

**Årsredovisning  
för  
Surahammarshus Förvaltnings AB  
556373-8250**

**Räkenskapsåret 2022**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

#### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 11 april 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Surahammar, 2023-05-10



Ewa Bujak  
Verkställande direktör

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Surahammarshus Förvaltnings AB är ett av Surahammars kommun helägt bostadsbolag med uppgift att på den lokala fastighetsmarknaden tillhandhålla bostäder och lokaler. Företaget har sitt säte i Surahammar.

Ramnäs Fastigheter AB (556689-5537) är ett helägt dotterbolag till Surahammarshus Förvaltnings AB. Det är ett kommersiellt fastighetsbolag.

Någon koncernredovisning upprättas inte i moderbolaget Surahammarshus Förvaltnings AB med stöd av årsredovisningslagen 7:3.

### Verksamhetsmål

Bolaget skall utgöra ett attraktivt val för de bostadssökande och ge ett boende i en trygg miljö. Detta skall ske genom ökat boendeinflytande, kundinriktad organisation, bra fastighetsunderhåll samt genom en ökad anpassning av bostadsbeståndet till den lokala marknaden.

### Organisationstillhörighet

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttta samt inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror förening (HBV) samt Sobona.

### Miljörapporter

I vår verksamhet använder vi metoder och material som är skonsamma mot miljön i avsikt att skapa en sund livsmiljö för våra hyresgäster. Vi strävar efter att minska energianvändning, hushålla med resurser och minska avfallsmängden. Målsättning är att miljöarbetet långsiktigt skall stärka bolagets ekonomi och konkurrenskraft.

### Marknad

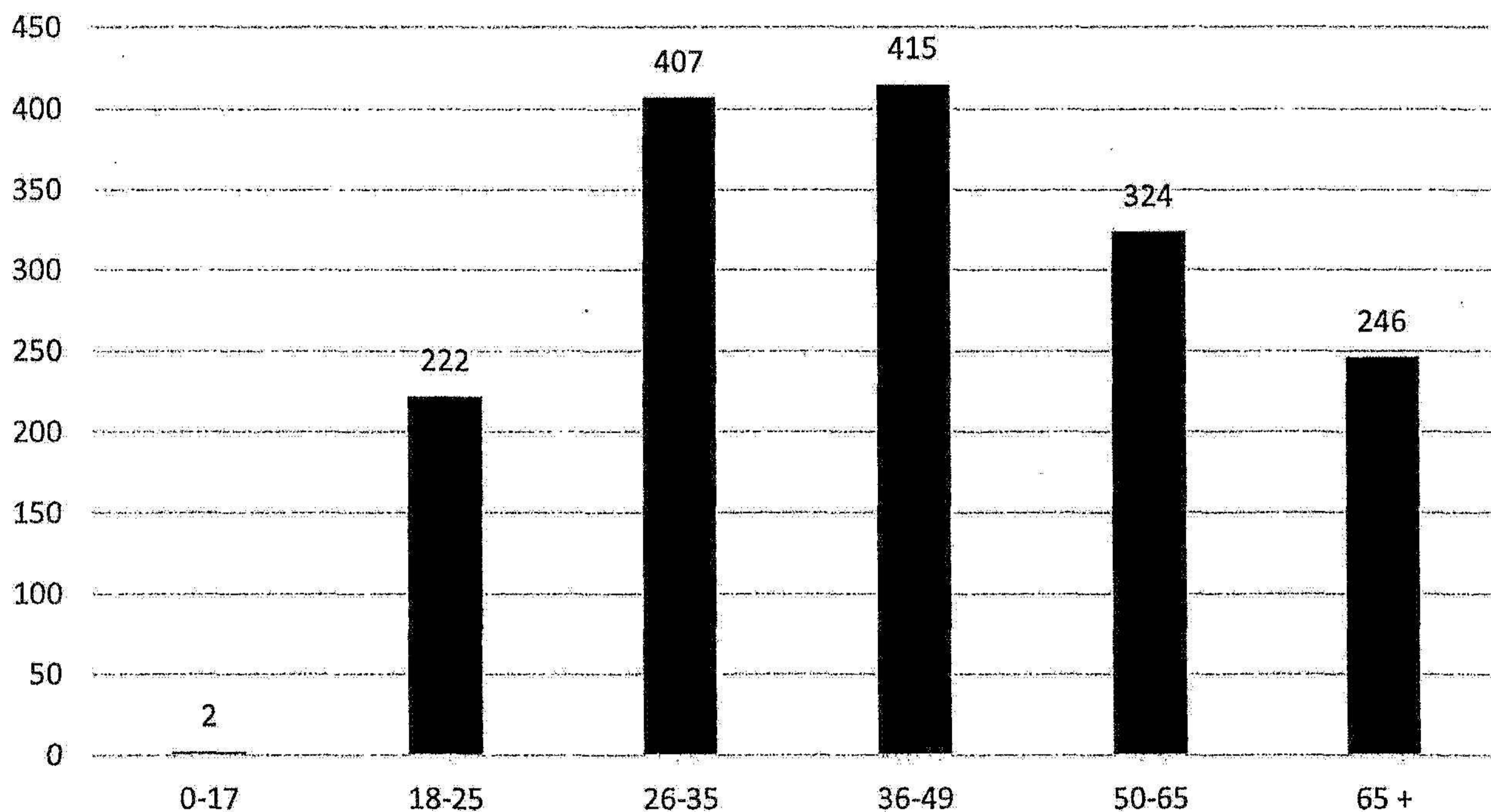
Efterfrågan på hyreslägenheter ökar ständigt vilket medför att kötiden blir längre.

Väntetid är 8-10 år för sk boende 55+ samt ca 3 år för andra sökande.

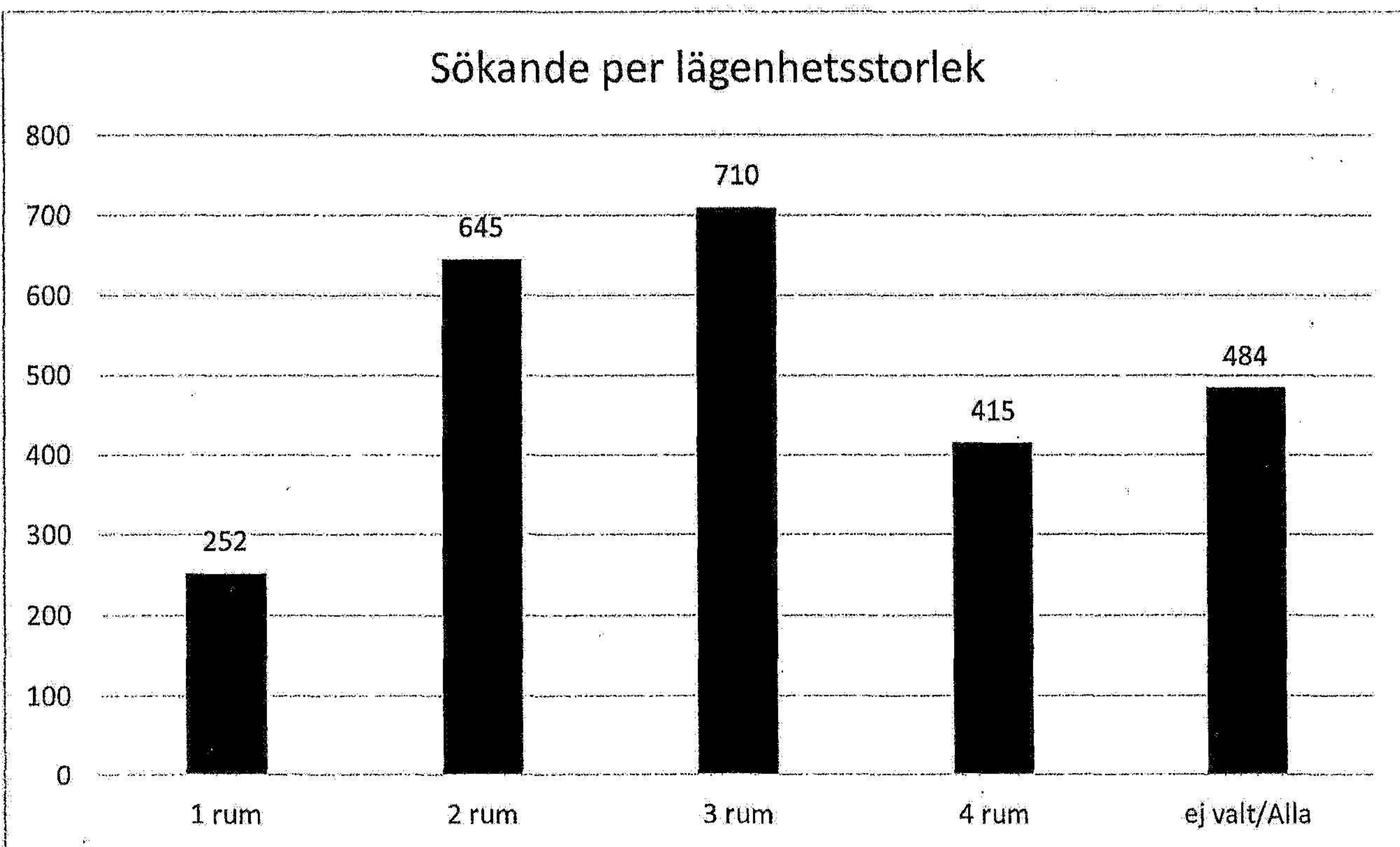
Antal sökande i bostadskön per 2023-01-26 visar 1 637 personer varav 663 personer bor utanför kommunen.

2023051108226

### Sökande grupperat på ålder



### Sökande per lägenhetsstorlek



2023051108227

Antal uthyrningsenheter vid årets slut uppgick till 525 lägenheter samt 37 lokaler. Vakansgraden var 2,1% (6,1). I statistiken ingår 5 st (6) avställda lägenheter som behöver renoveras innan de kan visas på marknaden. Vakansgraden exkl. anställda lägenheter var 1,1 % (5,0).

Surahammars kommun hyr 25 lägenheter (16). Trycket från IFO på att få fler lägenheter är fortfarande stort. Migrationsverket hyr 8 lägenheter i Virsbo.

Två lokaler (5) var lediga per sista december 2022.



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Företaget upplever fortfarande längre tid med beställningar av varor och tjänster.

Företaget har genomfört omorganisation under 2022 genom att skapa en tjänst för fastighetsskötare samt en tjänst för ekonomiassistent/uthyrare. Företaget har inte längre tjänst som fastighetsförvaltare.

Under året har vi haft 94 (79) omflyttningar.

#### *Avslutade projekt*

Vi har Rot renoverat 5 lägenheter och Rot renoverat 19 badrum

Nya varmvattenberedare på Bruksvägen och Vikbo

Byte av cirkulationspump på Skogsbacken och Vidar

Utbyte av flödesventiler och vattenmätare på Släggan

Digitala bokningstavlor på Vidar, Skolgatan 63, Vattentornet och Släggan samt porttelefon på Släggan

Låsbyte på Strandvägen och Bruksvägen

Utbyte av spiskåpor med motor på 38 lägenheter på Släggan

Uppsäkring av förråd på Illern -114 st

Byte av fasad på Järnvägsgatan på halva beståndet

Fiberanslutning till Storgårdsvägen

#### *Pågående projekt*

Projektering av nya hyreslägenheter på uppdrag av ägaren

Avstyckning av mark på Nybygget och Vippan

Reparation av golvvärme på Njord och Ugglan

Fiberanslutning till Klockbyggningen, Vikbo och Gammelby

Renovering av en lokal på Hjulmakarvägen 12

Renovering av 2 avställda lägenheter

### Årets resultat

Företaget redovisar vinst på 1 665 tkr (693), före bokslutsdispositioner och skatt. Fastigheten Tandvårdslokalen i Virsbo är hel nedskriven med årets nedskrivning på 391 tkr. Fastigheten ägs av Surahammars kommun.

### Underhållskostnader

Utfall 2022 157 kr/kvm

Utfall 2021 177 kr/kvm

Årets investeringar 8,9 mnkr (10,2)

Företaget har lånat 1,4 mnkr från dotterbolaget.

### Hyresförhandlingar

Hyreshöjning med 4,5% from 1 mars 2023.

<b>Kundförluster</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Netto kundförluster, tkr	190	203

### Framtiden

Surahammarhus Förvaltning AB kommer att förvalta sitt bestånd genom löpande renoveringar av lägenheter då behovet är stort på grund av både slitage och ålder.

Budgeterade underhåll kommer att ligga på 3,2 mnkr (85 kr/kvm) inom kommande tre år.

Räntekostnader är en stor utmaning för företaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	39 425	38 795	38 211	37 717
Resultat efter finansiella poster	1 665	693	2 361	153
Balansomslutning	246 979	245 907	247 919	246 166
Antal anställda	6	6	5	5
Soliditet (%)	7,8	7,1	6,8	5,8
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	2,4	3,4	2,6
Avkastning på eget kap. (%)	8,7	4,0	14,0	1,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 200 000	7 932 353	4 603 076	692 600	17 428 029
Disposition enligt beslut av årsstämman:			692 600	-692 600	0
Årets resultat				1 665 216	1 665 216
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 200 000</b>	<b>7 932 353</b>	<b>5 295 676</b>	<b>1 665 216</b>	<b>19 093 245</b>

2023051108230

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 295 675
årets vinst	1 665 216
	<b>6 960 891</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	6 960 891
---	-----------

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



2023051108231

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2	39 425 221	38 795 286
Övriga rörelseintäkter		1 122 925	1 459 417
		<b>40 548 146</b>	<b>40 254 703</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-21 066 766	-21 101 435
Övriga externa kostnader		-1 972 004	-2 235 770
Personalkostnader	4	-4 062 266	-4 146 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 576 222	-7 095 990
		<b>-34 677 258</b>	<b>-34 579 509</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 870 888</b>	<b>5 675 194</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	500 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194 151	253 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 899 823	-5 236 282
		<b>-4 205 672</b>	<b>-4 982 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 665 216</b>	<b>692 600</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 665 216</b>	<b>692 600</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 665 216</b>	<b>692 600</b>

45

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	236 538 987	236 582 438
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 607 227	3 167 966
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 738 094	1 010 273
		<b>241 884 308</b>	<b>240 760 677</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	10, 11	100 000	100 000
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
Uppskjutna skattefordringar	13	387 068	387 068
		<b>537 068</b>	<b>537 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>242 421 376</b>	<b>241 297 745</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		251 929	351 016
Aktuella skattefordringar		35 564	90 702
Övriga kortfristiga fordringar	14	1 290 414	2 858 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 692 308	1 309 067
		<b>3 270 215</b>	<b>4 609 244</b>

#### Summa omsättningstillgångar

3 270 215

4 609 244

### SUMMA TILLGÅNGAR

245 691 591

245 906 989

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

4 200 000

4 200 000

Reservfond

7 932 353

7 932 353

**12 132 353**

**12 132 353**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 295 675

4 603 075

Årets resultat

1 665 216

692 600

**6 960 891**

**5 295 675**

**Summa eget kapital**

**19 093 244**

**17 428 028**

#### Långfristiga skulder

15

Övriga skulder till kreditinstitut

16, 17, 18

43 340 688

69 082 940

Skulder till koncernföretag

858 333

0

Övriga långfristiga skulder

4 274 999

4 460 000

**Summa långfristiga skulder**

**48 474 020**

**73 542 940**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

167 343 555

142 963 863

Leverantörsskulder

2 891 447

3 002 034

Skulder till koncernföretag

575 000

1 400 000

Övriga skulder

689 903

1 386 384

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 624 422

6 183 740

**Summa kortfristiga skulder**

**178 124 327**

**154 936 021**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**245 691 591**

**245 906 989**



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernredovisning har med stöd av årsredovisningslagen 7:3 ej upprättats.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Bolagets nettoomsättning består av hyresintäkter. En befarad förlust på hyresintäkter redovisas omgående som kostnad. Hyresintäkter redovisas linjärt fördelade över hyresperioderna.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### *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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstakt tillämpas:

#### Byggnadskomponenter

Stomme/grund	100 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Värme vatten Sanitet	40 år
Elinstallationer	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Markarbeten	50 år

#### Övrigt

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

5

### ***Nedskrivningar***

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar under avskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

### **Finansiella instrument**

#### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Posten består huvudsakligen av aktier i dotterbolaget Ramnäs Fastigheter samt insatskapital hos leverantör. Innehas på lång sikt. Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### ***Derivatinstrument***

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även företagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

#### **Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning).**

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

#### **Säkringsredovisningens upphörande.**

Säkringsredovisningen avbryts om:

- \* säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- \* säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med företagets dokumenterade strategi för riskhantering.

#### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing (hyresavtal). Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkter (hyresintäkter) redovisas som intäkter linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal (hyreskostnader). Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

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

#### ***Uppskjuten skatt***

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas 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.

### **Ersättningar till anställda**

#### Kortfristiga ersättningar

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

#### Ersättning efter avslutad anställning

I företaget finns avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

#### Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Vid uppsägning av VD från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Vid uppsägning från VD:s sida är uppsägningstiden 6 månader.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet (%)

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

#### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### 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 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen</b>		
Bostäder	37 557 961	36 982 066
Lokaler	2 856 310	2 918 240
Övrigt	1 190 959	1 145 079
	<b>41 605 230</b>	<b>41 045 385</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-1 041 017	-1 347 495
Lokaler	-642 734	-503 377
Övrigt	-282 876	-251 196
Lämande rabatter	-213 382	-148 030
	<b>-2 180 009</b>	<b>-2 250 098</b>
Totalt	39 425 221	38 795 287
	<b>39 425 221</b>	<b>38 795 287</b>

## Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2022	2021
Underhåll	4 696 799	5 357 589
Fastighetsskötsel	3 157 123	2 991 039
VA och renhållning	2 851 307	2 573 693
Fastighetsel	2 325 023	2 130 299
Uppvärmning	6 030 443	6 371 588
Fastighetsskatt	687 416	577 140
Kabel TV	843 373	819 633
Övriga kostnader	475 282	280 455
	<b>21 066 766</b>	<b>21 101 436</b>

## Not 4 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	6	7

## Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	500 000	0
	<b>500 000</b>	<b>0</b>

Handwritten mark

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-4 479 867	-4 796 531
Borgensavgift till kommun	-377 947	-377 945
Övriga räntekostnader och finansiella kostnader	-42 009	-61 807
	<b>-4 899 823</b>	<b>-5 236 283</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	346 211 535	332 248 261
Inköp	6 780 000	9 051 260
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	216 729	4 912 014
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>353 208 264</b>	<b>346 211 535</b>
Ingående avskrivningar	-97 306 657	-91 135 765
Årets avskrivningar	-6 649 462	-6 170 892
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-103 956 119</b>	<b>-97 306 657</b>
Ingående uppskrivningar	1 588 000	1 588 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 588 000</b>	<b>1 588 000</b>
Ingående nedskrivningar	-45 259 000	-44 859 000
Årets nedskrivningar	-390 717	-400 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-45 649 717</b>	<b>-45 259 000</b>
Bokfört värde byggnader	205 190 428	205 233 878
Bokfört värde mark	31 348 559	31 348 559
	<b>236 538 987</b>	<b>236 582 437</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>236 538 987</b>	<b>236 582 437</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	236 538 987	236 582 438
Beräknat marknadsvärde/återvinningsvärde	305 508 000	305 508 000

JS

Återvinningsvärdet (det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet) representerar nettoförsäljningspriset bestämt genom hänvisning till marknadsvärdet för liknande tillgångar. Vid värderingen har informations- och analysverktyget Datscha använts. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende drift- och underhållskostnader.

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 599 497	9 161 282
Inköp	771 000	201 257
Omklassificeringar	203 304	236 958
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 573 801</b>	<b>9 599 497</b>
Ingående avskrivningar	-6 431 531	-5 906 433
Årets avskrivningar	-536 043	-525 098
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 967 574</b>	<b>-6 431 531</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 606 227</b>	<b>3 167 966</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 010 272	5 434 716
Inköp	1 329 000	724 529
Omklassificeringar	-601 178	-5 148 973
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 738 094</b>	<b>1 010 272</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 738 094</b>	<b>1 010 272</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

### Not 11 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ramnäs Fastigheter AB	100	100	1 000	100 000
				100 000

Ramnäs Fastigheter AB	Org.nr 556689-5537	Säte Surahammar
-----------------------	-----------------------	--------------------

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Posten utgörs av:

HBV: 40 000 kr  
SABO: 10 000 kr

### Not 13 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående uppskjuten skatt	387 068	387 068
<b>Utgående uppskjuten skatt</b>	<b>387 068</b>	<b>387 068</b>

Ytterligare information beträffande uppskjuten skatt återfinns i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos leverantör	42 889	34 887
Medel på koncernkonto	1 061 230	2 807 605
Övriga fordringar	186 295	15 967
	<b>1 290 414</b>	<b>2 858 459</b>

Bolaget har sina egna likvida medel på ett underkonto till kommunkoncernens bankkonto.

**Not 15 Checkräkningskredit**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till:	3 000 000	3 000 000

Krediterna nyttjas inte per balansdag.

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Summa skulder till kreditinstitut	210 684 243	212 046 803
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar	-1 362 500	-1 353 623
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-165 980 812	-141 610 240
	<b>43 340 931</b>	<b>69 082 940</b>

**Skulder till kreditinstitut som förfaller efter 5 år**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	43 340 863	44 082 932
	<b>43 340 863</b>	<b>44 082 932</b>

2023051108243

**Not 17**

**2022-12-31      2021-12-31**

**Verkligt värde på derivatainstrument uppgick på  
balansdagen till följande**

Ränteswappar	264 405	-3 782 909
	<b>264 405</b>	<b>-3 782 909</b>

Ytterligare information beträffande säkringsredovisning återfinns i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Not 18 Ställda säkerheter**


**2022-12-31      2021-12-31**

Fastighetsinteckningar	48 633 300	48 633 300
	<b>48 633 300</b>	<b>48 633 300</b>



2023051108244

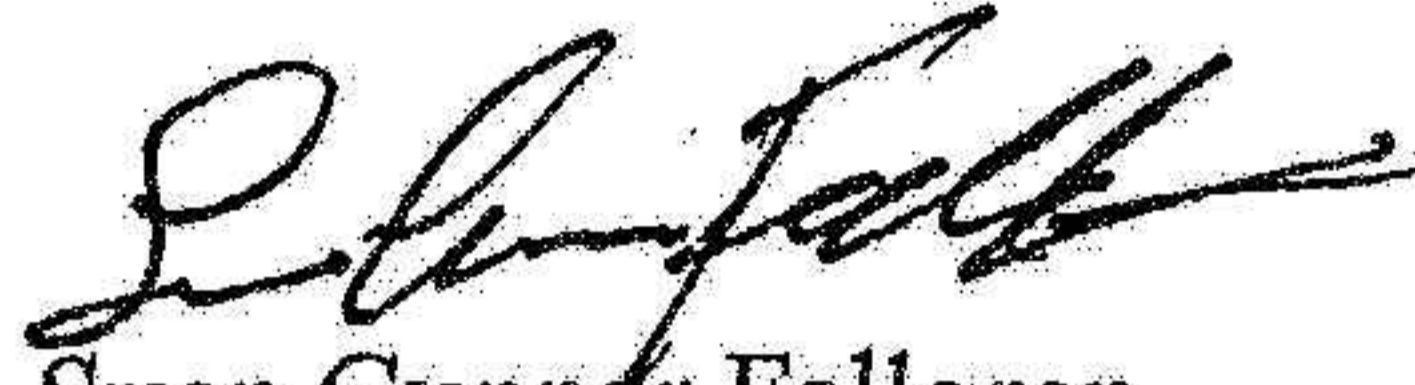
Surahammar 2023-02-21



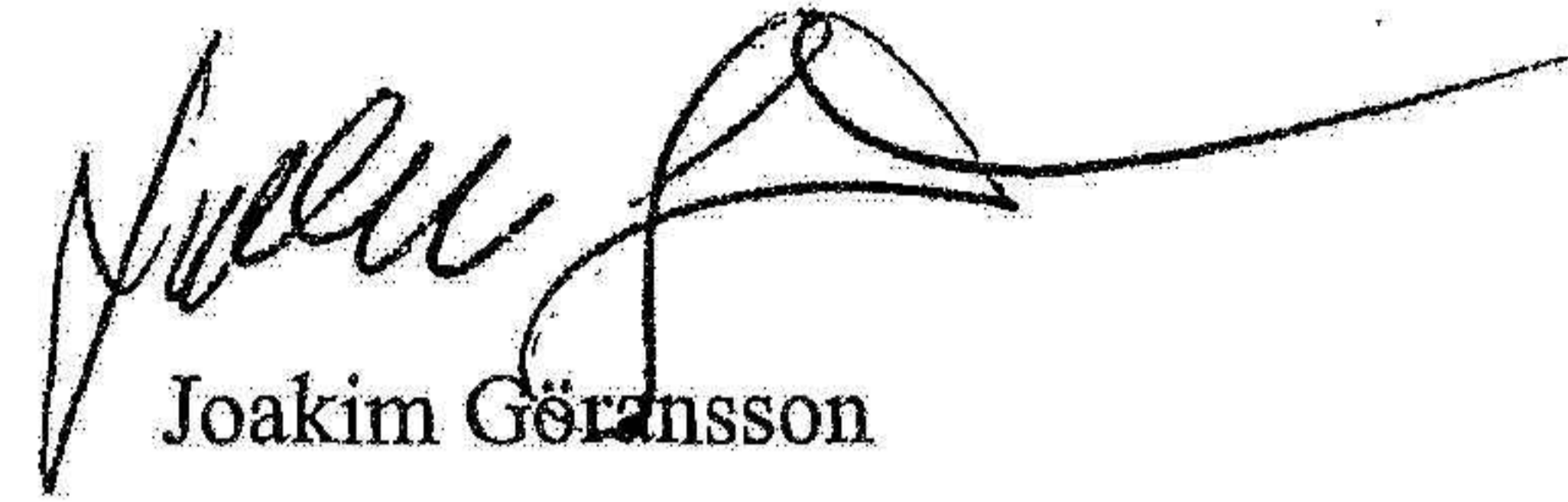
Magnus Åstrand  
Ordförande



Peter Berg  
Vice ordförande



Sven Gunnar Fallgren



Joakim Göransson

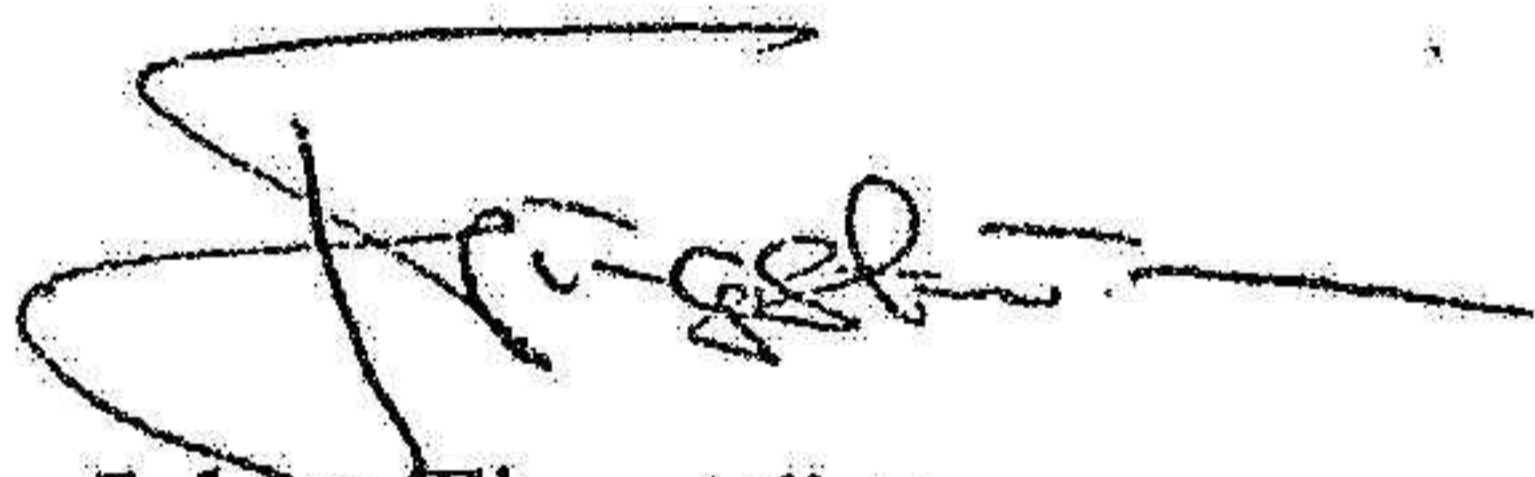


Lise-Lott Johansson



Ewa Bujak  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-22



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Surahammarshus Förvaltnings Aktiebolag, org.nr 556373-8250

2023051108245

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Surahammarshus Förvaltnings Aktiebolag för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Surahammarshus Förvaltnings Aktiebolag.

### 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 Surahammarshus Förvaltnings Aktiebolag 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 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

Mina 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 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.

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, 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Surahammarhus Förvaltnings Aktiebolag 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Surahammarhus Förvaltnings Aktiebolag enligt god revisors sed 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 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

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
- 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions-sed 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.

Surahammar den 22 februari 2023



Johan Njgström  
Auktoriserad revisor