

# Arsredovisning

för

## Centrumbostäder i Skara AB

556445-9237

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Centrumbostäder i Skara AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på bolagsstämman 2023-03-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

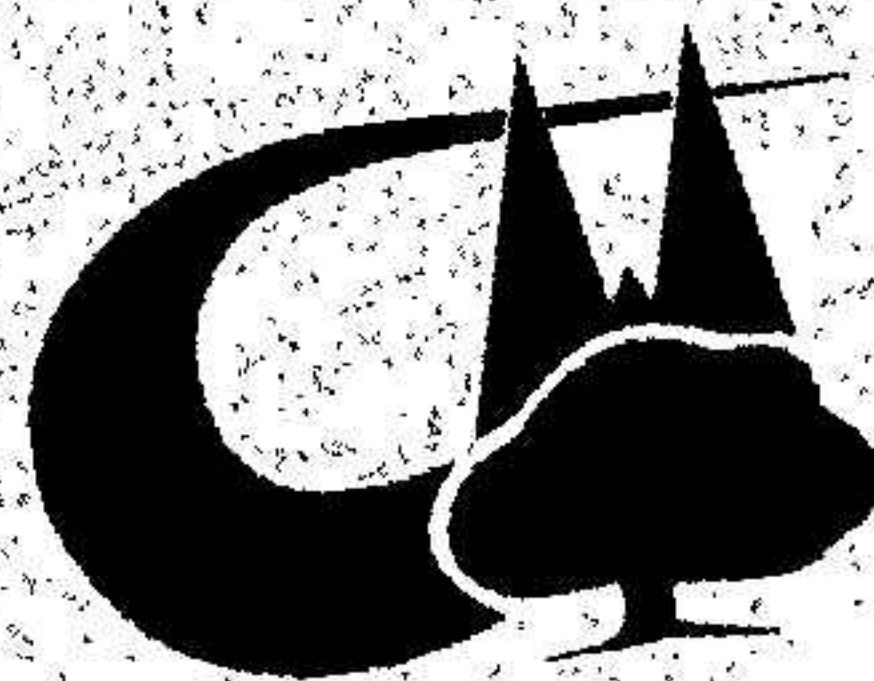
Skara 3/4-2023



David Pettersson

Centrumbostäder  
I SKARA AB

# ÅRSREDOVISNING 2022



**Centrumbostäder**  
I SKARA AB

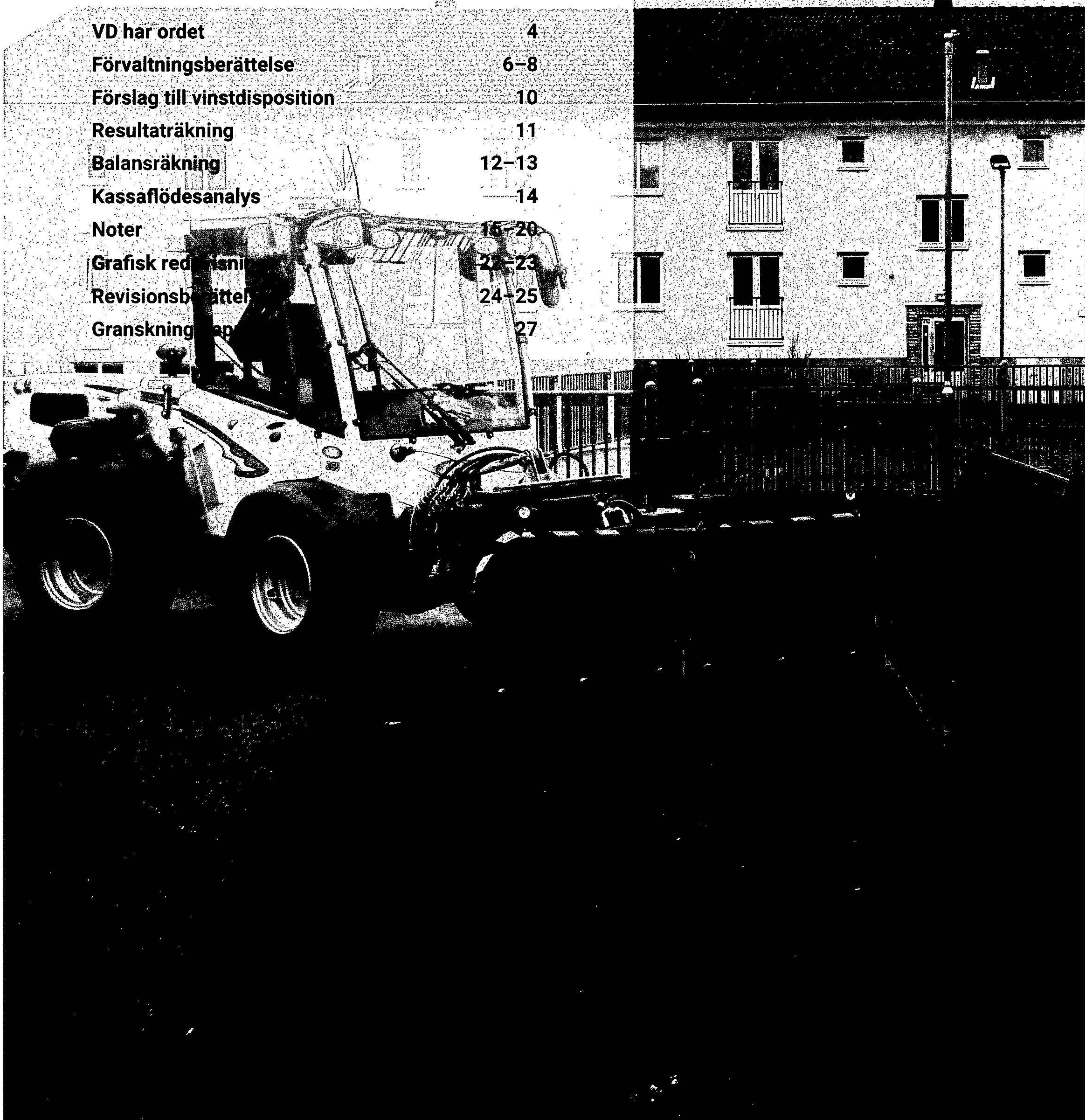
# ÅRSREDOVISNING 2022



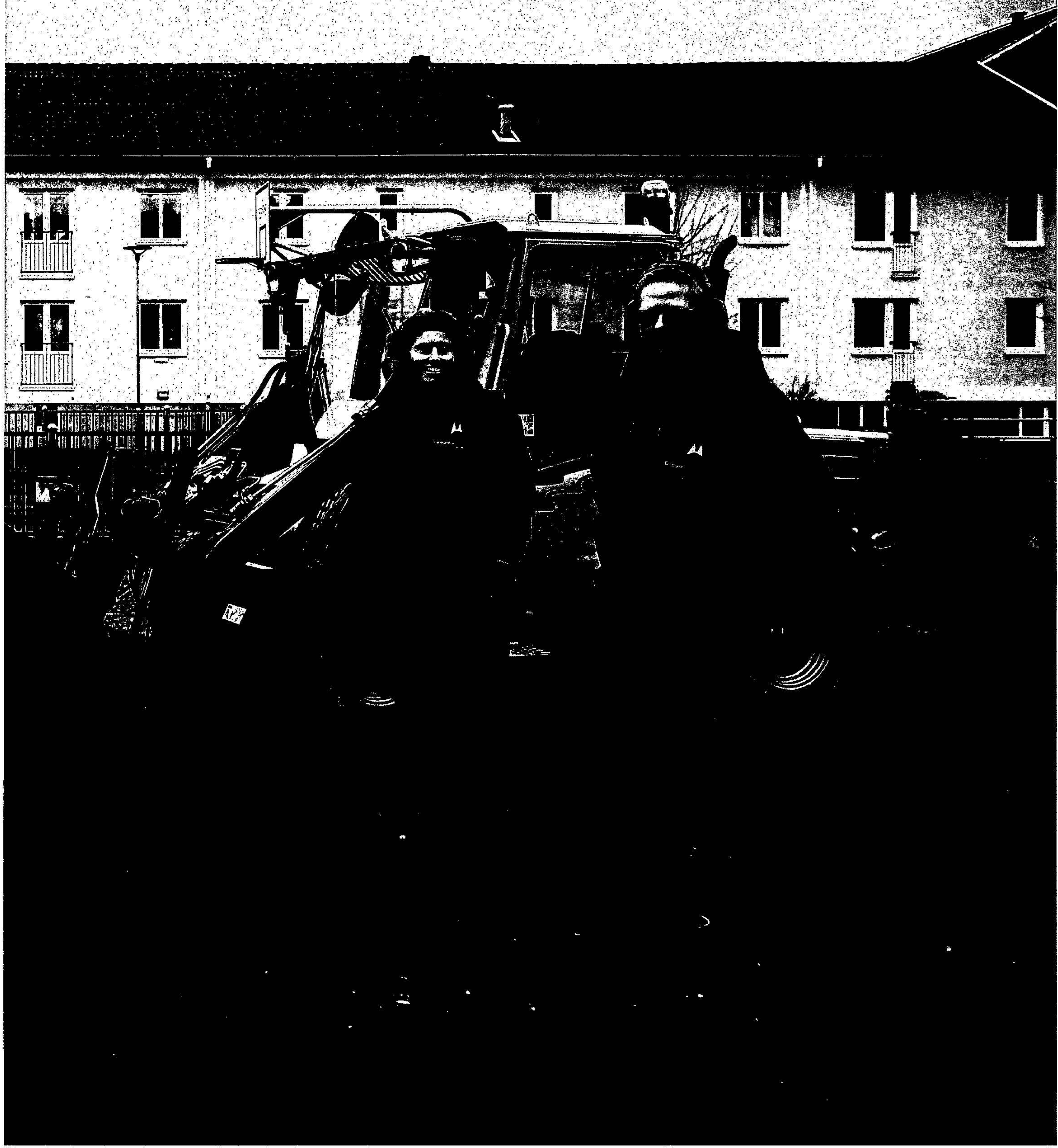
Org nr 556445-9237

| INNEHÅLL | SID |
|----------|-----|
|----------|-----|

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| VD har ordet                  | 4     |
| Förvaltningsberättelse        | 6-8   |
| Förslag till vinstdisposition | 10    |
| Resultaträkning               | 11    |
| Balansräkning                 | 12-13 |
| Kassaflödesanalys             | 14    |
| Noter                         | 15-20 |
| Grafisk redovisning           | 21-23 |
| Revisionsberättelse           | 24-25 |
| Granskning                    | 27    |



2023040510168



# Pigg 75-åring i en stökig omvärld

I juni 1947 bildade Skara Stadsfullmäktige vad som skulle bli Centrubostäder i Skara AB. Såhär 75 år senare präglas vår omvärld av krig i Europa. Bolaget bildades direkt efter andra världskrigets slut och Invasionen av Ukraina får en att dra obehagliga paralleller till samma tid. Kriget påverkar oss alla i stort och smått, vi har knappt hunnit ta oss ur pandemin. Det är med en märklig känsla jag summerar året med **förutsättningar som; pandemi, energikris, inflation, krig och materialbrist**. Ingen av parametrarna fanns på kartan när jag tillträdde som VD för tre år sedan.

Ändå står vi starka och under bolagets alla epoker vill jag hävda att bolagets bästa tid är nu. Vi har nöjdare hyresgäster än någonsin, låga vakanser och en stark ekonomi. Med en stark ekonomi och alla fantastiska medarbetare har vi gyllene förutsättningar för att fortsätta leverera en ännu bättre produkt och upplevelse till våra hyresgäster, trots omvärldens påverkan.

2021 tog vi ett strategiskt beslut om att växla upp vårt sociala arbete, och under 2022 har arbetet börjat ta form på riktigt. Vi gör en rad insatser i syfte att stärka den sociala infrastrukturen runt våra hyresgäster. Jag är extra stolt över vår fina läxhjälsverksamhet. Drygt 30 barn mellan 8 och 13 år deltar två gånger i veckan med stöttning från gymnasieungdomar. Gymnasieungdomar som också är hyresgäster hos oss. På köpet blir ungdomarna positiva förebilder för de yngre barnen, samtidigt som de tjänar en peng och får en erfarenhet på sitt CV. Generellt måste jag säga att stödet och engagemanget från andra aktörer i samhället kring vårt sociala arbete är helt fantastiskt! Ett fint exempel är från en av Skaras livsmedelsbutiker, som valt att stötta läxhjälsen med mellanmål till alla deltagare i samband med läxhjälsen. Det innebär att vi kan erbjuda en extra kvalitet till läxverksamheten.

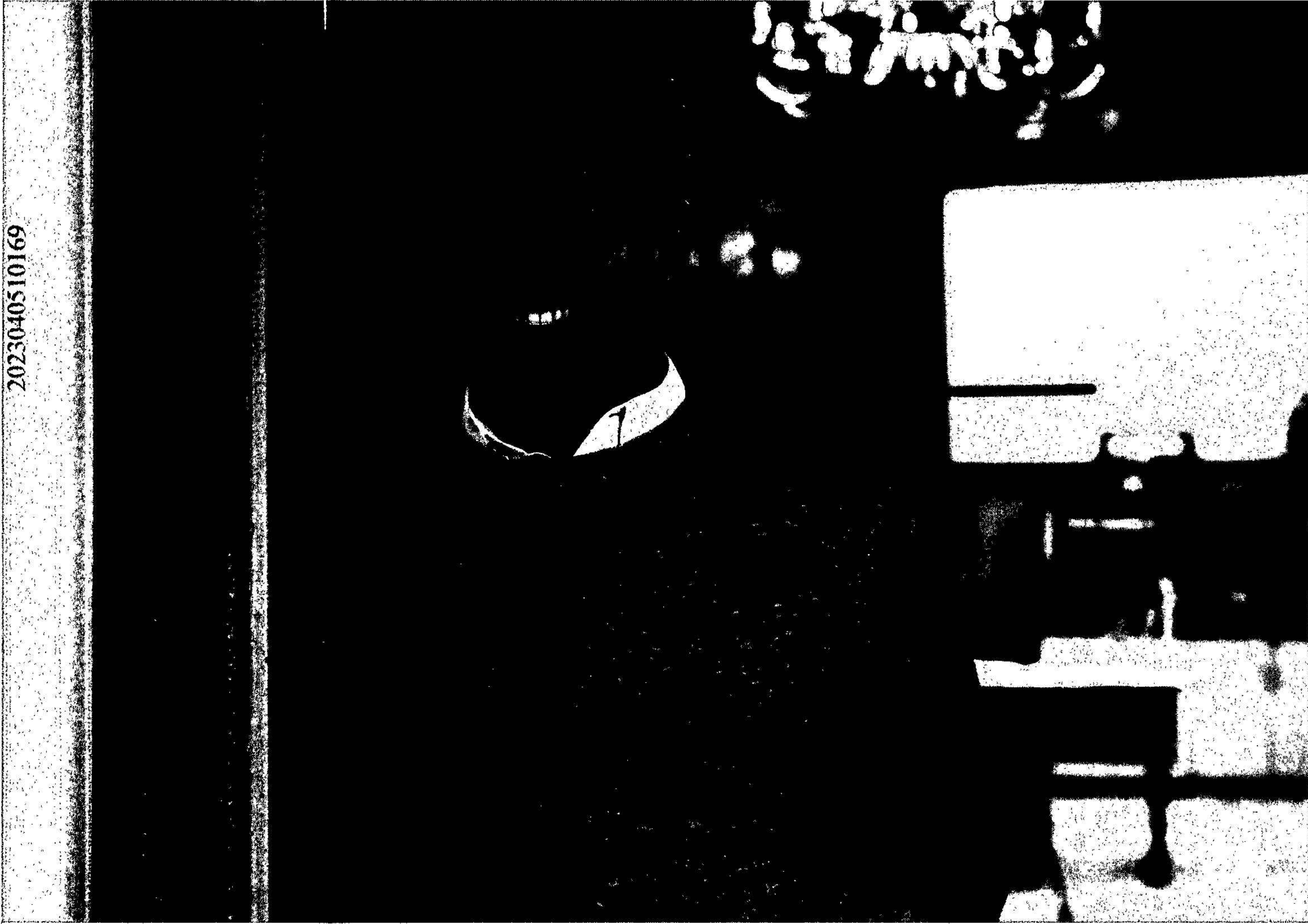
Bolagets 75-årsjubileum har uppmärksamrats på olika sätt under året med hyresgäster, personal, styrelse och vår ägare. Vi har exempelvis haft tårtkalas i alla våra bostadsområden. I samband med årets jubileum fanns det anledning att göra en del tillbakablickar och gräva i arkiven. Det är ett intressant stycke Skarahistoria som finns i varje årtionde. Varje årtionde har präglat både bolaget och Skara på sitt sätt.

Nyproduktionen av kvarteret Stinsen rullar på för fullt! I dagarna har väderskydden och ställningarna runt huskropparna plockats ner och gjort fasaderna synliga. Effekten blev som att öppna en julklapp när fasaderna avtäcktes! Det är med stor längtan vi går och väntar på att till hösten få släppa in alla förväntansfulla hyresgäster!

Under hösten startade vi uthyrningen av Stinsens 48 lägenheter och i skrivande stund är samtliga lägenheter uthyrda. Uthyrningen har gått över förväntan och det är många i kön som inte har kunnat erbjudas önskad lägenhet. Det visar att konceptet är helt rätt och att vi har lyckats skapa en produkt som efterfrågas. När vi nu ser att det fortfarande finns efterfrågan, så aktualiseras frågan om behovet av ytterligare nyproduktion. Dock kommer vi aldrig igen kunna erbjuda nyproduktion till lika förmånliga hyror som Stinsen. Räntehöjningar, stigande byggpriser och borttaget investeringsstöd gör att hyrorna blir något helt annat. Det blir en utmaning att kunna få till eventuella nya projekt.

Med det sagt finns det nya mål och utmaningar framför oss! Det är med spänning och tillförsikt jag ser fram emot 2023, ett år där Centrubostäder kommer fortsätta ta steg mot en ännu bättre kundupplevelse och nya spännande projekt!

**David Pettersson, VD**



2023040510169

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Centrumbostäder i Skara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## STYRELSE

Av kommunfullmäktige i Skara Kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Ordförande      | Thomas Karlsson    |
| Vice ordförande | Per-Åke Pettersson |
| Ledamot         | Klas-Åke Jansson   |
| Ledamot         | Kristina Adolfsson |
| Ledamot         | Anders Ek          |
| Suppleant       | Kent Wånelid       |
| Suppleant       | Christer Widegren  |
| Suppleant       | Poul Hansen        |
| Suppleant       | Erik Westlin       |
| Suppleant       | Jan Lundborg       |

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Centrumbostäder i Skara AB är Skara Kommuns allmännyttiga bostadsbolag vars ändamål är att främja bostadsförsörjningen i Skara genom förvaltning och byggnation av bostäder, samt utveckla boendet. Centrumbostäder skall erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer, samt olika typer av kommersiella lokaler.

Företaget har sitt säte i Skara.

## EGNA AKTIER

Centrumbostäder i Skara AB innehar 3000 aktier med kvotvärde om 1000 kr, vilket blir ett aktiekapital på 3 Mkr.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Centrumbostäder i Skara AB är ett kommunalt bolag som till 100 % ägs av Skara Kommun, organisationsnummer 212000-1702.

## ORGANISATIONSANSLUTNINGAR OCH ÅTAGANDE

Centrumbostäder är medlemmar i Sveriges Allmännytt, HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation). Bolaget har också förbundit sig till Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytta 2030 och minskade växthusgaser.

## FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

|                               | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning               | 63 371  | 60 636  | 58 069  | 58 324  | 43 806  |
| Rörelseresultat               | 14 165  | 12 070  | 1 332   | 12 257  | 12 004  |
| Resultat efter fin poster     | 10 661  | 9 060   | 9 301   | 8 403   | 9 543   |
| Balansomslutning              | 466 314 | 419 755 | 415 302 | 400 410 | 311 424 |
| Soliditet (%)                 | 27,4    | 28,4    | 26,5    | 22,3    | 17,9    |
| Avkastning på eget kap. (%)   | 8,3     | 9,0     | 7,3     | 9,4     | 14,3    |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 3,0     | 2,2     | 2,3     | 3,1     | 3,9     |
| Antal anställda               | 13      | 11      | 9       | 8       | 9       |

## VAD HÄNDE 2022 – ÅRET I KORTHET

- Uthyrningsstart och kontraktsskrivning, kvarteret Stinsen. 48 lägenheter för målgruppen 65+.
- Påbörjat ombyggnation från förskola till fyra lägenheter. Bottenplan Kaplansgatan 14.
- Öppnat en mötesplats för hyresgäster. Innehåller verksamheter som syftar till att stärka sociala infrastrukturen runt våra hyresgäster. Såsom läxhjälp, språkstöttning, arbetsmarknad mm.
- Ombyggnation av Klostret 8:7 färdigställdes. Turistinformation och offentliga toaletter för Skara kommun.
- Solcellsinstallation Kv. Abboten. Installerad effekt 54 KW.
- Personalstyrkan utökades med två utemiljövårdar
- Centrubostäder firade 75 år, vilket bland annat uppmärksammades med tårtkalas i samtliga bostadsområden.
- Förvärvade Diakonen 2.

## HYRESFÖRHANDLING

I mars genomfördes årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen, vilket resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning om 1,8 % (1,25 %) för bostäder och 2,25 (1,25 %) % för lokaler. Hyresförändringen skedde per 1 april 2022. En stor del av företags lokaler regleras hyresmässigt genom indexreglering och omfattas inte av hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen.

## UNDERHÅLL/INVESTERING

Totalt har 27,3 Mkr lagts på investeringar och underhåll i Centrubostäders befintliga bestånd under 2022. Nedan redovisas åtgärder överstigande 0,5 Mkr.

- Lägenhetsunderhåll ca 5,5 Mkr
- Byte vitvaror ca 0,8 Mkr
- Takbyte, kvarteret Jarlen ca 0,9 Mkr
- Ombyggnation Klostret 8:7 ca 5,7 Mkr
- Utemiljöupprustning, kvarteret Prelaten etapp II ca 4,9 Mkr
- Målning av fasad, kvarteret Jarlen ca 0,7 Mkr
- Fasadenovering, kvarteret Tellus ca 3,3 Mkr
- Fiberinstallation, kvarteret Prelaten och Husaren ca 0,9 Mkr
- Solcellsinstallation, kvarteret Abboten ca 0,9 Mkr

## PERSONAL

Under hösten 2022 har personalstyrkan utökats med två deltidstjänster. Fram till 2022 har säsongsanställning tillämpats som anställningsform för att förstärka bemanningen under växtsäsongen. Förändringen innebär att del av tidigare säsongsanställningar övergått till årsarbetstidsanställda. Anställningen är på 80 %, med 100 % tjänstgöringsgrad under växtsäsongen och 50 % under vintern. Centrubostäders personalstyrka uppgår till 13 personer per 2022-12-31. 5 tjänstemän och 8 kollektivanställda.

Kvarteret Stinsen under uppbyggnad



## VAD HÄNDER 2023

- Inflyttning kvarteret Stinsen 48 lägenheter
- Byte till säkerhetsdörrar, kvarteret Abboten
- Fönsterbyte kvarteret Munin
- Färdigställer ombyggnationen från förskola till lägenheter på Kaplansgatan 14
- Löpande lägenhetsunderhåll
- Energieffektiviseringar, bland annat genom solcellsinstallation
- Fönsterrenovering Stortorget 4
- Byte Entrépartier etapp I, kvarteret Prelaten

## KUND

Centrumbostäders förbättringsarbete för bolagets kunder bygger till stora delar på de kundundersökningar som bolaget genomför. Vartannat år genomförs undersökningen och mäter den upplevda uppfattningen inom service, produkt, attraktivitet och profil. Senaste mätningen genomfördes 2021 och nästa sker 2023. Mätningen sker i samarbete med Aktivbo.

### Tidigare ufall:

|                                                     | 2021   | 2019   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Serviceindex                                        | 87,9 % | 85,3 % |
| Produktindex                                        | 83,7 % | 82,8 % |
| Attraktivitet                                       | 89,3 % | 86,6 % |
| Profil                                              | 90,3 % | 88,4 % |
| Trend                                               | 91,9 % | 87,7 % |
| Kan rekommendera Centrum-<br>bostäder som hyresvärd | 94,7 % | 90,1 % |

## EKONOMI

### Koncernbank

Centrumbostäder ingår i Skara Kommuns koncernbank. Samtliga upptagna lån på 272 Mkr är finansierade genom koncernbanken. Utöver upptagna lån löper ett beviljat byggkreditiv via koncernbanken. Per 2022-12-31 var 45 Mkr nyttjat av byggkreditivet. Byggkreditivet löper till 2023-12-31. Byggkreditivet är till för att finansiera byggnationen av kvarteret Stinsen. Avsikten är att efter färdigställandet av kvarteret Stinsen omvandla byggkreditivet till ett sk. Grönt lån. Centrumbostäder har även tillgång till en underliggande checkkredit på 13 Mkr.

## Marknadsvärde

I december 2022 värderades hela fastighetsbeståndet av Svefa. Värderingen uppgick till 668 Mkr (641). Nästa externa värdering sker december 2024. Totalavkastningen på marknadsvärdet 2022 var 8,6 % (4,2). Värdeförändringen tar hänsyn till förändringen från senaste värderingen 2020.

## Försäkringar

Centrumbostäders fastigheter och förvaltning är försäkrat hos Länsförsäkringar. Försäkringsbehovet utvärderas årligen med externt stöd. Bolagets fordon och maskiner är försäkrade hos Protector. Tjänstereseförsäkring är tecknad hos Europeiska ERV och VD- och styrelseförsäkring är tecknad hos Chubb.

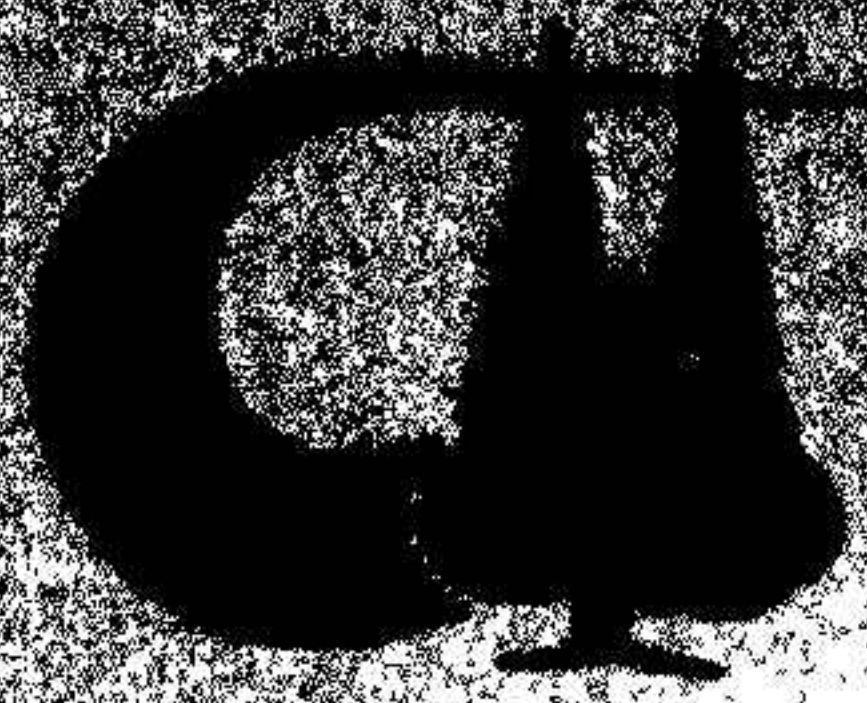
## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Centrumbostäders huvuduppdrag är bostadsförsörjning. Skara kommun har antagit ett befolkningsmål om 24 000 invånare år 2030. I takt med behovet står Centrumbostäder redo att bidra till målet genom nyproduktion av hyresrätter. Hur stort behovet kommer att vara av nyproducerade hyresrätter och när behovet uppstår, avgörs av marknadens efterfrågan. Utmaningen kommer bli att producera lägenheter till en hyresnivå som marknaden efterfrågar. Det råder idag helt andra förutsättningar för nyproduktion jämfört med bara de senaste åren. Kraftigt stigande byggpriser, stigande räntor och avskaffandet av statligt investeringsstöd påverkar hyresnivåerna kraftigt.

Fokus på social hållbarhet har blivit en stor del av vår verksamhet och kommer vara det under överskådlig tid. Behovet av åtgärder som stärker den sociala infrastrukturen runt våra hyresgäster är påtaglig. Syftet är att minska utanförskap och stärka tryggheten och samtidigt höja attraktiviteten i våra bostadsområden. Det råder en rad utmaningar som behöver hanteras och vi kan bidra på vårt sätt.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

|                                                  | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt  |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------------|------------|---------------------|----------------|---------|
| Belopp vid årets ingång                          | 3 000        | 12 911            | 8 212      | 84 764              | 10 272         | 119 160 |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |              |                   |            | 10 272              | -10 272        | 0       |
| Uppskrivningsfond                                |              | -392              |            | 392                 |                | 0       |
| Årets resultat                                   |              |                   |            |                     | 8 912          | 8 912   |
| Belopp vid årets utgång                          | 3 000        | 12 520            | 8 212      | 95 428              | 8 912          | 128 072 |



Centrumbostäder  
i Skara AB

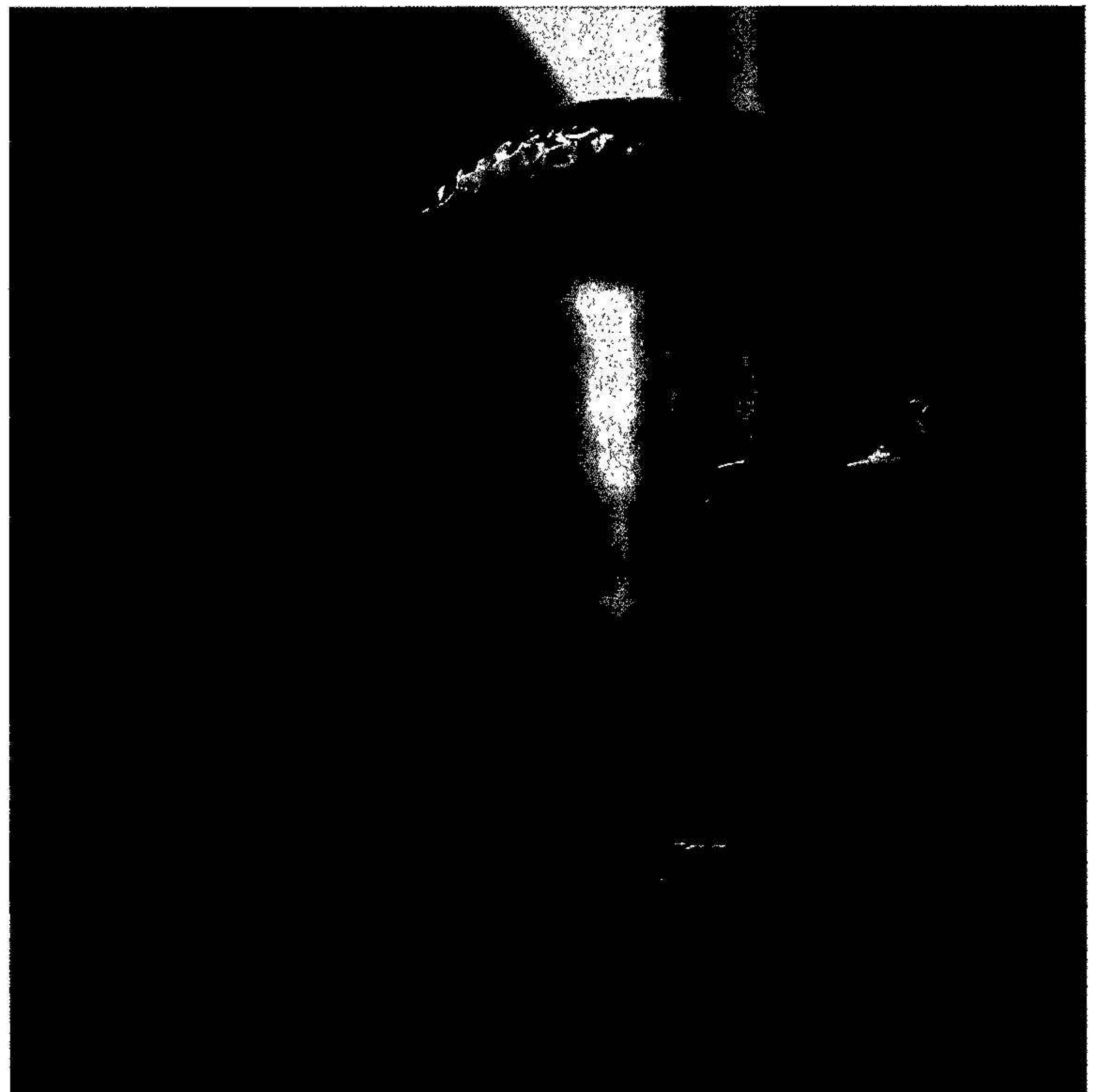
**Din hyresvärd i Skaraborgs  
vackraste stad!**

**Bostäder  
Kontor  
Lokaler  
Studentboende**

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 2023

Styrelsen föreslår 2023 års årsstämma att disponibla vinstmedel 8 911 766 kr fördelas enligt följande:  
104 340 048 kr balanserar i ny räkning.

Resultatet av bolagets verksamhet under 2022 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkning, jämte kassaflödesanalysen.



## RESULTATRÄKNING (TKR)

|                                                                                       | Not         | 2022.01.01–2022.12.31 | 2021.01.01–2021.12.31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |             |                       |                       |
| Hysesintäkter, brutto                                                                 |             | 65 037                | 62 438                |
| Hysesbortfall                                                                         |             | -1 666                | -1 802                |
| Övriga förvaltningsintäkter                                                           |             | 1 748                 | 1 704                 |
|                                                                                       |             | <b>65 119</b>         | <b>62 340</b>         |
| <b>Fastighetskostnader</b>                                                            |             |                       |                       |
| Underhåll                                                                             |             | -8 070                | -10 508               |
| Driftskostnader                                                                       | 2           | -24 772               | -23 501               |
| Fastighetsskatt                                                                       |             | -1 406                | -1 190                |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |             | -14 105               | -12 415               |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                                                      |             | <b>-48 353</b>        | <b>-47 614</b>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                                 |             | <b>16 766</b>         | <b>14 726</b>         |
| Central administration                                                                |             | -2 601                | -2 656                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                | <b>3, 4</b> | <b>14 165</b>         | <b>12 070</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |             |                       |                       |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          |             | 2                     | 2                     |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |             | 21                    | 8                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |             | -3 527                | -3 020                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                       |             | <b>-3 504</b>         | <b>-3 010</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |             | <b>10 661</b>         | <b>9 060</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |             | <b>10 661</b>         | <b>9 060</b>          |
| Skatt                                                                                 | 5           | -1 749                | 1 212                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |             | <b>8 912</b>          | <b>10 272</b>         |

# BALANSRÄKNING (TKR)

|                                                                                | Not | 2022.01.01–2022.12.31 | 2021.01.01–2021.12.31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |                       |                       |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |                       |                       |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |     |                       |                       |
| Förvaltningsfastigheter                                                        | 6   | 395 223               | 383 491               |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 7   | 14 093                | 14 383                |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8   | 35 702                | 10 760                |
|                                                                                |     | <b>445 018</b>        | <b>408 634</b>        |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>                                |     |                       |                       |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         |     | 40                    | 40                    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | <b>445 058</b>        | <b>408 674</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |                       |                       |
| Varulager m m                                                                  |     | 242                   | 211                   |
|                                                                                |     | <b>242</b>            | <b>211</b>            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |                       |                       |
| Kundfordringar                                                                 |     | 522                   | 493                   |
| Fordringar hos Skara Kommun                                                    |     | 0                     | 6 493                 |
| Aktuella skattefordringar                                                      |     | 873                   | 899                   |
| Övriga fordringar                                                              |     | 18 781                | 362                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 1 052                 | 2 620                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |     | <b>21 228</b>         | <b>10 867</b>         |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |     | <b>0</b>              | <b>3</b>              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | <b>21 228</b>         | <b>10 870</b>         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | <b>466 528</b>        | <b>419 755</b>        |

## BALANSRÄKNING (TKR)

|                                              | Not | 2022.01.01–2022.12.31 | 2021.01.01–2021.12.31 |
|----------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                       |                       |
| <b>Eget kapital</b>                          | 9   |                       |                       |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                       |                       |
| Aktiekapital                                 |     | 3 000                 | 3 000                 |
| Uppskrivningsfond                            |     | 12 520                | 12 911                |
| Reservfond                                   |     | 8 212                 | 8 212                 |
|                                              |     | <b>23 732</b>         | <b>24 123</b>         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                       |                       |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 95 428                | 84 764                |
| Årets resultat                               |     | 8 912                 | 10 272                |
|                                              |     | <b>104 340</b>        | <b>95 036</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>128 072</b>        | <b>119 159</b>        |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                       |                       |
| Uppskjuten skatteskuld                       |     | 3 639                 | 3 200                 |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>3 639</b>          | <b>3 200</b>          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 10  |                       |                       |
| Skulder till Skara Kommun                    |     | 317 000               | 279 500               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>317 000</b>        | <b>279 500</b>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                       |                       |
| Leverantörsskulder                           |     | 4 412                 | 6 345                 |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 2 107                 | 1 606                 |
| Övriga skulder                               |     | 1 688                 | 1 074                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 9 610                 | 8 870                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>17 817</b>         | <b>17 895</b>         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>466 528</b>        | <b>419 755</b>        |

# KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

| Not                                                                               | 2022.01.01–2022.12.31 | 2021.01.01–2021.12.31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                       |                       |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 10 661                | 9 060                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 14 151                | 12 458                |
| Betald skatt                                                                      | -1 285                | -976                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>23 527</b>         | <b>20 542</b>         |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                       |                       |
| Förändring av varulager och pågående arbete                                       | -31                   | -30                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      | -29                   | 276                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -10 358               | 8 271                 |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | -1 933                | 2 493                 |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 1 856                 | 2 876                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>13 032</b>         | <b>34 428</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                       |                       |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | -50 535               | -25 930               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-50 535</b>        | <b>-25 930</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                       |                       |
| Amortering av långfristiga lån                                                    | 0                     | -7 500                |
| Upptagna lån                                                                      | 37 500                | 0                     |
| Utdelning                                                                         | 0                     | -1 000                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>37 500</b>         | <b>-8 500</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>-3</b>             | <b>-2</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>3</b>              | <b>5</b>              |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>0</b>              | <b>3</b>              |

## NOTER – 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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippat med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelningen redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Byggnader                                | 20-90 år     |
| Stomme                                   | 90 år        |
| Stammar                                  | 30 år        |
| Fasad                                    | 50 år        |
| Fasad ytskikt trä                        | 15 år        |
| Fasad ytskikt tegel och puts             | 30 år        |
| Tak                                      | 30 alt 40 år |
| Fönster                                  | 40 år        |
| El                                       | 40 år        |
| Hiss                                     | 25 år        |
| Energioptimering                         | 20 år        |
| Ventilation                              | 30 år        |
| Balkonginglasning                        | 40 år        |
| Kök                                      | 25 år        |
| Badrum                                   | 25 år        |
| Ek parkettgolv                           | 40 år        |
| Säkerhetsdörrar                          | 40 år        |
| Låssystem                                | 20 år        |
| Övriga installationer                    | 15-30 år     |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-15 år      |
| Traktorer                                | 15 år        |
| Tillhörande komponenter till traktorer   | 10 år        |
| Inventarier                              | 5 år         |
| Verktyg                                  | 5 år         |
| Byggnadsinventarier                      | 5-15 år      |

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

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar / kortfristiga fordringar

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

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### Varulager

Varulager vilket avser vitvaror är värderade till det bokförda värdet.

### 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 balansberäkningsmetoden. 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 lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

## NOTER – NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 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.

### Pensioner

Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns endast 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## NYCKELTALSDEFINITIONER

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Rörelseresultat

Resultatet efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

### 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 balansomslutningen.

### Avkastning på eget kapital (%)

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

### Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

### Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde (%)

Driftnetto plus värdeförändring på fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde.

### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Uppskattning och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till Centrubostäders redovisning av komponentavskrivningen av fastigheterna. På kort sikt påverkar det inte resultatet nämnvärt, då skillnaderna i avskrivningarna de första åren är av ringa värde. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

**NOTER – NOT 2 DRIFTSKOSTNADER**

|                                   | 2022          | 2021          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel                 | 6 616         | 6 529         |
| Reparationer                      | 1 321         | 1 818         |
| Taxebunda kostnader               | 10 615        | 9 788         |
| Fastighetsanknuten administration | 5 291         | 4 367         |
| Risikkostnader                    | 0             | 507           |
| Övriga driftskostnader            | 929           | 492           |
|                                   | <b>24 772</b> | <b>23 501</b> |

**NOTER – NOT 3 LEASINGAVTAL**

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende 4 fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende leasingavtal uppgår till 179 tkr (137).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

|                                  | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|------|
| Inom ett år                      | 171  | 309  |
| Senare än ett år men inom fem år | 274  | 58   |

**NOTER – NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

|                               | 2022      | 2021      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Medelantalet anställda</b> |           |           |
| Kvinnor                       | 7         | 5         |
| Män                           | 6         | 6         |
|                               | <b>13</b> | <b>11</b> |

**Löner och andra ersättningar**

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelse och verkställande direktör | 1 020        | 1 082        |
| Övriga anställda                    | 4 854        | 4 225        |
|                                     | <b>5 874</b> | <b>5 307</b> |

**Sociala kostnader**

|                                                           |              |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 191          | 191          |
| Pensionskostnader för övriga anställda                    | 285          | 259          |
| Sociala avgifter                                          | 1 872        | 1 856        |
|                                                           | <b>2 348</b> | <b>2 306</b> |

|                                                                            |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>8 222</b> | <b>7 613</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|                           |      |      |
|---------------------------|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 10 % | 10 % |
| Andel män i styrelsen     | 90 % | 90 % |

**Avtal om avgångsvederlag**

Mellan företaget och verkställande direktören gäller, från företagets sida, en uppsägningstid om 12 månader och uppsägning från verkställande direktören, en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Centrumbostäder i Skara AB har inga åtaganden om avgångsvederlag för styrelsen.

## NOTER – NOT 5 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

|                                                             | 2022          | 2021         |
|-------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                              |               |              |
| Aktuell skatt                                               | -1 310        | -1 480       |
| Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -439          | 2 688        |
| Justering av föregående års aktuella skatt                  | 0             | 4            |
|                                                             | <b>-1 749</b> | <b>1 212</b> |

## NOTER – NOT 6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

|                                                 | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 507 024         | 495 649         |
| Inköp                                           | 18 141          | 9 633           |
| Försäljningar / utrangeringar                   | -855            | 0               |
| Omklassificering                                | 5 130           | 1 742           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>529 440</b>  | <b>507 024</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -126 219        | -115 239        |
| Försäljningar / utrangeringar                   | 722             | 0               |
| Årets avskrivningar                             | -11 368         | -10 980         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-136 865</b> | <b>-126 219</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 16 261          | 16 754          |
| Årets uppskrivningar                            | 0               | 0               |
| Årets avskrivningar på uppskrivningar           | -493            | -493            |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>15 768</b>   | <b>16 261</b>   |
| Ingående nedskrivningar                         | -13 575         | -14 030         |
| Årets nedskrivningar                            | 0               | 0               |
| Återförda avskrivningar på nedskrivet belopp    | 455             | 455             |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-13 120</b>  | <b>-13 575</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>395 223</b>  | <b>383 491</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                 |                 |
| Redovisat värde                                 | 449 568         | 383 491         |
| Bedömt marknadsvärde                            | 667 700         | 641 400         |

## NOTER – NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

|                                                 | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 088        | 11 728        |
| Inköp                                           | 2 322         | 6 888         |
| Försäljningar / utrangeringar                   | -375          | -67           |
| Omklassificering                                | 0             | 435           |
| Pågående investering                            | 0             | 104           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>21 035</b> | <b>19 088</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 705        | -3 332        |
| Försäljningar / utrangeringar                   | 375           | 67            |
| Årets avskrivningar                             | -2 612        | -1 440        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 942</b> | <b>-4 705</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>14 093</b> | <b>14 383</b> |

## NOTER – NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

|                                                | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                    | 10 760        | 3 632         |
| Investeringar                                  | 30 072        | 9 305         |
| Omklassificeringar                             | -5 130        | -2 177        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b> | <b>35 702</b> | <b>10 760</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                | <b>35 702</b> | <b>10 760</b> |

## NOTER – NOT 9 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

|                                                           | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                      |                |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel | 95 428         |
| Årets vinst                                               | 8 912          |
| <b>Balanserad vinst</b>                                   | <b>104 340</b> |
| <b>Disponeras så att i ny räkning överföres</b>           | <b>104 340</b> |

## NOTER – NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER

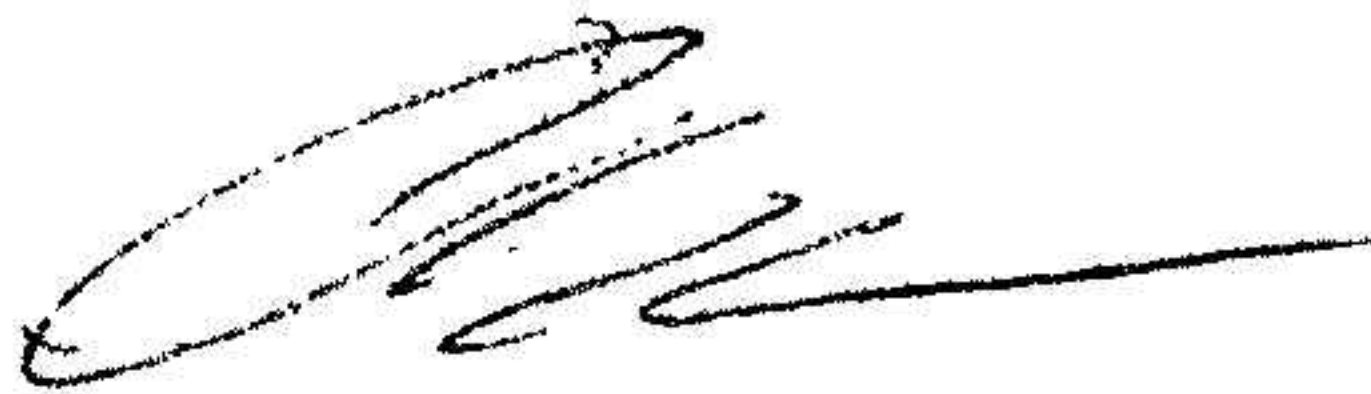
|                                                                                       | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: |                |                |
| Skulder till Skara Kommun                                                             | 272 000        | 272 000        |
| Byggnadskredit, upp till 90 Mkr                                                       | 45 000         | 7 500          |
|                                                                                       | <b>317 000</b> | <b>279 500</b> |

Företagets saldo på checkräkningskrediten uppgår till 619 tkr (7 760) och ingår i posten kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 13 000 tkr (13 000).

## NOTER – NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                           | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna semesterlöner    | 368          | 299          |
| Upplupna sociala avgifter | 115          | 94           |
| Förutbetalda hyror        | 6 631        | 6 189        |
| Övriga poster             | 2 496        | 2 288        |
|                           | <b>9 610</b> | <b>8 870</b> |

Skara 23/2 - 2023



**Thomas Karlsson**  
Styrelsens ordförande



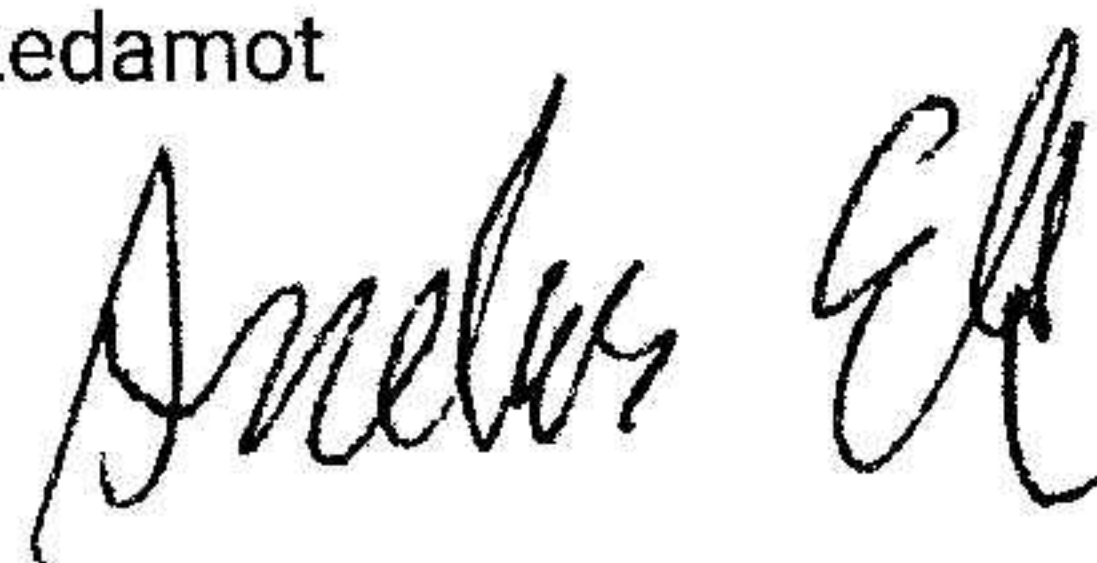
**Per-Åke Pettersson**  
Vice ordförande



**Klas-Åke Jansson**  
Ledamot



**Kristina Adolfsson**  
Ledamot



**Anders Ek**  
Ledamot



**David Pettersson**  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/3 - 2023

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**



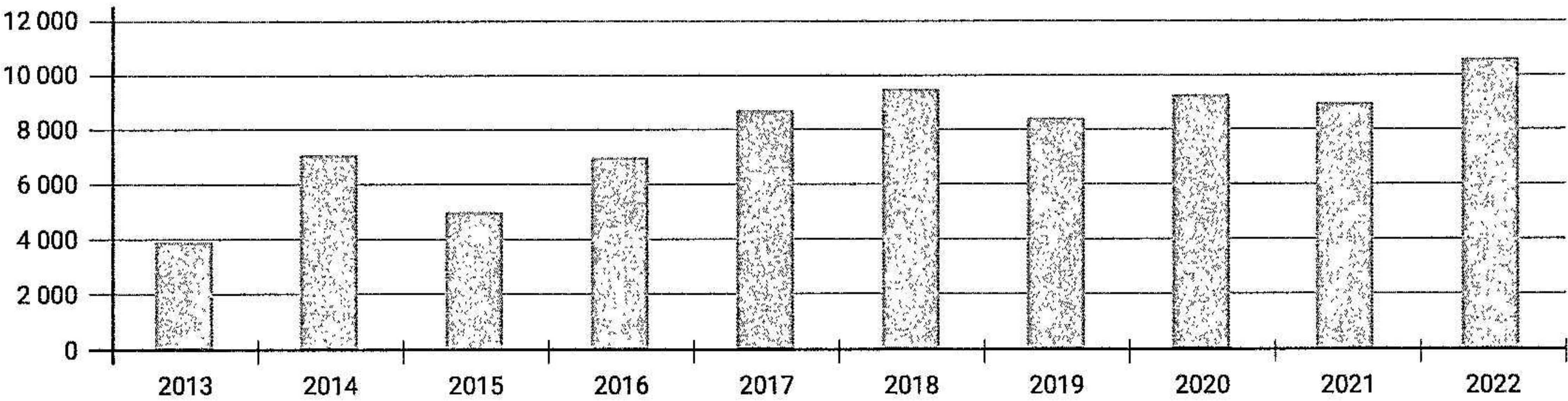
**Viktor Larsson**  
Auktoriserad revisor



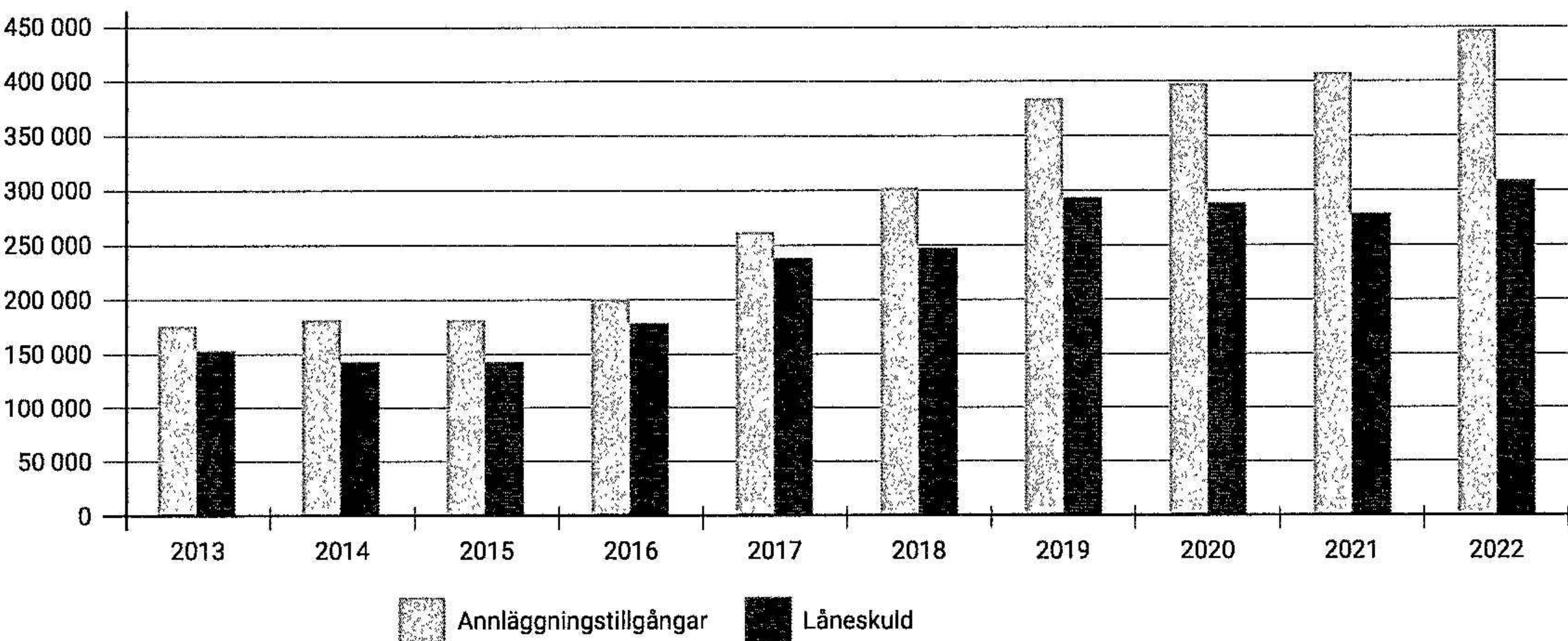
Abboten – Kaplansgatan



RESULTAT (TKR)  
Resultat 2013 - 2022 (före skatt och bokslutsdispositioner)



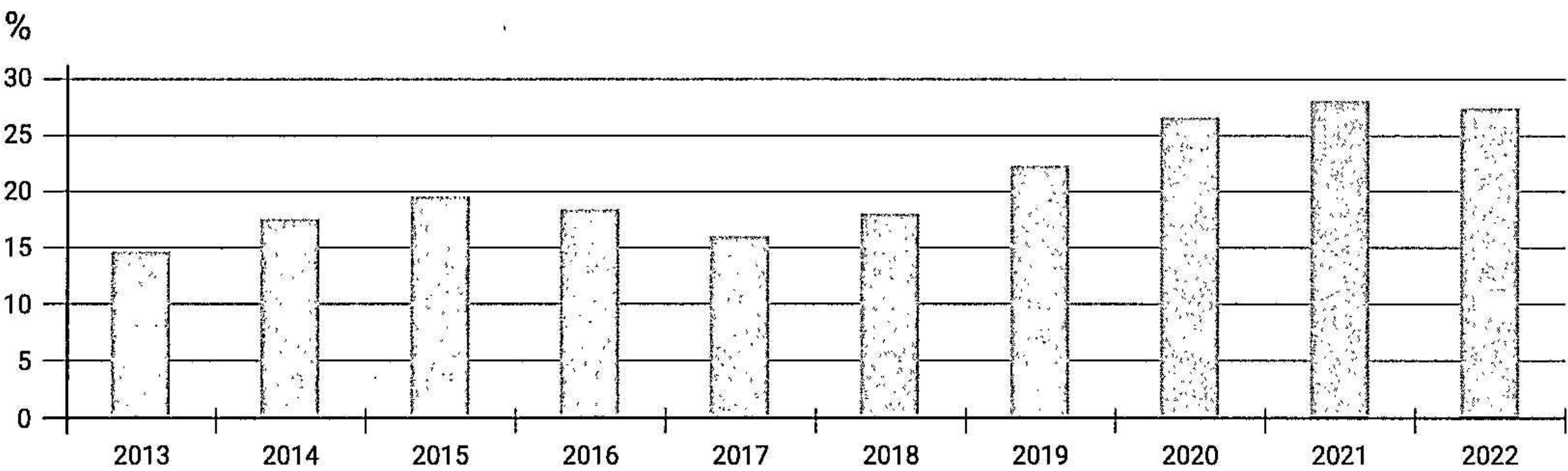
TILLGÅNGAR & SKULDER (TKR)  
2013 - 2022



FASTIGHETSBESTÅND  
Centrumbostäder äger och förvaltar följande objekt vid årets utgång:

| Fastighet            | BOSTÄDER   |       |       |       |       |       |       |       | BOA    | LOKALER |        | GARAGE |      | P-PLATSER |
|----------------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-----------|
|                      | Studentrum | 1RoKv | 1 RoK | 2 RoK | 3 RoK | 4 RoK | 5 RoK | Antal |        | Antal   | LOA    | Varm   | Kall | Antal     |
| Vakteln              |            |       |       |       |       | 1     |       | 1     | 116    |         |        |        |      |           |
| Abboten 1-4          |            | 28    | 30    | 59    | 36    | 7     | 3     | 163   | 9 644  | 15      | 782    | 12     | 27   | 140       |
| Abboten 1-4 student  | 45         |       |       |       |       |       |       | 45    | 1 062  |         |        |        |      |           |
| Prelaten             |            | 13    |       | 38    | 95    | 6     |       | 152   | 10 818 | 32      | 854    | 22     |      | 47        |
| Munin                |            |       |       | 12    |       | 4     |       | 16    | 1 122  | 8       | 156    |        |      |           |
| Jarlen               |            |       | 4     | 7     |       | 1     |       | 12    | 681    |         |        |        |      |           |
| Kuletomten           |            |       | 11    | 21    | 6     |       |       | 38    | 2 604  | 4       | 901    |        | 9    |           |
| Abboten 5, Abedissan |            |       |       | 4     | 22    | 12    |       | 38    | 2 882  |         |        |        |      |           |
| Tellus               |            | 18    | 3     | 21    | 37    | 3     |       | 82    | 5 073  | 20      | 4 605  | 34     |      |           |
| Rådhuset 1           |            |       | 2     | 8     | 8     |       |       | 18    | 978    |         |        |        |      | 12        |
| Stinsen 1            |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        |         |        |        |      |           |
| Kastanjen            |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 1       | 583    |        |      |           |
| Månglaren/Bumerangen |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 1       | 929    |        |      |           |
| Frigga               |            |       |       | 7     | 2     |       |       | 9     | 480    | 1       | 546    |        |      | 8         |
| Oxen                 |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 2       | 3 138  |        |      |           |
| Lien 3,4             |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 10      | 3 607  |        |      |           |
| Sporren 8            |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 8       | 1 428  |        |      |           |
| Tjuren 22,23         |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 14      | 3 254  |        |      |           |
| Sporren 14           |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 5       | 420    |        |      |           |
| Häggen               |            |       |       |       | 1     |       |       | 1     | 94     | 37      | 1 379  |        |      |           |
| Rådhuset 11          |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 3       | 1 425  |        |      |           |
| Klostret 8;7         |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        | 2       | 288    |        |      |           |
| Diakonen 2           |            |       |       |       |       |       |       | 0     |        |         |        |        |      |           |
|                      | 45         | 59    | 50    | 177   | 207   | 34    | 3     | 575   | 35 554 | 163     | 24 295 | 68     | 36   | 207       |

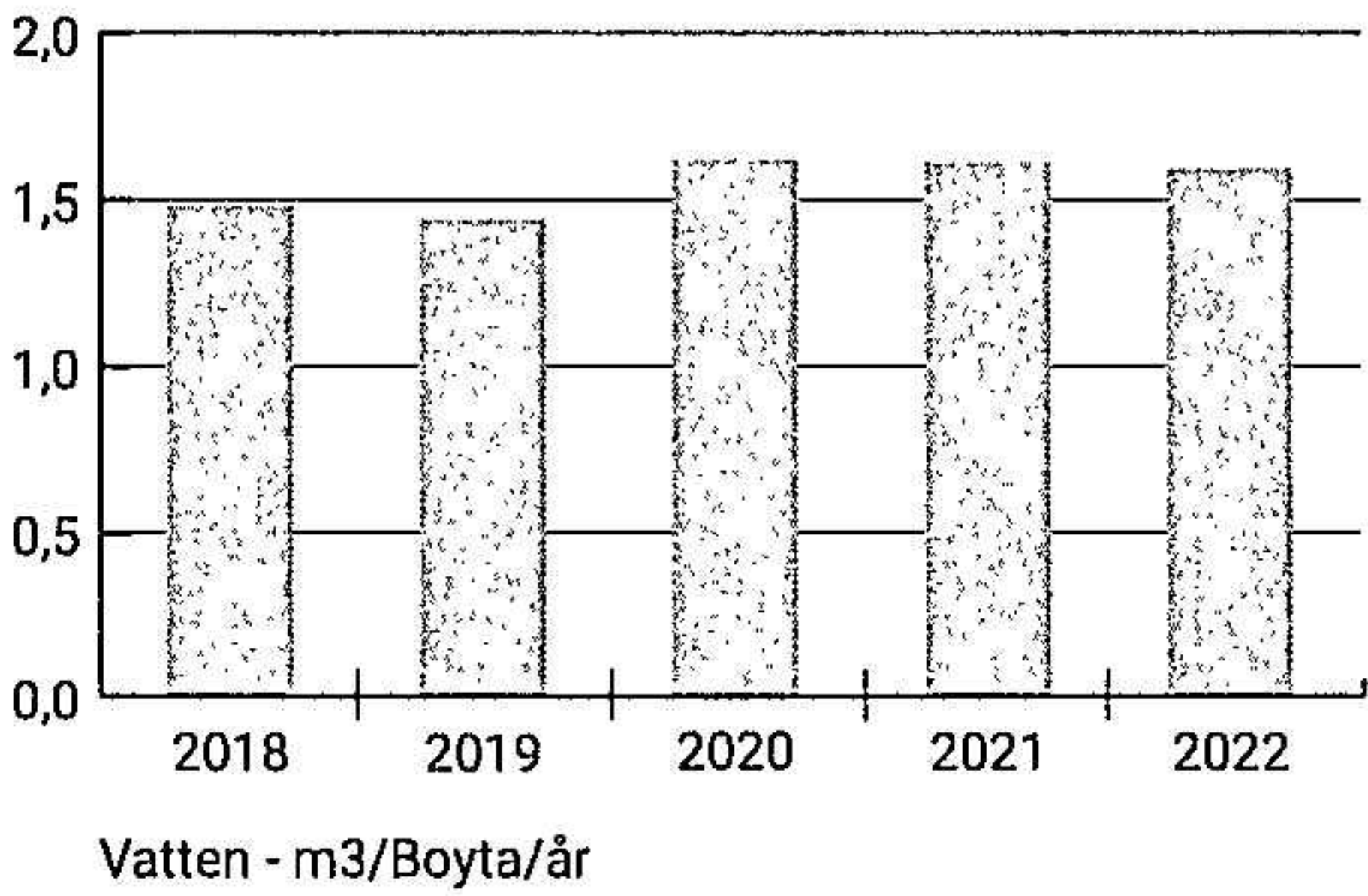
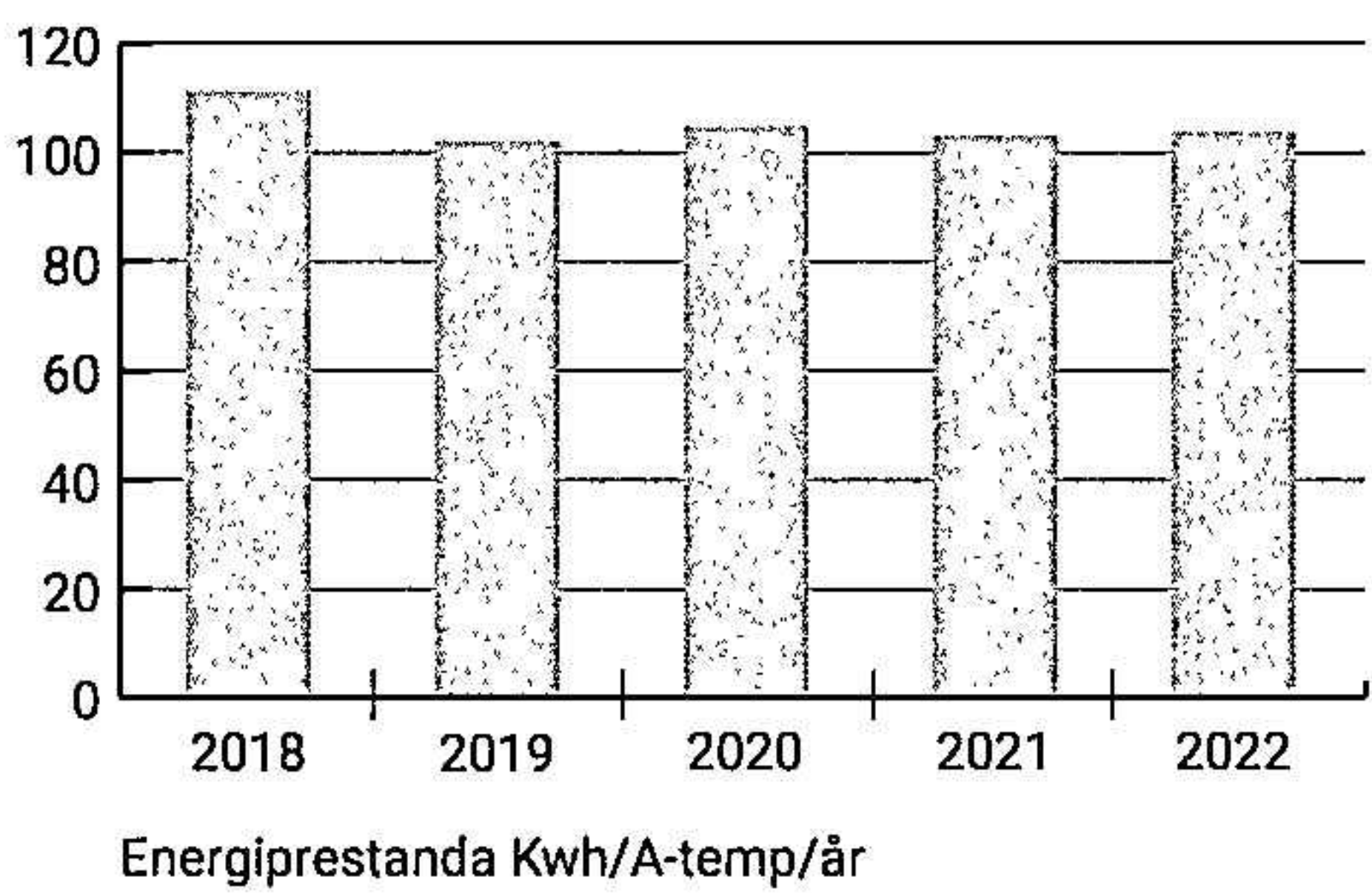
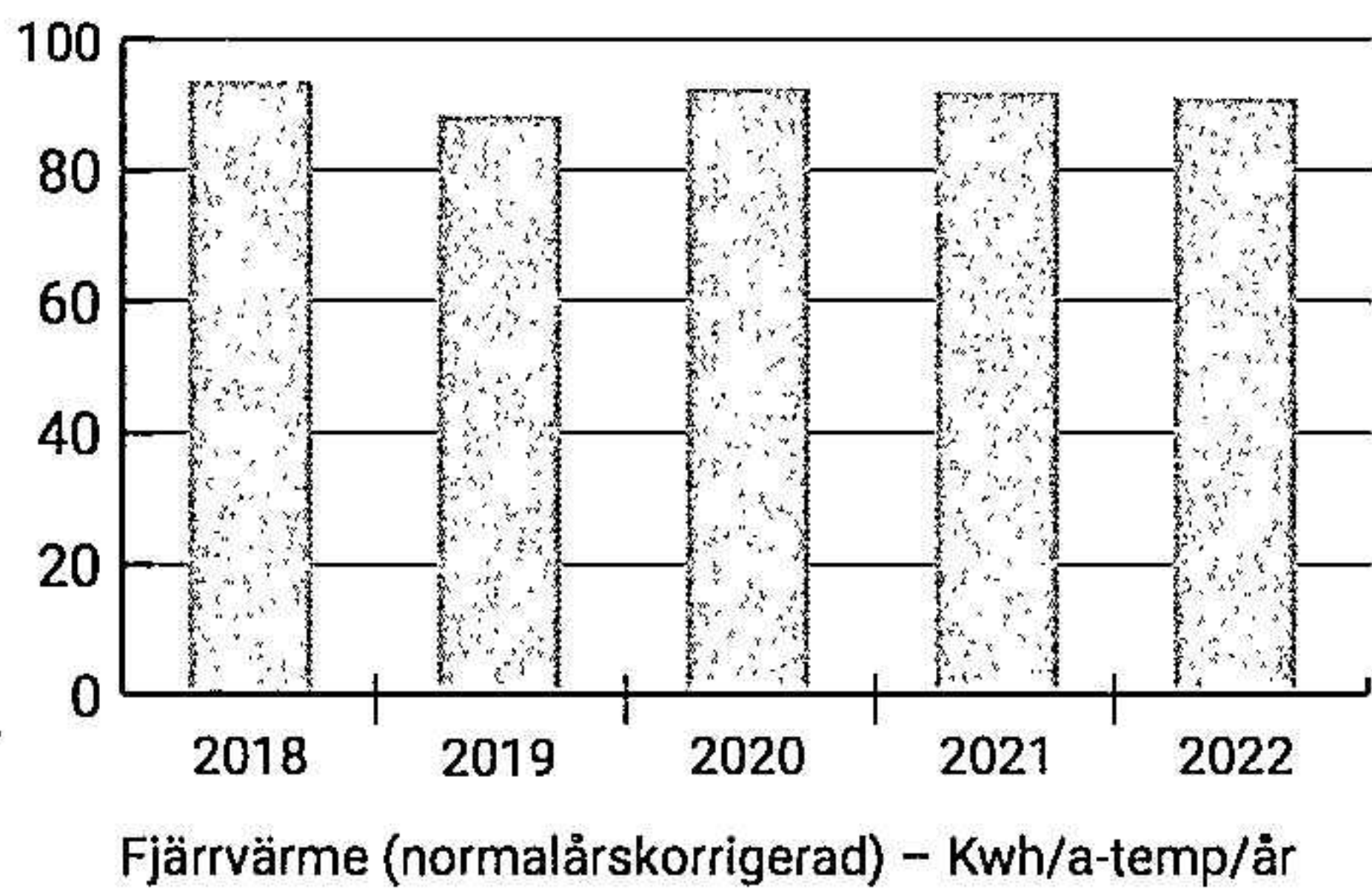
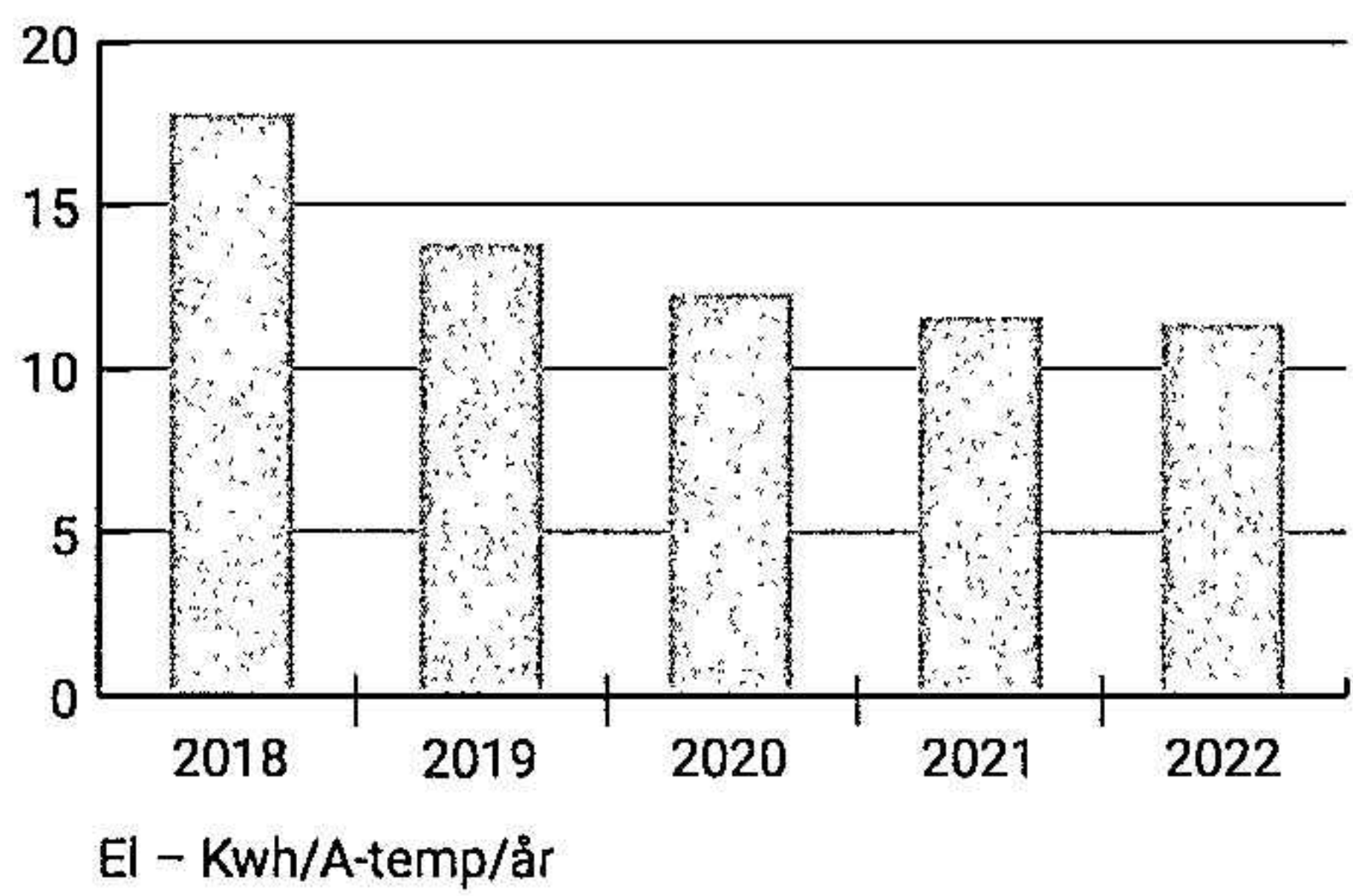
SOLIDITETSUTVECKLING  
i procent 2013 - 2022



ENERGIBEHOV BOSTADSBESTÅND  
2018 - 2022

Energibehovet har sjunkit med 7,4 % mellan 2018 och 2022. Minskningen mellan 2021 och 2022 är marginell. Vi ser att elförbrukningen och användandet i bolagets tvättstugor har stigit kraftigt under 2022. Elprisernas press uppåt har ökat hyresgästernas benägenhet att gå till tvättstugorna istället för att nyttja den egna tvättutrustningen i lägenheterna.

Ökningen i bolagets tvättstugor är ca 20 000 Kwh, vilket motsvarar ca 2,5 % av den totala elförbrukningen.



| TAXERINGSVÄRDE |             |                |                |
|----------------|-------------|----------------|----------------|
| Mark           | Byggnad     | Byggår         | Värdeår        |
| 218 000        | 755 000     | 1966           | 1966           |
| 20 549 000     | 71 012 000  | 1964/1966      | 1964/1966/1976 |
| 20 755 000     | 70 844 000  | 1952/1957/1958 | 1977/1985      |
| 2 104 000      | 7 771 000   | 1946           | 1988           |
| 1 276 000      | 4 620 000   | 1929           | 1980           |
| 2 755 000      | 15 538 000  | 1992           | 1992           |
| 6 877 000      | 28 810 000  | 2005/2011      | 2005/2011      |
| 15 457 000     | 53 298 000  | 1955/1974      | 1955/1990      |
| 2 242 000      | 16 400 000  | 2018           | 2018           |
| 7 400 000      | 2 484 000   | 2021-2023      |                |
|                |             | 2011           |                |
|                |             | 2017           |                |
|                |             | 2018           |                |
| 1 390 000      | 12 956 000  | 1993           | 2002           |
| 844 000        | 842 000     | 1970           | 1970           |
| 879 000        | 1 558 000   | 1965           | 1965           |
| 3 180 000      | 5 296 000   | 1978/2005      | 1978/2005      |
| 1 151 000      |             |                |                |
| 835 000        | 4 729 000   | 1929           | 1981           |
| 942 000        | 5 800 000   | 1720           | 1929?          |
| 94 000         | 176 000     | 1980           | 1980           |
| 87 000         |             |                |                |
| 89 035 000     | 302 889 000 |                |                |

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Centrubostäder i Skara Aktiebolag, org.nr 556445-9237

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrubostäder i Skara Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centrubostäder i Skara Aktiebolags 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 för Centrubostäder i Skara Aktiebolag.

### 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 Centrubostäder i Skara Aktiebolag 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 22–23.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även om den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseenden.

### 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 upprättande 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 utförts 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 Revisionsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Centrubostäder i Skara Aktiebolag 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 en revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Centrubostäder i Skara Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

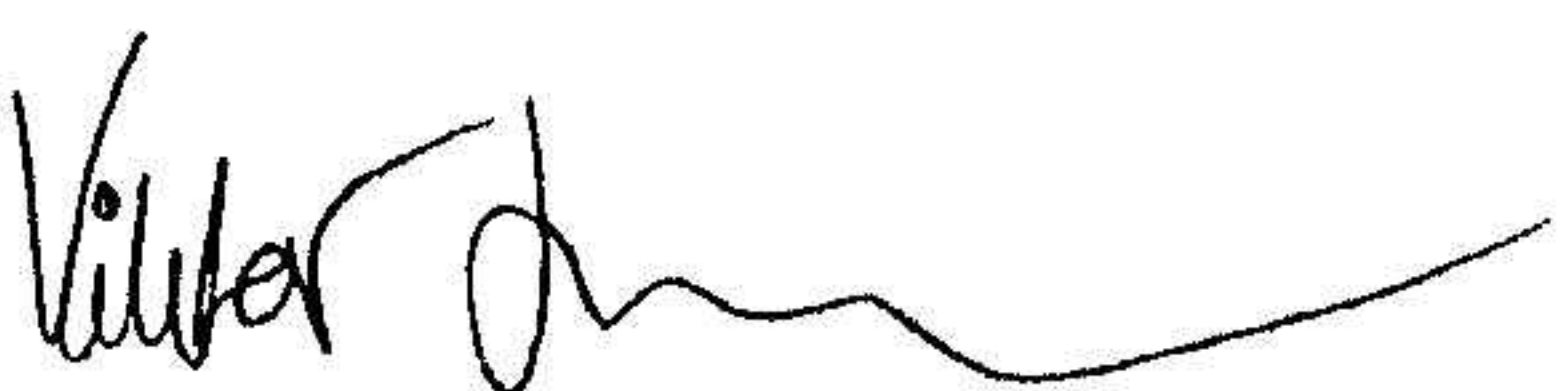
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

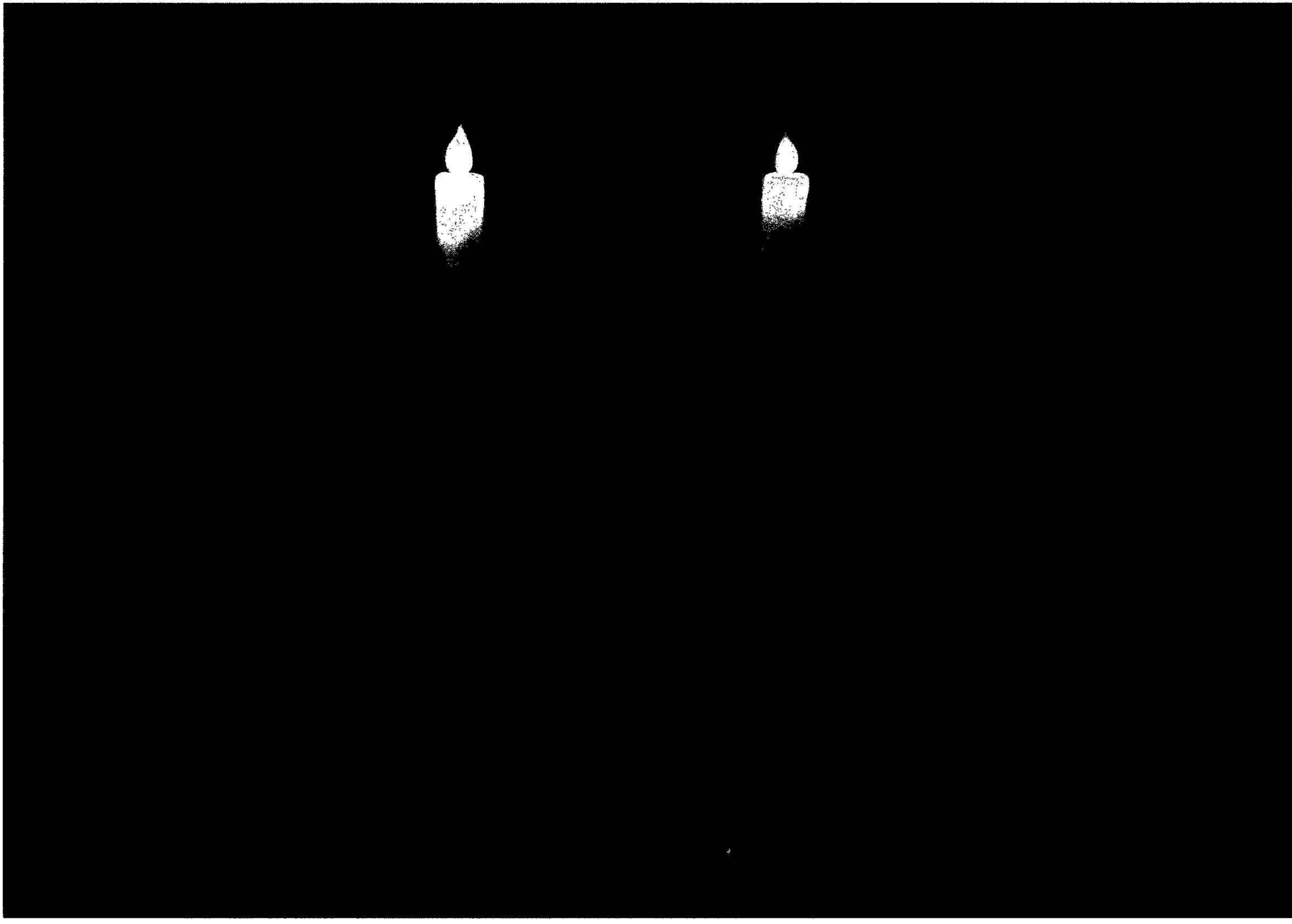
Skövde den 1 mars 2023

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**



**Victor Larsson**

Auktoriserad revisor



Till årsstämman i  
**Centrumbostäder i Skara AB**  
Org.nr. 556445-9237  
Till kommunfullmäktige i Skara Kommun

## GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2022

Jag av fullmäktige i Skara kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Centrumbostäder i Skara AB:s verksamhet.

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

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv.

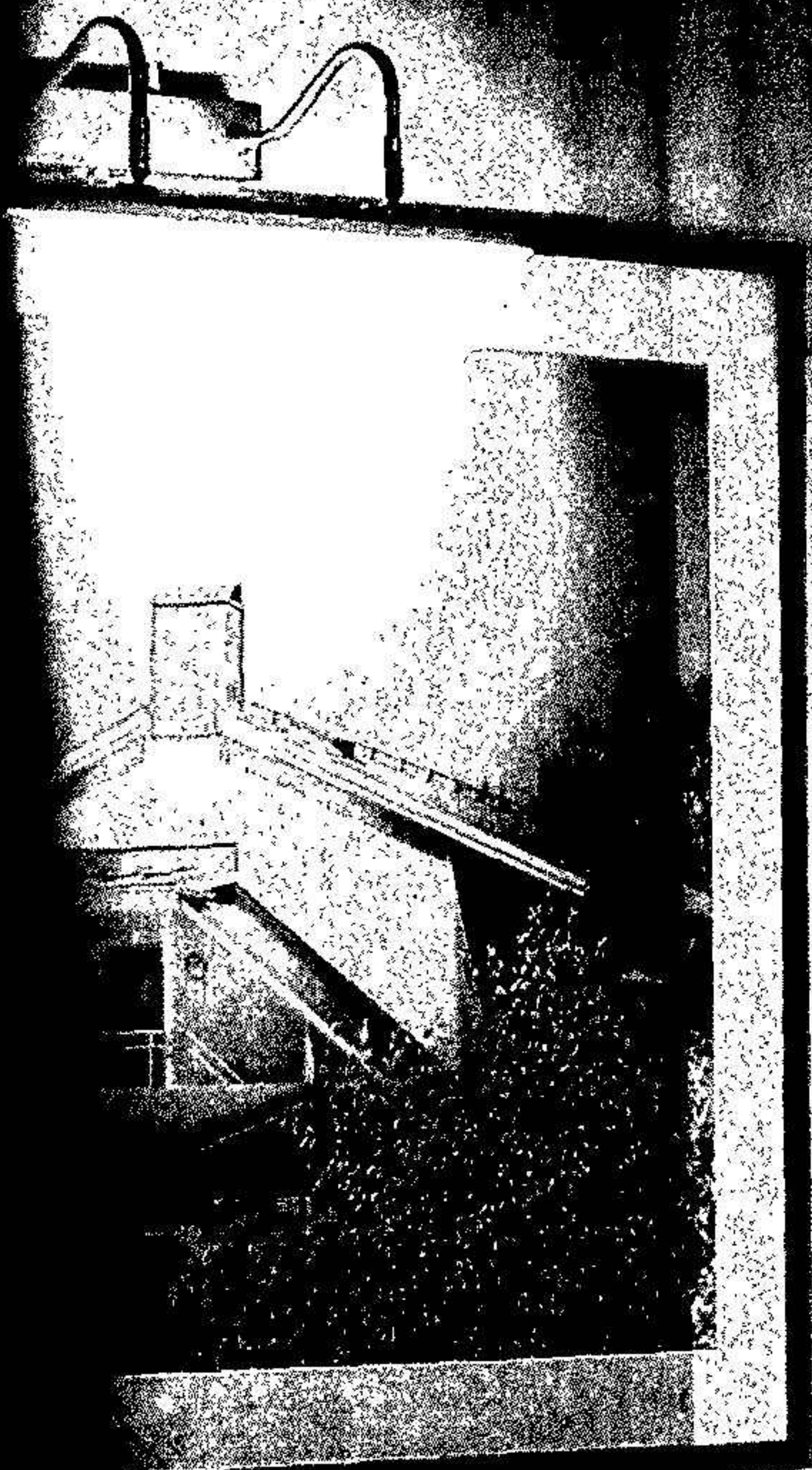
Bolagets verksamhet har bedrivits från ekonomisk synpunkt på ett tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Skara, 2023-01-30



**Freddie Wendin**  
Lekmannarevisor

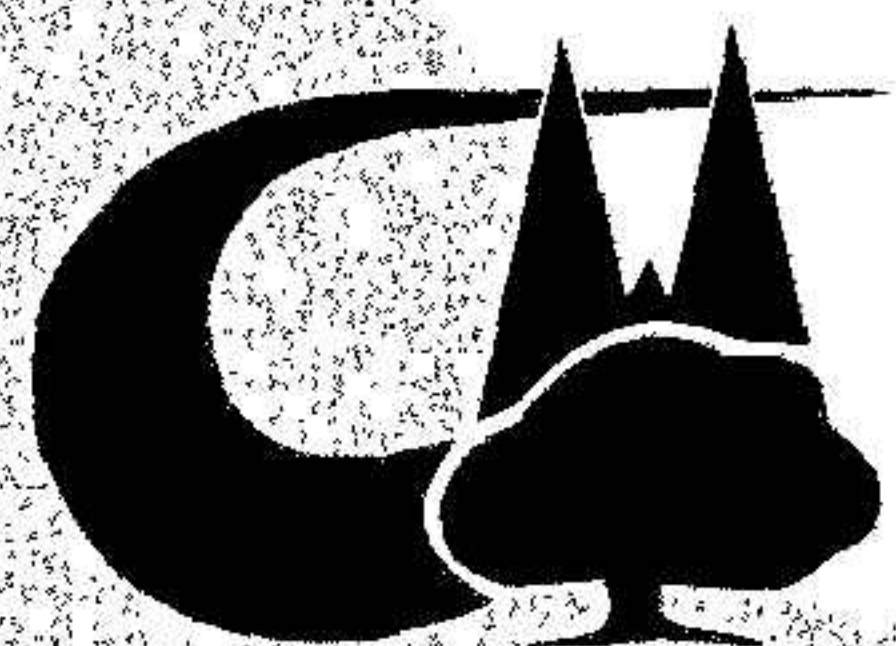


**Centrumbostäder i Skara AB**

Stortorget 4, 532 30 Skara

0511-325 60 | [centrumbostad@skara.se](mailto:centrumbostad@skara.se)

[www.centrumbostader.se](http://www.centrumbostader.se)



**Centrumbostäder**  
I SKARA AB