 659	-	-	6 018	-
<b>Delsumma</b>		6 659	13 149		6 018	10 351
<b>Redovisat värde</b>			<b>6 490</b>			<b>4 333</b>

*Handwritten signature and initials*

## Not 15 Långfristiga skulder

Förfallotidpunkt från balansdagen:	2022	2021
Mellan 1 och 5 år	1 200	1 200
Senare än 5 år	349 500	314 500
<b>Redovisat värde</b>	<b>350 700</b>	<b>315 700</b>

## Not 16 Checkräkningskredit

	2022	2021
Beviljad limit uppgår till	–	3 000

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna personalkostnader	695	546
Upplupna räntekostnader	571	304
Förutbetalda hyror	3 829	3 620
Övriga poster	2 532	2 837
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 627</b>	<b>7 307</b>

## Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	2022	2021
Borgensförbindelser, övriga	86	77
<b>Redovisat värde</b>	<b>86</b>	<b>77</b>

Borgensåtagande avser garantibelopp för Fastigo, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

## Not 19 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterföretag till Habo Energi AB, org. nr. 556415-6421 med säte i Habo.

## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

*Ants*  
*WR*

## Not 21 Definiton av nyckeltal

Soliditet % = justerat eget kapital / balansomslutning

Avkastning på eget kapital % = nettoresultat efter finansiella poster / justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital % = nettoresultat före finansiella poster / balansomslutning

## Not 22 Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel


Balanserat resultat	28 320 227
Årets resultat	7 298 837
	<u>35 619 064</u>

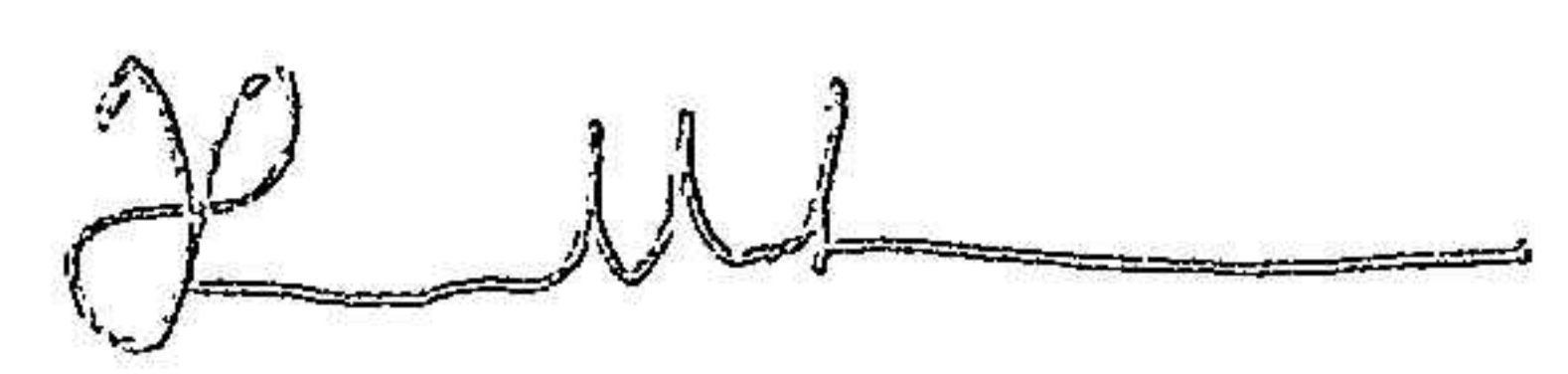
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balanseras	35 619 064
	<u>35 619 064</u>

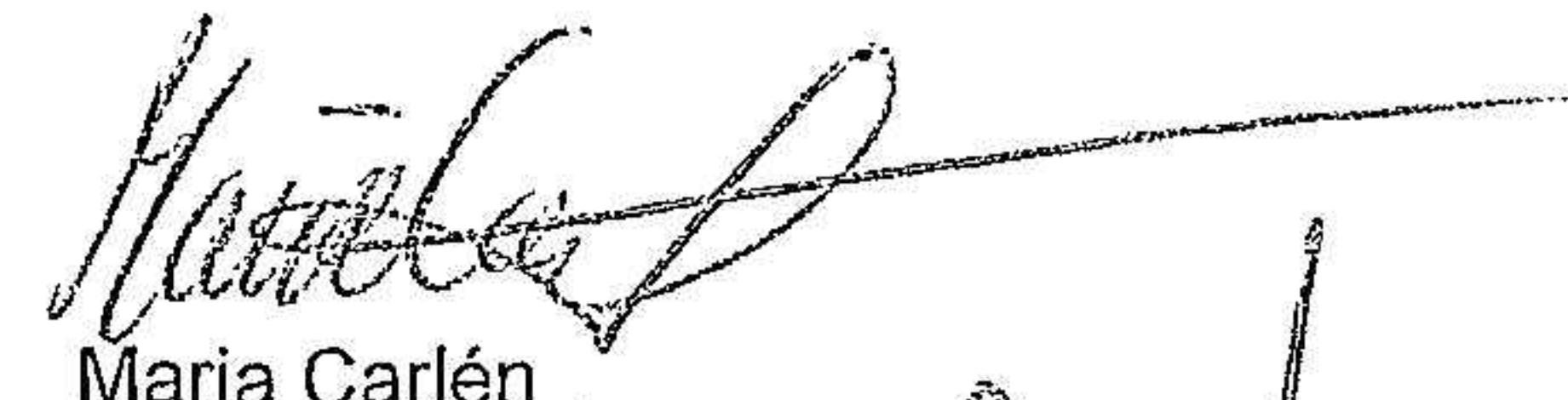
Habo den 22 februari 2023

  
Mats Wärnbring  
Ordförande

  
Mikael Axnervik

  
Henric Wahlberg

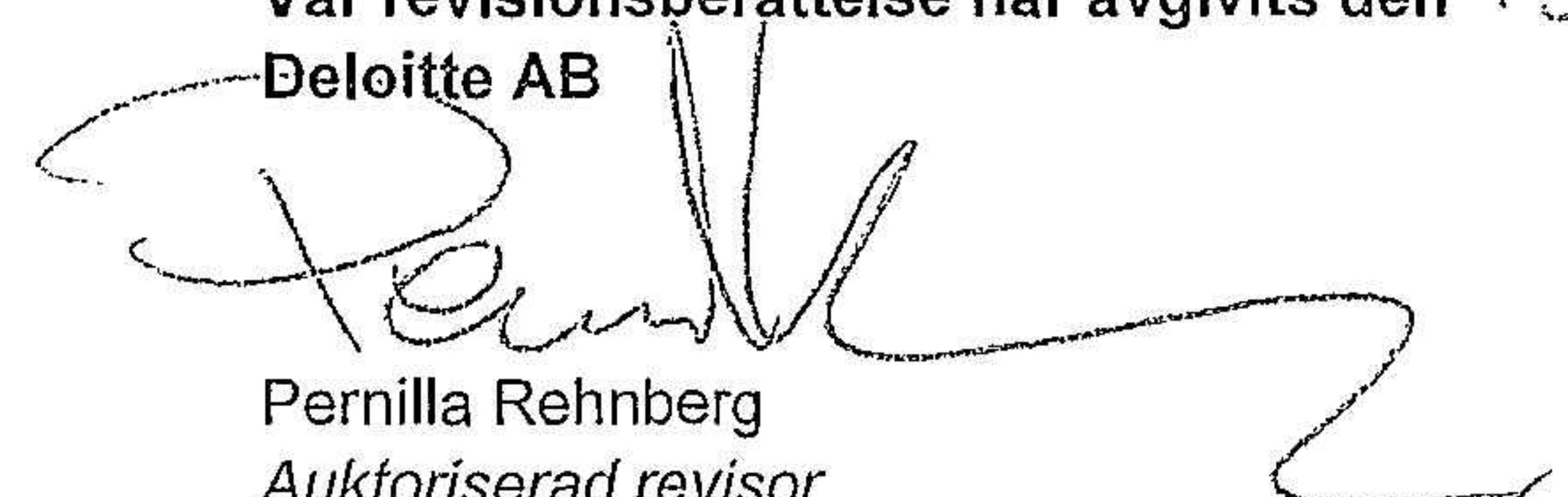
  
Mathias Bransmo  
Vice ordförande

  
Maria Carlén

  
Ulrika Rosander  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 mars 2023

Deloitte AB

  
Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Habo Bostäder AB  
organisationsnummer 556409-5742

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Habo Bostäder AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Habo Bostäder AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i

förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Habo Bostäder AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

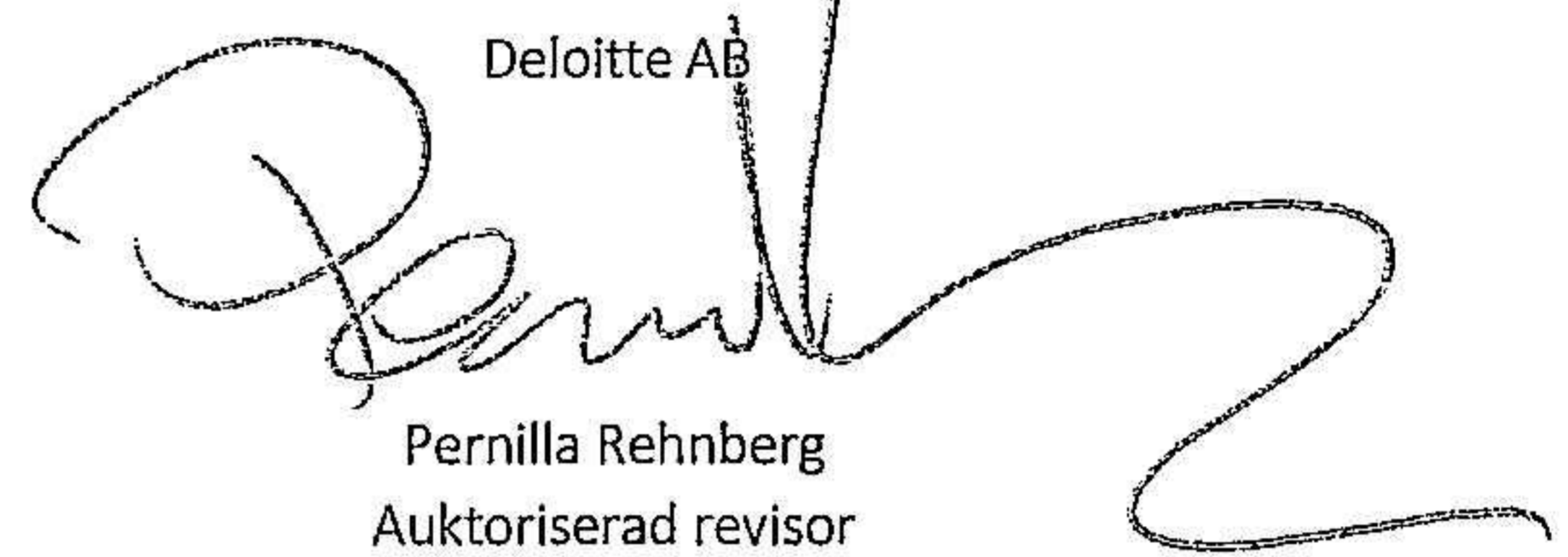
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Jönköping 2023- 03-13

Deloitte AB



Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor