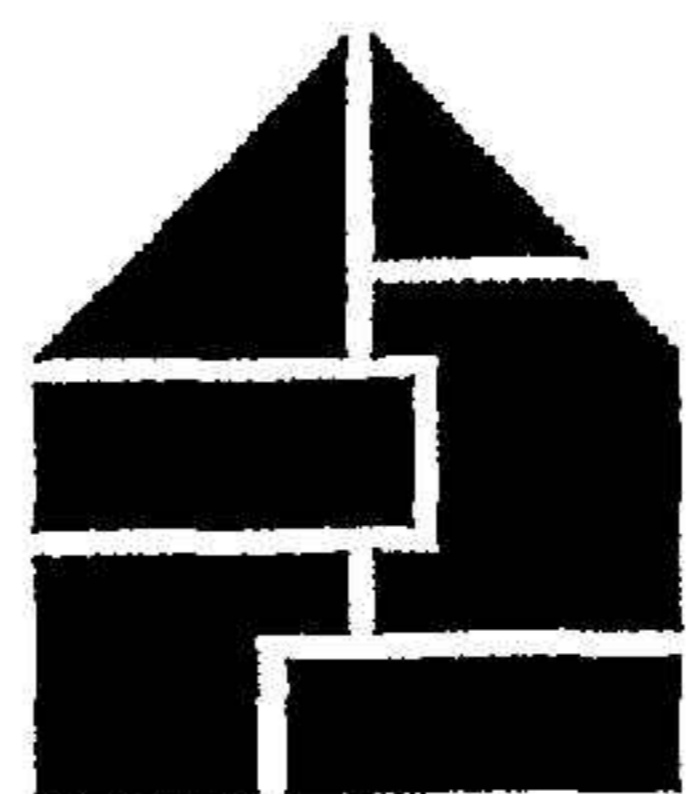


Årsredovisning för

AB Uppvidingehus

556156-4864

**UPPVIDINGEHUS**

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Undertecknad styrelseledamot i AB Uppvidingehus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 26 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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



Leuhovda 23-06-28
Ort och datum


Underskrift

Viktoria Björgerström
Namnförtydligande

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-20
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Uppvidingehus, 556156-4864, med säte i Lenhovda, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om Uppvidingehus

AB Uppvidingehus är ett kommunalt bostadsföretag och ägs till 100% av Uppvidinge kommun. Uppvidingehus äger och förvaltar 840 bostäder och 118 lokaler. Utöver drift och skötsel av det egna beståndet utförs förvaltning av kommunens skolor och särskilda boende m.m. Den totala förvaltade ytan uppgår till ca 133.000 kvm varav det egna beståndet utgör ca 67.000 kvm.

Bolaget bildades 1972 och är en sammanslagning av dåvarande bostadsstiftelserna i Uppvidinge kommun.

Vision

Vi ska erbjuda attraktiva bostäder och lokaler i en vacker och trygg miljö.

Värdegrund

Vårt arbete ska utgå från värdegrunderna MOD-KREAVITET-TOLERANS där underliggande betydelse utgör grunden i vårt förhållningssätt.

MOD	Våga förändra & förändras samt våga tänka i nya banor
KREAVITET	Vara uppfinningsrik och problemlösare som ser möjligheter
TOLERANS	Respektera varandra & varandras åsikter

Mål och strategier

I december 2019 antogs en verksamhetsplan för perioden 2020-2024. I den finns ett antal mål och strategier för hur bolaget ska närma sig visionen. Verksamhetsplanen har sin utgångspunkt i värdegrunden och i det långsiktiga hållbarhetstänkandet inom ekonomi, ekologi och socialt ansvar.

Ägardirektiv

Utdrag från nytt ägardirektiv gäller från och med 2022-05-09

Ägaridé

Bolaget ska i ett allmännyttigt syfte tillgodose bostadsbehovet i Uppvidinge kommun.

Bolaget har även att, på uppdrag av kommunen, förvalta kommunens fastigheter samt ansvara för lokalvården. Dessa uppdrag regleras i separata avtal.

Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Verksamhets inriktning

Bolaget ska utveckla kommunens orter med attraktiva boenden som marknaden sätter agendan för. Bostäderna som tillhandahålls görs från ett allmännyttigt perspektiv och ska kunna nyttjas av många. Bolaget ska motverka segregation och bidra till en god social gemenskap, integration och mångfald i bostadsområden och kommundelar.

Ekonomiska utgångspunkter

Bolaget ska drivas enligt marknadsorienterade och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.

Å/Å
Å/Å
Å

Förvaltning

Kontor/administration

Uppvidingehus fyllde 50 år under 2022, det firades med besök på alla orter där bostäder finns. Det bjöds på korv, tipsrunda och firade av hyresgäster som bott hos Uppvidingehus länge. För övrigt jobbade det som alltid med att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster och verksamheter.

Drift och förvaltning

Uppvidingehus

Inom bostadsförvaltningen har ett flertal renoveringsprojekt genomförts under året. Lägenhetsrenoveringar har även utförts i varierande omfattning och prisnivån på dessa tjänster är fortsatt förtämligen hög. Arbetet med en fastslagen standard är stort sett i mål men finjusteringar av detaljer fortgår kontinuerligt. Fastighetsskötseln fungerar överlag bra men det bedrivs ett ständigt pågående arbete med att förbättra servicen och inställetider, samt utvecklingen av personalens kompetens.

Uppvidinge kommun

Förvaltningsuppdraget har i det stora hela förflutit enligt plan. Underhållsbudgeten för 2022 ligger efter beslut på 4,8 miljoner kronor vilket är en ökning sedan föregående år.

Lokalvård

Uppvidingehus

Uppdaterat med maskiner och doseringspumpar för att minska kemhanteringen och få rätt doserat på mopparna. Ett lätt sätt att bibehålla golven fina.

Uppvidinge kommun

Inom lokalvården har det mätts upp de faktiska ytorna som städas, det blir ca 44 000 kvm. Storstädning och golvvård ligger på lov för att minska arbetsbördan under sommarsemestern.

Projekt/Nyproduktion

Uppvidingehus

Flera nybyggnadsprojekt projekterades under 2022 och i Alstermo påbörjades byggnationen av nio stycken marklägenheter på Parkvägen. I Lenhovda projekterades för renovering av Icas lokaler och på Ekgatan påbörjades ett stort energiprojekt där även ventilationen för hyresgästerna kommer förbättras. Etapp 1 av takbyte på Gripagårdsområdet i Lenhovda avslutades. I flera fastigheter har det även genomförts åtgärder för att förbättra radonvärden.

Uppvidinge kommun

Flera större projekteringar har gjorts för kommunen och beslut om genomförande av ny förskola i Norrhult fattades under 2022. I befintliga kommunala lokaler har flera projekt genomförts, bl.a. har fyra ventilationsaggregat bytts på Åsedaskolan och på Lingården i Lenhovda byttes tak. Under året har även ett antal åtgärder för att minska radonvärden gjorts och flera brandtekniska beskrivningar och åtgärder har gjorts efter dessa.

Ekonomi

Verksamhetsåret 2022 visar ett rörelseresultat på 4 046tkr (2 664tkr). Efter skatter och dispositioner blev resultatet 658tkr (744tkr). 2022 är det sjunde året bolagets årsredovisning sker enligt K3-regler. De komponenter och avskrivningstider som tillämpas från och med omräkningsåret 2015 är:

Komponent	Avskrivningsår
Stomme, grund, stomkompl.	100
Yttertak	30
Fast inredning	25
Fönster	30
Fasad	50-100
Inre ytskikt och vitvaror	13
VS, el inkl.styr	30
Ventilation	25
Restpost	50
Uer, uppskrivningsfond	50
Verksamhetsanpassning	beroende av hyreskontraktets utformning

Hyresintäkter 57 731tkr (56 350tkr), övriga intäkter 41 755tkr (39 890tkr)

Driftskostnader bostäder, ej förvaltning, uppgår till 32 062tkr (32 095tkr) och underhållskostnader både kostnadsförda och aktiverade på bostäder, ej förvaltning, uppgår till 18 325tkr (18 661tkr) vilket motsvarar ca 276kr/ kvm.

Taxebundna kostnader utgör 14,9% av de totala fastighetskostnaderna (driftkostnader + underhållskostnader) och underhållet står för 25%

Driftnettot uppgår till 247kr/kvm (310kr/kvm).

Totala skuldportföljen uppgår till 196 835 884kr per 20221231

Säkerhet för samtliga lån utgörs av borgen från ägaren Uppvidinge kommun. Den totala borgensramen uppgår till 250Mkr.

Andel lån med rörlig ränta uppgår till 44,6% .

Den genomsnittliga räntan under året har uppgått till 1,49% (0,34%) exklusive kommunal borgensavgift om 0,4%

Vid nuvarande skuldnivå påverkas resultatet med 1000 tkr vid en räntejustering på 0,5%.

Investeringar som upptagits i balansräkningen uppgår till 7,7 miljoner och utgörs av renoveringar såsom nya fasader och tak mm. Det har även byggts 2st nya miljöhus.

Anskaffning inventarier 134tkr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	99 486	96 240	92 480	90 524
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 078	1 211	9 240	5 664
Balansomslutning, tkr	306 081	299 264	299 990	280 975
Antal anställda	47	47	43	43
Soliditet	22	22	22	21
Kassalikviditet	85	124	124	137

6/11 2023

Hyror

Hyresförändringen för bostäder skedde per 20220401 med ca 1,85% för varmhyra och ca 1,45% för kallhyra vilket per helår ökar bolagets intäkter med ca 960tkr.

Hyresnivån för bostäder ligger på 1001kr/kvm en ökning med ca 20kr/kvm från 2021.

Uthyrningsgraden är 92,1%(93,7%) på bostäder och lokaler 89,5% (91,8%).

Flyttningsfrekvensen har ökat från fg år och det har under året skrivits 177 bostadskontrakt, flyttningsfrekvensen uppgår till 21,43% (20,05%).

Vi har för avsikt att hyresförhandlingen för 2023 ska vara klar 20230401.

Fastighetsbeståndet

Den uthyrningsbara ytan uppgick vid årets slut till 66 497kvm (66 388 kvm), varav lokalyta 13 572 kvm (13 572 kvm). I lokalytan ingår även förråd. Antalet bostadslägenheter uppgick till 840st (838st) Under året har 2 st vindslägenheter totalrenoverats. Utanför den uthyrningsbara ytan ligger 16 st lgh som är under totalrenovering.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas individuella marknadsvärde har fastställts genom intern värderingsmodell upprättad 2016 som är avstämd med extern värderare avseende upplägg och avkastningskrav m.m. Värderingen är uppdaterad 2022.

Med de antagande som är gjorda uppgår de samlade fastigheternas marknadsvärde 461 mkr vilket överstiger det bokförda värdet med ca. 198 mkr.

Personal

Bolaget sysselsätter nu 47 personer varav 16 män och 31 kvinnor, medelåldern uppgår till 47 år.

Energi och miljö

Bolaget är delaktig i Sveriges allmännyttas klimatinitiativet som har målet att minska utsläppen av växthusgaser genom att vara fossilfria 2030 och minska energianvändningen med 30% till år 2030.

Under 2022 har all el som inköpts varit ursprungsmärkt vindel. Sedan 2020 är vår uppvärmning helt fossilbränslefritt.

BB
2/6

Organisation och ledning

Styrelseledamöter

Bodil Fager Bergqvist
Viktoria Birgersson
Billy Lindvall
Simon Bring
Peter Danielsson

Styrelsesuppleanter

Åke Axelsson
Jessika Rask
Helena Johansson
Perry Svensson
Tony Johansson

Tf Verkställande direktör
Richard Gustafsson

Revisorer

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers som företräds av auktoriserad revisor Björn Bergljung.
Lekmannarevisor Åke Carlsson

Framtida utveckling

Bolaget har en ambition att hålla en god takt i nybyggnationen och arbeta långsiktigt med frågan för att förbereda områden och minska ledtider vid byggnationer.

Nybyggnationen fortsätter i de olika kommundelarna. Flertalet projekt pågår för att förbereda de kommande nyproduktionerna.

En stor utmaning ligger framför oss gällande de underhållsbehov som finns tillsammans med den nybyggnadstakt som är nödvändig.

Vi arbetar aktivt för att minska våra långsiktiga kostnader i drift och förvaltning.

Vi arbetar aktivt med att minska vår klimatpåverkan.

- Investerar i fossilmfria redskap, maskiner och fordon
- Byter ut kemikalier mot mer miljövänliga alternativ
- Byggnation av fler miljöhus.

Vi arbetar aktivt med våra bosociala frågor för att skapa attraktiva, trygga och välkomnande bostadsområden.

Utveckla och fördjupa vårt samarbete med Uppvidinge kommun.

Vi förvaltar och nyproducerar våra kunders hem.

Vi skall vara en attraktiv arbetsgivare.

Förändring av eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Uppskr.fond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>S:a eget kapital</i>
Eget kapital 2021-12-31	1 500	7 600	13 400	42 414	64 914
Minskn.uppskr.fond		-395		395	-
Årets resultat				658	658
Eget kapital 2022-12-31	1 500	7 205	13 400	43 467	65 572

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp i kkr</i>
Balanserat resultat	42 809
Årets resultat	658
Totalt	43 467

Styrelsen och VD föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande.

Balanseras i ny räkning **43 467**

2023070334324

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	57 731	56 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	41 755	39 890
		<u>99 486</u>	<u>96 240</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-68 507	-64 706
Underhållskostnader	5	-14 415	-16 710
Fastighetsskatt		-904	-861
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-9 528	-9 261
		<u>-98 354</u>	<u>-101 538</u>
Bruttoresultat		6 132	4 702
Övriga rörelsekostnader			
Förlust vid avyttring av byggnader		-	-264
Centraladministration		-2 086	-1 774
		<u>-2 086</u>	<u>-1 774</u>
Rörelseresultat	7,8,9	4 046	2 664
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	192	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 160	-1 521
		<u>-1 968</u>	<u>-1 453</u>
Resultat efter finansiella poster		2 078	1 211
Bokslutsdispositioner	12	-	380
		<u>-</u>	<u>380</u>
Resultat före skatt		2 078	1 591
Skatt på årets resultat	13,14	-1 420	-847
		<u>-1 420</u>	<u>-847</u>
Årets resultat		658	744

53 A
k/1

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	262 280	263 104
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 870	2 707
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	14 894	2 149
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	320	394
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	19	40	40
Uppskjuten skattefordran		859	1 057
Summa anläggningstillgångar		280 263	269 451
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		174	355
		174	355
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 372	1 834
Övriga kortfristiga fordringar		2 162	2 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 777	5 911
		6 311	10 663
Kassa och bank		19 333	18 795
Summa omsättningstillgångar		25 818	29 813
SUMMA TILLGÅNGAR		306 081	299 264

2023070334325

Handwritten signatures and initials

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	21	1 500	1 500
Uppskrivningsfond	22	7 205	7 600
Reservfond		13 400	13 400
		<u>22 105</u>	<u>22 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	23	42 809	41 671
Årets resultat		658	744
		<u>43 467</u>	<u>42 415</u>
		<u>65 572</u>	<u>64 915</u>
Summa eget kapital			
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	24	830	830
		<u>830</u>	<u>830</u>
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser	25	255	270
Uppskjuten skatteskuld		13 905	12 683
		<u>14 160</u>	<u>12 953</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26,27	195 273	196 756
		<u>195 273</u>	<u>196 756</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 563	1 563
Leverantörsskulder		12 728	9 558
Skatteskulder		904	861
Övriga kortfristiga skulder		1 406	1 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	13 645	9 943
		<u>30 246</u>	<u>23 810</u>
		<u>306 081</u>	<u>299 264</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Handwritten signature and initials

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		4 046	2 664
Avskrivningar		9 529	9 261
Övriga ej likviditetspåverkande poster		208	244
		<u>13 783</u>	<u>12 169</u>
Erhållen ränta		415	54
Erhållna utdelningar			-
Erlagd ränta		-2 160	-1 521
Betald inkomstskatt		-65	13
		<u>11 973</u>	<u>10 715</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		181	145
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		461	-198
Ökning(-)/Minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		4 001	-3 080
Ökning(-)/Minskning (+) leverantörsskulder		3 169	1 385
Ökning(+)/Minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder		2 998	-1 491
		<u>22 783</u>	<u>7 476</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-20 762	-9 472
		<u>-20 762</u>	<u>-9 472</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 483	-1 563
		<u>-1 483</u>	<u>-1 563</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		<u>538</u>	<u>-3 559</u>
Årets kassaflöde		538	-3 559
Likvida medel vid årets början		<u>18 795</u>	<u>22 354</u>
Likvida medel vid årets slut		19 333	18 795

2023070334326

A B
A/B

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyror

Intäkter hyror redovisas i den period de avser.

Andra typer av intäkter

Övriga intäkter består främst av fastighetsförvaltning.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

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 och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångernas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens

4/0 3 1

restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyresfastigheter	
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	25-100 år
VVS, El inkl.styr, ventilation	25-30 år
Övrigt	25-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen [Alt. (eller) vägda genomsnittspriser]. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

I egentillverkade halv- och helfabrikat består anskaffningsvärdet av direkta tillverkningskostnader och de indirekta kostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen [eller uppgår till mer än ett oväsentligt belopp]. Vid värdering har hänsyn tagits till normalt kapacitetsutnyttjande.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Om tillämpligt

Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.



2023070334328

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyra		
Bostäder	54 109	53 015
Lokaler	9 301	9 051
Garage och bilplatser	337	329
Summa	63 747	62 395
Hyresbortfall		
Bostäder	-4 548	-4 679
Hyresrabatt på bostäder	-524	-487
Lokaler	-858	-803
Garage	-86	-76
Summa	-6 016	-6 045
Summa hyresintäkter	57 731	56 350

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Förvaltningsavtal	40 339	38 784
Ersättning från hyresgäst	542	593
Övriga ersättningar	874	513
Summa	41 755	39 890

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	28 534	28 518
Reparationer	5 291	5 117
Taxebundna kostnader	12 974	10 224
Uppvärmning	14 737	12 937
Fastighetsanknuten administration	4 737	4 908
Övriga driftkostnader	2 234	3 096
Summa	68 507	64 800
Varav hänförligt till förvaltningsavtal		
Fastighetsskötsel och städ	20 055	19 590
Reparationer	2 811	3 078
Taxebundna kostnader	6 597	4 487
Uppvärmning	6 045	5 765
Övriga driftkostnader	937	1 785
Summa	36 445	34 705

Not 5 Underhållskostnader

	2022	2021
Utfört underhåll	14 415	16 710
I underhållskostnader ingår kostnader avseende förvaltningsuppdraget		
Utfört underhåll	3 750	3 880

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022	2021
Byggnader	8 483	8 071
Inventarier, verktyg och installationer	971	1 116
Förändring av bostadslåneposten	74	74
Summa	9 528	9 261

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda

	2022	2021
Kvinnor	31	31
Män	16	16
Totalt	47	47

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar, styrelsen och VD	861	690
Löner och ersättningar till övriga anställda	16 295	18 145
Summa	17 156	18 835

Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 548	5 001
Pensionskostnader för styrelse och VD	345	117
Pensionskostnader för övriga anställda	873	451
Totalt	23 922	24 404

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	1	1

Avtal om avgångsvederlag

Finns inget vd-avtal.

Not 8 Leasingavtal

Förfaller till betalning inom ett år	225	53
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	23	520
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	241	342

Årets leasingkostnader avser leasingavtal för kopieringsmaskin och fordon.

Not 9 Ersättning till revisorer

	2022	2021
<i>PWC</i>		
Revisionsuppdrag	195	222
Konsultation	5	25
Summa	200	247

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning	2	
Ränta från bank	119	
Räntor på kundfordringar	70	68
Övriga ränteintäkter	1	
Summa	192	68

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	1 365	723
Borgensavgift	790	796
Räntor på leverantörsskulder	5	2
Summa	2 160	1 521

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	-	380
Summa	-	380

2023070334329

Not 13 Uppskjuten skatt

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-1 420	-847
	-1 420	-847

Not 14 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt	-1 420	-847
Summa	-1 420	-847
Resultat före skatt	2 078	1 591
Skatt enligt gällande skattesats	-428	-328
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7	-7
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Uppräkning upplösning av periodiseringsfond	-	-5
Schablonränta på periodiseringsfonder	-1	-1
Skillnader i avskrivningar på fastigheter	364	502
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	1 445	356
Skillnader fastighetsförsäljning	-	-
Summa	1 373	517
Ej aktiverat underskott	-1 373	-517
Aktiverat underskott	0	0
Aktuell skatt	0	0
Temporär skillnad byggnad		
Uppskjuten skatt	-1 420	-847

Not 15 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	373 098	356 453
Försäljningar och utrangeringar	-371	-2 580
Omklassificeringar	7 660	19 351
Avgår investeringsbidrag på årets inköp och omklassificering	-	-126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 387	373 098
Ingående avskrivningar	-120 946	-115 696
Försäljningar och utrangeringar	371	2 316
Årets avskrivningar	-7 979	-7 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 554	-120 946
Ingående uppskrivningar	15 720	15 720
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 768	-4 263
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-505	-505
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 447	10 952
Utgående restvärde enligt plan	262 280	263 104

2/10
B
A

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	12 435	12 326
Årets förändringar		
Inköp	134	166
Försäljningar och utrangeringar		-57
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 569	12 435
Ingående avskrivningar	-9 728	-8 669
Årets förändringar		
Försäljningar och utrangeringar		57
Avskrivningar	-971	-1 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 699	-9 728
Utgående restvärde enligt plan	1 870	2 707

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ingående nedlagda kostnader	2 149	12 068
Under året nedlagda kostnader	5 084	9 432
Omklassificeringar	7 661	-19 351
Utgående nedlagda kostnader	14 894	2 149

Not 18 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
<i>Bostadslånepost</i>		
Ingående anskaffningsvärden	394	467
Årets avskrivning	-74	-73
Redovisat värde vid årets slut	320	394

Not 19 Andelar i intresseföretag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utgående anskaffningsvärde	40	40
Redovisat värde	40	40

Avser inbetalt insatskapital till Husbyggnadsvaror HBV förening.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Dina Försäkringar	668	5 911
Underskott förvaltningsavtal	2 051	
Slutlig Fora	58	
2 777	5 911	

Not 21 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 15 st aktier med kvotvärde 100 000 kr.

Not 22 Uppskrivningsfond

	2022	2021 ¹
Belopp vid årets ingång	7 600	7 995
Minskning av uppskrivna tillgångar	-395	-395
Belopp vid årets utgång	7 205	7 600

Not 23 Förslag till disposition av resultatet

Till årstämman förfogande står följande vinstmedel

	2022	2021
Balanserade vinstmedel	42 809	41 671
Årets vinst	658	744
	43 467	42 415
i ny räkning överförs	43 467	42 415

Not 24 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	830	830
	830	830

Not 25 Avsättningar för pensioner och liknande

	2022	2021
Avsättning pension	255	270
Avs. uppskjuten skatt uppskr.byggnader	2 148	2 252
Avs. uppskjuten skatt byggnader	11 757	10 431
Avsättning vid periodens utgång	14 160	12 953

Not 26 Upplåning

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

	2022
Skulder till kreditinstitut	195 273
Summa	195 273

Not 27 Skulder som redovisas i flera poster

Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022	2021
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	195 273	196 756
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 563	1 563
Summa skulder till kreditinstitut	196 836	198 319

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna utgiftsräntor	295	73
Upplupna löner	123	142
Upplupna semesterlöner	1 274	1 133
Upplupna sociala avgifter	439	400
Förutbetalda hyror	4 839	3 327
Övriga poster	6 675	4 869
	13 645	9 944

Not 29 Ansvarsförbindelse

	2022	2021
Borgensförbindelse Fastigo	309	336

2023070334331

Underskrifter

Lenhovda 14 mars 2023



Bodil Fager Bergqvist
Styrelseordförande



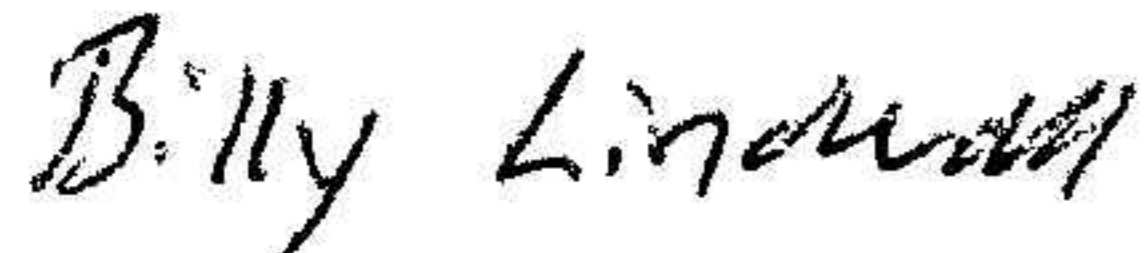
Richard Gustafsson
Verkställande direktör



Viktoria Birgersson
Vice styrelseordförande



Peter Danielsson
Styrelseledamot



Billy Lindvall
Styrelseledamot



Simon Bring
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2023



Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Björn Bergljung
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Uppvidingehus, org.nr 556156-4864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Uppvidingehus för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Uppvidingehus.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Uppvidingehus för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Uppvidingehus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Växjö den 14 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Bergljung
Auktoriserad revisor