

**Årsredovisning**  
för  
**Arbogabostäder AB**

556824-8917

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Arbogabostäder AB har upprättat följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Arbogabostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som har till ändamål för sin verksamhet att inom Arboga Kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter och byggnader med huvudsakligen bostäder.

Bolaget arbetar enligt, av Arboga Kommun, utfärdat ägardirektiv och det sker kontinuerlig avstämning av verksamheten för att säkerställa att ägardirektiven följs.

Bolaget bildades under 2010 som ett dotterbolag till, av Arboga Kommun, ägda bolaget Rådhuset i Arboga AB. I samband med bildandet förvärvade bolaget ett fastighetsbestånd bestående av bostäder samt affärs- och kontorslokaler. Fastigheterna förvärvades från Arboga Kommun och ingick där som en del i kommunens fastighetsförvaltning.

### Fastighetsbestånd

Bolaget äger 240 st lägenheter, varav 10 st i Götlunda och 10 st i Medåker.

Antalet lokaler uppgår till 31 st, garage 69 st och bilplatser 72st.

### Väsentliga händelser

Rådande omständigheter i Europa har aktualiserat översyn av skyddsrum i fastighetsbeståndet. Efter genomgång av skyddsrummen skall en underhålls- och investeringsplan tas fram. Bolaget har varit drabbat av onormalt många vattenskador under första halvåret, vilket påverkat underhållsbudgeten negativt.

Behovet av energieffektivisering på grund av skenande energipriser har påskyndat vad som prioriteras i underhållsplanen.

Större projekt: Vi byter ut fönster på Borgaregatan och kommer att påbörja byte av ytterdörrar och fönster på Ringvägen. Alla lägenhetsdörrar på Biet byts ut till säkerhetsdörrar.

### Framtida utveckling

Efterfrågan på bostäder är fortfarande stor och bolaget räknar med att den låga vakansgraden kommer bestå under en längre tid.

Arbogabostäder AB fortsätter sin långsiktiga satsning på underhållsåtgärder, energieffektivisering och åtgärder för ökad kundtillfredsställelse.

Arbogabostäder AB ser över möjligheterna till nybyggnationer av lägenheter.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	18 439	18 499	18 045	19 012	21 651
Resultat efter finansiella poster	-184	1 108	1 300	941	3 094
Soliditet (%)	52	52	52	52	50

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Överkursfond fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 010 000	18 990 000	22 032 731	1 173 200	<b>43 205 931</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:			1 173 200	-1 173 200	<b>0</b>
Årets resultat				-127 238	<b>-127 238</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 010 000</b>	<b>18 990 000</b>	<b>23 205 931</b>	<b>-127 238</b>	<b>43 078 693</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 205 931
Överkursfond	18 990 000
årets förlust	-127 238
	<b>42 068 693</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	42 068 693
	<b>42 068 693</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning		18 438 710	18 499 458
Övriga rörelseintäkter		227 556	297 130
		<b>18 666 266</b>	<b>18 796 588</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning		-14 071 321	-12 520 102
Övriga externa kostnader		-2 514 478	-2 724 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 899 594	-1 811 230
Övriga rörelsekostnader		0	-94 501
		<b>-18 485 393</b>	<b>-17 150 645</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>180 873</b>	<b>1 645 943</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 767	2 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 266	-542 980
		<b>-364 499</b>	<b>-538 218</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-183 626</b>	<b>1 107 725</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-183 626</b>	<b>1 107 725</b>
Skatt på årets resultat		56 388	65 475
<b>Årets resultat</b>		<b>-127 238</b>	<b>1 173 200</b>

7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	53 904 020	54 810 667
Maskiner och inventarier	4	151 303	187 458
Pågående nyanläggningar	5	7 132 162	1 614 485
		<b>61 187 485</b>	<b>56 612 610</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	14 775 222	14 775 222
Andelar i bostadsrättsförening	7	36 811	36 811
Andra långfristiga andelar	8	40 200	40 200
		<b>14 852 233</b>	<b>14 852 233</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 039 718</b>	<b>71 464 843</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		169 144	152 896
Övriga fordringar		355 968	243 319
Övriga fordringar, Arboga kommun	9	5 368 630	10 576 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		540 030	266 508
		<b>6 433 772</b>	<b>11 238 782</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 433 772</b>	<b>11 238 782</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 473 490</b>	<b>82 703 625</b>

7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	10		
Aktiekapital (1 010 000 aktier )		1 010 000	1 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		18 990 000	18 990 000
Balanserat resultat		23 205 931	22 032 731
Årets resultat		-127 238	1 173 200
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 078 693</b>	<b>43 205 931</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter	11	1 728 504	1 784 892
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Arboga Kommun	12	33 224 324	33 224 324
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 547 519	1 664 924
Skulder till koncernföretag		272 047	400 178
Övriga skulder		0	78 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 622 403	2 344 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 441 969</b>	<b>4 488 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 473 490</b>	<b>82 703 625</b>

7

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. From 2013 har byggnaderna komponentindelats.

Materiella anläggningstillgångar skrivit av med	
Byggnader och markanläggningar	1,25 - 20 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

#### Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfälle till anskaffningsvärde.

#### Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

#### Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Koncernbidrag som erhållits redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

#### Koncernförhållanden

Företaget är dotterföretag till moderföretaget Rådhuset i Arboga AB, organisationsnummer 556818-1084 med säte i Arboga som upprättar koncernredovisning.

Z

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 237 913	64 001 555
Inköp	956 792	2 351 486
Försäljningar/utrangeringar		-115 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 194 705</b>	<b>66 237 913</b>
Ingående avskrivningar	-11 427 246	-9 672 798
Försäljningar/utrangeringar		20 627
Årets avskrivningar	-1 863 439	-1 775 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 290 685</b>	<b>-11 427 246</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 904 020</b>	<b>54 810 667</b>



**Not 4 Maskiner och inventarier**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	405 741	405 741
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>405 741</b>	<b>405 741</b>
Ingående avskrivningar	-218 283	-182 128
Årets avskrivningar	-36 155	-36 155
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-254 438</b>	<b>-218 283</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 303</b>	<b>187 458</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
IB Pågående nyanläggningar	1 614 485	2 010 416
Aktiveringar av IB	-625 000	-1 679 594
Årets upparbetade pågående nyanläggningar	6 142 677	1 283 663
	<b>7 132 162</b>	<b>1 614 485</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 775 222	19 775 222
Avgående fordringar		-5 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 775 222</b>	<b>14 775 222</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 775 222</b>	<b>14 775 222</b>

✓

**Not 7 Andelar i bostadsrättsförening**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 811	36 811
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 811</b>	<b>36 811</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 811</b>	<b>36 811</b>

**Not 8 Andra långfristiga andelar**

Insats i Arboga centrum 200 kr

Insats i HBV 40 000 kr

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 200	40 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 200</b>	<b>40 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 200</b>	<b>40 200</b>

**Not 9 Checkräkningskredit**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Arboga Kommun är huvudkontoinnehavare och koncernen är kopplad mot detta.

z

**Not 10 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	23 205 931
Överkursfond	18 990 000
årets förlust	-127 238
	<b>42 068 693</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	42 068 693
	<b>42 068 693</b>

**Not 11 Avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Redovisat värde vid årets ingång på temporära skillnader	1 784 892	1 850 367
Årets avsättningar på temporära skillnader	-56 388	-65 475
	<b>1 728 504</b>	<b>1 784 892</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Revers från Arboga Kommun	33 224 324	33 224 324
	<b>33 224 324</b>	<b>33 224 324</b>

1

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 363 000	9 363 000
	<b>9 363 000</b>	<b>9 363 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

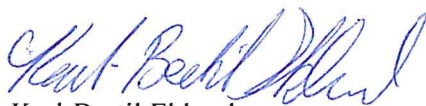
Arboga den 16 februari 2023



Peter Wahlström  
Ordförande



Anders Cargeman



Karl-Bertil Eklund



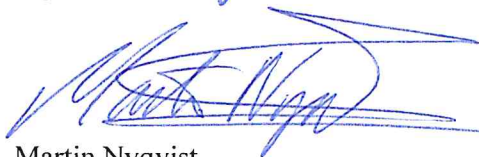
Mikael von Melsted



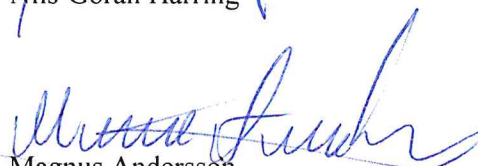
Ingalill Frössman



Nils-Göran Harring



Martin Nyqvist



Magnus Andersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08

KPMG AB



Jim Wahlström  
Auktoriserad revisor