

2023042609265

# ÅRSREDOVISNING 2022



**Org.nr. 556044-5206**

## **Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Nybro Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Nybro den 5 april 2023

  
Sulev Pull, VD

# ÅRSREDOVISNING 2022



Org.nr. 556044-5206

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Nybro Bostads AB (org.nr. 556044-5206) med säte i Nybro kommun i Kalmar län får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i tusental kronor (tkr), om inget annat anges. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

### Allmänt om verksamheten

Nybro Bostads AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som ska främja utvecklingen i Nybro kommun. Bolaget ska även sedan årsskiftet 2018 förvalta kommunala verksamhetslokaler i koncernbolagen AB Nybro Brunn och Transtorpsfastigheter AB.

Fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 2 259 bostäder fördelat på 141 090 kvm, 413 lokaler och förråd samt 389 garage och 1 301 p-platser.

Nybro Bostads AB är sedan den 1 januari 2014 ett helägt dotterbolag till Nybro Kommunbolag AB, som ägs till 100 % av Nybro kommun.

### Ägardirektiv

Nybro kommun har under 2018 uppdaterat sin bolagspolicy och sina ägardirektiv för direkt och indirekt ägda bolag som vi följer. Bolagspolicyen fastställer hur kommunens ägande av bolag ska tillämpas samt hur ägaren i övrigt vill utöva kontroll över de kommunala bolagen. Bolagspolicyen kompletteras av gemensamma ägardirektiv som ger en grund för styrning av alla kommunens helägda bolag.

Det finns också bolagsspecifika ägardirektiv där bolagets uppdrag, speciella ägardirektiv och långsiktiga finansiella mål anges. Nybro Bostads AB har två uppdrag; bostäder/lokaler samt förvaltning av kommunala verksamhetslokaler.

Bolagets långsiktiga finansiella mål, mätt som genomsnitt över en femårsperiod är följande:

- Avkastning på sysselsatt kapital minst 3 procent.
- Soliditet mer än 20 procent.
- Kassaflöde enligt ÅR större än 0 mkr.

För 2022 uppgår avkastningen på sysselsatt kapital till 3,0%, soliditeten är 19,9% och kassaflöde enligt kassaflödesanalysen är positivt med 1,6 mkr.

### Organisationsanslutning

Nybro Bostads AB är anslutet till Sveriges Allmännytta AB tidigare SABO AB (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

## Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	193 854	184 384	179 682	171 993	152 467
Driftkostnader	107 090	92 413	84 868	85 988	78 781
Bruttoresultat	31 436	27 014	25 156	24 666	18 231
Resultat efter finansiella poster	21 950	20 808	17 219	17 969	10 943
Balansomslutning	1 096 468	1 048 768	920 714	841 131	850 389
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,0	2,7	2,9	3,3	2,2
Soliditet %	19,7	18,9	19,8	20,1	18,2
Kassaflöde	1 551	-23 956	-25 354	76 613	-47 667

Nyckeltalsdefinitioner: se not 30

### Verksamheten

2022 har varit året då pandemin släppte sitt grepp och någorlunda normala förhållanden återuppstod. Nybro Bostads personal har återgått att förhålla sig till det normala förhållandet i sitt utövande av normala vardagliga arbete. På det hela taget så har det presterats ett oerhört bra arbete under de tidigare rådande omständigheterna som nu lättat upp i den dagliga kontakten med hyresgäster och entreprenörer.

Planerade aktiviteter och målsättningar med reparationer, underhåll och budget har uppnåtts. Kostnadsökningar gällande material, servicetjänster, energi och förändrat ränteläge har påfrestat och begränsat till en viss del för verksamheten under året. Efterfrågan på underhållsarbete ökar. Nivån är en resurs och ekonomisk fråga som även sätts i relation till övriga kostnadsökningar och den hyresjustering som genomförs varje år. Inför 2023 uppnåddes inte de nödvändiga nivåerna i hyresförhandlingen för att bibehålla tidigare och bolagets önskade nivå på underhållsarbeten. Trots situationen har utveckling av vårt arbete och arbetssätt ändå kunnat fortgå. Även våra investeringar underhålls- och investeringsprojekt har löpt enligt plan.

Sjukfrånvaron hos våra entreprenörer, samarbetspartners och i de egna leden har minskat kraftigt vilket gjort det lättare att planera och få utfört det arbete som vi förutsatt oss.

Just nu är behovet större än den budgeterade förmågan. Det kommer att krävas ytterligare förstärkningar i åren framöver.

Den påbörjade stamreoveringen på Vattugatan/Algatan kommer att pågå ytterligare in på nästa år. Vattenskador i andra fastigheter fortsätter att drabba våra hyresgäster och vår ekonomi och planläggning för nya stamreoveringsprojekt är under fokus.

Två parhus håller på att uppföras på tomterna i Alsterbro. Inflyttning är planerad till våren 2023. Klimatavtryck, miljöfrågor, hållbarhet och fossilfritt är stora frågor växer in i verksamheten mer och mer. Alla beslut som fattas har någon bärighet i dessa områden. Solceller och laddstolpar för el-fordon är också nya frågor som måste utvecklas och hanteras beroende på önskemål från hyresgäster. I förlängningen av allt arbete kommer även energibesparingar in som central arbetsmetod vid förändringar. Gamla uttjänta komponenter ersätts med nya energieffektivare. Allt för att spara på miljö och kostnader.

Nybro Bostads AB har för vana att styra ekonomin på helheten för att åstadkomma det resultat som bolaget kräver. Även i år är avvikelserna på totalen väldigt små.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det ständiga orosmolnet om den allmänna kostnadsutvecklingen i fastighetsbranschen består. Dessvärre har vi sett onormalt stora kostnadsökningar inom flera områden. Det påverkar bolagets verksamhet om det inte finns kompensation för kostnadstäckning. I underhållsbudgeten är det helt avgörande hur kompensationen från hyresjusteringar utfaller. Blir det inte kompenserat så reducerar det underhållsarbetena som på kort, och även lång sikt, får svåra konsekvenser för fastigheternas välmående och hyresgästernas boendemiljö.

Nuvarande och framtida ränteläge är också svårbedömt och de flesta omskrivningar av lån läggs på rörlig ränta då de fasta räntorna på längre sikt bedöms för tillfället som "överprisade" för att vara acceptabla. Stor osäkerhet på vägvalet råder.

### Förväntad framtida utveckling

Det kommande året har flera betydande inriktningar för bolaget utveckling. Det finns ett väldigt stort behov av investeringar i stamreoveringar. Reoveringarna måste hanteras skyndsamt för att minimera skadorna. Framtida klimat och energifrågor måste få allt mer fokus och kommer att binda upp mer och mer resurser för varje år. Kontinuitet i frågorna krävs för att bolaget skall uppnå de framtida mål som vår ägare och huvudmän satt upp. Organisationen måste hela tiden utvecklas och utbildas för att bolaget ska kunna följa de förändringar som våra kunder och omgivning efterfrågar. Kostnadsläget är för tillfället så besvärande att bolaget måste inta en försiktigare hållning till att nyproducera lägenheter.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

### Eget kapital

	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	2 800	35 560	131 445	29 170
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämma			29 170	-29 170
Årets resultat				16 500
<b>Vid årets utgång</b>	<b>2 800</b>	<b>35 560</b>	<b>160 615</b>	<b>16 500</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	160 615 185
Årets resultat	16 500 127
<b>Totalt</b>	<b>177 115 312</b>

disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<b>177 115 312</b>
-------------------------	--------------------

### **Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget**

Efter det lämnade koncernbidraget på 68 880 kr till moderbolaget Nybro Kommunbolag AB uppgår bolagets soliditet till 19,9%. Soliditeten är mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 20220101-20221231 (Tkr)**

	Not	2022	2021
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	178 156	171 025
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 698	13 359
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>193 854</b>	<b>184 384</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4	-107 090	-92 413
Underhållskostnader	5	-21 413	-23 599
Fastighetsskatt		-2 819	-2 395
Avskrivningar	6	-31 096	-28 965
Övriga förvaltningskostnader		0	-9 998
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-162 418</b>	<b>-157 370</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>31 436</b>	<b>27 014</b>
Resultat försäljning av fastigheter		0	1 240
Resultat försäljning av inventarier		0	121
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 436</b>	<b>28 375</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	482	62
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-9 968	-7 629
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 950</b>	<b>20 808</b>
Bokslutsdispositioner	12	-69	16 208
Skatt på årets resultat	13	-5 381	-7 846
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16 500</b>	<b>29 170</b>

**BALANSRÄKNING PER 20221231 (Tkr)**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>20221231</b>	<b>20211231</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	14, 17	877 450	861 855
Mark	15, 17	45 979	45 963
Markanläggningar	16, 17	23 186	22 837
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 712	5 738
Pågående nyanläggningar	19	93 980	65 499
		<b>1 044 307</b>	<b>1 001 892</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	50	50
Andra långfristiga fordringar	21	229	229
		<b>279</b>	<b>279</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 044 586</b>	<b>1 002 171</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		688	525
Fordringar hos koncernföretag		0	1 268
Fordringar hos Nybro kommun		45 926	40 991
Aktuell skattefordran		3 011	1 294
Övriga fordringar		1 293	1 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	961	886
		<b>51 879</b>	<b>46 597</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 881</b>	<b>46 597</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 096 468</b>	<b>1 048 768</b>

**BALANSRÄKNING PER 20221231 (Tkr)**

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>20221231</b>	<b>20211231</b>
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (28 000 aktier á 100 kr)		2 800	2 800
Reservfond		35 560	35 560
		<b>38 360</b>	<b>38 360</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		160 615	131 445
Årets resultat		16 500	29 170
		<b>177 115</b>	<b>160 615</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>215 475</b>	<b>198 975</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	16 648	11 195
		<b>16 648</b>	<b>11 195</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	797 110	610 886
		<b>797 110</b>	<b>610 886</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	30 000	186 224
Leverantörsskulder		10 425	17 399
Skulder till koncernföretag		4 578	7 154
Skulder till Nybro kommun		0	0
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		3 547	2 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	18 683	14 308
		<b>67 233</b>	<b>227 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 096 468</b>	<b>1 048 768</b>

**KASSAFLÖDESANALYS, TKR**

Not

	2022	2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	31 436	28 375
Avskrivningar som belastat resultatet	31 096	28 965
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 361
Erhållen ränta	482	62
Erlagd ränta	-9 968	-7 629
Betald inkomstskatt	27 -1 645	-4 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>51 401</b>	<b>44 015</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	0	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 015	2 515
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-4 255	-1 437
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>45 131</b>	<b>45 093</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-73 511	-133 720
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 323
Förändring av finansiella tillgångar	0	-8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-73 511</b>	<b>-132 405</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	30 000	130 000
Amortering av lån	0	-18 202
Amortering av lån Nybro kommun	0	-48 410
Utbetalt koncembidrag	-69	-32
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>29 931</b>	<b>63 356</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 551</b>	<b>-23 956</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>40 787</b>	<b>64 743</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	28 <b>42 338</b>	<b>40 787</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Leasingavtal

Alla leasingavtal (hyresavtal) redovisas som operationell leasing.

#### Ersättningar till anställda

##### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bilersättningar och liknande kostnadsförs löpande.

##### Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka fastställda avgifter betalas till en separat juridisk enhet. Någon rättslig eller informell förpliktelse att betala ytterligare avgifter finns inte i de fall den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till de anställda. Avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs under det räkenskapsår de avser.

##### Förmånsbestämda pensionsplaner

Förmånsbestämda pensionsplaner är andra planer än avgiftsbestämda pensionsplaner. Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som regleras genom betalning av pensionspremier. Dessa redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed under det räkenskapsår de avser.

#### Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförts.

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

## 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. Årets totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## 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. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

## 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, 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.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden beroende på byggnadstyp och komponent enligt följande:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	80-100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	40-50 år
Värme och sanitet	40-50 år
El	40 år
Fasad och fönster	40-50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation och hiss	20-25 år
Styr och övervakning	15 år
Övrigt	20-50 år
Solcellsanläggning	25 år
Garage, förråd och miljöhus	40 år

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Nyttjandeperioden för markanläggningar är 20 år vilket innebär maximalt skattemässigt avskrivning med 5 % av ursprungligt anskaffningsvärde.

Avskrivningar på inventarier har skett enligt plan vilken beräknats på ursprungliga anskaffningsvärdet och med avskrivningstider som fastställts efter bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. För samtliga inventarier är avskrivningstiden 5 år.

## Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

## Finansiella instrument

Bolaget tillämpar K3 kapitel 11, vilket innebär att finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

## Kassaflödesanalys

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

Not 2	Hyresintäkter	2022	2021
	<u>Hyresintäkter</u>		
	Bostäder	143 712	137 612
	Lokaler	35 324	33 895
	Garage, P-plats	3 238	3 184
	<b>Totalt</b>	<b>182 274</b>	<b>174 691</b>
	<u>Hyresbortfall</u>		
	Bostäder	3 273	2 782
	Lokaler	81	120
	Garage, P-plats	269	263
	Hyresrabatter	493	501
	<b>Totalt</b>	<b>4 117</b>	<b>3 666</b>
	<b>Nettointäkter</b>	<b>178 156</b>	<b>171 025</b>
Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2022	2021
	Återvunna hyres- och kundfordringar	110	77
	Bostadsanpassningsbidrag	0	0
	Försäkringsersättning	0	0
	Ersättning för sjuklönekostnader	93	10
	Externa förvaltningsuppdrag	10 900	10 562
	Övrigt	4 594	2 710
	<b>Totalt</b>	<b>15 697</b>	<b>13 359</b>

<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fastighetsskötsel och städ	18 521	16 108
	Reparationer	7 394	11 786
	El	14 936	8 042
	Vatten och avlopp	6 695	7 189
	Sophämtning	4 553	4 433
	Uppvärmning	16 530	17 521
	Fastighetsförsäkringar	2 071	1 438
	Hyses- och kundförluster	302	692
	Administration	30 599	22 255
	Hysesgästmedel, föreningsavgifter	744	1 175
	Övriga driftkostnader	4 745	1 774
	<b>Totalt</b>	<b>107 090</b>	<b>92 413</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<u>Egen regi</u>		
	Måleriarbeten	2 682	2 442
	Byggnadsarbeten	3 068	3 349
	<b>Summa</b>	<b>5 750</b>	<b>5 791</b>
	<u>Köpta tjänster</u>		
	Byggnadsarbeten	5 728	4 936
	Golvarbeten	2 045	2 179
	Markarbeten	607	1 379
	Hiss- och dörrarbeten	392	467
	Måleriarbeten	3 095	3 985
	VVS-arbeten	2 351	3 927
	Elarbeten	1 065	539
	Vitvaruarbeten	380	395
	<b>Summa</b>	<b>15 663</b>	<b>17 807</b>
	<b>Totalt</b>	<b>21 413</b>	<b>23 598</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnader	26 670	24 325
	Markanläggningar	2 003	2 191
	Inventarier och verktyg	2 161	2 108
	Installationer	262	341
	<b>Totalt</b>	<b>31 096</b>	<b>28 965</b>

<b>Not 7</b>	<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Heltidsanställda		
	Män	37	34
	Kvinnor	14	12
	Deltidsanställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	3
	<b>Totalt</b>	<b>51</b>	<b>49</b>

<b>Medelantalet årsanställda</b>	<b>51</b>	<b>49</b>
----------------------------------	-----------	-----------

<b>Not 8</b>	<b>Löner och ersättningar, könsfördelning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Styrelse och VD	1 523	1 483
	Övriga anställda	21 200	20 828
	<b>Totalt</b>	<b>22 723</b>	<b>22 311</b>
	Sociala kostnader	8 839	8 735
	-varav pensionskostnader VD	505	346
	-varav pensionskostnader övriga anställda	1 286	1 092

Verkställande direktören har en avtalad uppsägningstid på sex (6) månader. Vid uppsägning från bolagets sida utges vid uppsägningstidens slut en engångsersättning till VD motsvarande totalt tolv (12) månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid om tre (3) månader.

<b>Könsfördelning i företagsledning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelse</b>		
Kvinnor	3	3
Män	4	4

<b>Könsfördelning i företagsledning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>VD och övriga befattningshavare</b>		
Kvinnor	2	2
Män	3	3

<b>Not 9</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<u>KPMG</u>		
	Revisionsuppdrag	46	52
	Övriga uppdrag	0	0
	<u>Lekmannarevisorer</u>		
	Revision	0	1
	<b>Totalt</b>	<b>46</b>	<b>53</b>

<b>Not 10</b>	<b>Övriga ränteintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Bank och placeringsräntor	262	2
	Övriga räntor	220	60
	<b>Totalt</b>	<b>482</b>	<b>62</b>
<b>Not 11</b>	<b>Räntekostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Räntor på fastighetslån	6 230	4 498
	Räntor på koncernskulder	0	44
	Borgensavgift	3 731	3 081
	Övriga räntor	7	6
	<b>Totalt</b>	<b>9 968</b>	<b>7 629</b>
<b>Not 12</b>	<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Lämnat koncernbidrag	-69	-32
	Förändring av periodiseringsfond	0	16 240
	<b>Totalt</b>	<b>-69</b>	<b>16 208</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Aktuell skatt	0	0
	Justering avseende tidigare år	73	-20
	Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 454	-7 826
	<b>Totalt</b>	<b>-5 381</b>	<b>-7 846</b>
	<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
	Resultat före skatt	21 881	37 016
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-4 507	-7 625
	<i>Skatteeffekt av:</i>		
	Ej avdragsgilla kostnader	-35	-18
	Schablonintäkt periodiseringsfond	0	-17
	Uppräkning återföring periodiseringsfond	0	-166
	Avyttring näringsfastighet	0	0
	Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-912	0
	Skattereduktion inventarier	73	0
	Justering skatter från föregående år	0	-20
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-5 381</b>	<b>-7 846</b>
	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>24,6%</b>	<b>20,6 %</b>
	<b>Avstämning effektiv skatt</b>		

<b>Not 14</b>	<b>Byggnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående ack. anskaffningsvärden	1 296 719	1 152 145
	Nyanskaffningar under året	42 253	144 925
	Avyttringar och utrangeringar	0	-351
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>1 338 972</b>	<b>1 296 719</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-434 864	-410 845
	Avyttringar och utrangeringar	0	306
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 658	-24 325
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-461 522</b>	<b>-434 864</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>877 450</b>	<b>861 855</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>875 792</b>	<b>664 757</b>
<b>Not 15</b>	<b>Mark</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående ack. anskaffningsvärden	45 963	45 762
	Nyanskaffningar under året	16	235
	Avyttringar och utrangeringar	0	-34
	<b>Bokfört värde</b>	<b>45 979</b>	<b>45 963</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>201 188</b>	<b>181 907</b>
<b>Not 16</b>	<b>Markanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående ack. anskaffningsvärden	59 408	56 901
	Nyanskaffningar under året	2 352	2 507
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>61 760</b>	<b>59 408</b>
	Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-36 571	-34 380
	Avyttringar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 003	-2 191
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 574</b>	<b>-36 571</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>23 186</b>	<b>22 837</b>

**Not 17    Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

För att bedöma verkligt värde på bolagets förvaltningsfastigheter anlätade bolaget 2015 en extern oberoende värderare. Analys av bolagets fastighetsinnehav genomfördes på fastighetsnivå varefter en avkastningsvärdering utifrån ett justerat driftnetto gjordes per fastighet. Genomsnittligt direktavkastningskrav på bolagets fastigheter bedömdes till 6,40%. Det samlade verkliga värdet på bolagets fastigheter bedömdes till 780 - 800 mkr per 2015-12-31.

Efter utförd värdering har bolaget köpt fyra fastigheter av Nybro Kommun (2018) med ett beräknat marknadsvärde på ca 70 mkr, samt tre nybyggda fastigheter tagits i drift (2019, 2021) med ett beräknat marknadsvärdet på ca 300 mkr varefter det samlade verkliga värdet på bolagets fastigheter beräknas uppgå till minst 1 150 mkr per 2021-12-31. Någon ny värdering har ej skett per 2022-12-31. Styrelsens bedömning är att det ej skett någon väsentlig värdeförändring jämfört med 2021.

<b>Not 18    Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<u>Inventarier och verktyg</u>		
Ingående ack. anskaffningsvärden	17 060	16 417
Nyanskaffningar under året	409	989
Avyttringar och utrangeringar	0	-346
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>17 469</b>	<b>17 060</b>
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-12 348	-10 515
Avyttringar och utrangeringar	0	277
Årets avskrivningar enligt plan	-2 161	-2 110
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 509</b>	<b>-12 348</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 960</b>	<b>4 712</b>
<u>Installationer</u>		
Ingående ack. anskaffningsvärden	10 728	9 757
Nyanskaffningar under året	88	971
Avyttringar och utrangeringar	0	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>10 816</b>	<b>10 728</b>
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-9 702	-9 361
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-274	-341
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 976</b>	<b>-9 702</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>840</b>	<b>1 026</b>
<u>Totalt inventarier, verktyg och installationer</u>		
Anskaffningsvärde	28 197	27 788
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 485	-22 050
<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>3 712</b>	<b>5 738</b>

<b>Not 19</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående bokfört värde	65 499	81 406
	Under året nedlagda kostnader	73 148	128 685
	Överfört till byggnader	-42 253	-141 369
	Överfört till mark	-16	0
	Överfört till markanläggningar	-2 352	-1 850
	Överfört till installationer	0	-469
	Överfört till inventarier	-46	-904
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>93 980</b>	<b>65 499</b>
<b>Not 20</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Antal/Värdepapper</b>		
	4 andelar Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	1 andel Glasrikets skatter Ekonomisk förening	10	10
	<b>Totalt</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Not 21</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	HBV, inestående återbäringsmedel	229	229
	<b>Totalt</b>	<b>229</b>	<b>229</b>
<b>Not 22</b>	<b>Förutbet. kostnader och uppl. Intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förutbetalda försäkringar	180	219
	Övriga poster	781	667
	<b>Totalt</b>	<b>961</b>	<b>886</b>
<b>Not 23</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Uppskjuten skatt avseende outnyttjat underskottsavdrag	-1 579	-5 643
	Uppskjuten skatt avseende begränsat ränteavdrag	-646	-1 558
	Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på avskrivningar byggnader	18 873	18 396
	<b>Totalt</b>	<b>16 648</b>	<b>11 195</b>
<b>Not 24</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förfaller inom 1 år från balansdagen	30 000	186 224
	Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	797 110	610 886
	<b>Totalt</b>	<b>827 110</b>	<b>797 110</b>

<b>Not 25</b>	<b>Uppl. kostnader och förutbet. intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Upplupna semesterlöner	1 164	1 257
	Upplupen skuld sociala avgifter	1 332	1 322
	Upplupna kostnadsräntor	1 423	852
	Övriga upplupna kostnader	3 843	50
	Förskottsbetalda hyror	10 920	10 827
	<b>Totalt</b>	<b>18 682</b>	<b>14 308</b>

<b>Not 26</b>	<b>Ställda säkerheter och eventalförplikt.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fastighetsinteckningar till skulder kreditinstitut	79 828	79 828
	Fastighetsinteckningar, ej pantsatta	70 697	70 697
	<b>Totalt</b>	<b>150 525</b>	<b>150 525</b>

<b>Not 27</b>	<b>Betald inkomstskatt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Justering avseende tidigare år	73	-20
	Skattkostnad enligt resultaträkning	-5 381	-7 846
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	5 454	7 826
	Ökning/minskning av skatteskuld	-1 791	-4 357
	<b>Totalt</b>	<b>-1 645</b>	<b>-4 397</b>

<b>Not 28</b>	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kassa och bank	2	0
	Fordringar hos Nybro kommun (koncernkonto)	42 336	40 787
	<b>Totalt</b>	<b>42 338</b>	<b>40 787</b>

**Not 29 Koncernuppgifter**

Nybro Bostads AB är helägt dotterföretag till Nybro Kommunbolag AB, org.nr 556832-1110 med säte i Nybro kommun, som ägs till 100 % av Nybro kommun, org.nr 202000-0753. Nybro Kommunbolag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

**Not 30 Nyckeltalsdefinitioner**

**Balansomslutning:** Totala tillgångar

**Avkastning på sysselsatt kapital:** Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av sysselsatt kapital.

**Sysselsatt kapital:** Balansomslutningen minus icke räntebärande skulder (inkl. uppskjuten skatteskuld).

**Soliditet:** Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Justerat eget kapital är eget kapital plus 79,4 (79,4) procent av obeskattade reserver.

**Kassaflöde:** Årets kassaflöde enligt kassaflödesanalys.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 5 april 2023 för fastställelse.

Nybro den 8 mars 2023



Daniel Lindvall  
Ordförande



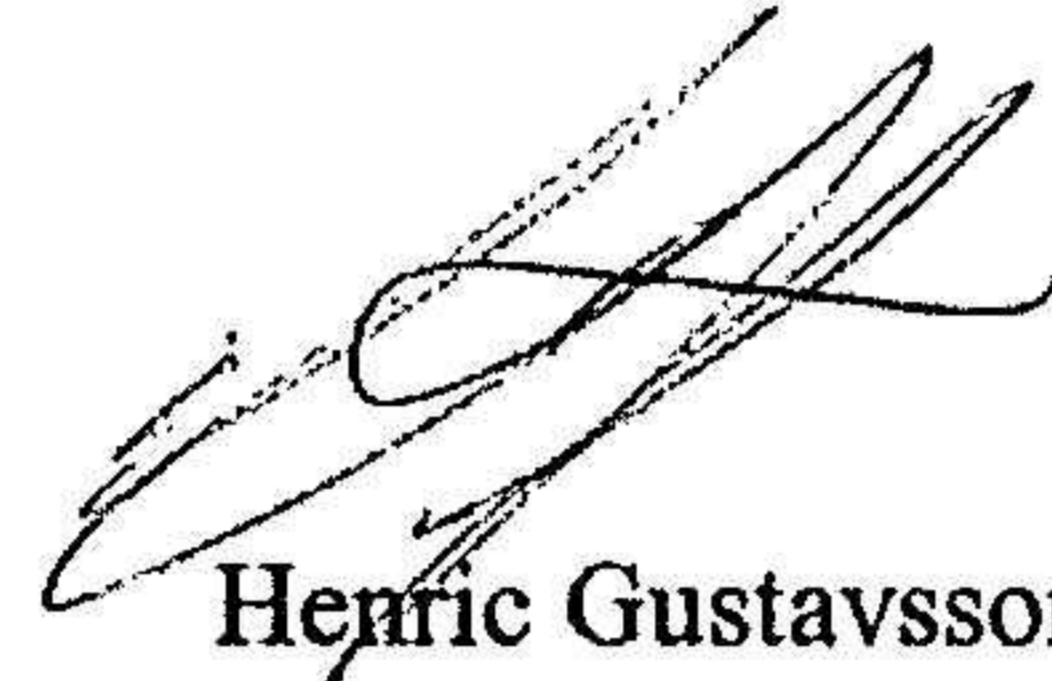
Börje Slättman



Catarina Bentsrud



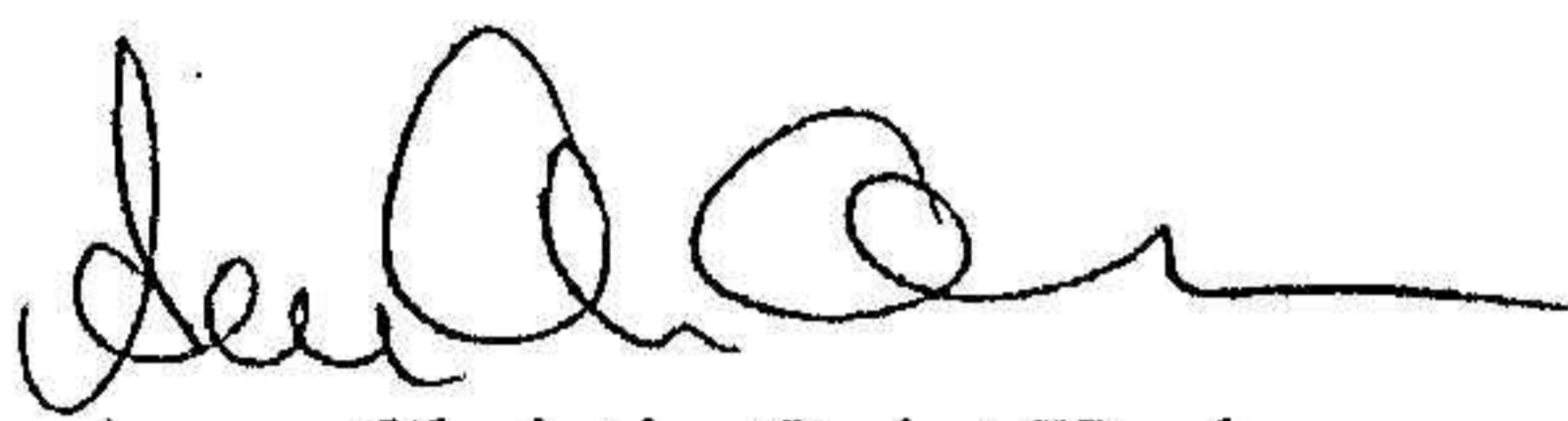
Göran Bågenholm



Henric Gustavsson



Ingeli Ivansson

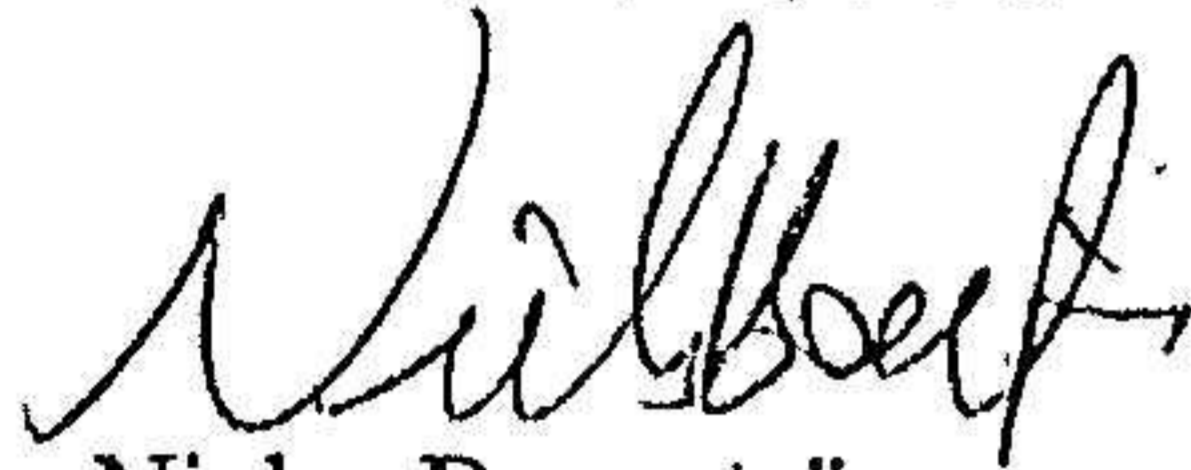


Anne-Christin Quist Karlsson



Sulev Pull  
Verkställande Direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den <sup>24/3-</sup>.....2023



Niclas Bremström  
Auktoriserad revisor



2023042609285

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nybro Bostads AB, org. nr 556044-5206

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nybro Bostads AB för år 2022

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen

### 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 Nybro Bostads AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktorens 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 bedomningen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och andamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktorens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fastslå uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 direktorens förvaltning för Nybro Bostads AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2023042609286

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och andamålsenliga 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.

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 inhamta 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nybro den

24/3 - 2023

KPMG AB

Niclas Bremstrom

Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i  
**Nybro Bostads AB**  
org nr 556044-5206

## Granskningsrapport för år 2022

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2022

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har utgått från bedömning av väsentlighet och risk.

Vid min granskning av bolaget har samplanering skett med bolagets auktoriserade revisor, inom KPMG AB.

**Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.**

Denna granskningsrapport är upprättat av Hanne Fager av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor i Nybro Bostads AB

Alsterbro 2023-03-10

*Hanne Fager*  
Hanne Fager