

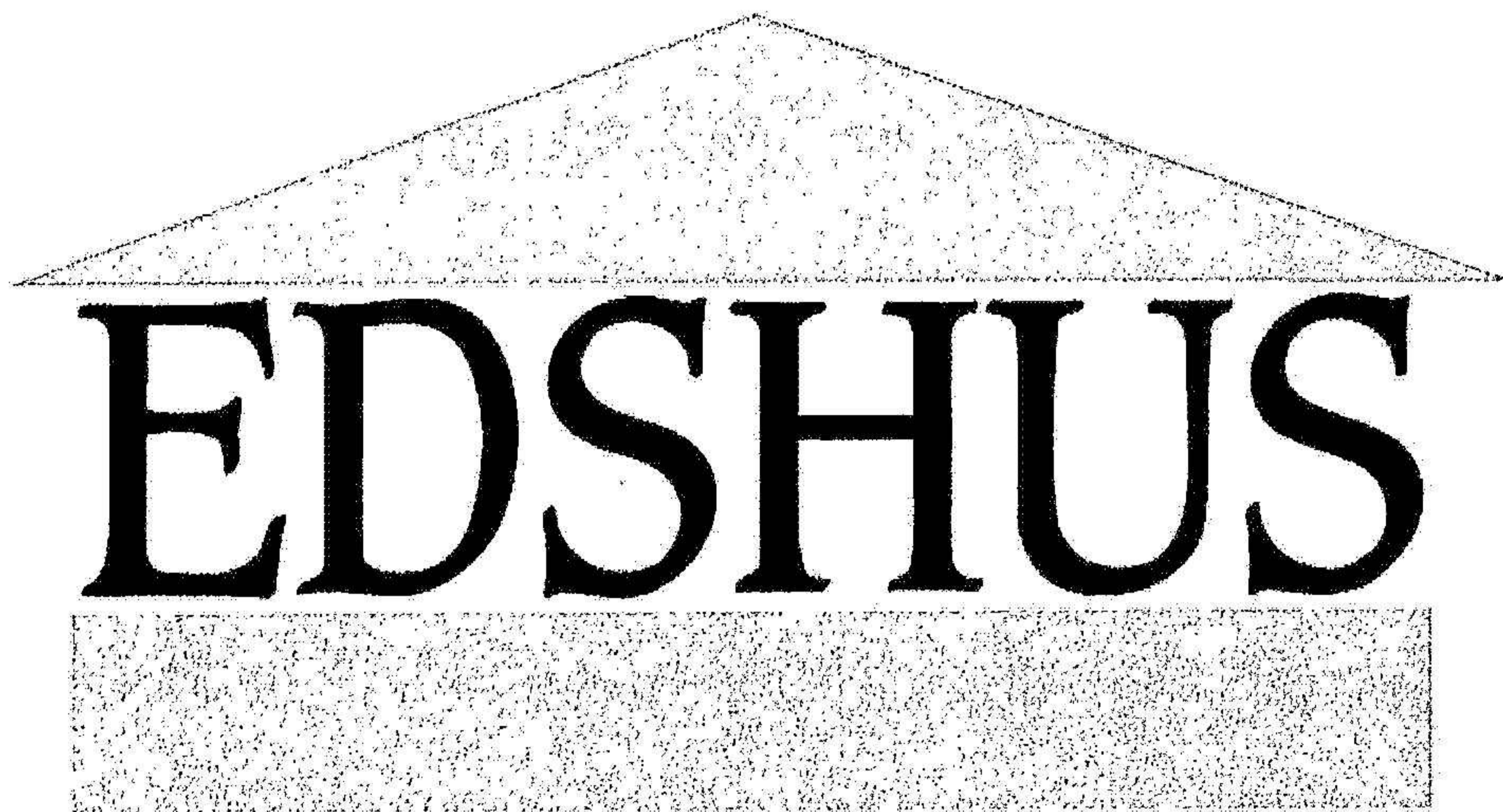
ÅRSREDOVISNING

2022

Undertecknad verkställande direktör i Edshus AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-05-23. Årsstämman beslöt, att den uppkomna vinsten 1 207 kkr skulle balanseras i ny räkning.

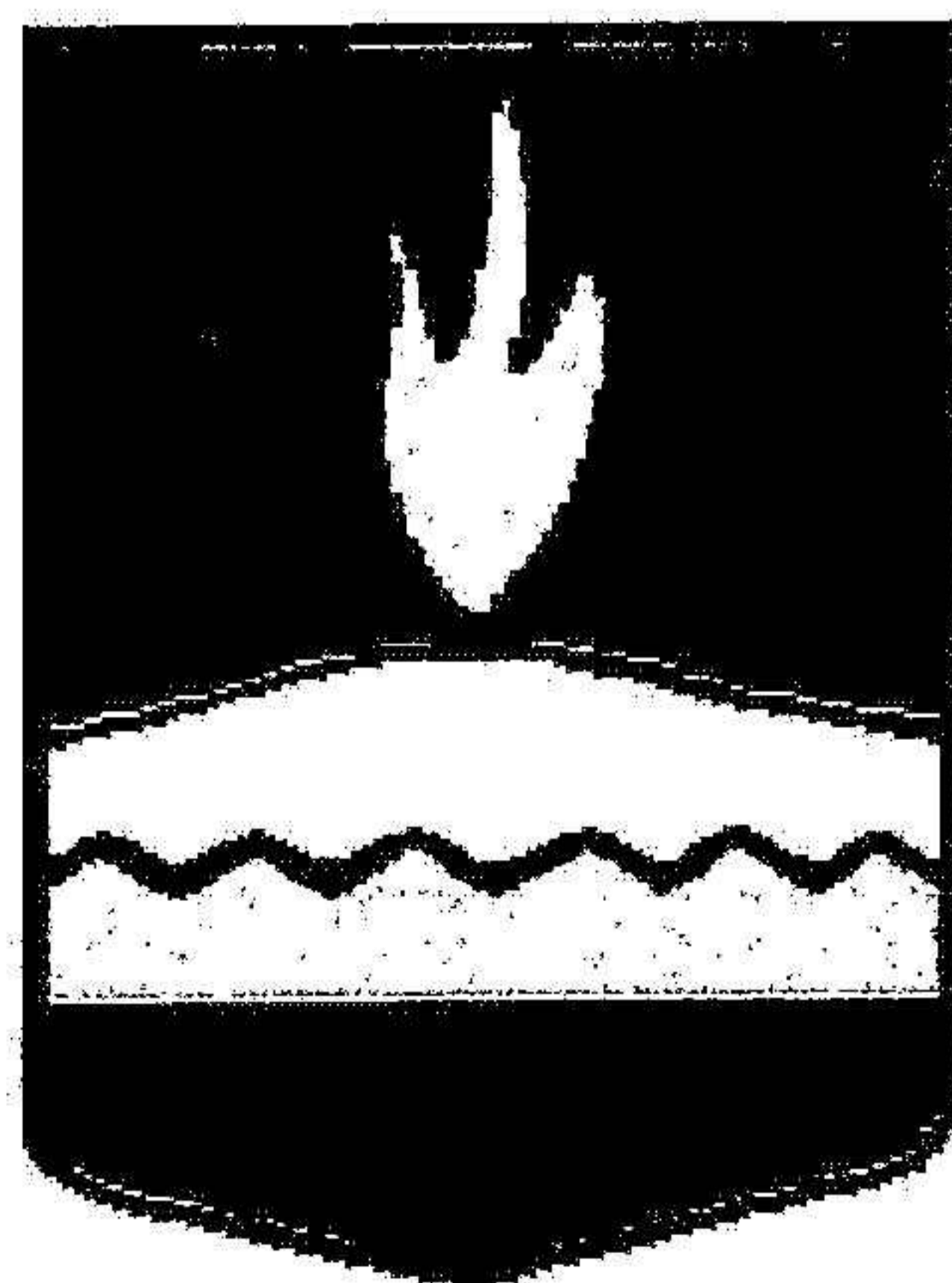
Ed 2023-05-24

Lars Fredriksson



ÅRSREDOVISNING

2022



DALS-EDS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|------------------------|-------------|
| VD har ordet | sid 2 |
| Nyckeltal | sid 3 – 4 |
| Fastighetsförteckning | sid 5 |
| Förvaltningsberättelse | sid 6 – 7 |
| Resultaträkning | sid 8 |
| Balansräkning | sid 9 – 10 |
| Finansieringsanalys | sid 11 |
| Nothänvisningar | sid 12 - 18 |
| Underskrifter | sid 19 |
| Revisionsberättelse | sid 20 - 22 |
| Granskningsrapport | sid 23 |

VD har ordet

Organisation

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Organisationen 2022 bestod av | 1 VD |
| | 1 Kamrer |
| | 1 Förvaltare |
| | 2 Bovärdar |
| | 1 Miljövård |

Marknaden

Även 2022 var ett år i skuggan av Covid 19. Det har dock inte påverkat verksamheten som tidigare år. Vi har haft kontoret och kundtjänsten öppen som vanligt.

Digitala möten är numera ett vedertaget sätt att träffas på. Det har sina för och nackdelar.

Vi ser även i år en fortsatt dämpad efterfrågan på lägenheter i Ed, orsaken är densamma som 2021.

Våra hyresgäster som flyttar in för att arbeta på Sitel minskar i takt med att de tappar i antalet anställda, även möjligheten att jobba på distans påverkar vår uthyrning. De har minskat personalstyrkan från ca 200 till 160 under 2022. Diskussioner om en halvering av Sitels lokalyta inleddes i slutet på 2022.

Det är en oroande trend, vi ser nu, med en ökande vakansgrad, men vi jobbar hårt på att hyra ut våra lägenheter, det krävs lite mer arbete för att få nya hyresgäster.

Vi har anpassat oss till vakanserna genom att minska på underhållet och försöker att anpassa uthyrningen till lägenheter som har en standard som är hög.

Därför har vissa lägenheter ställts orenoverade i avvaktan på högre tryck på bostadsmarknaden.

Vakansgraden har ökat under året, vid årets början hade vi 35 outhyrda lägenheter och vid årets slut hade vi 40 stycken outhyrda lägenheter.

Underhåll

Större underhållsåtgärderna vi gjort under året är bytet av fönster och nya balkongsidor på Timmertjärnsvägen 16,18 och 20.

Ekonomi

Resultatet för år 2022 är positivt och uppgår till 1 207 kkr.

Låg räntenivå påverkar resultatet positivt. Edshus har kommunal borgen på samtliga lån vilket också gynnar räntenivån. Årets hyresförhandlingar gav en höjning på 1,82%.

Framtiden

Vi står inför en stor utmaning när det gäller uthyrning av den lokalyta som Sitel har aviserat att de ej kommer att hyra fortsättningsvis. Att få in en verksamhet, där det även genererar arbetstillfällen, är av högsta vikt både för Edshus AB samt kommunen i stort.

Elmarknaden, och den upphandling av el som har genomförts, kommer att kräva ett större engagemang än tidigare år. Vi har historiskt haft fastpris i 4:a års cykler. Hädanefter kommer vi att säkra priset i längre intervaller. Det arbetet som lagts för att ta fram en elköpspolicy kommer att hjälpa oss att säkra budgeterbara elpriser i framtiden.

Edshus AB övriga fastighetsbestånd står fortsatt inför ett omfattande underhållsbehov.

Arbetet med underhållsplaner fortgår och är en hjälp för att få en överblick på läget långsiktigt och därmed se hur vi ekonomiskt, effektivt och långsiktigt kan få en högre standard på våra fastigheter.

Ed den 2023-03-21

Lars Frecriksson

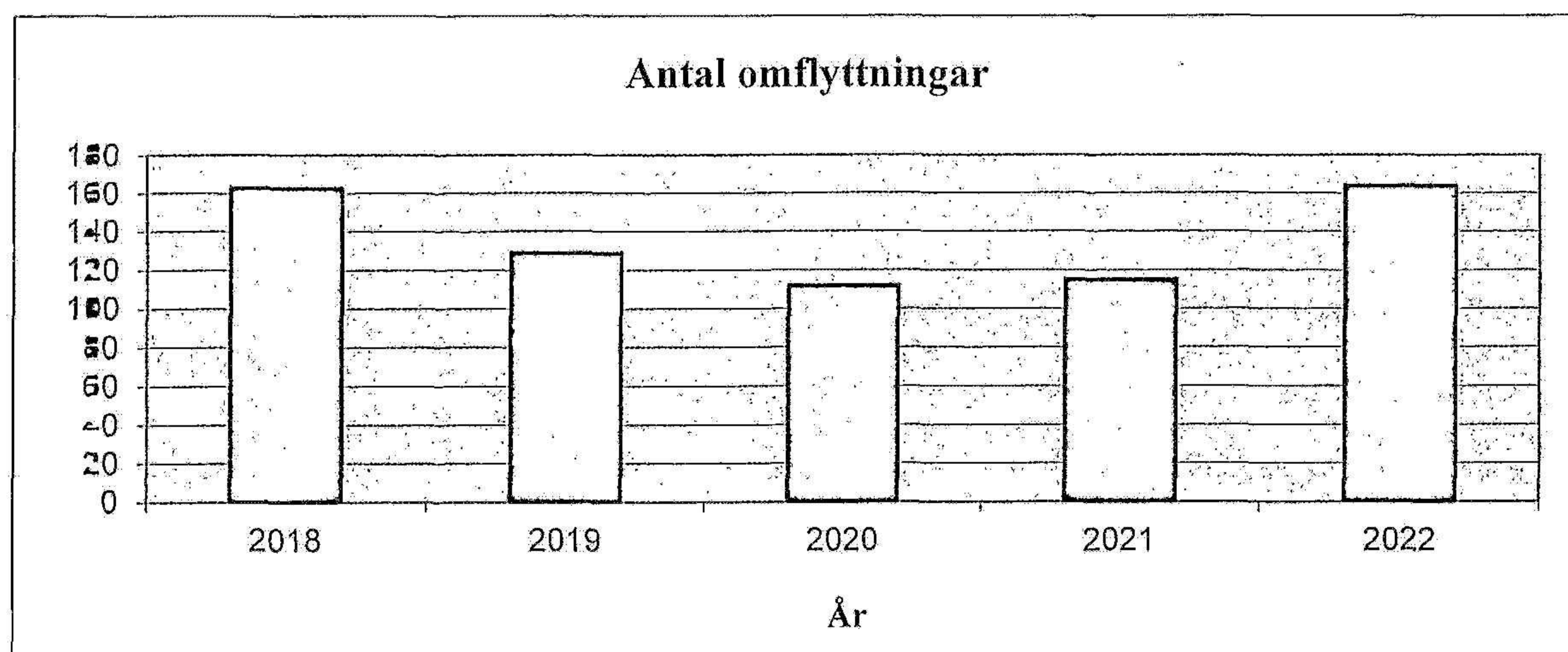
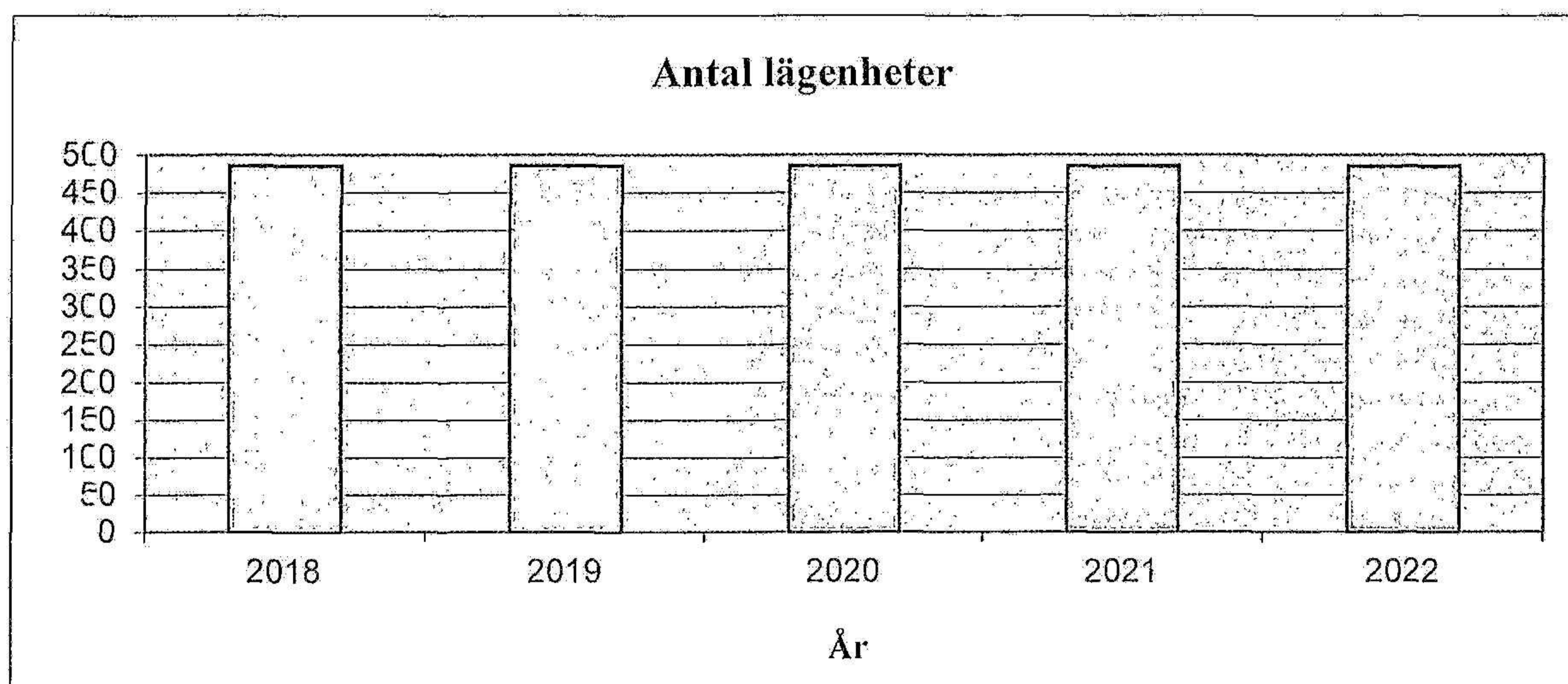
Verkställande Direktör

Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)

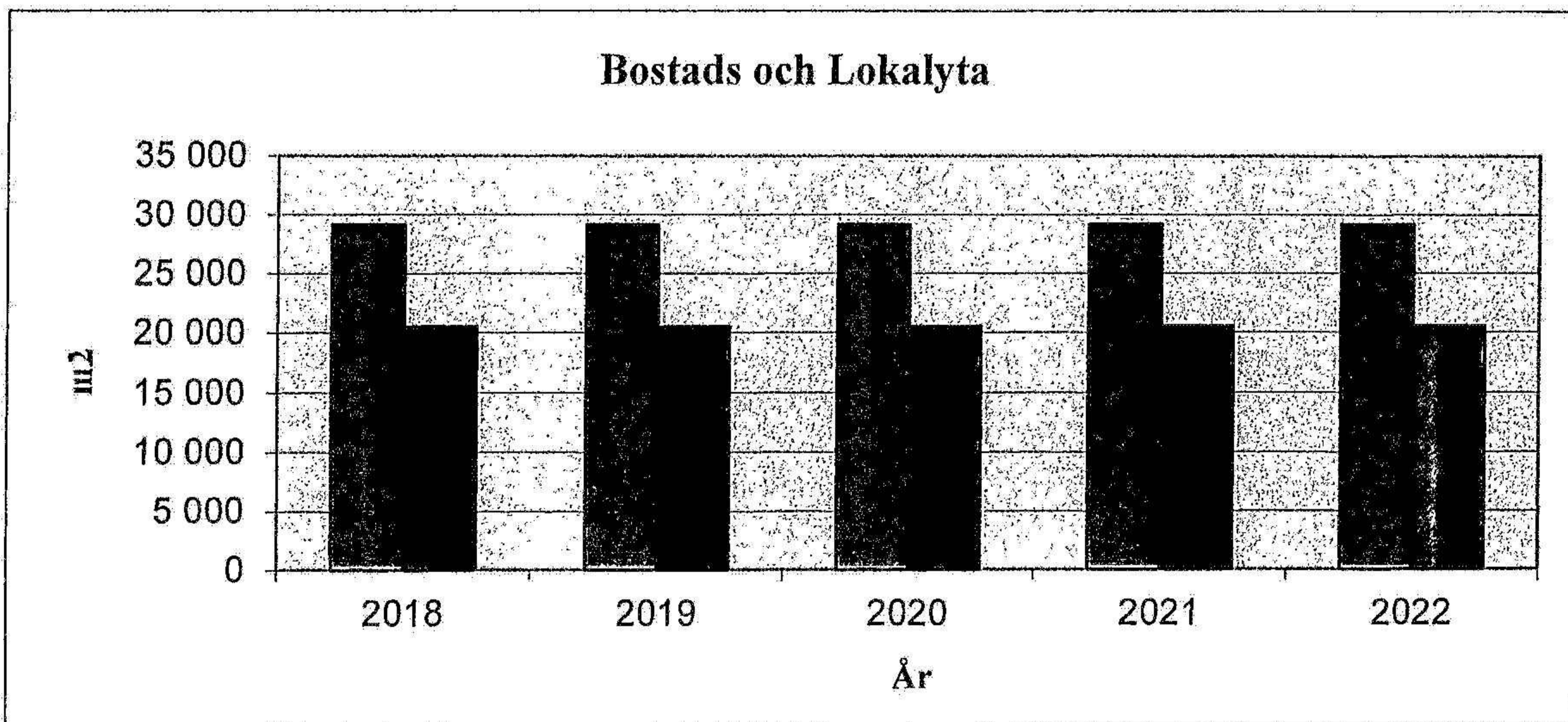
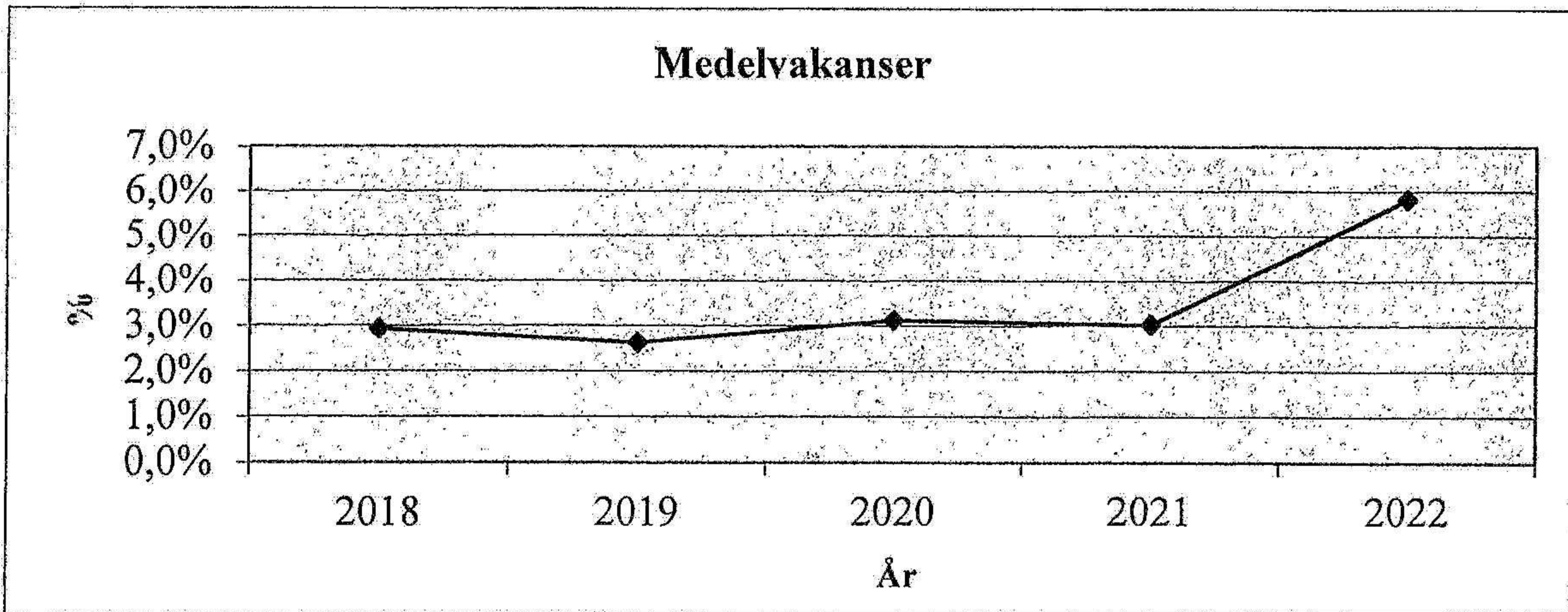
2023052615797

| Nyckeltal | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|------|------|------|------|------|
| Likviditet % | 90 | 158 | 153 | 131 | 160 |
| Sum omsättningst./ (Sum kortfr.skuld-omsät. Lån kommande år) | | | | | |
| Soliditet % | 8,3 | 9,3 | 10,0 | 10,1 | 10,8 |
| Sum EK-78% av periodiseringsfond / Sum skuld o EK | | | | | |
| Direktavkast. Tot. Kapital % | 1,3 | 2,4 | 1,9 | 1,5 | 1,6 |
| Rörelseres. / Sum Tillgångar | | | | | |

| Jämförelsetal | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bostadsyta | 29 122 | 29 122 | 29 122 | 29 122 | 29 122 |
| Antal Lägenheter | 486 | 486 | 485 | 485 | 485 |
| Medellåra lägenheter kr/m2 | 973 | 985 | 1023 | 1041 | 1062 |
| Medel Vakans | 2,9% | 2,6% | 3,1% | 3,0% | 5,8% |
| Omflyttningar | 163 | 129 | 112 | 115 | 164 |
| Omflyttning % | 33,5% | 26,5% | 23,1% | 23,7% | 33,8% |
| Lokalyta | 20 473 | 20 473 | 20 473 | 20 473 | 20 473 |
| Antal Lokaler | 20 | 20 | 20 | 20 | 22 |



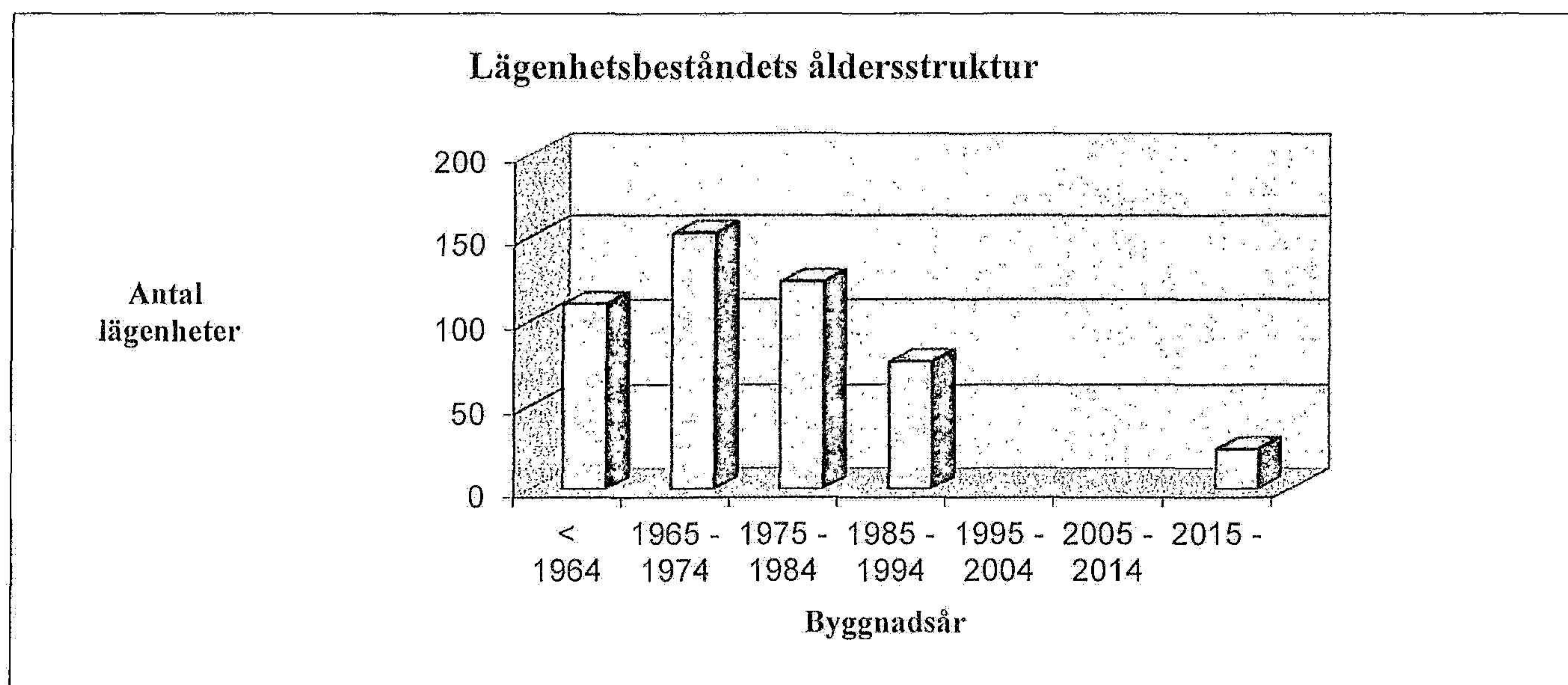
Edshus AB (ORG.NR 556526-3596)



Egna fastigheter som omfattas av förvaltningen

2023052615798

| Fastighet | Bygg år | 1 rk 1,5 rk | 2 rk | 3 rk | 4 rk | 5 rk | Antal lgh | Yta lgh m2 |
|-------------------------|------------|----------------|------------|-----------|-----------|----------|--------------|---------------|
| Timmertjärnsvägen 11 | 1961 | 8 | 8 | 2 | 2 | | 20 | 1 055 |
| Kronoparksvägen 17 | 1962 | 6 | 6 | | 8 | | 20 | 1 410 |
| Timmertjärnsvägen 13 | 1963 | 5 | 8 | 4 | | | 17 | 941 |
| S:a Moränvägen 4-14 | 1964-65 | 18 | 12 | 12 | | | 42 | 2 346 |
| S:a Moränvägen 23 | 1976 | 13 | 10 | 10 | 2 | | 35 | 1 743 |
| Ängsvallevägen 1-9 | 1967-68 | | 28 | 16 | | | 44 | 3 176 |
| Gamla Edsvägen 52-68 | 1971-74 | 12 | 84 | 12 | | | 108 | 6 624 |
| Norra Moränvägen 6 | 1930 | 9 | | | | 2 | 11 | 422 |
| Timmertjärnsvägen 16-20 | 1979 | 8 | 24 | 8 | 4 | | 44 | 2 765 |
| Hjortronstigen 13-19 | 1984-85 | 12 | 16 | 4 | | | 32 | 1 923 |
| Delesgatan 10 | 1980 | | 12 | | | | 12 | 696 |
| Björkhaget | 1986 | 10 | | | | | 10 | 420 |
| Hagalid | 1965 | | | | | | | |
| Edsgärdet | 1983 | | | | | | | |
| Toppen | 1991 | 4 | 24 | 12 | | | 40 | 2 565 |
| Linden | 1991 | 12 | 14 | | | | 26 | 1 496 |
| Stubbekasvägen 2 | 1940-talet | | | | | | 0 | |
| Timmertjärnsvägen 15-21 | 2016 | 4 | 8 | 12 | | | 24 | 1 540 |
| Nössemarksvägen 12 | 1999 | | | | | | 0 | |
| Totalt | | 121 | 254 | 92 | 16 | 2 | 485 | 29 122 |



EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets säte: Dals-Eds Kommun

Moderbo.ag: Dals-Eds Kommun, orgnr: 212000-1413

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2022-01-31-2022-12-31.

Styrelsen: Styrelsen har under året utgjorts av:

| | | |
|------------------------|------------------|------|
| Ordförande v. ordf. | Pertti Hedkrok | |
| | Carina Halmberg | (s) |
| | Veronika Horn | |
| | Anna Johansson | (c) |
| | Andreas Nilsson | (m) |
| | Niklas Johansson | (c) |
| Ersättare | Klas Kronlid | (kd) |
| | Jan Johansson | (m) |
| | Gunnar Simonsson | (s) |

Sammanträden: Under året hölls 7 styrelsemöten samt årsstämma.

Revisorer: Daniel Larsson auktoriserad revisor samt Torgny Arvidsson lekmannarevisor.

Firmatecknare: Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Ordföranden, Vice ordföranden, VD Lars Fredriksson och Kamrer Gösta Schagerholm, två i förening.
VD tecknar firman vid löpande förvaltningsåtgärder.

Föreningsanslutning: Bolaget var 2022 anslutet till Sveriges Allmännytt, Sobona och HBV.

Fastighetsförsäkringar: Samtliga fastigheter var fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar via försäkringsmäklare Säkra.

Lägenhetsbestånd: Vid årets slut förvaltade bolaget 485 lägenheter och 22 lokaler med en total yta av 29 122 m² resp. 20 473 m². (6 lägenheter, 553 m² block uthyrs till kommunen LSS-boende och redovisas som lokalyta)

| | |
|----------------------------|---------|
| 1 rum korridorboende | 20 st. |
| 1 rok, 1 rok eller 1,5 rok | 101 st |
| 2 rok | 254 st |
| 3 rok | 92 st |
| 4 rok | 16 st |
| 5 rok | 2 st |
| | <hr/> |
| | 485 st. |

HÄNDELSER UNDER ÅRET**STÖRRE INVESTERINGAR**

Fönsterbyte och balkongsidor på Timmertjärnsvägen 16-20.

LÄGENHETSUNDERHÅLL

2 lägenhet har totalrenoverats och standardhöjts samt fått ny hyresnivå.

OUTHYRDA LÄGENHETER

Antal outhyrda lägenheter vid årets början var 35 st. och vid dess slut 40 st.
Antalet outhyrda lägenheter har varierat under året.

KOMMUNALT BIDRAG

Något kommunalt stöd eller aktieägartillskott har ej förekommit under 2022.

Ekonomisk 5-årsöversikt. Belopp i kkr.

| Jämförelsetal | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 47 193 | 48 376 | 49 493 | 46 874 | 48 103 |
| Resultat efter skatt | 1 462 | 3 051 | 1 971 | 659 | 1 207 |
| Hyresbortfall | -1 390 | -1 228 | -1 509 | -1 405 | -2 828 |
| Bokfört värde fastigheter | 268 850 | 257 077 | 255 620 | 262 486 | 257 868 |
| Låneskuld | 258 122 | 255 278 | 251 901 | 248 312 | 243 571 |
| Genomsnittsränta % | 0,77 | 0,76 | 0,79 | 0,77 | 1,24 |

ÅRETS RESULTAT

2022 års resultat blev en vinst på 1 207 kkr.

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserad vinst(+) /förlust(-) | Årets vinst(+) /förlust(-) |
|--|-------------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 000 | 2 500 | 18 961 | 659 |
| Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman | | | 659 | -659 |
| Årets resultat 2022 | | | | 1 207 |
| Belopp vid årets utgång | 8 000 | 2 500 | 19 620 | 1 207 |

BEHANDLING AV VINST

Till årsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Balanserade resultat | 19 620 kkr |
| Årets resultat | +1 207 kkr |
| Ansamlad vinst | 20 827 kkr |

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten i sin helhet överförs i ny räkning.

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

RESULTATRÄKNING FÖR ÅR 2022 (KKR)

| | NOT | 2022 | 2021 |
|---|-----|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Hyresintäkter | 1 | 46 804 | 46 007 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 1 299 | 867 |
| Summa nettoomsättning | | 48 103 | 46 874 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 3,4 | -25 352 | -24 780 |
| Underhållskostnader | | -7 947 | -8 163 |
| Fastighetsskatt | | -723 | -670 |
| Avskrivningar | 5 | -9 402 | -8 899 |
| Summa fastighetskostnader | | -43 424 | -42 512 |
| Rörelseresultat | | 4 679 | 4 362 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 171 | 36 |
| Räntekostnader och liknande poster | 7 | -3 253 | -2 608 |
| Summa finansiella kostnader | | -3 082 | -2 572 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 597 | 1 790 |
| Uppskjuven skatt | | -386 | -1 131 |
| Förändrad skatt | | -4 | 0 |
| Förändring av periodiseringsfond | | 0 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -390 | -1 131 |
| Årets resultat | | 1 207 | 659 |

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2022 (KKR)

2023052615800

| TILLGÅNGAR | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 8 | 240 861 | 243 479 |
| Mark | 8 | 17 007 | 17 007 |
| Markanläggningar | 8 | 11 733 | 12 369 |
| Pågående nybyggnad | 9 | 925 | 3 012 |
| Inventarier | 10 | 1 555 | 1 294 |
| | | <u>272 081</u> | <u>277 161</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 40 | 40 |
| Långfristiga fordringar | 12 | 239 | 199 |
| Summa anläggningstillgångar | | 272 360 | 277 400 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Varulager m.m. | | | |
| Bränslelager och förråd | | 197 | 223 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 93 | 110 |
| Andra kundfordringar | | 140 | 245 |
| Övriga fordringar | | | 2 259 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 930 | 502 |
| | | <u>1 163</u> | <u>3 116</u> |
| Kassa och bank | | 17 172 | 17 849 |
| Summa omsättningstillgångar | | 18 532 | 21 188 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 290 892 | 298 588 |

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

BALANSRÄKNING 31 DECEMBER 2022

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Aktiekapital (8000 aktier med kvotvärde 1000 kr) | 8 000 | 8 000 |
| Reservfond | 2 500 | 2 500 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserade vinstmedel | 19 620 | 18 961 |
| Årets resultat | 1 207 | 659 |
| Summa eget kapital | 31 327 | 30 120 |
| Avsättningar | | |
| Uppskjutna skatter | 4 631 | 4 246 |
| Summa Avsättningar | 4 631 | 4 246 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 218 836 | 132 015 |
| Summa långfristiga skulder | 218 836 | 132 015 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 24 735 | 116 297 |
| Leverantörsskulder | 3 683 | 8 044 |
| Skatteskuld | 39 | 56 |
| Skulder till koncernföretag | 203 | 642 |
| Övriga skulder | 167 | 80 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 7 271 | 7 088 |
| Summa kortfristiga skulder | 36 098 | 132 207 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 290 892 | 298 588 |

EDSHUS AB (ORG.NR 556526-3596)

FINANSIERINGSANALYS 31 DECEMBER 2022

2023052615801

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Inbetalningar från kunder | 50 056 | 45 226 |
| Utbetalningar till leverantörer och anställda | -38 373 | -27 472 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter | 11 683 | 17 754 |
| Erhållen ränta | 171 | 36 |
| Erhållna räntebidrag | | |
| Erlagd ränta | -3 253 | -2 608 |
| Inkomstskatt | -5 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 8 596 | 15 182 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -4 492 | -11 896 |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar | -40 | 10 |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 532 | -11 886 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Nyemission | 0 | 0 |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Förändring kortfristig skuld | -4 741 | -3 589 |
| Erhållet aktieägartillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -4 741 | -3 589 |
| Årets kassaflöde | -677 | -293 |
| Likvida medel vid årets början | 17 849 | 18 142 |
| Likvida medel vid årets slut | 17 172 | 17 849 |

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOTHÄMVISNINGAR TILL BOKSLUT 2022

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisninglagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.
Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänför sig till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas.

| | | |
|------------------|-------------------------------|----------|
| Byggnader:: | Stommar | 100 år |
| | Fasader, yttertak och fönster | 40-50 år |
| | Övrigt | 5-25 år |
| Markanläggningar | | 20 år |
| Inventarier | | 5 år |

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras 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 till den de tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig driftsintäkt respektive övrig driftskostnad.

Har en materiell 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.

Någon särredovisning av centrala administrations- och försäljningskostnader har ej gjorts då de bedöms vara av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar.

Innehaen innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde.

I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Leasing

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.

Varulager värderas till anskaffningsvärdet.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senare ägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

I kassaflödesanalysen klassificeras kortfristiga skulder till kreditinstitut under rubriken finansieringsverksamhet.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 1. HYRESINTÄKTER

| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Grundhyra | Grundhyra | Hyresbortfall | Hyresbortfall | Netto | Netto |
| Bostäder | 31 061 | 30 260 | 2 385 | 1 244 | 28 676 | 29 016 |
| Lokaler | 16 507 | 16 145 | 286 | 14 | 16 221 | 16 131 |
| Garage, p-platser | 780 | 723 | 157 | 147 | 623 | 576 |
| | <u>48 348</u> | <u>47 128</u> | <u>2 828</u> | <u>1 405</u> | <u>45 520</u> | <u>45 723</u> |
| Därutöver avseende bostäder | | | | | | |
| Lämnade hyresrabatter | | | | | -11 | -12 |
| Bredband | | | | | 77 | 80 |
| Elektricitet | | | | | 148 | 148 |
| Tillvalsavgifter | | | | | 1 070 | 68 |
| | | | | | <u>1 284</u> | <u>284</u> |
| Summa | | | | | 46 804 | 46 007 |

NOT 2. ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|------------|
| Ersättning från hyresgäster för extra underhåll | 733 | 584 |
| Återvunna hyresförluster | 48 | 20 |
| Fakturerade kostnader | 56 | 125 |
| Försäkringsersättning | 462 | 138 |
| | <u>1 299</u> | <u>867</u> |

NOT 3. DRIFTSKOSTNADER

| | 2022 | 2021 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 4 088 | 3 519 |
| Fastighetsskötsel | 4 896 | 5 243 |
| Uppvärmning | 3 798 | 3 109 |
| Vatten | 1 717 | 1 787 |
| El | 3 040 | 3 567 |
| Sophantering | 1 741 | 1 614 |
| Administration | 4 232 | 4 428 |
| Hyresgästernas medel | 66 | 60 |
| Försäkringskostnader | 875 | 641 |
| Avskrivna fordringar | 125 | 103 |
| Kabel-TV | 490 | 458 |
| Övriga driftskostnader | 202 | 169 |
| | <u>25 270</u> | <u>24 698</u> |

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 4. REVISIONSKOSTNADER

| | | |
|-------------------------------------|----|----|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB: | 82 | 82 |
| Revisionsuppdrag | | |
| Andra uppdrag | 0 | |

NOT 5. PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR

Tillgångsslag

| Materiella anläggningstillgångar | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Byggnader | 8 219 | 7 744 |
| Markanläggningar | 966 | 962 |
| Inventarier | 217 | 193 |
| Summa avskrivningar | <u>9 402</u> | <u>8 899</u> |

NOT 6. PERSONAL

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda har varit följande: | 2022 | 2021 |
| Administration | 3,00 | 3,00 |
| Fastighetsarbetare | 3,00 | 3,00 |
| | <u>6,00</u> | <u>6,00</u> |

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 83% resp. 17%.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

| | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| Styrelse och Vd | 934 | 826 |
| Administrativ personal | 948 | 1 346 |
| Fastighetsskötare | 1 440 | 1 130 |
| | <u>3 322</u> | <u>3 302</u> |

| | | |
|---|-------|-------|
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 1 185 | 1 289 |
| varav pensionskostnader till Vd och styrelse | 96 | 110 |
| varav pensionskostnader till övriga anställda | 225 | 230 |

NOT 7. RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | | |
|---------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Fastighetslån | 2 647 | 1 974 |
| Borgensavgift | 606 | 634 |
| | <u>3 253</u> | <u>2 608</u> |

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 8.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 359 989 | 345 200 |
| Avgår statsbidrag | -23 112 | -20 813 |
| Ackumulerad nedskrivning | -2 000 | -2 000 |
| Utrangeringar under året | -170 | -130 |
| Erhållna statsbidrag | -269 | -5 194 |
| Övriga nyanskaffningar under året | 5 880 | 17 814 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>340 318</u> | <u>334 877</u> |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -91 398 | -83 774 |
| Försäljningar under året | 0 | 0 |
| Utrangeringar under året | 160 | 120 |
| Årets avskrivning | -8 219 | -7 744 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-99 457</u> | <u>-91 398</u> |
| | | |
| Utgående bokfört värde | 240 861 | 243 479 |
| | | |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 007 | 17 007 |
| Nyanskaffning under året | 0 | 0 |
| Försäljningar under året | 0 | 0 |
| Utgående bokfört värde | <u>17 007</u> | <u>17 007</u> |
| | | |
| Markanläggningar | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 109 | 17 109 |
| Nyanskaffningar under året | 330 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>17 439</u> | <u>17 109</u> |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -4 740 | -3 778 |
| Årets avskrivning | -966 | -962 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-5 706</u> | <u>-4 740</u> |
| | | |
| Utgående bokfört värde | 11 733 | 12 369 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 187 951 | 166 662 |
| Mark | 37 739 | 37 130 |
| | <u>225 690</u> | <u>203 792</u> |

Marknadsvärdering:

Extern värdering enligt Datscha
viket ger ett marknadsvärde på 382 Mkr.

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|------------|--------------|
| NOT 9. Pågående nybyggnad | | |
| Lekutrustning G. Edsvägen | 87 | 0 |
| Robottgräsklippare | 178 | 0 |
| Golvmatte Sykes | 0 | 940 |
| Balkonger Timmertjärnsvägen 16-20 | 660 | 0 |
| Fönster Hagalid | 0 | 225 |
| Fönster Timmertjärnsvägen 16-20 | 0 | 1847 |
| | <u>925</u> | <u>3 012</u> |

NOT 10.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Inventarier | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 643 | 4 388 |
| Nyanskaffningar under året | 478 | 347 |
| Försäljningar/utrangeringar under året | 0 | -92 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>5 121</u> | <u>4 643</u> |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -3 349 | -3 180 |
| Försäljningar/utrangeringar under året | | 24 |
| Årets avskrivning | -217 | -193 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-3 566</u> | <u>-3 349</u> |
| | | |
| Utgående bokfört värde | 1 555 | 1 294 |

NOT 11. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Aktier och andelar | | |
| HBV | 40 | 40 |

NOT 12. LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Återbäringsfordran HBV | <u>239</u> | <u>199</u> |
| | 239 | 199 |

NOT 13. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Förskottbetalda leverantörsskulder | <u>930</u> | <u>502</u> |
| | 930 | 502 |

EDSHUS AB (ORG:NR 556526-3596)

NOT 14. LÅNGFRISTIGA SKULDER FÖRFALLOTIDER

| | Tidigare än 1 år efter balansdagen | | Senare än 1 år men tidigare än 5 år efter balansdagen | | Senare än 5 år efter balansdagen | |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|--|----------------|-------------------------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Skulder till kreditinstitut | 19 881 | 111 443 | 139 365 | 117 024 | 84 325 | 19 845 |
| Summa | 19 881 | 111 443 | 139 365 | 117 024 | 84 325 | 19 845 |

NOT 15. SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

| Räntebindning till | Lånebelopp kkr | Genomsnittsränta 2022-12-31 | Andel av lån % |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------|
| Lån med 3 månaders bindning | 33 472 | 1,99% | 14% |
| 2023 | 5 724 | 0,53% | 2% |
| 2024 | 26 245 | 0,76% | 11% |
| 2025 | 22 664 | 0,72% | 9% |
| 2026 | 43 782 | 1,28% | 18% |
| 2027 | 46 674 | 0,98% | 19% |
| Ränteb. efter 2027 | 65 010 | 1,45% | 27% |
| Totalt | 243 571 | 1,24% | 100% |

NOT 16. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Förskottsbetalda hyror | 6 175 | 5 633 |
| Upplupna räntekostnader | 224 | 255 |
| Upplupna leverantörsskulder | 244 | 308 |
| Semesterlöneskuld | 538 | 786 |
| Arbetsgivaravgifter | 73 | 84 |
| AMF | 17 | 22 |
| | <hr/> 7 271 | <hr/> 7 088 |

NOT 17. Panter o Ansvarförbindelser

Ställda panter

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar som ställts som säkerhet för egna skulder till kreditinstitut (Uttagna publika arkivet 28.400 kkr) | 0 | 0 |
|---|---|---|

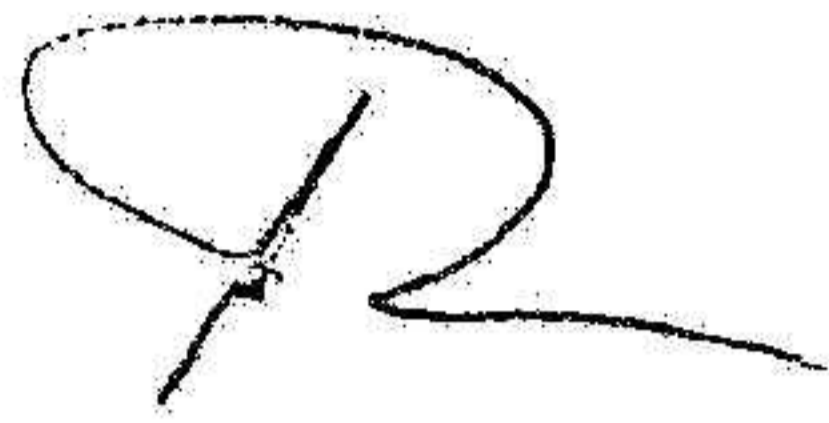
| | | |
|---------------------------|----------|----------|
| Ansvarförbindelser | 0 | 0 |
|---------------------------|----------|----------|

NOT 18. Moderbolag

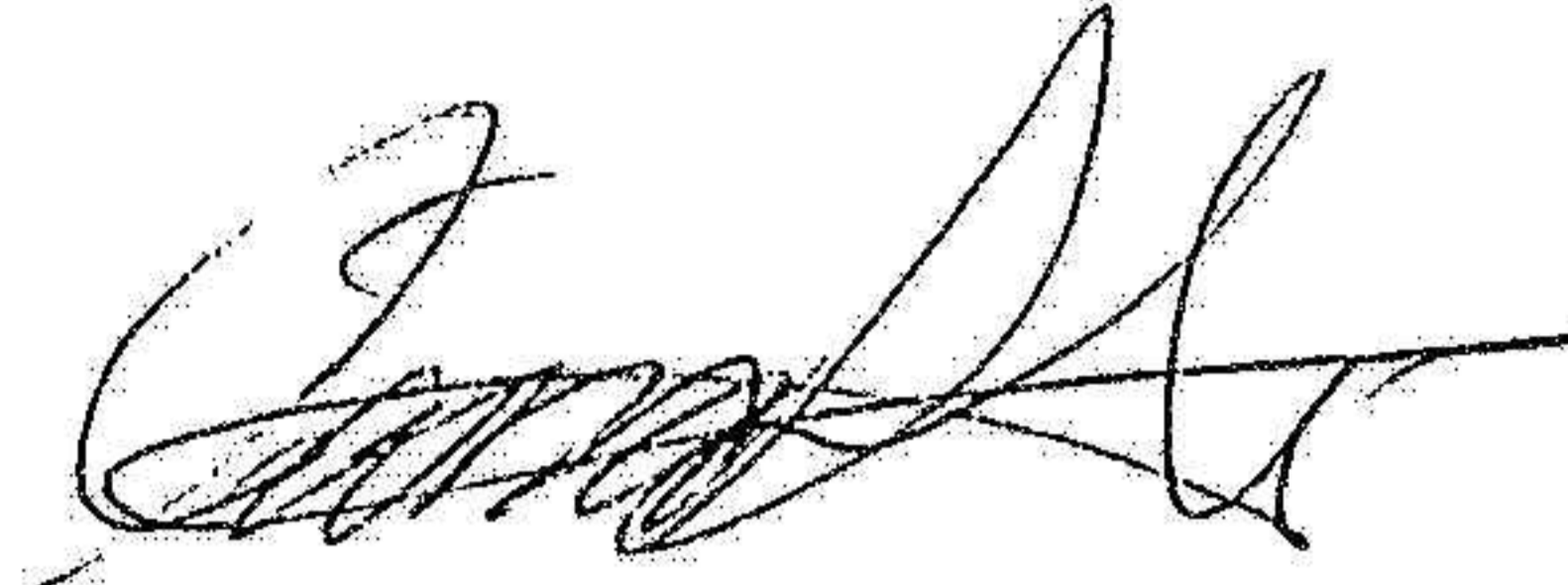
Moderföretag i den största och minsta koncern där Edshus AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas är Dals-Eds Kommun, 212000-1413, Dals-Ed.

EDSHUS AB

ED den 21 mars 2023



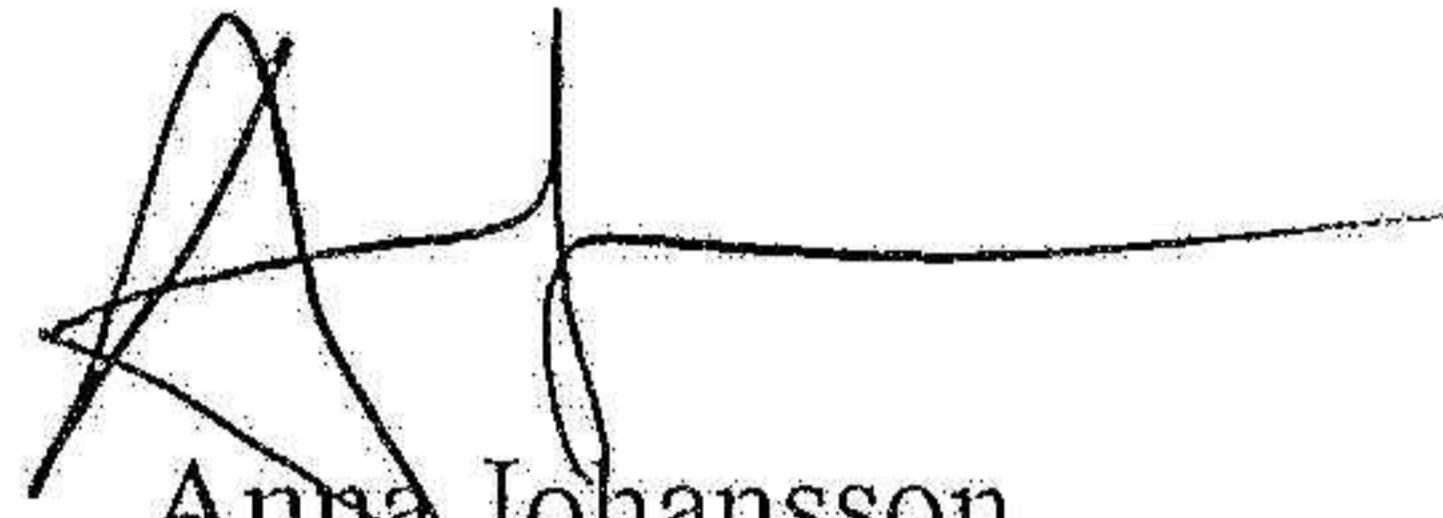
Pertti Hedkrok
Ordf.



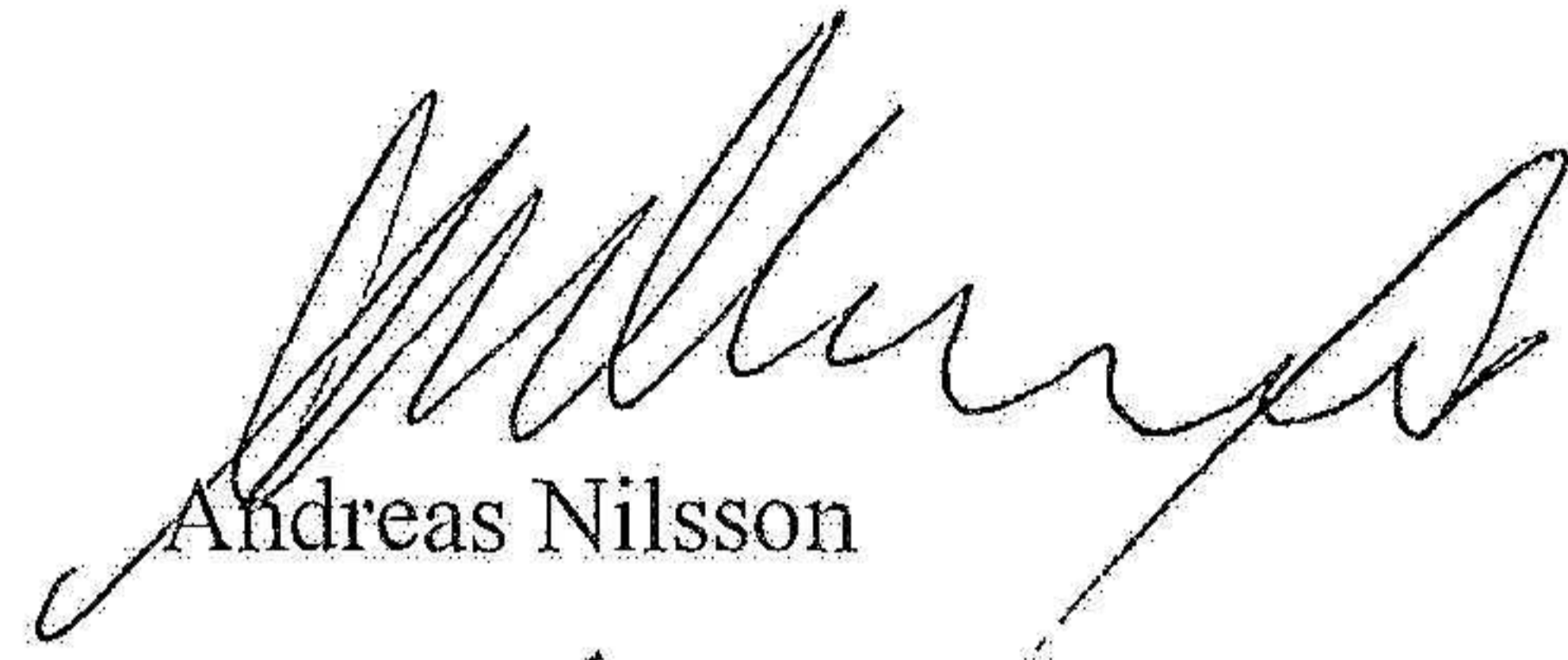
Carina Halmberg
Vice ordf.



Veronika Horn



Anna Johansson



Andreas Nilsson



Klas Kronlid

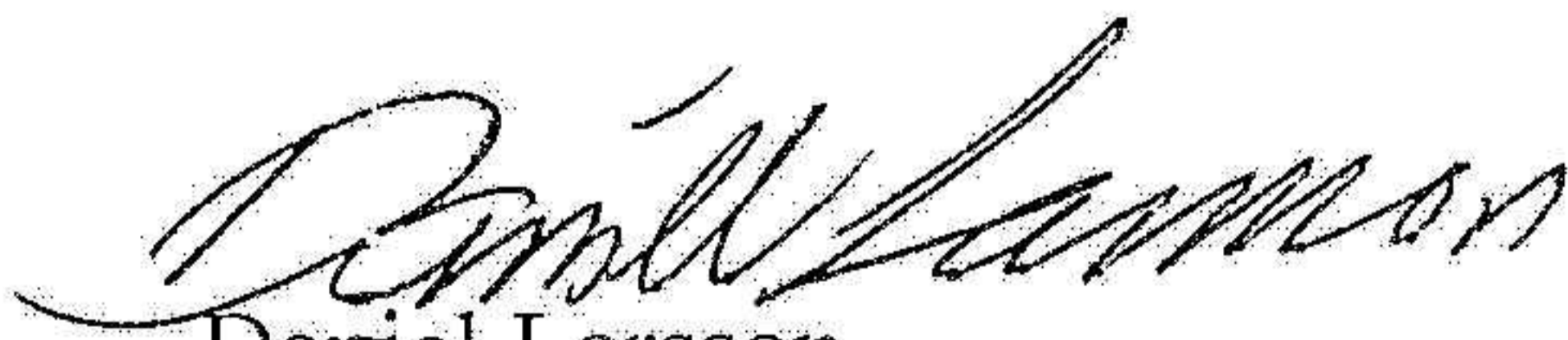


Niklas Johansson



Lars Fredriksson
VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den *17 april 2023*



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Edshus AB, org.nr 556526-3596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Edshus AB för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Edshus AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Edshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-5. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och arses 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

Över min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Edshus AB 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Edshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 ersättningskyldighet 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.

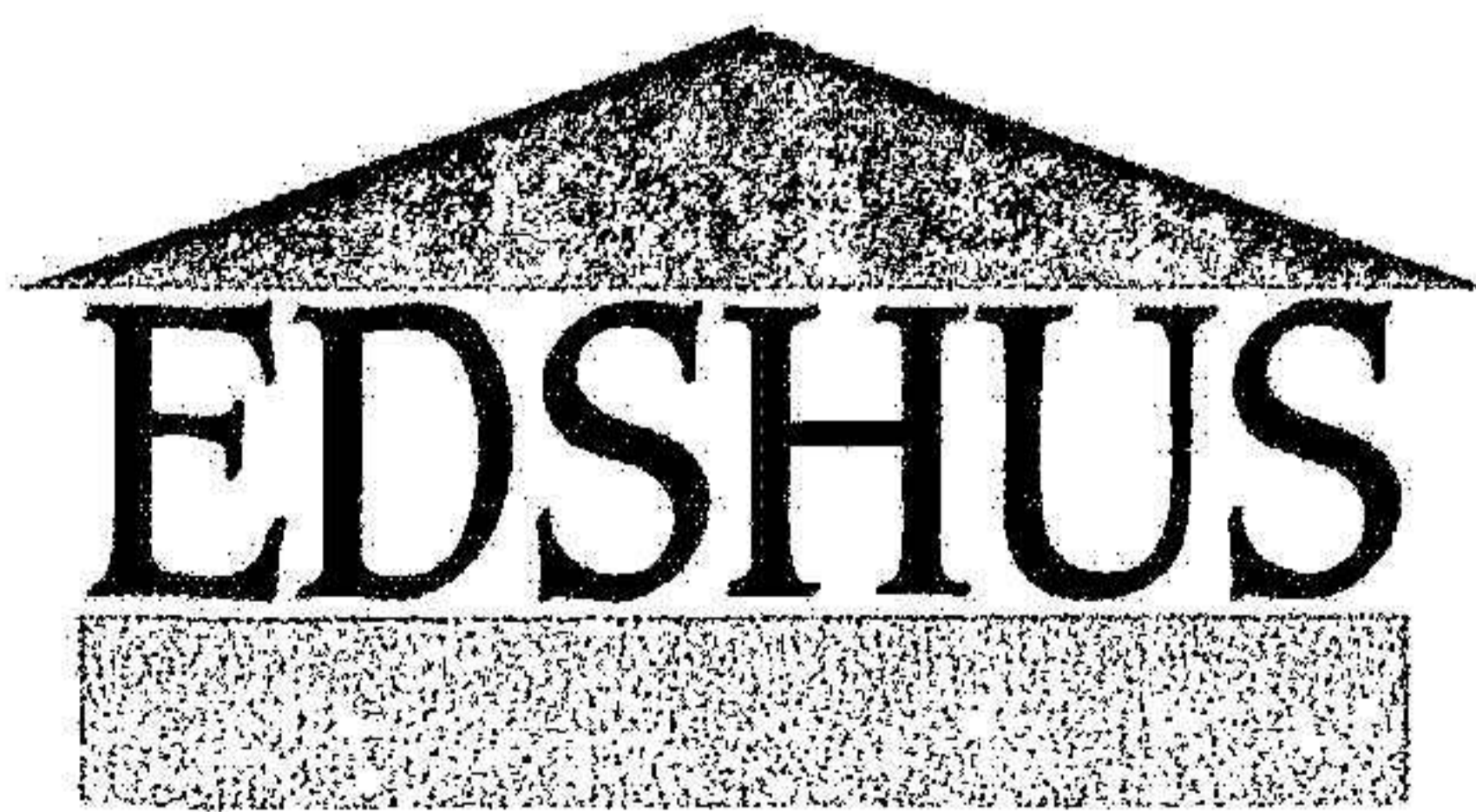
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

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

Trollhättan den 17 april 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Larsson'.

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor



EDSHUS AB

Box 31, 668 21 ED. Tel. 0534-190 60
