

Olofströmshus AB

Årsredovisning

2022

www.olofstromshus.se

eterernas beände

VD-ordet



I början av 2022 släpptes äntligen covidrestriktionerna, något som vi alla sett fram emot. Det har känts positivt att kunna vara ute och träffa våra hyresgäster igen och glädjande att även internt kunna arbeta framåt på ett bättre sätt.

Rysslands invasion av Ukraina i slutet av februari har varit och är fortfarande, enormt jobbigt för de som lever i landet och många har flytt till andra delar av Europa. I Olofström fick vi ta emot flera hundra flyktingar och för närvarande finns ett 60-tal kvar i kommunen. Vi har erbjudit lägenheter till de som har behövt det.

Kriget har ställt till det på många sätt även för omvärlden. Galopperande mat- och byggpriser, en inflationsnivå som många aldrig varit med om, kraftigt stigande kostnader för våra taxor, ökande räntor mm. Det har även varit materialbrist inom många områden. Vi som fastighetsbolag har också tvingats göra en ordentlig genomgång av våra skyddsrum för att säkerställa att dessa är funktionsdugliga vid behov. Dessutom har vi fått tänka mer på att spara energi och ta fram strategier att tillämpa vid en eventuell total nedsläckning av elen.

Vi har under året fortsatt att utveckla vår organisation, våra processer och rutiner, för att kunna tillgodose våra hyresgästers behov ännu bättre i framtiden. Sista delen som vi har utvecklat organisatoriskt är fastighetsavdelningen.

Antalet vakanta lägenheter har ökat något, och det har också blivit svårare att hitta intressenter till våra affärslokaler.

Fusionen med ONAB slutfördes i april. I samband med detta övertog vi ett intressant fastighetsbestånd där vi behöver utveckla fastigheterna och vi har dessutom en utmaning i att hitta hyresgäster till en del vakanta lokaler.

I slutet av året genomförde vi en försäljning av Susekullen och ny ägare är en privat aktör.

Vi har haft en del efterarbete efter att Kommunen övertagit förvaltningen av sina fastigheter men nu är det i hamn.

Underhållssatsningen avseende våra fastigheter ligger nu generellt på en acceptabel nivå.

Under året påbörjades ombyggnad och renovering av Socialkontoret, Kommunhuset och Klinten och arbetena flyter på enligt plan.

Under 2023 kommer vi att fortsätta att arbeta framåt med såväl bolaget som våra hyresgäster. Vi har en dispyt med Byggnadsnämnden, som kommer att avgöras i början av året. Vi räknar också att kunna ta del av elprisstödet som Regeringen utlovat. Hamnar det på en vettig nivå, bör ekonomin för bolaget kunna se bra ut även detta år.

Olofström februari 2023
Thomas Ottosson, VD

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	30

KONTAKTA OSS

Växel

0454 - 20 44 00

Besöksadress

Ådalsvägen 1, 293 34 Olofström

Postadress

Box 194, 293 23 Olofström

Mail

info@olofstromshus.se

Hemsida

www.olofstromshus.se

Sociala medier

facebook.com/olofstromshus.se

instagram.com/olofstromshus

Organisationsnummer

Olofströmshus AB 556415-6445

Holje Holding 556619-5557

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Olofströmshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-04-28.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Olofström 2023-05-26

Thomas Ottosson, VD



43 medarbetare

Medarbetare Tillsammans är våra fastighetsskötare, service- och underhållsgrupp och den administrativa personalen ett team på runt 43 personer som alla jobbar med kunden i centrum.

1,5%

Vakansgrad Vi har många sökande till våra större lägenheter och vakanserna utmärker sig främst bland våra 1- och 2-rumslägenheter. Vi försöker hela tiden hålla nere handläggningstiderna så mycket som möjligt så fler får snabbare hjälp.



1976

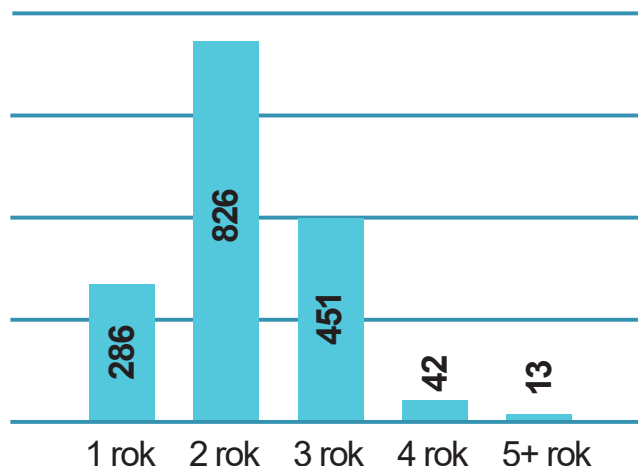
Antal lägenheter

Totalt med både blockhyrda och s.k. "vanliga" hyreslägenheter har vi 1976 lägenheter fördelade på nio områden.

1618

Fördelning lägenheter

Bland våra s.k. "vanliga" lägenheter som är tillgängliga för allmänheten är storlekarna fördelade enligt nedan.



EcoLiving

Odling i våra områden

Vi har idag odlingsverksamhet i hela elva av våra områden och kunde under året erbjuda våra hyresgäster 164 odlingskragar till plantering och odling.). Därtill kommer tre växthus och 900 kvadratmeter odlingslotter.



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Olofströms kommun förvärva, äga, sälja och förvalta fastigheter samt uppföra bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Ändamålet med bolaget är att med tillämpning av den kommunala självkostnads- och likställighetsprincipen svara för att försörjningen av bostäder

och lokaler i kommunen uppfyller fastställda planer, varvid hyresgästernas behov av allsidighet, service, boendestandard och brukarinflytande beaktas.

Olofströmshus AB, org nr 556415-6445, är ett helägt dotterbolag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557, som är ett helägt dotterbolag till Olofströms kommun.



Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019
<i>kkkr</i>				
Nettoomsättning	143 692	190 335	178 816	174 416
Resultat efter finansiella poster	13 739	18 409	10 893	4 000
Balansomslutning	778 995	741 946	712 289	677 514
Antal anställda	43	66	66	66
Avkastning på totalt kapital %	2,4	3,8	3,2	2,7
Avkastning på eget kapital %	9,6	14,2	10,2	4,3
Soliditet %	18,3	17,5	15,0	13,7

Definitioner: se not 33

Bolaget redovisar en vinst på 13 240 kkr (22 759 kkr).

Soliditeten uppgår till 18,3 % (17,5 %). Olofströmshus långsiktiga mål är en soliditet på 15%, dvs andelen eget kapital i balansräkningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Vid utgången av 2022 uppgår bostadsbeståndet till 1976 lägenheter, varav 308 är blockuthyrda. De flesta av dessa till kommunen. Antalet vakanta lägenheter uppgår till 28 (25) vid årsskiftet.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillbaka igen

2022 blev ett fantastiskt år när vi kände att vi äntligen var tillbaka igen.

Tillbaka på arbetsplatsen och tillbaka hos våra kunder. Inte minst märktes detta av i vårt arbete med boinflytande.

Boinflytande och evenemang

Bomötesrundan drog igång under tidig vår och det var ett taggat gäng som var ute och mötte våra hyresgäster, område för område. Uppslutningen var bra, likvärdig tidigare år och när det gäller det verkar kunderna längtat efter oss lika mycket som vi längtat efter dem.

Denna teori bekräftades när det blev dags för årets områdesfest som bara kan stävas succé. Det blev snudd på besöksrekord en solig söndag i september när det bjöds in till familjefest i Vilboken. Ett flertal inbjudna aktörer var med och gjorde dagen till en fantastiskt lyckad tillställning där sol och besökare sken ikapp.

Utöver bomöten och områdesfest har vi också haft möjlighet att komma tillbaka när det gäller aktiviteter tillsammans med våra hyresgäster i mindre grupper ute på områden. Bingospel, grillkvällar och fullbokade soppluncher är några populära och lyckade koncept. Tillsammans med kommunens anhörigkonsulter har vi också inlett ett väldigt värdefullt samarbete i form av olika aktiviteter och träffar för såväl kunder som övriga invånare.

På kommunal nivå har vi medverkat vid ett antal större arrangemang som varit

mycket populära. Halendagen var en mycket välbesökt tillställning där vi mötte både hyresgäster och kommuninvånare men även besökare utifrån.



Nationaldagsfirandet i Holje park är ett annat event som lockat storpublik, inte minst Kungaparet som kom för att fira Olofström som firade 50 år som kommun.

I vanlig ordning blev även traditionella Skördedagen ett populärt inslag med inriktning på bland annat miljö och kultur.

Vårt projekt med självförvaltare har vidareutvecklats. Vi har gått från självförvaltning på ett av våra områden till att ha infört eller vara på gång att införa i ytterligare två-tre områden.

Det är en process som får ta tid och har en relativt lång startsträcka, men som ger oerhört mycket i slutändan.

Vi har redan ett fint samarbete med hyresgäster när det gäller volontärarbete med våra hönsgräddor som vi har i några av våra områden. Detta stärker vår teori om hur värdefullt det är med engagerade hyresgäster som trivs.

Vårt arbete med boinflytande är mycket populärt bland våra kunder. Till våra arrangemang på Holjebäck ansluter gärna övriga invånare också då dessa ofta arrangeras tillsammans med Kommunen.

Nyöppning

Tillbakagången har även inneburit att vi öppnat såväl våra gym som aktivitetslokaler och bastur som är avsedda för våra hyresgäster och när kundmottagningen äntligen öppnade i mars var det med en uppdaterade säkerhet och ny design på vår köksutställning.

För under året har vi kunnat presentera ett uppdaterat, moderniserat utbud gällande kökstillval, något som tagits mycket väl emot av våra kunder med många nybeställningar.

Förvaltningsberättelse



Väsentliga händelser under räkenskapsåret (forts.)

Digital utveckling

Året har även inneburit en fortsatt digital utveckling, något som visade sig vara viktigt under pandemitiden när vi har stor hjälp av tekniken.

Vår webbplats uppdaterades under året med interaktiv FAQ och helpcenter för att kunna erbjuda ännu bättre hjälp och tillgänglighet för våra kunder. Det är även ett hjälpmedel vi kan använda internt för att säkerställa och kvalitetssäkra vår service.

Utveckling av centrum och lokaler

När det gäller affärslokaler i centrum har det skett en del förändringar under året och vi står för en del utmaningar med att

fylla dessa med långvariga rörelser och verksamheter.

För att bidra till att göra vårt centrum så attraktivt som möjligt trots tomma skyltfönster har vi gjort ett större krafttag med att pryda dessa på ett tilltalande sätt som förhoppningsvis gör lokalerna mer åtråvärda.

Vi har även gjort en översyn av skyltningen på fasaderna för de verksamheter som hyr hos oss och vi hoppas att våra invånare ser det som ett bidrag till ett mer attraktivt centrum.

Uthyrning

För vår uthyrningsavdelning har det varit en hög belastning under året.

De digitala visningarna har succesivt återgått till fysiska visningar som innan pandemin och har krävt en hel del resurser från oss.

Mindre lägenheter har det varit en hel del i omlopp men tretrumslägenheter och större har varit desto färre i omsättning. Vakanserna har till stor del främst gällt våra lägenheter i Kyrkhult och har fortsatt så även under året trots en mycket generös kyrkhultskampanj vi erbjudit nya kunder.

När det gäller ungdomsrabatter har det varit ett fortsatt stort intresse och till vår glädje har även våra avtal med studenterabatt ökat sen tidigare år.





Guidad tur på Klinten efter ombyggnationen som gjordes till Kommunen.



Kommunens Medborgarcenter fick ett rejält lyft efter ombyggnation och renovering av Kommunhuset.

Ombyggnationer och renoveringar under 2022

Igång med byggarbeten

Under 2022 blev den långa processen gällande vårt ramavtal för byggarbeten äntligen klart. Vi kunde därmed på nytt fokusera på att komma i gång med mer planerat och större underhåll i våra fastigheter.

Som exempel på det har vi bytt tak på Äppelvägen 1-15 och Hallonvägen 2-14. Yttertaget har i sin helhet fått ny takpapp, takavvattning och taksäkerhet. Sargerna har renoverats och takhuvar har höjts för att öka skyddet vid snöbeläggning. Arbetet med övriga byggnader på Äppel- och Hallonvägen fortgår under 2023.

Energi och klimat

Vi arbetar ständigt med att tänka energieffektivt och via aktiva val fortsätta ta kliv framåt gällande hållbarhet. Som en del i det arbetet har vårt arbete med utbyte av värmepumpar fortsatt, något som innebär långsiktiga energibesparingar med mer effektiva och moderna lösningar. Med samma tank gällande energieffektivitet har vi tilläggsisolerat vindarna på Östra Storgatan 29-31. Vi har där lagt på 400 mm lösull som bidrar med att värmeförbrukningen sänks.

På Skogsbacka har en av energitjuvarna varit gamla fönster. Under året har hela området försetts med nya, mer energieffektiva fönster och därmed kommer energiförbrukningen

minska och komforten för våra hyresgäster öka.

Ombyggnation och renovering

Olofströmshus fick i uppdrag att tillsammans med Socialförvaltningen ta fram en lösning för att kunna bygga om äldreboendet Klinten till kontor för hemtjänsten. Med ett effektivt samarbete och fokus på återbruk av befintliga material har projektet kunnat komma i gång och nästintill färdigställas för att kunna hålla den utsatta tidplanen för inflyttning som var februari 2023. Under ombyggnaden har vi även bytt en del av taket.

Ombyggnaden av Kommunhuset har kommit i gång. Etapp 1 som innefattar ombyggnad av banklokal till kontor, ny receptionsdel samt ett antal kontorsrum är färdigställt och inflyttat. Etapp 2 pågår och projektet i sin helhet kommer färdigställas för inflyttning under april 2023.

Vårt större ombyggnadsprojekt innefattar socialförvaltningens nuvarande kontor samt Folkvandvårdens f.d lokaler. Dessa ska byggas om till ett och samma kontor. I ombyggnaden ingår en ny besöksentré och tillhörande säkerhetszon.

Fokus under framtagande av förfrågningsunderlag har varit trygghet för personalen och ökad luftkvalitet i

samtliga lokaler. Byte av ventilationsaggregat till hela fastigheten sker därför i samband med ombyggnaden, det kompletteras även med en ny fjärrvärmecentral.

Innovation Park

Övertagandet av Innovation Park har skett under året. Därmed har även en genomgång av framtida underhållsbehov på fastigheterna gjorts. Omgående bytte vi ut brandlarmet på Vällaregatan 30 till ett nytt, modernt och godkänt brandlarm för kontorsdelen, kvarstår gör driftsättning av fabriksdelen vilket väntas vara klart under våren 2023.

I området har även utemiljön med stora träd setts över och beskrivits för att minska risken för fallande grenar och dylikt.

Personal och organisation

Fastighetsgruppen har under året arbetat aktivt med organisatoriska frågor. Många fastighetsskötare har nya områden och en viss justering av områdena har gjorts. Vi har samtidigt skapat mallar och rutiner för att underlätta det dagliga arbetet. Arbetsmaterialet är framtaget och implementeringen är påbörjad, arbetet fortgår under 2023.

Förvaltningsberättelse



Våra odlingsområden är en bra mötesplats för våra kunder att trivas tillsammans.

Olofströmshus arbete med miljön

Olofströmshus fortsatta omtanke och engagemang kring vår gemensamma miljö fortsätter. Miljö- och hållbarhetsfrågor är viktiga för oss och omfattar så vitt skilda områden som energi- och vattenförbrukning, användande av kemikalier och en hälsosam och utvecklande boendemiljö för våra kunder.

Energibesparing

Under 2022 genomfördes flera projekt för att minska elförbrukningen i bostäderna, bland annat genom att nya värmepumpar installerades på Bredgatan 22-28 och Bygatan 9, isolering av vindar på Ö Storgatan 29-31 och byte av fönster till nya med bättre u-värde på Brantingvägen, Linnévägen och Skogsbacka. Temperaturen i en del fastigheter justerades i samband med energisparöversyn. En kampanj genom Sveriges Allmännyttan fokuserade också på hyresgästernas ansvar att hålla med energin.

Eco Living

Inom ramen för satsningen Eco Living involverades under året ännu fler kunder i såväl stadsodling som skötsel av en hönsgård på Ekeryd.

Avfallshantering

Arbetet med att öka sorteringen av avfall är ett ständigt pågående arbete. Under året förmedlade vi olika tips kring sortering och miljö vid personliga möten, områdesfest, sociala medier och vår kund-

tidning Easy Living. Målet är att skapa ett ökat engagemang bland kunderna.

Giftrfri verksamhet

Användningen av kemikalier ses över årligen och vi strävar efter att ha de som är minst skadliga inom varje produktgrupp och om möjligt ska de vara miljömärkta.

Vi följer kommunens riktlinjer i den nyligen antagna Handlingsplan för giftrfria verksamheter.

Miljöpolicy och diplomering

Vi har en miljöpolicy och arbetar med miljö- och hållbarhetsfrågor dels genom en miljögrupp, dels genom engagemang i de olika arbetsgrupperna och avdelningarna. Samtliga nyanställda går en grundläggande miljöutbildning. Olofströmshus är miljödiplomerat enligt Svensk miljöbas och företagets miljö- och hållbarhetsarbete kommuniceras externt genom en miljöberättelse som görs offentlig på vår hemsida.



Eco Living fortsätter att utvecklas med hönskooperativ och odlingsområden.



Vårt fina värdegrundsträd har personalen tillsammans arbetat fram på en av årets verksamhetsdagar.

Personal

Komma ikapp

Några år av pandemi och därpå följande åtgärder har gjort att vi legat efter med utbildningar, teamarbete och planering framåt. Därför har 2022 handlat mycket om att hinna i kapp.

Utbildningar och verksamhetsdagar

Vi har genomfört två verksamhetsdagar för samtliga anställda, där vi gemensamt arbetat fram vårt fina träd med värdeord och vår gemensamma värdegrund.

Vi har också genomfört många roliga och nyttiga övningar för att stärka teamkänslan och hur vi vill ha vår gemensamma arbetsmiljö.

Under hösten har personalen fått genomföra flera utbildningar för att vi ska ligga i fas med de lagstadgade utbildningar som behövs.

Personalen - vårt konkurrensmedel

Bolaget har som strategi att i möjligaste mån ha egenanställd personal i stället för att köpa in tjänster. Personalen är

vårt starkaste konkurrensmedel och engagerade och duktiga medarbetare som trivs på sitt arbete genererar nöjda kunder, som i sin tur genererar ökad lönsamhet och säkerställer bolagets fortsatta utveckling.

Attraktiv arbetsplats

Vi arbetar aktivt för att vidareutveckla personal samt att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö på arbetsplatsen.

För att locka de bästa medarbetarna satsar bolaget på att vara en attraktiv arbetsgivare. Bolaget har en uttalad strategi i att internrekrytera och erbjuda anställda möjlighet till intern karriär.

Vi tar hand om vår personal

Varje år har all personal resultat- och utvecklingssamtal (RUS) med sin närmsta chef. Fokus i samtalet är mående och utveckling.

Under året har samtliga medarbetare erbjudits ett må-brasamtal med HR-chefen. Samtalen sker under struk-

2022 Personálnyckeltal

Medeltal anställda	43 st
Andel kvinnor	34%
Andel män	66%
Genomsnitt ålder	46 år
Flest antal tjänsteår	37 år
Medeltal anställningsår	9,85 år

turerade former med utgång i arbetsmiljö och mående, samtala om den anställdes arbetssituation och eventuella förändringar som bör genomföras.

Ekonomisk rapport

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 130 576 137,26 balanseras i ny räkning.

Balanseras i ny räkning		130 576
	Summa	<u>130 576</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	2	143 692	190 335
Aktiverat arbete för egen räkning		413	476
Övriga rörelseintäkter	3	<u>475</u>	<u>6 459</u>
		144 580	197 270
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-76 301	-111 821
Personalkostnader	5	-29 530	-38 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-19 786</u>	<u>-19 092</u>
Rörelseresultat	6	<u>18 963</u>	<u>28 112</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	355	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-5 579</u>	<u>-9 721</u>
Resultat efter finansiella poster		13 739	18 409
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		<u>3 055</u>	<u>12 757</u>
Resultat före skatt		16 794	31 166
Skatt på årets resultat	9	<u>-3 554</u>	<u>-8 407</u>
Årets resultat		<u>13 240</u>	<u>22 759</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	648 295	632 665
Nedlagda utgifter på annans fastighet	12	2 794	2 958
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 764	9 187
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	31 203	3 915
		<u>692 056</u>	<u>648 725</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	–	11 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefordran	17	15 120	–
Andra långfristiga fordringar	18	312	256
		<u>15 472</u>	<u>11 306</u>
Summa anläggningstillgångar		707 528	660 031
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter	19	348	265
		<u>348</u>	<u>265</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 531	1 760
Fordringar hos koncernföretag		20 228	17 492
Aktuell skattefordran		2 592	2 540
Övriga fordringar		445	305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 026	17 525
		<u>26 822</u>	<u>39 622</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		44 297	42 028
		<u>44 297</u>	<u>42 028</u>
Summa omsättningstillgångar		71 467	81 915
SUMMA TILLGÅNGAR		778 995	741 946

Ekonomisk rapport

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 500	2 500
		<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		117 336	94 794
Årets resultat		13 240	22 759
		<u>130 576</u>	<u>117 553</u>
		143 076	130 053
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	27 985	9 378
		<u>27 985</u>	<u>9 378</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	572 268	558 107
Skuld till moderbolag		–	10 000
		<u>572 268</u>	<u>568 107</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		8 950	8 161
Leverantörsskulder		17 065	7 772
Skulder till koncernföretag		–	5 851
Övriga skulder		1 199	3 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 452	8 989
		<u>35 666</u>	<u>34 408</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>778 995</u>	<u>741 946</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

2021-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	–	94 544	107 044
Årets resultat						–	22 759
<i>Transaktioner med ägare</i>							
Aktieägartillskott erhållna						–	250
<i>Summa</i>	–	–	–	–	–	–	250
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	117 553	130 053
2022-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	10 000	–	2 500	–	–	117 553	130 053
Årets resultat						–	13 240
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>							
Fusionsresultat						–	-217
<i>Summa</i>	–	–	–	–	–	–	-217
Vid årets utgång	10 000	–	2 500	–	–	130 576	143 076

Ekonomisk rapport

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	13 739	18 409
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	2 954	18 458
		<u>16 693</u>	<u>36 867</u>
Betald inkomstskatt		-52	287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 641	37 154
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-83	-59
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		15 907	-17 440
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 742	4 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>23 723</u>	<u>24 341</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 632	-1 733
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		42	598
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-33 329	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		360	6 304
Förvärv av finansiella tillgångar		-56	-11 095
Avyttring av finansiella tillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-35 615</u>	<u>-5 926</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	250
Upptagna lån		14 161	-
Amortering av låneskuld		-	-6 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>14 161</u>	<u>-6 195</u>
Årets kassaflöde		2 269	12 220
Likvida medel vid årets början		<u>42 028</u>	<u>29 808</u>
Likvida medel vid årets slut	29	44 297	42 028

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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 i den mån de inte påverkas av K3's regelsystem.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod antal år
Byggnader	20-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5
Tillval	10
Markanläggningar och anslutningar	20
Nedlagda utgifter på annans fastighet	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

• Stomme	100
• Stomkompletteringar, innerväggar mm	100
• Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	40-50
• Yttre ytskikt; fasad, mm	50
• Markanläggning	50

Ekonomisk rapport

Noter

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först ut-principen.

I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Noter

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivränte-metoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkrings-instrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och

skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Ekonomisk rapport

Noter

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt

är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

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. Hyresintäkter redovisas den period uthyrningen avser.

obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

Ränta, royalty och utdelning

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Noter

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 utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022	2021
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäker	143 692	128 916
Förvaltning kommunala fastigheter	–	61 419
	<u>143 692</u>	<u>190 335</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Realisationsvinster	42	638
Återbäring HBV	191	266
Externt sålda tjänster	242	5 555
	<u>475</u>	<u>6 459</u>

Ekonomisk rapport

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<i>KPMG / Cecilia Wahlman</i>		
Revisionsuppdrag	299	219
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	21
Andra uppdrag	17	–
<i>Övriga revisorer</i>		
Revisionsuppdrag	–	20

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2022	varav män	2021	varav män
Sverige	43	66%	66	70%
Totalt	43	66%	66	70%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	30%	40%
Övriga ledande befattningshavare	80%	80%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Löner och ersättningar	19 592	25 442
Sociala kostnader	7 773	10 177
(varav pensionskostnad) 1)	(462)	(1 365)

1) Av företagets pensionskostnader avser 45 (19) företagets VD och styrelse. Inga utestående pensionsförpliktelser.

Noter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	1 298 (-)	18 204	1 248 (-)	24 194

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	2022-12-31	2021-12-31
	Inom ett år	170
Mellan ett och fem år	640	253
Senare än fem år	–	–
	<u>810</u>	<u>506</u>
	2022	2021
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	<u>26</u>	<u>434</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, externa	<u>355</u>	<u>18</u>
	355	18

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, externa	-2 437	-6 815
Borgensavgift	<u>-3 142</u>	<u>-2 906</u>
	-5 579	-9 721

Ekonomisk rapport

Noter

Not 9	Skatt på årets resultat	
	2022	2021
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	–	–
Uppskjuten skatt	-3 554	-8 407
	<u>-3 554</u>	<u>-8 407</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		16 794		31 166
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-3 460	20,6%	-6 420
Ej avdragsgilla kostnader	0,6%	-95	7,4%	-2 311
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	-1,0%	324
Redovisad effektiv skatt	21,2%	-3 554	27,0%	-8 407

Not 10	Byggnader och mark	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 069 782	992 060
Justering för ingående balans	–	2 111
Nyanskaffningar	4 889	12 372
Övertagit genom fusion	46 769	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	894	88 664
Avgår investeringsbidrag	–	-16 626
Avyttringar och utrangeringar	-566	-8 799
Vid årets slut	<u>1 121 768</u>	<u>1 069 782</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-344 378	-329 229
Justering för ingående balans	–	-2 111
Övertagit genom fusion	-19 261	–
Årets avskrivning	-17 164	-16 474
Avyttringar och utrangeringar	69	3 436
Vid årets slut	<u>-380 734</u>	<u>-344 378</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-92 739	-92 739
Övriga omklassificeringar	–	–
Vid årets slut	<u>-92 739</u>	<u>-92 739</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>648 295</u>	<u>632 665</u>
Varav mark		
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	32 293	31 123
Redovisat värde vid årets slut	<u>32 293</u>	<u>31 123</u>

Noter

Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	878 532	878 532
Vid årets slut	878 532	878 532

Verkliga värden baseras till 32% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Övriga värderingar har utförts internt.

Not 12	Nedlagda utgifter på annans fastighet	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 301	3 301
Nyanskaffningar	–	–
Vid årets slut	3 301	3 301
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-343	-178
Årets avskrivning	-164	-165
Vid årets slut	-507	-343
Redovisat värde vid årets slut	2 794	2 958

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 458	30 232
Justering för ingående balans	56	–
Nyanskaffningar	2 619	1 733
Övertagit genom fusion	672	–
Avyttringar och utrangeringar	-426	-3 507
Vid årets slut	31 379	28 458
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-19 271	-19 759
Justering för ingående balans	-56	–
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	–
Övertagit genom fusion	-664	–
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 050	-2 453
Avyttringar och utrangeringar	426	2 941
Vid årets slut	-21 615	-19 271
Redovisat värde vid årets slut	9 764	9 187

Ekonomisk rapport

Noter

Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 915	88 664
	Omklassificeringar	-894	-88 664
	Investeringar	28 182	3 915
	Redovisat värde vid årets slut	31 203	3 915

Not 15	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	11 010	–
	Förvärv	–	11 010
	Upplöst genom fusion	-11 010	–
	Vid årets slut	–	11 010
	Redovisat värde vid årets slut	–	11 010

Not 16	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	40	40
	Redovisat värde vid årets slut	40	40

Innehavet avser andel i HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening.

Noter

Not 17 Uppskjuten skatt

	<i>Redovisat värde</i>	2022-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	614 431	463 044	-151 387
Byggnadsinventarier	9 154	24 692	15 538
	<u>623 585</u>	<u>487 736</u>	<u>-135 849</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 73 069 kkr.

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2022-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	–	31 118	-31 118
Byggnadsinventarier	3 201	–	3 201
Skattemässigt underskottsavdrag	15 052	–	15 052
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>18 253</u>	<u>31 118</u>	<u>-12 865</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	18 253	31 118	-12 865

	<i>Redovisat värde</i>	2021-12-31 <i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader	600 867	459 105	-141 762
Byggnadsinventarier	8 448	22 645	14 197
	<u>609 315</u>	<u>481 750</u>	<u>-127 565</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 82 038 kkr.

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	2021-12-31 <i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader		29 203	-29 203
Byggnadsinventarier	2 925	–	2 925
Skattemässigt underskottsavdrag	16 900	–	16 900
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>19 825</u>	<u>29 203</u>	<u>-9 378</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	19 825	29 203	-9 378

Ekonomisk rapport

Noter

Not 18	Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	256	131
	Tillkommande fordringar	56	125
	Reglerade fordringar	–	–
	Redovisat värde vid årets slut	<u>312</u>	<u>256</u>

Not 19	Varulager m m	2022-12-31	2021-12-31
	Råvaror och förnödenheter	348	265
		<u>348</u>	<u>265</u>

Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda kostnader	–	169
	Upplupet investeringsbidrag	–	16 471
	Övriga poster	2 026	885
		<u>2 026</u>	<u>17 525</u>

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 130 576 137,26 behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>130 576</u>
	Summa	<u>130 576</u>

Not 22	Antal aktier och kvotvärde	2022-12-31	2021-12-31
	antal aktier	1 000	1 000
	kvotvärde	10 000	10 000

Noter

Not 23	Långfristiga skulder	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
---------------	-----------------------------	-------------------	-------------------

Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		151 119	73 576
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen			
Övriga skulder till kreditinstitut		421 149	484 531

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna semesterlöner		2 439	2 392
Upplupna löner		222	275
Upplupna räntekostnader		473	191
Upplupna taxekostnader, lägenhetsunderhåll, fastighetsskatt mm		5 318	6 131
		<u>8 452</u>	<u>8 989</u>

Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
---------------	--	--	--

Ställda säkerheter		Inga	Inga
Eventalförpliktelser			
Förpliktelse avser Fastigo		375	430

Not 26	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
---------------	--

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 27	Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen
---------------	--

För att säkra en exponering mot ränterisker utnyttjar bolaget derivatinstrument, ränteswap. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader.

Not 28	Betalda räntor och erhållen utdelning	<i>2022</i>	<i>2021</i>
---------------	--	-------------	-------------

Erhållen ränta		355	18
Erlagd ränta		-5 297	-11 823

Ekonomisk rapport

Noter

Not 29	Likvida medel	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Kassamedel		10	4
Banktillgodohavanden		32	3
Tillgodohavande på koncernkonto		44 255	42 021
		<u>44 297</u>	<u>42 028</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 30	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	2022	2021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m			
Avskrivningar		19 627	19 092
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar		–	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		117	-634
Fusionsdifferens nettoeffekt ej kassapåverkande		-16 790	–
		<u>2 954</u>	<u>18 458</u>

Not 31 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Holje Holding AB, org nr 556619-5557 med säte i Olofström. Holje Holding AB är helägt av Olofströms kommun.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21 (37) % av inköpen och 32 (32) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 32 Fusion

Under året har Olofströms Näringsliv AB med organisationsnummer 556104-9940 fusionerats med företaget.

Resultat- och balansräkningsposterna i Olofströms Näringsliv AB per fusionsdagen 2022-04-11 framgår nedan.

	<i>Belopp per</i>	<i>2022-04-11</i>
Nettoomsättning		1 788
Rörelseresultat		-342
Anläggningstillgångar		27 997
Omsättningstillgångar		9 447
Obeskattade reserver		–
Avsättningar		–
Skulder		-27 032
		<u>10 412</u>

Noter

Not 33	Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet	Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Signeras

Olofström 2023-03-10

Kjell Olofsson
Ordförande

Helena Oinas Wihlborg

Marianne Lundström

Daniel Pionk

Patrik Krupa

Thomas Ottosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Cecilia Wahlman
Auktoriserad revisor