

Kumla Bostäder AB
Org nr 556477-1359

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

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

Undertecknad VD i Kumla Bostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-02.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kumla den 2023-05-16

Anne-Lie Carlos Jeanson



Kumla Bostäder AB
Org nr 556477-1359

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

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

Förvaltningsberättelse

Ägare och verksamhet

Bolagets samtliga aktier ägs av Kumla kommun.

Kumla Bostäder Aktiebolag är ett av Kumla kommun helägt bostadsföretag med inriktning på att förvärva, försälja, bygga och förvalta fastigheter. Kumla Bostäder ska främja bostadsförsörjningen i Kumla och tillgodose, direkt eller genom delägda bolag, den efterfrågan på bostäder som inte tillgodoses genom andra privata aktörer på marknaden.

Verksamheten bedrivs med egen personal under ledning av VD.

Bolagets säte är i Kumla.

Styrelse

Ledamöter

Andreas Brorsson (s), ordförande
Annica Sjökvist (s), 1:e vice ordf
Cristoffer Stockman (c), 2:e vice ordf
Gunnel Kask (s)
Berry Käller (m)
Magnus Claesson (c)
Karl Gustav Tunström (s)
Börje Magnusson (sd)
Britt-Marie Eklöf (mp)

Suppleanter

Samuel Hambre (m)
Annica Moberg (s)
Stig Blomqvist (l)
Jaqline Carlzon Shoukatian (m)

Ordinarie bolagsstämma hölls den 3 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson (auktoriserad revisor)
Kurt-Erik Gullberg (lekmannarevisor)
Jan-Olaf Dareus (lekmannarevisor)

Suppleanter

Peter Söderman (auktoriserad revisor)
Anna Markström (lekmannarevisor)
Martin Östlund (lekmannarevisor)

Verkställande direktör

Verkställande direktör är Anne-Lie Carlos Jeansson.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttta, Fastigo och Husbyggnadsvaror HBV Förening upa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av en rusande inflation, stigande elpriser, högre räntor, och osäkra leveranstider. Vi lever i en omvärld med krig i vår närhet och som heller inte återhämtat sig helt efter pandemin. Vi har sett i ett flertal projekt att man har svårt att leverera vissa varor men även rejäla prisökningar av vissa produkter. Vi arbetar aktivt för att följa utvecklingen och tar nya beslut efter rådande förutsättningar. Vi genomförde under våren en riskanalys för bolaget och uppdaterar denna med de faktorer som påverkar oss. Där vi kan agera proaktivt har vi vidtagit åtgärdsplaner eller identifierat vad vi behöver göra ytterligare. När vi summerar året kan vi dock konstatera att vi har hunnit med otroligt mycket och är stolta över våra insatser.

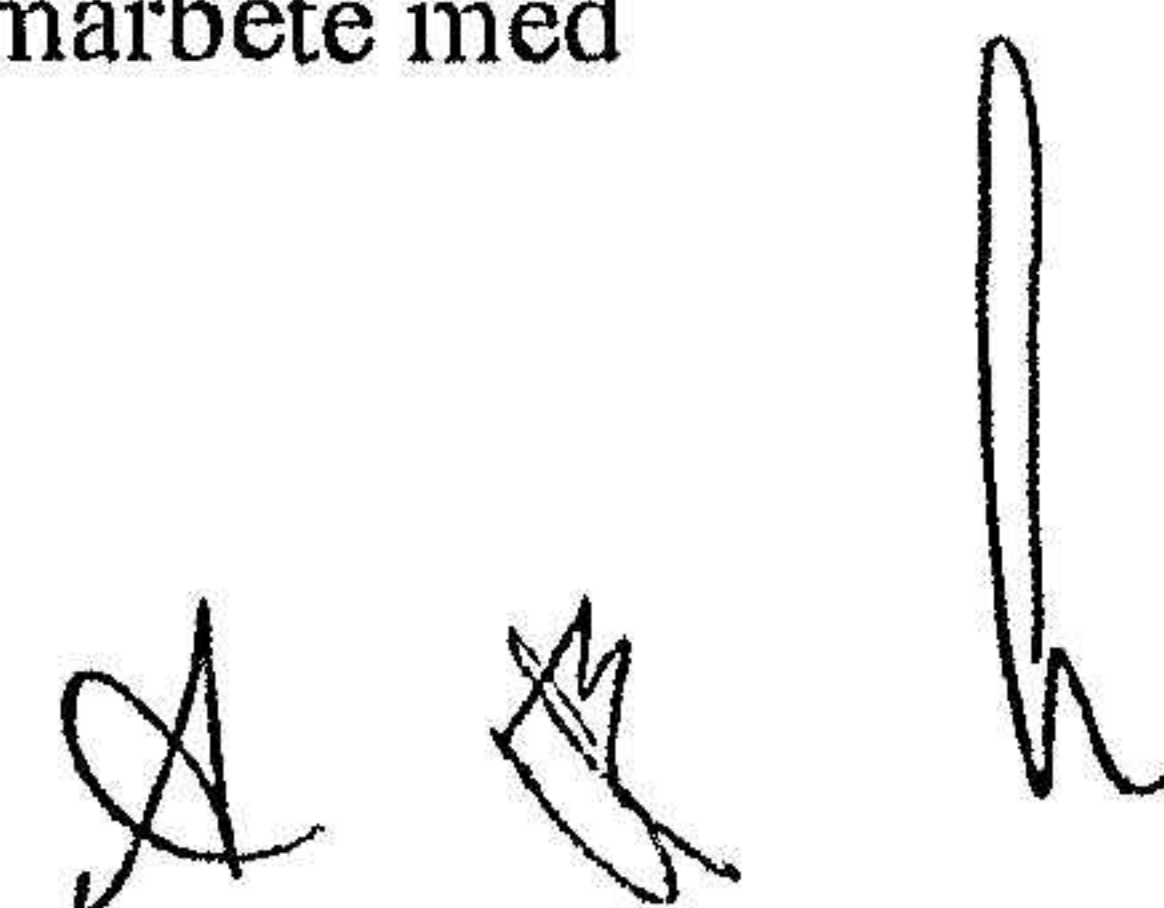
Kumla Bostäder har som mål från ägaren att se till att det produceras i snitt 50 hyresrätter per år i Kumla. Under 2022 har det färdigställts 56 hyresrätter i Kumla, varav Kumla Bostäder producerat 14 av dessa. Utslaget över de tre senaste åren har det i snitt producerats 65 nya hyresrätter per år där de flesta färdigställdes under 2021.

Under året färdigställdes de sista etapperna av rotrenoveringen och påbyggnaden på S:t Torgils väg. Totalt 97 rotrenoverade lägenheter och 27 nyproducerade. Projektet har varit mycket lyckat med många engagerade hyresgäster och en hög delaktighet i det förändringsarbete som kvarteret genomgått. Konstverket Syntes kom på plats i september och i samband med det anordnade bolaget en invigningsdag av hela kvarteret för hyresgästerna. Både personal från Kumla Bostäder och hyresgäster hjälpte till att anordna dagen. Många besökare kom och avnjöt hamburgare, ballongsläpp, trollkarl, ansiktsmålning och mycket mer i ett strålande väder. Vi har lyckats skapa ett helt nytt uttryck i ett gammalt men välbevarat område och det är med stolthet som vi fortsätter förvalta fastigheterna och värna om våra hyresgäster.

Under året påbörjades även en rotrenovering vid Franzens väg 2 där tolv lägenheter skall genomgå en uppgradering. Vår ambition har varit att med små ingrepp skapa moderna och attraktiva lägenheter med låga hyror, samt att med samordnade underhållsåtgärder höja byggnadens tekniska livslängd och sänka dess energiförbrukning. Projektet färdigställs i början av 2023.

Kumla Bostäder är med i klimatinitiativet genom Sveriges Allmännyttta. I klimatinitiativet är målet att minska energiförbrukningen med 30% samt bli ett fossilfritt bolag år 2030. Insatser under 2022 för att uppnå dessa mål har fortsatt varit ett avtal med E.ON om leveranser av enbart fossilfri fjärrvärme, samarbete med E.ON och större fastighetsägare om att minska effekttoppar som uppstår vid sträng kyla. Den enskilt största energibesparande åtgärden som slutfördes under 2022 är projektet rotrenovering och påbyggnad av S:t Torgils väg där vi beräknas spara 50% energi på rotrenoveringen.

Som allmännyttigt bolag har Kumla Bostäder ett stort socialt engagemang. Under året har vår grillpatrull varit ute i flertalet av våra områden för att prata om stort och smått. Det blir ett enkelt sätt att lära känna våra hyresgäster och även att kunna utöva boinflytande. Vi har också kunnat erbjuda pyssel och musikskola till våra yngre hyresgäster i Kvarnparken. Detta i samarbete med



Kultur och Fritidsförvaltningen och Kulturskolan.

Vi har under året testat ett nytt koncept för våra trygghetsvandringar. Vi skickar ut fem frågor i förväg. Därefter knackar vi dörr och pratar om frågeställningar och förbättringspotentialer. Vi bedömer att vi når mer än 50% av våra hyresgäster gällande dessa frågor. Vi har också gjort insatser kopplat till belysning och ronderingar. Vi har dessutom ingått i samarbete med kommunen och polisen för att hjälpas åt gällande trygghetsfrågan.

Under året genomfördes en medarbetarenkät. Några specifika områden som vi vill belysa extra är att 100% av de svarande är stolta över Kumla Bostäder. Högst resultat får vi inom områdena trivsel med kollegor, trivsel med företaget och självständighet, kompetens och effektivitet. Vi har ökat vårt samlade medarbetarindex från det redan höga 92,8% 2020 till fantastiska 95,2% 2022.

Stor vikt läggs vid att upprätthålla en god underhållsnivå i våra fastigheter. Det är viktigt att fastigheterna är väl underhållna, energieffektiva och lättskötta för att få en effektiv och ekonomisk förvaltning på sikt. De ska även ge ett gott intryck och skapa trygghet och trivsel hos våra hyresgäster. Under året har bolaget gjort stora insatser i utemiljön, byte av lägenhetsdörrar, byte av lås- och passersystem, utbyte av fönster, underhåll av tak och fasad, modernisering av hissar och byte av ventilationsaggregat med värmeåtervinning.

PeKum AB är ett gemensamt bolag tillsammans med Peab Bostad. Till sommaren färdigställdes PeKums första byggnation i egen regi. Det är Gladan 4 där 60 lägenheter producerats, varav 18 bostadsrätter och 42 hyresrätter.

Hyresmarknad och fastighetsbestånd

Uthyrningsbar bostadsyta uppgick vid årsskiftet till 147 255 m² (146 431) samt 14 144 m² (14 124) lokalyta. Bostadslägenheternas antal var totalt 2 162 (2 145). Efter avräkning för evakuerade lägenheter för ombyggnad och avställda lägenheter på grund av bl.a. omfattande vattenskador var antalet bostadslägenheter som var lediga för uthyrning vid årsskiftet 4 (1), motsvarande 0,2 % (0,1) av lägenhetsbeståndet. Antalet lediga lägenheter har i snitt varit 3 per månad under året. Totala hyresintäkter efter avdrag för rabatter och hyresbortfall uppgick till 179,1 mkr (171,8). Hyresbortfallet som avser bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser uppgick till 0,7 mkr (0,8). Lämnade rabatter uppgick till 2,6 mkr (2,6).

Resultat och ekonomisk ställning

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 12,9 mkr (15,5) och årets vinst till 7,2 mkr (11,6). Bolaget är enligt redovisningsregler skyldigt att marknadsvärdera fastigheterna och även skriva ned värdet på fastigheterna om det bedömda marknadsvärdet för varje enskild fastighet väsentligt understiger bokfört värde. Bolaget har ett bedömt marknadsvärde för bolagets hela fastighetsbestånd om ca 2 096 mkr vilket innebär ett övervärde med ca 729 mkr. Under året har fastigheten Förmannen 8 skrivits ned med 1,9 mkr.

Sett till årets verksamhet har rörelsen som sådan gett ett gott resultat. Rörelseintäkterna uppgick till 183,2 mkr (176,3). Rörelsekostnaderna uppgår till 150,6 mkr (139,5). Driftnettot

uppgår till 75,4 mkr (75,7). Bostadshyrorna höjdes den 1 januari 2022 med 1,50% (1,50).

Finansnettot uppgick till -19,6 mkr (-21,4). Låneskulden uppgick på balansdagen till 1 220 mkr (1 220). Likvida medel uppgick till 32,2 mkr (27,4).

Eget kapital inklusive obeskattade reserver uppgick till 178,1 mkr (170,9) vilket motsvarar en soliditet på 12,1% (11,7). Justerad soliditet med beaktande av fastigheternas bedömda övervärde uppgår till ca 39% (39).

Investeringar och underhållsåtgärder

Årets fastighetsinvesteringar uppgick till 50,4 mkr (104,3). Värdet av pågående nyanläggningar var på balansdagen 22,1 mkr (101,3). Årets anskaffning av inventarier uppgick till 1,3 mkr (1,6).

Underhållskostnaderna uppgick till 13,9 mkr (11,3). Nedskrivningar har belastat resultatet med 1,9 mkr (0).

Användning av finansiella instrument

Ränterisk som uppstår genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar. Bolaget har en finanspolicy och ett arbetssätt för att hantera riskerna i skuldportföljen. Ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter och ränteswapar. Ränterisken hanteras löpande och kortaste respektive längsta tillåtna genomsnittliga räntebindningen regleras i finanspolicyen. Ränteriskhanteringen syftar till att minska riskerna och ge en långsiktig stabilitet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under året har 56 nya hyresrätter färdigställts i Kumla. Bolaget har under detta tillskott av bostäder på marknaden endast haft tre lediga lägenheter i snitt per månad. Vi gläds åt en fortsatt tillväxt i kommunen och fler bostäder behövs. Tillsammans med andra aktörer finns det framskridna planer på ca 90 hyreslägenheter inom en treårsperiod varav Kumla Bostäder står för 35 av dessa. Vid senaste hyresgästundersökningen svarade 95% av våra hyresgäster att de rekommenderar Kumla Bostäder som hyresvärd vilket visar att vi har en god ställning i Kumla. När det erbjuds fler lägenheter på marknaden är det av stor vikt att även i framtiden hålla nere vakanserna och våra hyresförluster.

Vårt nästa utvecklingskvarter är kvarteret Ejdern där det planeras för ca 30 nya hyresrätter varav sex LSS-lägenheter i bottenvåningen. I dagsläget finns det två byggnader som kommer att rivras för att göra plats för denna nyproduktion. Under 2022 startades arbetet upp med ny detaljplan vilken vi hoppas ska vara klar till sommaren 2023. Upphandling av rivning och nyproduktion kommer att ske första kvartalet 2023 och ambitionen är att byggstart sker under slutet av 2023.

Vår rotrenovering av tolv lägenheter vid Franzens väg 2 kommer att färdigställas i början av 2023 med inflyttning i februari. Samtliga lägenheter är uthyrda och eftertraktade på marknaden.

Årets hyresförhandlingar för 2023 är slutförda. Överenskommelsen resulterade i en ökning om 4,75% from 1:e mars med differentiering för de lägenheter där värmen inte ingår.

Kumla Bostäder är beredda att fortsatt ta ett stort samhällsansvar. Tillsammans med lokala föreningar och engagerade hyresgäster vill vi få våra hyresgäster att bry sig mer om både varandra och sitt eget bostadsområde genom olika aktiviteter. Att arbeta med trygghetsskapande åtgärder i samarbete med flera aktörer är en viktig del för att våra bostadsområden ska vara fortsatt attraktiva att bo i.

Kumla Bostäder medverkar i klimatinitiativet och har som mål att minska energiförbrukning med 2% per år. Följer vi den planen kommer vi uppnå målet med 30% energibesparing mellan åren 2007-2030.

Verksamheten genererar ett positivt rörelseresultat och har bra kassaflöde som bedöms kvarstå kommande år. Nedskrivningsbehov kan dock uppstå vid eventuella förändringar i marknadsförutsättningarna samt för nyproducerade fastigheter eller rotrenoveringar vilket kan medföra ett redovisat negativt resultat. Det finns dock ett stort övervärde i bolagets fastigheter.

Det är av stor vikt att upprätthålla en god underhållsnivå i våra fastigheter och förvaltningen har en plan för fortsatt underhåll av fastigheterna och trygghetsskapande åtgärder i våra bostadsområden. Överlag har Kumla Bostäder ett väl underhållet fastighetsbestånd. Medelvärdeåret för våra fastigheter är 1986 att jämföra med övriga bostadsföretag i Sverige där snittet var 1980 under 2022. Delar av beståndet är dock av äldre karaktär vilket gör att underhållsbehovet kommer att kvarstå. Konsekvensen av att ha ett relativt sett väl underhållet och ungt fastighetsbestånd är en högre skuldsättningsgrad än genomsnittet då stora investeringar har genomförts under flera år. Med tanke på att räntan stigit kraftigt senaste tiden är det av stor vikt att fortsätta arbeta med likviditeten och följa räntemarknaden noga. Bolaget sätter årligen en räntestrategi där vi blickar fem år framåt för att utröna vilken risk vi kan ta i vår skuldportfölj. Därefter sätter vi mål och en strategi för ränte- och kapitalbindning.

Under 2022 genomförde bolaget en riskanalys där vi identifierade 25 faktorer som påverkar bolaget på olika sätt. Denna riskanalys uppdateras löpande. Där vi kan agera proaktivt har vi vidtagit åtgärdsplaner och identifierat vad vi behöver arbeta mer med. Det är en bra verktygslåda med tanke på den kostnadsutveckling och oro som finns i vår omvärld. Vår riskanalys har bidragit till att vi snabbare kan ställa om verksamheten efter rådande omständigheter. Det är av stor vikt att kontinuerligt bevaka vår omvärld då kostnadsökningarna idag är markanta och bör motas genom att sänka kostnader eller öka intäkter.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag (nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1).

	2022	2021	2020	2019	2018
Summa intäkter, tkr	183 235	176 291	170 501	187 986	191 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	12 948	15 458	10 028	18 983	11 006
Balansomslutning, tkr	1 474 478	1 462 344	1 366 778	1 360 963	1 410 857
Antal anställda	37	36	36	37	37
Soliditet %	12,1	11,7	11,8	11,4	10,0
Avkastning på totalt kapital %	2,3	2,6	2,4	3,1	3,4
Avkastning på eget kapital %	7,3	9,0	6,2	12,3	7,8
Direktavkastning %	5,5	5,6	5,9	5,5	5,6

Förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Upp- skrivn- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	10 000	103 000	13 618	32 712	11 582	170 912
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman	-	-	-	11 582	-11 582	-
Årets resultat	-	-	-	-	7 188	7 188
Eget kapital 2022-12-31	10 000	103 000	13 618	44 294	7 188	178 100

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade vinstmedel	44 293 515,00
Årets vinst	7 188 352,18
	<u>51 481 867,18</u>
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så att i ny räkning överförs	<u>51 481 867,18</u>

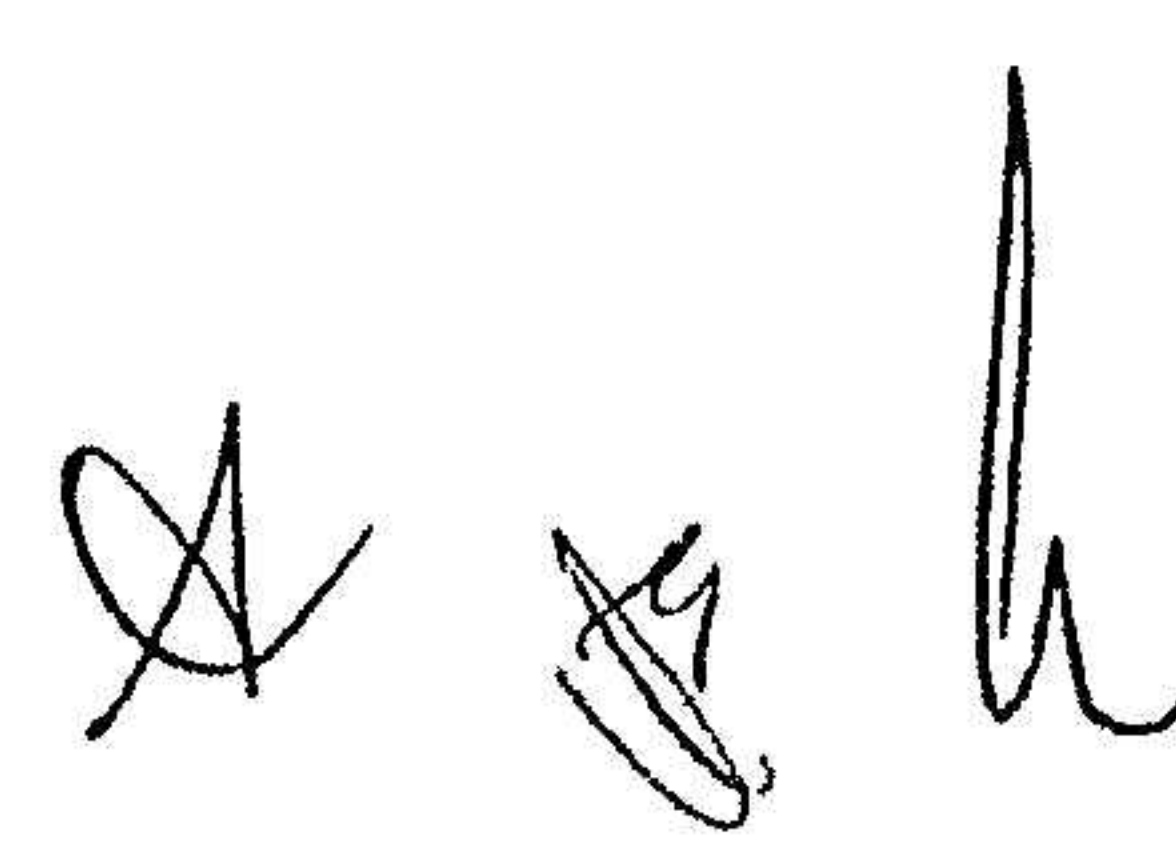
Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	3, 4	179 120	171 798
Övriga förvaltningsintäkter		3 645	3 327
Övriga rörelseintäkter		470	1 166
		<hr/>	<hr/>
Summa intäkter m m		183 235	176 291
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader:	4		
Material		-7 107	-6 004
Tjänster		-21 535	-19 028
Taxe bunda kostnader		-17 328	-15 912
Fastighetsskatt		-4 116	-3 821
Uppvärmning		-15 407	-16 157
Andra externa kostnader	5	-12 190	-11 361
Övriga rörelsekostnader		-2 132	-2 195
Personalkostnader	6	-27 992	-26 138
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-42 838	-38 844
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-150 645	-139 460
Rörelseresultat		32 590	36 831
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	765	568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 407	-21 941
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella investeringar		-19 642	-21 373
Resultat efter finansiella poster		12 948	15 458
Bokslutsdispositioner	9	0	2 580
Skatt på årets resultat	10, 11	0	0
Uppskjuten skatt	10	-5 836	-6 456
Övriga skatter	10	76	0
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		7 188	11 582

2023051902547

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	1 366 678	1 278 563
Inventarier och fordon	13	8 045	8 196
Pågående nyanläggningar	14	22 076	101 334
		<hr/>	<hr/>
		1 396 799	1 388 093
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	15		
Andelar i koncernföretag	16	14 178	14 178
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	12 350	12 350
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		49	49
Långfristiga fordringar koncernföretag		11 953	14 203
Övriga långfristiga fordringar		553	521
		<hr/>	<hr/>
		39 083	41 301
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 435 882	1 429 394
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		175	234
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 088	1 584
Skattefordran		1 090	1 094
Övriga kortfristiga fordringar		310	211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 714	2 439
		<hr/>	<hr/>
		6 202	5 328
<u>Kassa och bank</u>	19	32 219	27 388
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		38 596	32 950
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 474 478	1 462 344

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	20		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	21	10 000	10 000
Uppskrivningsfond		103 000	103 000
Reservfond		13 618	13 618
		<hr/>	<hr/>
		126 618	126 618
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		44 294	32 712
Årets vinst		7 188	11 582
		<hr/>	<hr/>
		51 482	44 294
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		178 100	170 912
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	22	32 179	26 343
Övriga avsättningar	23	120	120
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		32 299	26 463
Långfristiga skulder	24, 25		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 220 000	1 220 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 220 000	1 220 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 762	20 535
Övriga kortfristiga skulder		1 248	1 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	24 069	23 065
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		44 079	44 969
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		1 474 478	1 462 344

Kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	12 948	15 457
Av- nedskrivningar som belastat resultatet	42 838	38 844
Realisationsförlust/-vinst sålda anläggningstillgångar	199	260
Betald inkomstskatt	76	0
	<hr/>	<hr/>
	56 061	54 561
Ökning/minskning rörelsefordringar	-876	-2 773
Ökning/minskning varulager	59	-8
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-889	10 109
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 355	61 889
Investeringsverksamheten		
Utbetalningar för investeringar i fastigheter	-50 399	-104 278
Utbetalningar för förvärv av inventarier	-1 343	-1 611
Inbetalningar från försäljning av inventarier	0	30
Investeringar i intressebolag	0	-3 550
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	2 218	882
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 524	-108 527
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	330 800	764 200
Amortering av skuld	-330 800	-694 200
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	70 000
Årets kassaflöde	4 831	23 362
Likvida medel vid årets början	27 388	4 026
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	32 219	27 388



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Kumla Bostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget har erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt och värderas till det verkliga värdet med avdrag för rabatter. Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker, så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsgdagen. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas separat.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförs. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens anskaffningsvärde.

Koncernredovisning

Koncernredovisning upprättas ej med hänvisning till ÅRL 7:3 då Drivbanken i Örebro AB anses vara av ringa betydelse för verksamheten som helhet.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2014 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar inklusive grund, stomkompletteringar, innerväggar	40-100 år
Fasader	40-50 år
Badrum	30 år
Kök inklusive vitvaror	30 år
Yttertak	25-50 år
El	40 år
Värme, vatten, sanitet exklusive installationer i kök/bad	50 år
Övriga installationer (ventilation, hiss, styr/regler, övervakning)	15-25 år
Byggnad invändigt	20-25 år
Restpost inklusive inre ytskikt	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och fordon	3-5 år

Avvikelser i komponentindelning och avskrivningstider kan förekomma om det föreligger särskilda omständigheter och för speciella fastigheter med större avvikelser från bostadsfastigheter.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet omedelbart ner till detta återvinningsvärde.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Marknadsvärden på finansiella instrument beräknas utifrån aktuella marknadsnoteringar på balansdagen.

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och redovisas i resultaträkningen när säkringen upphör och säkringsinstrumenten förfaller till betalning. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Varulager

Varulagret värderas till 97 % av anskaffningsvärdet, enligt inkomstskattelagens bestämmelser. Värdering sker med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. För homogena varugrupper tillämpas kollektiv värdering.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Obeskattade reserver

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

Lånekostnader

I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter, bokföringsmässiga uppskrivningar och nedskrivningar samt skattemässiga underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar

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

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet. Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital. Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital. Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Direktavkastning. Driftnettot i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för byggnader o mark.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Kumla Bostäder AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning

Som en följd av de s.k. K3-reglerna prövas årligen värdet av bolagets fastigheter. En avgörande koefficient för att bedöma värdet är självklart de hyresintäkter och driftskostnader som en fastighet genererar liksom avtalstidens längd men också det avkastningskrav en fastighet i Kumla har. Avkastningskravet är en bedömning av vad marknaden är beredd att betala för en fastighet i Kumla jämfört med länet och riket i övrigt. För att få en över åren likartad bedömning använder bolaget egna beräkningsmodeller samt, vid behov, en auktoriserad fastighetsvärderare för att kontinuerligt bedöma eventuella fluktuationer i fastigheternas värde.

Särskilda risker med tanke på samhällets utveckling och kostnadsökningar beskrivs närmare i förvaltningsberättelsen.

Not 3 Hyresintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bostäder	162 510	155 680
Lokaler	15 953	15 672
Övrigt	3 964	3 825
Summa	<u>182 427</u>	<u>175 177</u>

2023051902553

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avgår outhyrda objekt och lämnade rabatter		
Bostäder	-414	-603
Lokaler	-183	-63
Övrigt	-98	-87
Lämnade rabatter	-2 611	-2 627
Summa	-3 306	-3 380
Summa hyresintäkter	<u>179 121</u>	<u>171 797</u>

Not 4 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare:

Framtida minimileaseavgifter omfattar huvudsakligen hyresavtal för bolagets verksamhetslokaler. Dessa utgör ett, för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas därmed ej.

Såsom leasetgivare/hyresvärd:

Bolagets uthyrning utgörs till övervägande del av hyresintäkter från bostäder med uppsägningstid om tre månader. Inget enskilt kontrakt avseende bolagets hyresintäkter från lokaler utgör något väsentligt belopp och särredovisas därmed ej.

Not 5 Ersättning till revisorerna

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	-130	-108
Övriga tjänster	-120	-7
Summa	-250	-115
<u>Förtroendevalda revisorer</u>		
Revisionsuppdraget	-39	-38
Summa	-39	-38

Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	14	14
Män	23	22
	—	—
Totalt	<u>37</u>	<u>36</u>
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	-2 141	-2 085
Övriga anställda	-15 766	-14 735
	—	—
Totala löner och ersättningar	<u>-17 907</u>	<u>-16 820</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 824	-5 206
Pensionskostnader för VD	-587	-601
Pensionskostnader övrig personal	-903	-780
Övriga personalkostnader	-2 772	-2 730
	—	—
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<u>-27 993</u>	<u>-26 137</u>

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till en uppsägningstid på 6 månader med lön, ersättning och övriga förmåner under uppsägningstiden. Vid uppsägning från VD:s sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	9	55 %	9	55 %
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	7	57 %	6	50 %

Sjukfrånvaro

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total sjukfrånvaro	6,93 %	4,79 %
- sjukfrånvaro för män	6,22 %	3,89 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	8,04 %	6,09 %
- anställda - 29 år	11,89 %	11,25 %
- anställda 30 - 49 år	5,37 %	4,69 %
- anställda 50 år -	7,34 %	3,90 %

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Planenliga avskrivningar		
Byggnader	-36 240	-33 850
Markanläggningar	-3 248	-3 151
Inventarier	-1 495	-1 842
Summa planenliga avskrivningar	<u>-40 983</u>	<u>-38 843</u>
Nedskrivning, byggnader	-1 855	0
Summa av- och nedskrivningar	<u>-42 838</u>	<u>-38 843</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelning aktier och andelar	2	100
Ränteintäkter	162	0
Ränteintäkter kundfordringar	330	155
Ränteintäkter koncern	271	313
Summa	<u>765</u>	<u>568</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Återföring av periodiseringsfond	0	2 580
Summa	<u>0</u>	<u>2 580</u>

A K

2023051902557

Not 10 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-5 836	-6 456
Skattereduktion	76	0
	<hr/>	<hr/>
Skatt på årets resultat	<u>-5 760</u>	<u>-6 456</u>
Redovisat resultat före skatt	12 948	18 038
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-2 667	-3 716
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-73	-153
Skatt hänförlig till ej avdragsgill ränta	-3 137	-2 667
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	20
Skatteeffekt avseende skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga aktiveringar	13 806	9 868
Skatteeffekt från skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-1 097	-630
Skatteeffekt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	-12 668	-9 178
Erhållen skattereduktion	<u>76</u>	<u>0</u>
Redovisad skattekostnad	-5 760	-6 456

Not 11 Skatter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skatt på årets resultat	0	0
	-	-
Summa skatt	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	1 574 753	1 480 257
-Inköp och aktiveringar	129 379	96 509
-Försäljningar och utrangeringar	-4 111	-2 014
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 700 021	1 574 752
Ingående avskrivningar	-409 493	-377 367
-Avskrivningar	-36 240	-33 850
-Försäljningar och utrangeringar	3 911	1 724
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441 822	-409 493
Ingående nedskrivningar	-128 651	-123 951
Årets nedskrivningar	-1 855	0
Omklassificering nedskrivning	-5 300	-4 700
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-135 806	-128 651
Ingående uppskrivningar	103 000	103 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	103 000	103 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående bokfört restvärde byggnader	<u>1 225 393</u>	<u>1 139 608</u>
 Mark		
Ingående anskaffningsvärden	69 458	69 458
-Inköp	1 126	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 584	69 458
Ingående uppskrivningar	34 450	34 450
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	34 450	34 450
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde mark enligt plan	105 034	103 908

2023051902558

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	82 926	81 280
-Inköp	4 452	1 646
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 378	82 926
Ingående avskrivningar	-47 880	-44 729
-Avskrivningar	-3 248	-3 151
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 128	-47 880
	<hr/>	<hr/>
Utgående bokfört restvärde markanläggningar enligt plan	<u>36 250</u>	<u>35 046</u>
Utgående bokfört restvärde byggnad och mark enligt plan	1 366 677	1 278 562
Taxeringsvärden		
Tomtmark	311 671	282 191
Byggnader	1 290 414	1 098 787
	<hr/>	<hr/>
Summa taxeringsvärden	1 602 085	1 380 978

Investeringsstöd har erhållits med totalt 5,5 mkr (5,2).

Förvaltningsfastighet

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde.

Fastigheterna har inför årets bokslut värderats till 2 096 mkr. Värderingen har utförts i programmet VD PRO och har även granskats översiktligt av värderare hos NAI Svefa utan erinran. Värderingen beaktar dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Direktavkastningskraven för de olika fastigheterna har utifrån bland annat läges- och åldersfaktor bedömts ligga i intervallet 4,2% - 8% efter viktning mellan bostäder och lokaler. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år, inflationen antas vara 2 % per år och vakanserna 1% i genomsnitt.

Not 13 Inventarier och fordon

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	29 837	28 677
Årets förändringar		
-Inköp	1 343	1 724
-Försäljningar och uttrangeringar	0	-564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 180	29 837
Ingående avskrivningar	-21 640	-20 362
Årets förändringar		
-Försäljningar och uttrangeringar	0	564
-Avskrivningar	-1 495	-1 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 135	-21 640
Utgående bokfört restvärde	<u>8 045</u>	<u>8 197</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	101 334	90 624
Under året nedlagda kostnader	50 617	105 889
Under året genomförda omfördelningar	-129 875	-95 179
Utgående nedlagda kostnader	<u>22 076</u>	<u>101 334</u>

Totalt nedskrivet belopp pågående nyanläggning uppgår vid årsskiftet till 0 mkr (5,3).

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andelar i HBV + Örebro Vind	49	49
PeKum AB	12 350	12 350
Innestående återbäring HBV	337	251
Drivbanken i Örebro AB	14 178	14 178
Långfristig fordran Drivbanken i Örebro AB	11 953	14 203
Övriga långfristiga fordringar	216	270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 083</u>	<u>41 301</u>

Not 16 Andelar i koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 178	14 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 178	14 178

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Drivbanken i Örebro AB	556470-0663	Kumla	100

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
Drivbanken i Örebro AB	100	100	20 000	<u>14 177 584</u>
Summa				<u>14 177 584</u>

Skillnaden mellan bokfört värde och bolagets andel i koncernföretagets eget kapital uppgår till 10 268 tkr. Den stora skillnaden avser övervärde i den fastighet som Drivbanken i Örebro AB äger.

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 350	8 750
Lämnade villkorade aktieägartillskott	0	3 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 350</u>	<u>12 350</u>

2023051902562

<u>Direkt ägda</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>		
PeKum AB	559041-7464	Kumla	50		
				<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>
PeKum AB			50	50	
				<u>Bokfört värde</u>	<u>Antal aktier</u>
PeKum AB				12 350 000	5 000
Summa				<u>12 350 000</u>	

Skillnaden mellan bokfört värde och bolagets andel i intresseföretagens eget kapital uppgår till 1 746 tkr. Skillnaden förklaras i huvudsak av övervärde i fastigheter och pågående projekt.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	845	856
Upplupna intäkter individuell vattendebitering	800	758
Övriga interimfordringar	1 069	824
Summa	<u>2 714</u>	<u>2 438</u>

Not 19 Kassa och bank

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Koncernkonto, Kumla kommun	31 722	27 358
Övriga likvida medel	497	30
Summa	<u>32 219</u>	<u>27 388</u>

Kredit inom ramen för koncernkontot hos Kumla kommun uppgår till 20 000 tkr (20 000 tkr).

Not 20 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	44 294	32 712
Årets resultat	7 188	11 582
	<hr/> 51 482	<hr/> 44 294
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	51 482	44 294

Not 21 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 10.000 aktier à kvotvärde 1000 kr.

Not 22 Uppskjuten skatt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uppskjuten skattefordran på outnyttjat skattemässigt underskott	-13 837	-7 005
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	46 016	33 348
	<hr/> 32 179	<hr/> 26 343

Not 23 Övriga avsättningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Åtagande sanering	120	120
Summa	<hr/> 120	<hr/> 120



Not 24 Långfristiga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 220 000	1 220 000
Summa	<u>1 220 000</u>	<u>1 220 000</u>
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	1 220 000	1 220 000
Summa	<u>1 220 000</u>	<u>1 220 000</u>

Bolagets kapitalbindningsstruktur framgår av not 25.
Samtliga lån är amorteringsfria och kommande låneförfall avses att refinansieras i sin helhet.

Not 25 Specifikation av lånestruktur och räntebindning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter sprids både kapitalbindningsförfall och räntebindningsförfall ut över tid. För att reglera räntebindningsförfall kan finansiella derivatinstrument, s.k ränteswapar, användas, utan att påverka kapitalbindningen. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

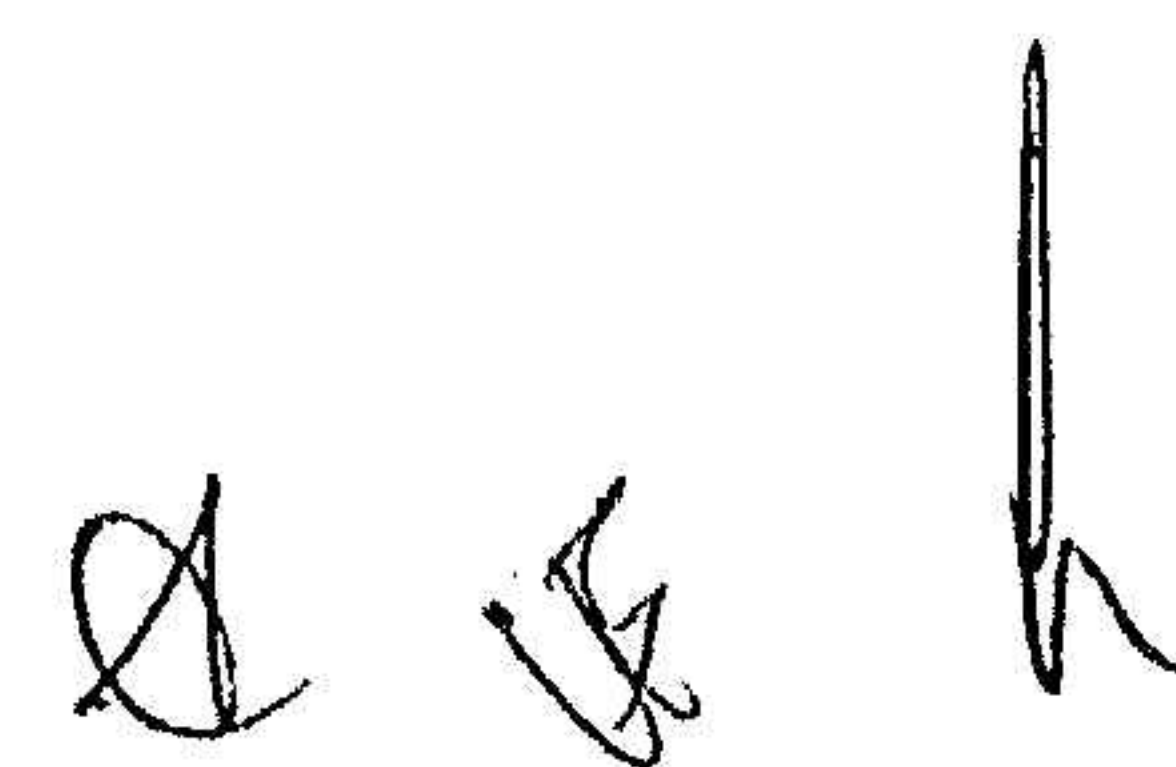
Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 825 MSEK (925) varav forwardstartade 0 MSEK (0). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,64 år (3,10) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,67% inklusive borgensavgift (1,82). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 53,2 MSEK inklusive upplupen ränta (-26,0). Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Räntebindning inklusive ränteswappar mkr		
0-1 år	420	395
1-2 år	75	100
2-3 år	150	75
3-4 år	275	150
4-5 år	150	200
Längre än 5 år	150	300
	<u>1 220</u>	<u>1 220</u>
Kapitalbindning mkr		
0-1 år	404	256
1-2 år	270	404
2-3 år	232	220
3-4 år	258	232
4-5 år	56	108
Längre än 5 år	0	0
	<u>1 220</u>	<u>1 220</u>

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	4 826	3 892
Upplupna löner och sociala avgifter	1 109	1 182
Förskottsbetalda hyror	12 534	12 214
Övriga poster	5 600	5 778
Summa	<u>24 069</u>	<u>23 066</u>



Not 27 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	64	64
	—	—
	—	—
Summa ställda säkerheter	<u>64</u>	<u>64</u>

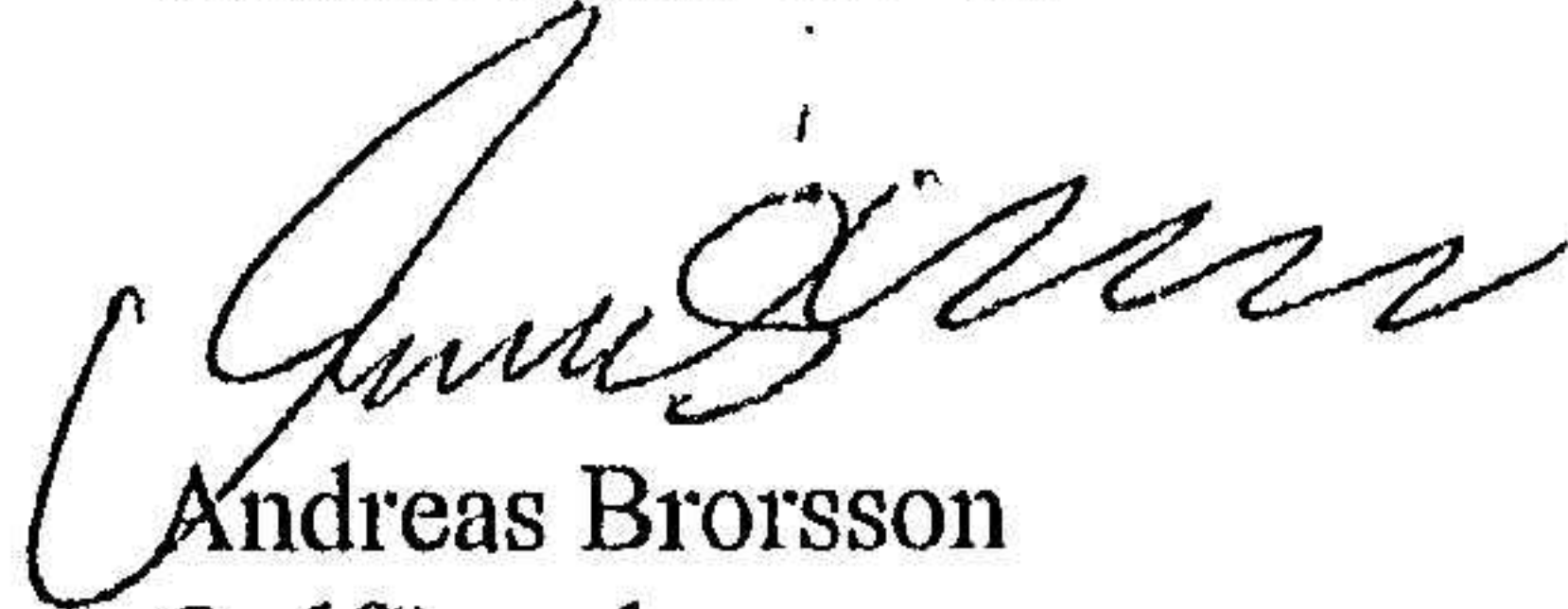
Not 28 Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moderbolagsborgen	3 500	15 000
Övriga ansvarsförbindelser (Fastigo)	332	311
	—	—
Summa ansvarsförbindelser	<u>3 832</u>	<u>15 311</u>



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-02 för fastställelse.

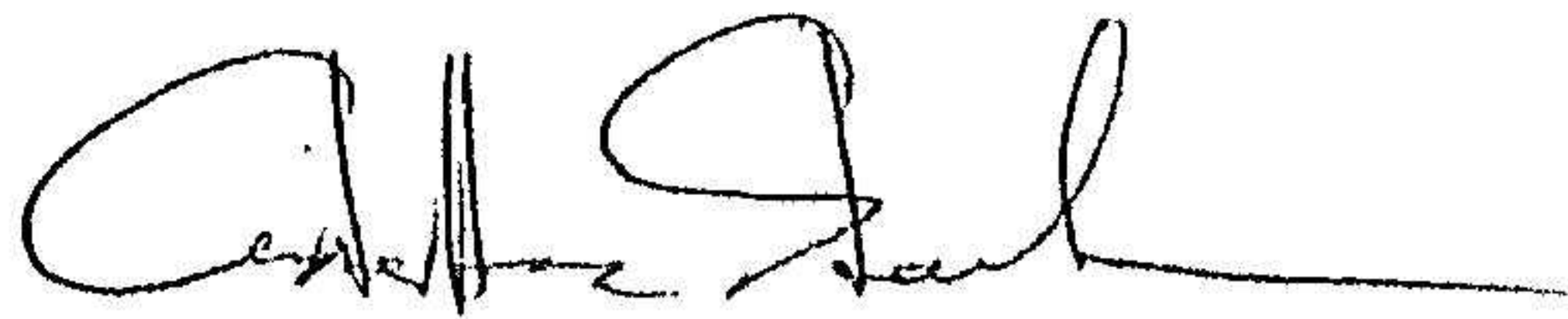
Kumla 2023-02-16



Andreas Brorsson
Ordförande



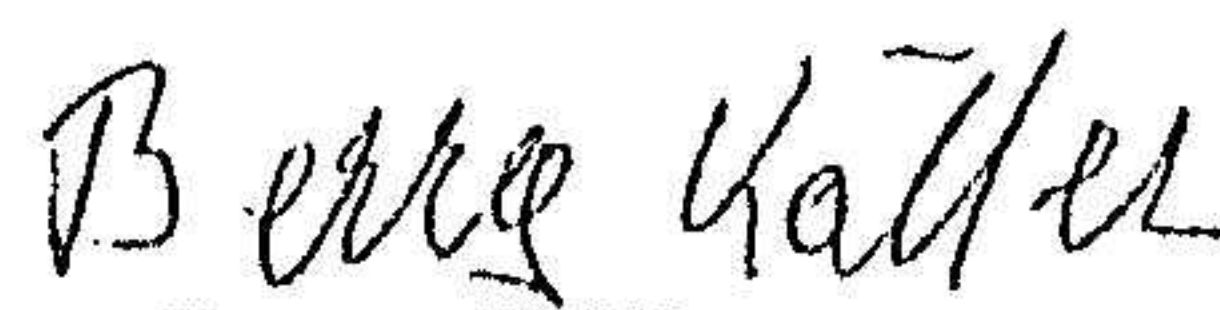
Annica Sjökvist



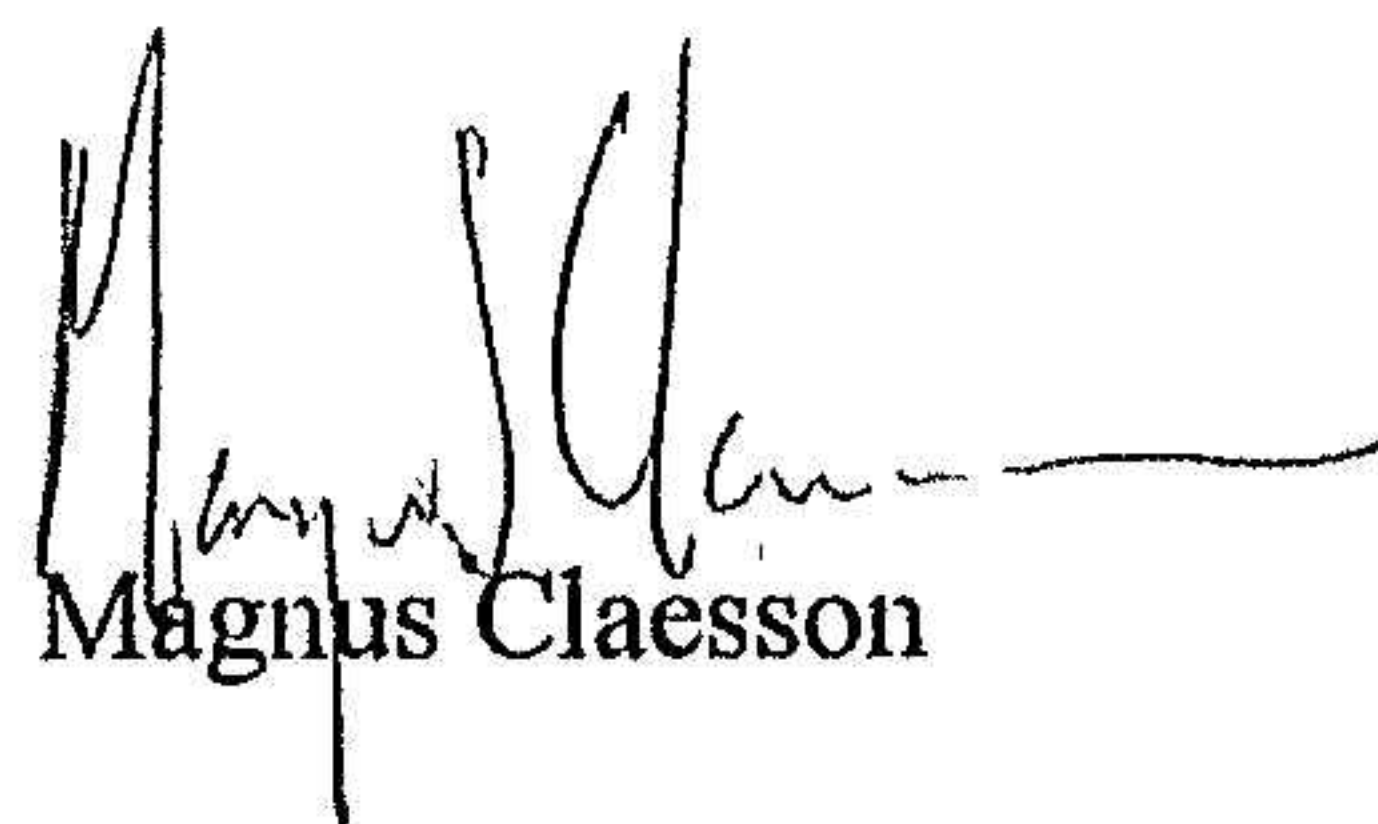
Cristoffer Stockman



Gunnel Kask



Berry Käller



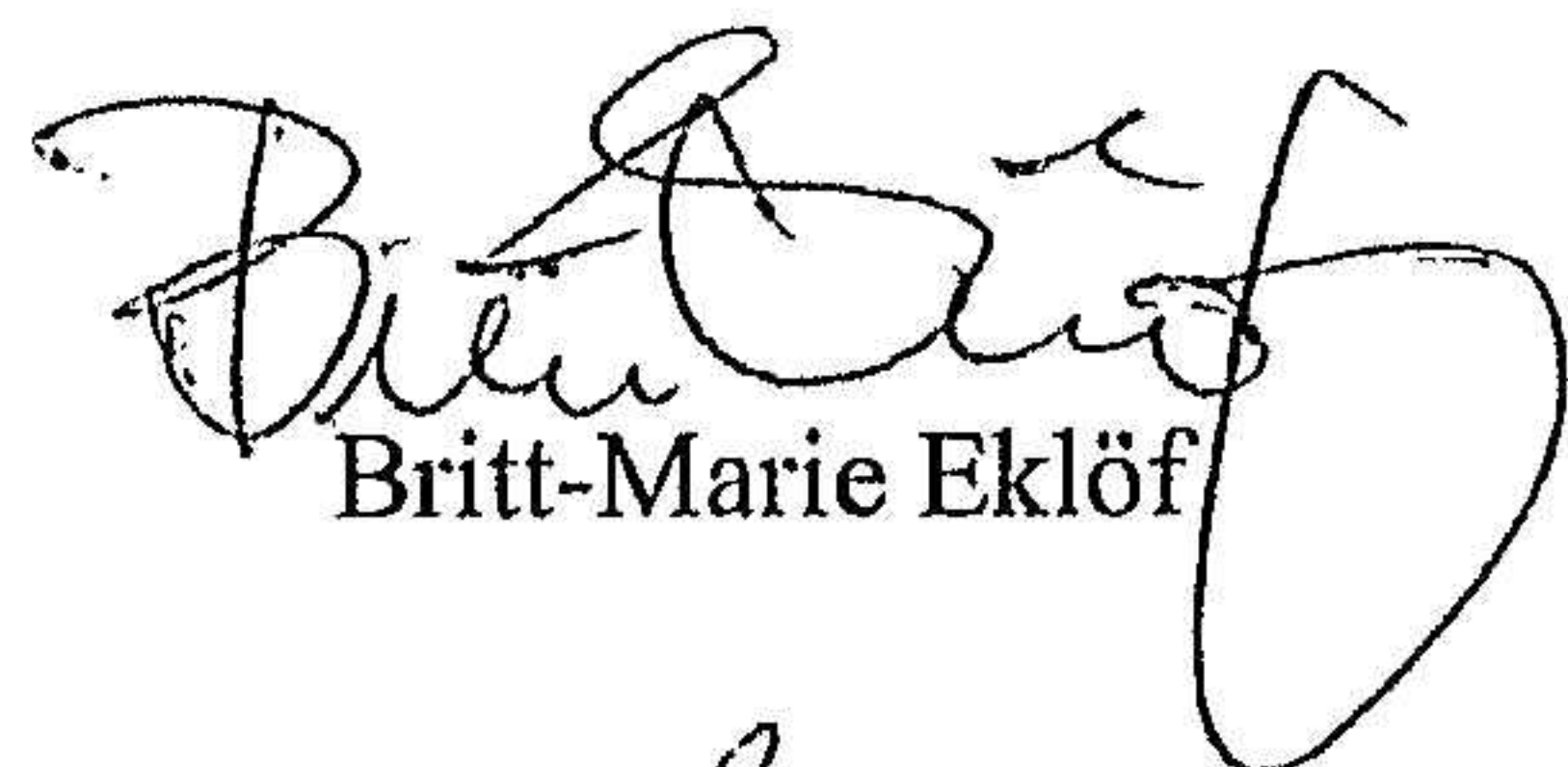
Magnus Claesson



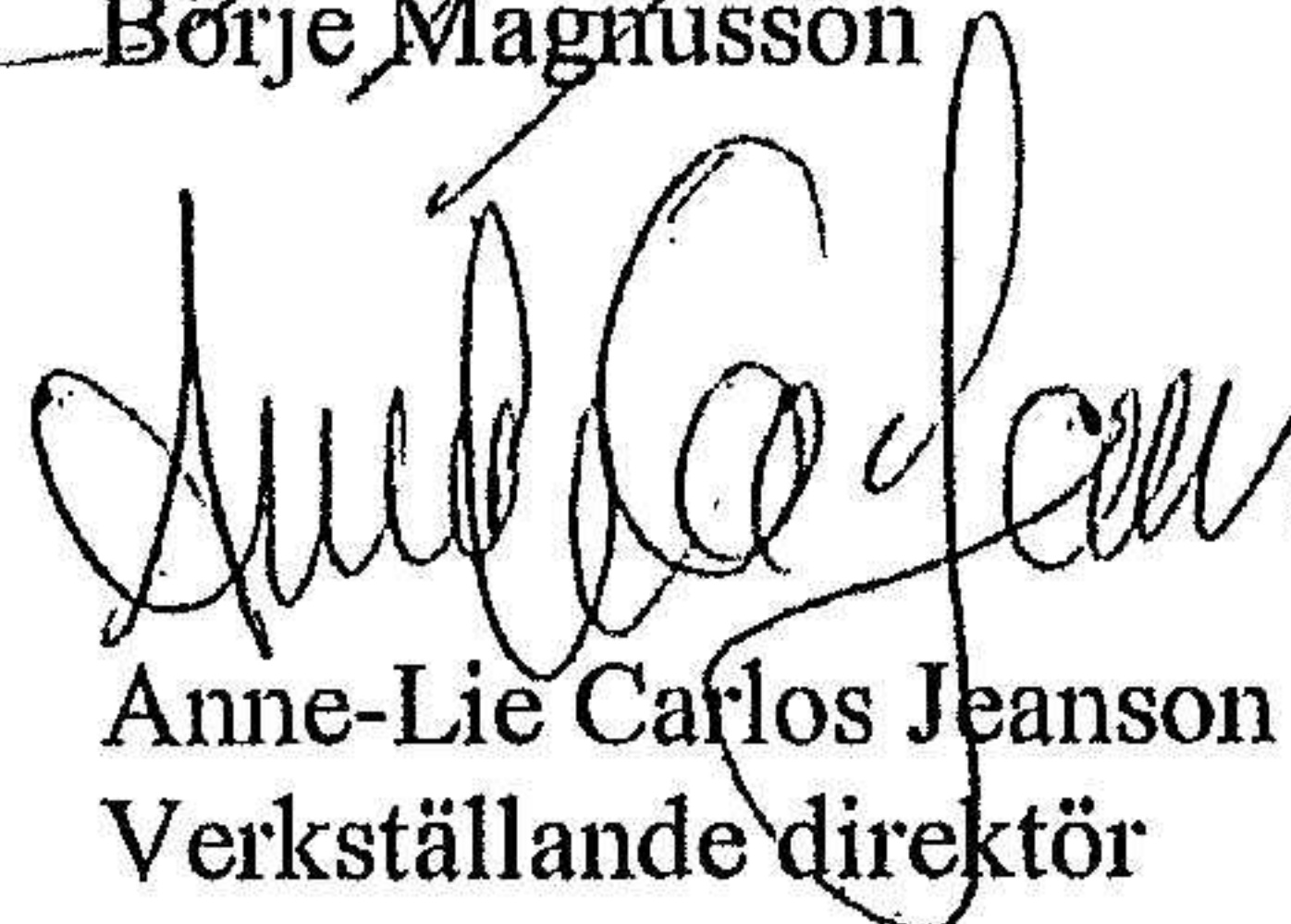
Karl-Gustav Tunström



Börje Magnusson

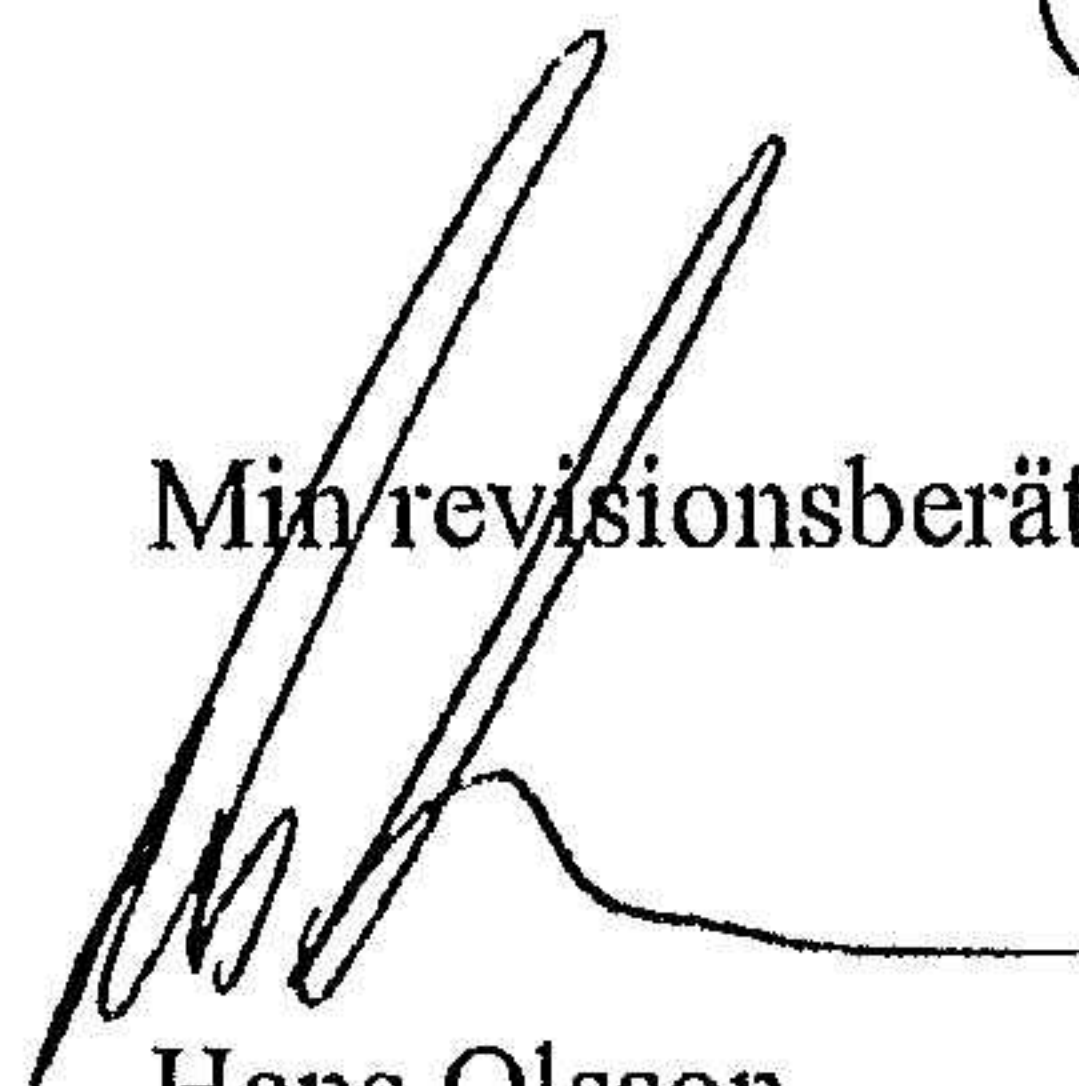


Britt-Marie Eklöf



Anne-Lie Carlos Jeanson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-21



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kumla Bostäder Aktiebolag, org.nr 556477-1359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kumla Bostäder Aktiebolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kumla Bostäder 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kumla Bostäder Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kumla Bostäder Aktiebolag enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kumla Bostäder 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 Kumla Bostäder 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.

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

Örebro den 21 februari 2023



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna i

Kumla Bostäder AB,
Kumla kommun

2023-02-17

Till

Årsstämman i Kumla Bostäder AB
organisationsnummer 556477-1359

Fullmäktige i Kumla kommun
organisationsnummer 212000-1975

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Kumla kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Kumla Bostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas 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 och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och fastställda ägardirektiv.

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

Vi har under året löpande följt styrelseprotokoll samt på annat sätt informerat oss om bolagets verksamhet. Vi har även tagit del av bolagets årsredovisning samt bolagsstyrningsrapport.

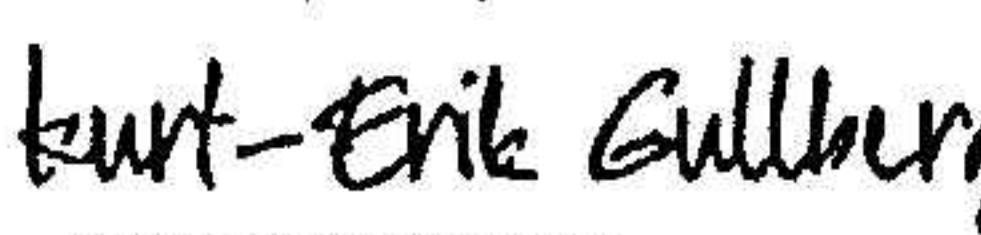
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kumla kommun 2023-02-17

DocuSigned by:

AEBCE5E584A3946C...
Ola Daréus
Lekmannarevisor

DocuSigned by:

61DE5DD7394C408...
Kurt-Erik Gullberg
Lekmannarevisor