

Årsredovisning
för
Essunga Bostäder AB

556526-4826

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

 MR   JS CD 

Styrelsen och verkställande direktören för Essunga Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Essunga Bostäder AB är ett av Essunga kommun helägt bolag.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda av kommunfullmäktige i Essunga kommun:

	<u>Ordinarie</u>	<u>Suppleanter</u>
Ordförande	Sophie Sundquist Joakim Svensson Maria Radivoi Lars-Göran Andersson	Robert Johansson Pontus Aghamn Jacob Johansson Agneta Lundell
Vice ordförande	Sören Fredlund	Jörgen Lindh
Revisorer	Mattias Bygghammar Carl Dicander	Christer Holmstrand Jan Därnemyr

Johan Skoglund är VD i bolaget.

Det har hållits 7 styrelsesammanträden under året.

Bolagets syfte är att med iakttagande av den kommunala likställighetsprincipen och enligt affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Enligt ägardirektivet ska bolaget, på affärsmässiga grunder, förvalta och producera attraktiva och prisvärda bostäder samt lokaler som naturligt kan samordnas med bolagets förvaltning av bostäder. Bolaget skall i samverkan med kommunen verka för att attraktiva och prisvärda bostäder alltid finns att tillgå.

Essunga Bostäder AB har enligt bolagsordningen till föremål för sin verksamhet att inom Essunga kommun förvärva och äga fastigheter eller tomträtter.

Företaget skall bygga och förvalta bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar och serviceinrättningar samt affärslägenheter och lokaler för hantverk samt bedriva fastighetsförvaltningstjänster och härmed förenlig verksamhet.

Fastighetsbeståndet inrymde 2022:

317 lägenheter,

34 lokaler,

23 garage och

112 platser för motorfordon.

Företaget har sitt säte i Nossebro.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Essunga Bostäder AB startade året med att försöka återgå till det nya normala efter pandemiåren. Precis när vi trodde att det värsta var över startade kriget i Ukraina vilket har skapat helt andra utmaningar både för världen och bolaget. Hög inflation, höjda räntor och skenande elpriser blev plötsligt en vardag för oss alla. Utmaningarna har avlöst varandra men samtidigt skapat en medvetenhet om vår sårbarhet. För att möta de allt högre energipriserna har bolaget lagt ett stort fokus på att optimera våra fastigheter för att krympa kostnaderna för både hyresgästerna och bolaget. Trots alla utmaningar har det varit ett år som öppnat upp samhället igen efter pandemin och möjliggjort möten mellan hyresgäster och leverantörer vilket vi saknat under pandemiåren.

Strävan efter att vara en attraktiv och serviceinriktad hyresvärd är fortsatt huvudfokus i vårt dagliga arbete. All personal har varit på kompetensutvecklingsdagar som syftade till att stärka bolagets inriktning mot att vara en attraktiv hyresvärd med kunden i fokus. För att lyckas med det behöver vi ta ett steg i vårt digitaliseringsarbete och fördela resurserna på ett optimerat sätt. Vår personal är nyckeln till att vara ett framgångsrikt bolag. Det uppstår möten varje dag som är helt avgörande för hur vi uppfattas som affärspartners och hyresvärd.

Fokus ligger på att vara en attraktiv arbetsplats med goda förutsättningar för utveckling med hög standard i utförda tjänster. Att fortsätta arbetet med en god arbetsmiljö för all personal är ständigt en prioriterad fråga. Att fira framgångar tillsammans gör oss alla medvetna om att varje medarbetare har en avgörande betydelse för vårt bolags framgång. Under året har vi haft ett rapporterat fall av tillbud vilket får anses vara godkänt.

Affärsplanen har under året reviderats tillsammans med styrelsen. Målet för nyproducerade lägenheter har sänkts under planperioden från 45 stycken till 10. Energimål har lagts till för att säkerställa att våra insatser gör skillnad.

Bolagets VD har varit en aktiv part i näringslivsträffar under året tillsammans med näringslivet i Essunga kommun. Arbetet är viktigt för att stärka kommunens intention om ett gott företagsklimat och tillväxt för hela kommunens näringsliv. Den enskilt största utmaningen som näringslivet lyft är kompetensförsörjningen. För att näringslivet skall kunna rekrytera behöver vårt fastighetsbestånd följa med i utvecklingen och växa i takt med dess behov.

Essunga Bostäder AB bygger för närvarande 6 markplanslägenheter efter branden på Spannmålsgatan, byggstart var sommaren 2022. Projektet förväntas vara klart sommaren 2023. Projektet har följt tidsplan och betalningsplan vilket bådär gott inför framtida satsningar på nya bostäder. Det visar att vår organisation hanterar upphandlingar utifrån LOU på ett korrekt sätt och att marknaden svarar upp med anbud.

Essunga Bostäder AB har under året arbetat aktivt med att minska vakanstiden mellan hyresgästernas in- och utflytt för att göra vårt bolag mer lönsamt. Det har även varit mindre lägenhetsvakanser än föregående år vilket är positivt för vår ekonomiska utveckling.

Essunga Bostäder AB har fortsatt arbetat på strategier gällande standardhöjande åtgärder i samband med renoveringar samt att se över hanteringen av tillvalserbjudande. Det har under året renoverats ett antal lägenheter samt asfalterats ytor utifrån planerat underhåll.

Ett antal personalavgångar har ersatts under innevarande år. Vår målare valde att gå i pension efter 45 år samt att vår fastighetsskötare på ytterskolorna valde att byta arbete. Bolaget ser fortsatt positivt på digitala möten samt hemarbete när arbetet tillåter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	30 906	29 952	45 180	37 493	35 064
Resultat efter finansiella poster	4 436	-1 843	-12 391	-11 031	-2 970
Soliditet (%)	11	8	9	8	11

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 000 000	24 957 541	90 000	-20 240 857	-2 074 498	13 732 186
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-2 074 498	2 074 498	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-552 584		552 584		0
Årets resultat					4 445 357	4 445 357
Belopp vid årets utgång	11 000 000	24 404 957	90 000	-21 762 771	4 445 357	18 177 543

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

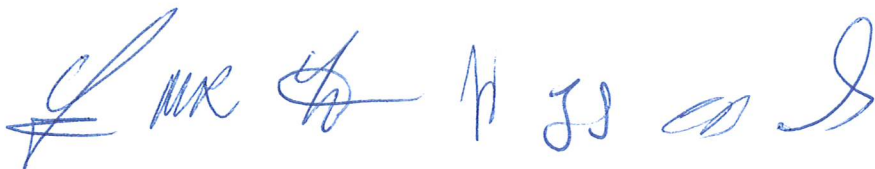
ansamlad förlust	-21 762 771
årets vinst	4 445 357
	-17 317 414

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-17 317 414
	-17 317 414

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	30 905 800	29 951 839
Rörelsens sidointäkter	4	2 472 892	90 946
		33 378 693	30 042 785
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning	5	-10 362 647	-13 284 207
Övriga externa kostnader		-2 236 566	-2 341 994
Personalkostnader	6	-10 313 301	-10 329 576
Avskrivn/nedskrivn av materiella anl tillgångar		-4 838 267	-4 881 782
		-27 750 781	-30 837 559
Rörelseresultat		5 627 912	-794 774
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	87 644	52 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 373 700	-1 103 998
		-1 286 056	-1 051 226
Resultat efter finansiella poster		4 341 856	-1 846 000
Resultat före skatt		4 341 856	-1 846 000
Skatt på årets resultat		103 501	-228 498
Årets resultat		4 445 357	-2 074 498



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	149 371 171	153 415 099
Inventarier, verktyg och installationer	10	414 397	488 302
Påg. nyanläggn o förskott materiella anläggningstillg.	11	8 273 480	163 186
		158 059 048	154 066 587

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	107 595	119 055
		107 595	119 055

Summa anläggningstillgångar

158 166 643 **154 185 642**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		244 021	237 700
		244 021	237 700

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		185 717	200 264
Fordringar hos koncernföretag	13	2 475 229	3 789 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	515 256	649 666
		3 176 202	4 638 936

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		7 206 455	7 646 990
		10 626 678	12 523 626

SUMMA TILLGÅNGAR

168 793 321 **166 709 268**

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital 11 000 aktier

15

11 000 000

11 000 000

Uppskrivningsfond

24 404 957

24 957 541

Reservfond

90 000

90 000

Summa bundet eget kapital

35 494 957

36 047 541

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-21 762 771

-20 240 857

Årets resultat

4 445 357

-2 074 498

Summa fritt eget kapital

-17 317 414

-22 315 355

Summa eget kapital

18 177 543

13 732 186

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 547 932

1 651 433

Summa avsättningar

1 547 932

1 651 433

Långfristiga skulder

16, 19

Skulder till kreditinstitut

140 638 425

143 401 589

Summa långfristiga skulder

140 638 425

143 401 589

Kortfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

2 843 164

2 823 164

Förskott från kunder

1 829 271

1 684 115

Leverantörsskulder

755 815

838 147

Skulder till koncernföretag

102 167

0

Aktuella skatteskulder

3 864

3 500

Övriga skulder

1 067 195

991 691

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 827 945

1 583 443

Summa kortfristiga skulder

8 429 421

7 924 060

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 793 321

166 709 268

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	4 341 856	-1 846 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 898 664	4 925 454
Betald skatt	-28 722	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

9 211 798 3 079 454

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-6 321	-22 127
Förändring av kundfordringar	14 547	141 075
Förändring av kortfristiga fordringar	1 448 187	6 555 498
Förändring av leverantörsskulder	-82 331	-635 889
Förändring av kortfristiga skulder	567 692	139 391

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

1 941 774 6 177 948

Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 153 572 9 257 402

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 862 403	-2 362 132
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-533
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	11 460	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 850 943 -2 362 665

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 743 164	-2 823 164
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 743 164 -2 823 164

Årets kassaflöde

-440 535 4 071 573

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 646 990	3 575 415
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

7 206 455 7 646 988

[Handwritten signatures]

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivning tillämpas:

Komponent	Nyttjande- period (år)
Stomme och grund	100
Markanl, innerväggar, yttertak, fasad, el	45
Fönster, dörrar, VS, köksinredning	40
Ventilation, transport (hiss)	25
Inre ytskikt, vitvaror, styr- och övervakn	15

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Not 2 Försäljning till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Andel försäljning till Essunga kommun %	24	25
	24	25

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Bostäder	23 285 532	22 800 730
Garage	229 182	222 257
Lokaler	815 035	916 831
TV-box avgift	1 035	64 013
	24 330 784	24 003 831
Hyresbortfall outhyrt	-601 192	-1 071 628
Hyresrabatt	-176 819	-275 377
	-778 011	-1 347 005
Övriga intäkter	92 948	202 506
	92 948	202 506
Ersättning förvaltningsuppdrag	7 260 079	7 092 507
	7 260 079	7 092 507

Not 4 Rörelsens sidointäkter

	2022	2021
Rörelsens sidointäkter	-2 472 892	-90 946
	-2 472 892	-90 946

Not 5 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2022	2021
Underhållskostnader		
Köpt underhåll och reparationer	-1 596 319	-4 199 410
Egna arbeten	-992 736	-900 230
	-2 589 055	-5 099 640
Skötselkostnad		
Förbrukningsmaterial	-253 835	-286 531
Köpta sköseljänster	-446 495	-495 325
Reparation köpta tjänster	-533 838	-515 463
	-1 234 168	-1 297 319
Uppvärmning		
Uppvärmning med fjärrvärme	-2 500 843	-2 805 220
	-2 500 843	-2 805 220
Övrig förbrukning		
Elförbrukning	-1 330 710	-963 257
Vattenavgifter	-877 272	-1 202 260
Sophantering	-457 493	-507 604
Kabel-TV	-268 412	-349 880
Port- och hisstelefon	-14 000	-15 339
	-2 947 887	-3 038 340



Risikkostnader

Försäkringskostnader	-572 416	-587 159
Självrisk	-14 360	0
	-586 776	-587 159

Hyresgästernas medel

Boinflytandemedel	-8 560	-8 900
Förhandlingsersättning, fritidsmedel	-45 504	-43 804
	-54 064	-52 704

Övrigt

Fastighetsskatt	-449 855	-403 825
	-449 855	-403 825

-10 362 648 -13 284 207

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	4
Män	11	12
	14	16

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

Löner och andra ersättningar	6 985 639	7 223 473
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 277 178	2 352 037
Pensionskostnader	552 472	561 549
	9 815 289	10 137 059

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

9 815 289 10 137 059

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Återbäring	19 118	25 260
Utdelning	6 736	8 126
Ränteintäkter	61 835	19 387
	87 689	52 773



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	-1 008 014	-731 290
Borgensavgift Essunga kommun	-365 562	-372 620
Övriga räntor	-124	-88
	-1 373 700	-1 103 998

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 961 193	183 721 122
Inköp	720 434	2 577 846
Försäljningar/utrangeringar	-78 548	-337 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 603 079	185 961 193
Ingående avskrivningar	-39 752 767	-35 945 317
Försäljningar/utrangeringar	78 548	294 103
Årets avskrivningar	-4 068 413	-4 101 553
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 742 632	-39 752 767
Ingående uppskrivningar	33 226 000	33 226 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 793 327	-1 097 378
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-695 949	-695 949
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 736 724	31 432 673
Ingående nedskrivningar	-24 226 000	-24 226 000
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 226 000	-24 226 000
Utgående redovisat värde	149 371 171	153 415 099

Not 10 Inventarier, verktyg, fordon och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 098 126	2 902 226
Inköp		195 900
Försäljningar/utrangeringar	-160 350	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 937 776	3 098 126
Ingående avskrivningar	-2 609 824	-2 525 544
Försäljningar/utrangeringar	160 350	
Årets avskrivningar	-73 905	-84 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 523 379	-2 609 824
Utgående redovisat värde	414 397	488 302



Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 186	574 800
Inköp	8 141 969	2 211 556
Omklassificeringar mm	-31 675	-2 623 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 273 480	163 186
Utgående redovisat värde	8 273 480	163 186

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Swedbank *	23 217	23 217
Medlemsinsats HBV	40 000	40 000
Innestående återbäringsmedel HBV	44 378	55 838
Redovisat värde	107 595	119 055
Utgående redovisat värde	107 595	119 055

* Avser 421 st aktier SWEDBANK A med börsvärde 74 643,30 SEK

Not 13 Koncernmellanhavanden

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	2 475 229	2 467 288
Kundfordringar	36 800	614 002
Upplupna kundefakturor	53 417	137 398
Förutbetalda kostnader	657 817	15 318
Fakturaskulder	0	-5 110
Övrig skuld	-14 769	0
Förskottsbetalda hyror	-162 616	0
Upplupen kostnad	-14 999	-17 937
Förutbetalda försäkringskostnader	0	578 047
Fakturaskuld försäkringskostnader	-657 817	
	2 373 062	3 789 006

Bolaget är anslutet till Essunga kommuns koncernkonto.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt	26 905	101 518
Förutbetalda försäkringskostnader	0	34 329
Övriga poster	488 351	513 819
	515 256	649 666



Not 15 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	24 957 541	25 510 125
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-552 584	-552 584
Belopp vid årets utgång	24 404 957	24 957 541

Not 16 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	129 265 769	132 108 933
	129 265 769	132 108 933

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	59 266	88 069
Upplupna semesterlöner	571 805	504 941
Avräkning sociala avgifter o arbetsgivaravgifter	358 289	333 787
Upplupna utgiftsräntor	227 084	85 252
Övriga upplupna kostnader	611 500	571 394
	1 827 944	1 583 443

Not 18 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo garantiförbindelse	140 182	132 184
	140 182	132 184

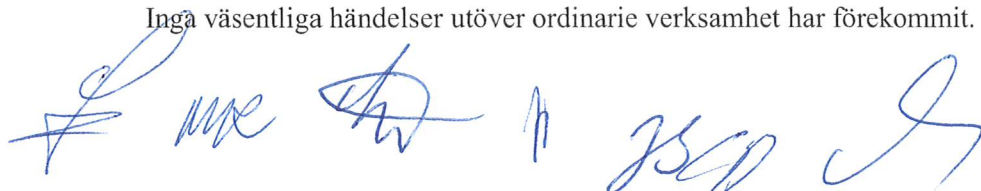
Not 19 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 143 481 589 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	140 638 425	129 214 881
	140 638 425	129 214 881
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 843 164	2 443 164
	2 843 164	2 443 164

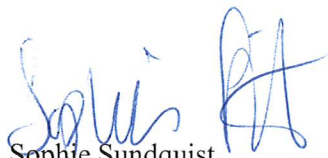
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet har förekommit.

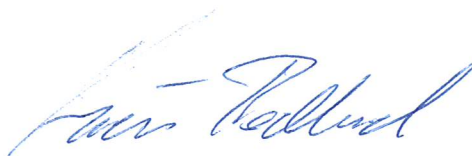


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

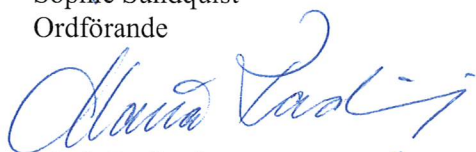
Nossebro den 13 mars 2023



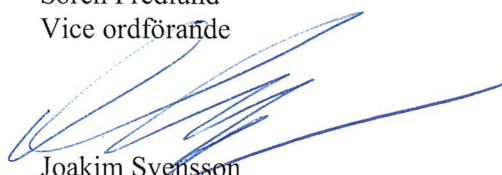
Sophie Sundquist
Ordförande



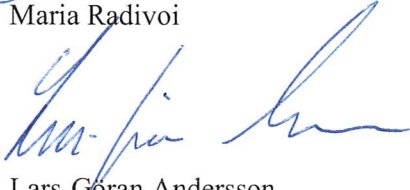
Sören Fredlund
Vice ordförande



Maria Radivoi



Joakim Svensson



Lars-Göran Andersson



Johan Skoglund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har angivits 13 mars 2023



Carl Dicander
Lekmannarevisor
Utsedd av kommunfullmäktige i Essunga Kommun