

Årsredovisning
för
DEGERFORSBYGGEN AB

556082-5076

Räkenskapsåret

2022

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	Sida 1
Resultaträkning	Sida 7
Balansräkning	Sida 8
Kassaflödesanalys	Sida 10
Noter	Sida 11

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Örjan Samuelsson (ordförande)
Tommy Karlsson (vice ordförande)
Peter Nyström
Lennart Johansson
Hjert Ove Törnros
Sören Hedberg
Anna Nordqvist

Suppleanter

Lars-Gunnar Hedenquist
Tuula Bäckman
Roland Halvarsson
Fred Kiberu Mpiso
Thomas Ågren
Morgan Bråtner
Ella Jansson

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Rickard Erhard

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor
Annica Blomgren, lekmannarevisor
Björn Nordenhaag, lekmannarevisor

Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Bolagets verksamhet

Bolaget skall äga och hyra ut bostäder och lokaler i första hand i flerbostadshus, att tillgodose de kommunala verksamheternas behov av lokaler samt vidta erforderliga åtgärder för att underlätta den kommunala näringslivs- och sysselsättningspolitiken samt därmed förenlig verksamhet.

Marknadsandel

Av den totala marknaden för hyresrätter i Degerfors kommun (ca 1 530 st) äger Degerforsbyggen 54 %.

Fastighetsbestånd**Affärsområde bostäder**

Fastighetsbeståndet för affärsområdet bostäder innefattar 835 (835) lägenheter, 127 (127) lokalkontrakt och 579 (579) garage, carport och bilplatser.

Fastighetsbeståndet kan även uttryckas i begreppet vägd area. Vägd area innebär hela ytan för bostäder och lokaler, en tredjedel av yta för varmgarage och 5 m² per kallgarage.

Den sammanlagda vägda arean för affärsområdet bostäder är fördelad enligt följande:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bostäder	54 143	54 143	54 143	54 246	53 022
Lokaler	16 143	16 241	16 169	15 676	15 632
Garage	<u>935</u>	<u>935</u>	<u>935</u>	<u>935</u>	<u>935</u>
Totalt	<u>71 221</u>	<u>71 319</u>	<u>71 247</u>	<u>70 858</u>	<u>69 589</u>

Affärsområde kommunfastigheter

Fastighetsbeståndet för **affärsområdet kommunfastigheter** uppgår till en total vägd area om 57 070 m² (57 070 m²).

Investeringar**Affärsområde bostäder**

Investeringarna under året uppgår till 14 932 tkr (6 872 tkr). Endast utgifter nedlagda under 2022 medräknade.

Större investeringar och underhållsåtgärder under året har varit:

Renovering och målning tak och fasad, Storgatan18	1 455 tkr
Byte av automat brandlarm, Västra Jannelund 17 A, B	1 014 tkr
Dränering, Odelbergsvägen 31	706 tkr

Större överskjutande investeringar till 2023:

Renovering och inglasning balkonger, Slingan 6	2 043 tkr
Byte till sadeltak, Västra Jannelund 5	2 041 tkr
Byte till sadeltak, Västra Jannelund 8	1 278 tkr

Hyresutveckling

För år 2022 höjdes hyran enligt överenskommelse med 1,5% från och med januari 2022.

Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter var vid ingången av räkenskapsåret 28 st (17 st) och vid utgången 25 st (14 st). Den stora förändringen från tidigare år är projektet Slingan 6 som avser 16 lägenheter. Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2022 till 2 459 tkr (1 116 tkr).

Vakanta lokaler

Antalet vakanta lokalytor var 1 459 kvm (1 370 kvm) den 1 januari 2022 och 1 696 kvm (1 421 kvm) den 31 dec 2022.

Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner visar en vinst om 3 883 tkr (3 791 tkr), resultatet är högre än det budgeterade resultatet, vilket främst förklaras av lägre avskrivningar. Årets resultat efter finansiella poster har fördelat sig på affärsområdena bostäder 3 985 tkr (3 785 tkr), kommunfastigheter 0 tkr (0 tkr), sidoordnad verksamhet -102 (6 tkr).

Framtida utveckling

Bolaget skall fortsatt att satsa på att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer för våra hyresgäster. Genom att ha en fortsatt stabil vakansgrad strävar bolaget efter att erbjuda våra hyresgäster ett varierat utbud av lägenheter för alla livssituationer.

En av utmaningarna är genomförandet av fastighetsunderhåll och energieffektiviserande åtgärder. Vidare är detta en förutsättning för måluppfyllelsen inom områdena ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet enligt beslutad affärsplan för åren 2022-2026.

Vidare behöver även marknadsförutsättningar inför kommande ROT-renoveringar undersökas och hur omvärldsfaktorer påverkar dessa genom ökade kostnader.

Bolaget kommer också att fortsätta sträva efter en god kunddialog och kundnöjdhet. Detta kommer ske genom mätningar, en aktiv boendedialog samt utdelning av en hyresgästtidning.

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för anläggnings-/fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Den ränteriskexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar, men även balansräkningsposter och makro-exponeringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar.

Denna ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av bolagets finanspolicy. Att detta policydokument följs och att relevanta nyckeltal tas fram, kontrolleras i en månatlig rapportering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Under 2022 har flera förändringar genomförts i syfte att stärka verksamheten. En ny organisation har sjuväts som inkluderar en ny driftchefsroll som syftar till att ansvara för den dagliga driften av fastigheterna.

En stor andel underhållsplaner har färdigställts för fastigheterna, vilket kommer bidra till en mer hållbar fastighetsportfölj och minskad risk för onödiga framtida reparationskostnader.

Implementering av beslutad affärsplan för perioden 2022-2026 har varit en aktiv del i verksamheten med fokus på tre huvudmålområden: Ekologisk-, Ekonomisk- och Social hållbarhet. Genom detta strävar bolaget efter att minska sin miljöpåverkan, öka lönsamheten och samtidigt bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Konflikten i Ukraina fortsätter och omvärldsfaktorer fortsätter att påverka Sverige och bolaget. Höjda räntor och taxebundna kostnader påverkar bostadsmarknaden och leder till ökade kostnader för bolaget och dess hyresgäster. Kostnaderna har ökat för köp av entreprenadstjänster, vilket kan komma att ha en inverkan på framtida byggprojekt. En ökad inflation har lett till en högre hyreshöjning för lokalkontrakt än tidigare år. Det rådande nationalekonomiska läget talar för en tung ekonomi för detaljhandeln, här ser bolaget in i 2023 med viss försiktighet vad gäller lokalintäkter.

Affärsområde bostäder

Året inleddes med implementeringen av beslutad affärsplan för perioden 2022-2026 som inkluderar tre huvudmålområden: Ekologisk-, Ekonomisk- och Social hållbarhet. Diverse projekt och framsteg har genomförts under året för samtliga målområden.

Inom målområde Ekologisk hållbarhet har bolaget gått med i Allmännyttans klimatinitiativ och påbörjat ett projekt i syfte att införa sju nya fordonsladdningsplatser.

Implementeringen av energiuppföljningssystemet har fortsatt och arbetet har påbörjats med att ta fram en Solcellsstrategi. Redan idag har verksamheten fossilfri uppvärmning och el.

Inom målområde Ekonomisk hållbarhet har en affärsmodell utvecklats i syfte att prognostisera framtida ekonomiska förutsättningar vilket konkret ledde till att en extra amortering av skuld skedde på kort sikt i syfte att stävja onödiga räntekostnader.

Verksamheten ska långsiktigt sträva efter en soliditet om minst 15 procent och en justerad soliditet om minst 40 procent. Resultat efter finansnetto bör uppgå till minst 4 procent av omsättningen för affärsområde bostäder.

Inom målområde Social hållbarhet har bolaget genomfört en kundundersökning där index har ökat från 66,1 år 2018 till 73,8 för 2022. Digitaliseringsprojekt har genomförts där hyresaviser och fakturor numera går att erhålla via E-faktura och/eller Kivra. Under 2022 firade även Degerforsbyggen 60 år och en jubileumstidning gavs ut i syfte att lyfta fram vad verksamheten genomför och har genomfört.

För att bidra till mer nöjda medarbetare har pulsmätningar och medarbetarundersökningar införts. Mötesformerna i form av arbetsplatsträffar, workshops och personalaktiviteter Det har också arbetats med att utforma mötesformer så som bättre arbetsplatsträffar, workshops och personalaktiviteter. En hälsoundersökning för samtliga medarbetare har genomförts.

Vakansgraden har under 2022 varierat och den genomsnittliga vakansgraden har varit högre än föregående år. Vakansgraden har varierat mellan 2,9 och 3,3 procent för hela bostadsbeståndet. Den främsta orsaken anses vara att verksamheten tog i början av året över 16 stycken blockuthyrda lägenheter från Degerfors Kommuns socialförvaltning. Syftet var att istället erbjuda dessa lägenheter på den ordinarie marknaden. Under året har upprustning och renovering genomförts i dessa lägenheter och en

inglasning av balkonger har påbörjats, vid utgången av 2022 är 9 av 16 lägenheter uthyrda.

Under året har sex nya lokalkontrakt tecknats där de större kontrakten avser lokaler belägna längs med medborgargatan.

Renoveringsåtgärder har genomförts i 76 st (76 st) lägenheter vilket motsvarar 9,1% (9,1%) av lägenhetsbeståndet.

Bolaget har under året haft inflyttning i 162 st (170 st lägenheter) och utflyttning i 152 st (170 st), inklusive omflyttning inom beståndet.

Graddagskorrigerad energiförbrukning för uppvärmning blev 8 578 (8 991) MWh exkl. Hagvägen med 93 (89) kWh/kvm A-temp.

Vattenförbrukning under året blev 76 075 (88 691) kbm.

Förbrukningen av fastighetsel blev 1 675 (1 691) MWh.

Affärsområde kommunfastigheter

Under verksamhetsåret 2022 har arbetet inom affärsområde kommunfastigheter fortsatt med fokus på klimat och hållbarhet. Flertalet investeringar har genomförts i syfte att bidra till mer kostnads- och energieffektiva fastigheter.

Utbyte av inomhusbelysning har genomförts i syfte att bidra till en bättre inomhusmiljö och samtidigt en mindre energiförbrukning.

Förebyggande åtgärder i syfte att stävja risken för vattenskador har genomförts där bland annat självstängande blandare har bytts ut i skolor och offentliga lokaler. Åtgärden har inte endast bidragit till en minskad risk utan även en minskad vattenförbrukning.

Som skadeförebyggande åtgärd installerades kameraövervakning under 2021 vilket har under 2022 resulterat i mindre kostnader för skadegörelse för främst skolfastigheter.

Graddagskorrigerad energiförbrukning för uppvärmning blev 6 102 (6 237) MWh exkl. Åtorp skola och förskola med 111 (82) kWh/kvm A-temp.

Vattenförbrukningen har under året minskat till 17 844 (18 477) kbm.

Förbrukningen av fastighetsel blev 3 123 (3 114) MWh.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den årliga förhandlingen med hyresgästföreningen angående nya hyror för lägenheter påbörjades i november 2022 blev inte klara innan årets slut. Efter medling via tvistlösningsorganet Hyresmarknadskommittén träffades en överenskommelse om en höjning med 2,5 procent från och med den 1:a januari och sedan ytterligare 2,5 procent från och med den 1:a juli.

Den årliga hyresförhandlingen har genomförts enligt den trepartsöverenskommelse som Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna träffade under 2022.

Ägarförhållanden

Degerfors Kommun bildade 1995-12-28 en till 100% ägd bolagskoncern där DEGERFORSBOLAGEN AB är moderbolag.

DEGERFORSBYGGEN ägs till 100% av DEGERFORSBOLAGEN AB (org.nr. 556526-4289).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter (tkr)	110 445	109 263	107 134	105 096	101 641
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 883	3 791	6 460	4 558	-672
Balansomslutning (tkr)	321 704	333 187	317 680	313 117	308 852
Antal anställda	17	16	16	15	15
Soliditet (%)	15,8	15,4	13,1	11,6	10,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	2,8	3,8	3,2	1,6
Avkastning på eget kap. (%)	7,6	7,4	15,6	12,6	neg
Bostäder - Vägd area	71 221	71 319	71 247	70 858	69 589
Bostäder - Räntekostnad (kr/kvm)	67	77	77	78	81
Bostäder - Räntenetto (kr/kvm)	63	76	77	77	80
Bostäder - Avskrivningar (kr/kvm)	156	160	173	170	154
Bostäder - Drift och underhåll (kr/kvm)	707	675	631	648	579
Bostäder - Fastighetsskatt (kr/kvm)	14	12	12	12	12
Bostäder - Långfristiga lån (kr/kvm)	3 335	3 540	3 544	3 563	3 628

För definitioner av nyckeltal, se not 1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 500	1 936	5 454	11 524	20 124	9 920	51 458
Disposition enligt beslut av årsstämman:					9 920	-9 920	0
Utdelning					-7 178		-7 178
Årets resultat						6 552	6 552
Belopp vid årets utgång	2 500	1 936	5 454	11 524	22 866	6 552	50 832

Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott med 46 040 tkr (46 040 tkr).

Aktiekapitalet består av 2 500 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 865 548
överkursford	11 524 000
årets vinst	6 552 238
	40 941 786

disponeras så att till aktieägare utdelas	3 573 000
i ny räkning överföres	37 368 786
	40 941 786

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

8 (25)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	4	110 445	109 262
Övriga förvaltningsintäkter		2 678	3 379
Driftsbidrag		10	326
Aktiverat arbete för egen räkning		373	337
Övriga rörelseintäkter		196	167
		113 702	113 471
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	5, 6	-54 459	-52 645
Taxebundna		-11 528	-12 317
Uppvärmning		-13 918	-14 444
Fastighetsskatt	7	-1 004	-881
Övriga externa kostnader		-331	-546
Personalkostnader	8	-11 602	-11 491
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-11 160	-11 817
Övriga rörelsekostnader		-1 295	-105
Summa rörelsens kostnader		-105 297	-104 246
Rörelseresultat		8 405	9 225
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	249	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 771	-5 465
		-4 522	-5 434
Resultat efter finansiella poster	12	3 883	3 791
Bokslutsdispositioner		4 500	9 041
Resultat före skatt		8 383	12 832
Skatt på årets resultat	13	-1 831	-2 912
Årets resultat		6 552	9 920

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

9 (25)

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	14, 15, 16	275 204	278 465
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 646	2 078
Konst	18	105	105
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	10 010	4 132
		286 965	284 780

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	209	187
		249	227
Summa anläggningstillgångar		287 214	285 007

Omsättningstillgångar*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		36	36
		36	36

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		62	89
Andra kundfordringar		117	55
Fordringar hos koncernföretag	22	5 381	9 989
Fordringar hos Degerfors Kommun		1 376	493
Övriga fordringar		1 182	943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 719	948
Summa kortfristiga fordringar		9 837	12 517

Kassa och bank

		24 617	35 627
Summa omsättningstillgångar		34 490	48 180

SUMMA TILLGÅNGAR**321 704****333 187**

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

10 (25)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

24

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 500

2 500

Uppskrivningsfond

1 936

1 936

Reservfond

5 454

5 454

Summa bundet eget kapital**9 890****9 890*****Fritt eget kapital***

Fri överkursfond

11 524

11 524

Balanserad vinst eller förlust

22 866

20 124

Årets resultat

6 552

9 920

Summa fritt eget kapital**40 942****41 568****Summa eget kapital****50 832****51 458****Avsättningar**

25

Uppskjuten skatteskuld

5 867

4 149

Summa avsättningar**5 867****4 149****Långfristiga skulder**

26

Skulder till kreditinstitut

27

237 500

252 500

Summa långfristiga skulder**237 500****252 500****Kortfristiga skulder**

27

Leverantörsskulder

10 596

8 504

Skulder till koncernföretag

3 815

3 866

Skulder till Degerfors Kommun

4 240

3 285

Aktuella skatteskulder

257

139

Övriga skulder

801

682

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

7 796

8 604

Summa kortfristiga skulder**27 505****25 080****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****321 704****333 187**

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

11 (25)

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 883	3 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	12 454	11 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 337	15 714
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-36	2
Förändring av kortfristiga fordringar		5 352	1 338
Förändring av leverantörsskulder		2 091	489
Förändring av kortfristiga skulder		224	2 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 968	19 552
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 640	-7 517
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-79	-69
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		57	62
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 662	-7 524
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-15 000	0
Utbetald utdelning		-7 178	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		1 862	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 316	0
Årets kassaflöde		-11 010	12 028
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		35 627	23 599
Likvida medel vid årets slut		24 617	35 627

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Degerforsbyggen ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hyresintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2014 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad.

Justering har även gjorts för år 2013 i samband med övergången till K3-reglerna. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
- Stomme och grund	50-100 år
- Tak	5-50 år
- Fasadbeklädnad	40-80 år
- Inre ytskikt	10-20 år
- Installationer	25-50 år
Byggnadsinventarier	10-25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas tillgången till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning.

Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader

Bolaget har två huvusakliga verksamhetsgrenar som utgörs av fastighetsförvaltning i egen regi samt fastighetsförvaltning av externa fastighetsbestånd som äger rum på en geografiska marknad, nämligen inom Degerfors kommun, Sverige. Hyresintäkter för respektive verksamhetsområde redovisas i not.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt underkonto hos Degerfors kommun.

Lager

Lagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskickade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 200 mkr (350 mkr) varav alla forwardswappar har trätt i kraft. Per bokslutsdagen finns ett övervärde på ca 20,1 mkr (-2,7 mkr) i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,97 år (4,56 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,19 % (1,69 %).

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för justeringar under nästkommande år.

Not 4 Hyresintäkter

	2022	2021
Affärsområde bostäder		
Bostäder	58 673	57 212
Avgår rabatter bostäder	-983	-1 013
Lokaler	14 208	13 846
Garage mm	1 471	1 476
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 459	-1 116
Lokaler	-747	-827
Garage mm	-380	-374
	69 782	69 204
Affärsområde Kommunfastigheter		
Bostäder	2 595	2 544
Lokaler	38 047	37 473
Övriga objekt	21	42
	40 663	40 059
Totala hyresintäkter	110 445	109 263

Not 5 Material och Tjänster

	2022	2021
Fastighetsskötsel	9 955	8 853
Reparationer	8 549	8 804
Underhåll	11 281	10 164
Tekniska konsultationer	1 298	885
Försäkringspremier	747	724
Lokalhyror	2 179	2 332
Blockhyra Kommunfastigheter	13 792	14 805
Nätavgifter kabel-TV	615	602
Revisionsuppdraget, PWC	123	76
Övriga tjänster från revisorerna, PWC	61	12
Övrigt material och tjänster	5 857	5 387
Summa	54 459	52 645

Not 6 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare, hyresvärd

För affärsområde bostäder utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

Affärsområde Kommunfastigheter bedriver huvudsakligen långsiktig uthyrning mot Degerfors kommuns olika verksamheter genom så kallade blockhyresavtal. Blockhyresavtalen är skrivna på tre år och förlängs med motsvarande tid om ingen omförhandling eller uppsägning sker från endera part.

Not 7 Fastighetsskatt

	2022	2021
Beräknad fastighetsskatt	1 028	880
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad	-24	1
Summa	1 004	881

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

17 (25)

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	4
Män	12	12
	17	16
Löner och ersättningar		
Styrelsen	105	113
Verkställande direktören	1 081	932
Övriga anställda	6 187	6 158
	7 373	7 203
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 396	2 409
Uttagsskatt personal	311	593
Pensionsskostnader för verkställande direktören	191	178
Pensionsskostnader för övriga anställda	341	380
	3 239	3 560
Övriga personalkostnader	990	728
Totalt	11 602	11 491
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnad	10 348	10 865
Markanläggningar	380	511
Inventarier, verktyg och installationer	432	441
Summa	11 160	11 817
Nedskrivningar		
Summa	11 160	11 817

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

18 (25)

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter på kundfordringar	56	25
Övriga finansiella intäkter	2	5
Ränteintäkter Degerfors kommun	190	
Summa	249	31

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgifter	980	1 010
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 791	4 455
Summa	4 771	5 465

Not 12 Resultat efter finansiella poster

	2022	2021
Resultatet efter finansiella poster fördelar sig på affärsområden enligt följande:		
Bostäder	3 985	3 785
Sidoordnat verksamhet	-102	6
Summa	3 883	3 791

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

19 (25)

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

		2022		2021
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		-114		
Uppskjuten skatt		-1 717		-2 903
Justering föregående år				-9
Skatt på årets resultat		-1 831		-2 912
Avstämning av effektiv skatt				
		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 384		12 832
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 727	20,60	-2 643
Ej avdragsgilla kostnader		-290		-29
Justering avseende skatter för föregående år				-9
Skattemässig justering avskrivning byggnad		-487		-569
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll		1 690		1 249
Ej avdragsgill ränta		-109		-251
Skatteeffekt av temp skilln byggnader och mark		-908		-660
Förändring ej värderad uppskjuten skattefordran				0
Redovisad effektiv skatt		-1 831		-2 912

Not 14 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496 861	491 750
Inköp	8 761	6 062
Försäljningar/utrangeringar	-6 626	-951
Omklassificeringar	565	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 561	496 861
Ingående avskrivningar	-208 150	-197 576
Försäljningar/utrangeringar	5 332	291
Årets avskrivningar	-10 348	-10 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 166	-208 150
Ingående nedskrivningar	-36 971	-37 536
Försäljningar/utrangeringar		565
Omklassificeringar	-565	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 536	-36 971
Utgående redovisat värde	248 859	251 740
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	275 204	278 465
Verkligt värde	584 900	569 000
Taxeringsvärden byggnader	201 974	181 319
	201 974	181 319

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastighetsvärdering utförs av auktoriserad fastighetsvärderare, värdering använd i bokslut 2022 gjordes i december 2022. Marknadsvärdet bedöms med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således en form av ortsprismetod. Den senaste fastighetsvärderingen i december 2022 påvisar ett marknadsvärde om 584.900 tkr och det sammanlagda bokförda värdet på byggnad, mark och markanläggning är endast 275.204 tkr, och därmed finns ett mycket stort latent övervärde.

Not 15 Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 311	9 311
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 311	9 311
Ingående uppskrivningar	15 587	15 587
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 587	15 587
Ingående nedskrivningar	-88	-88
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-88	-88
Utgående redovisat värde	24 810	24 810
Taxeringsvärden mark	51 193	45 152
	51 193	45 152

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

21 (25)

Not 16 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 259	13 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 259	13 259
Ingående avskrivningar	-11 344	-10 832
Årets avskrivningar	-380	-511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 724	-11 343
Utgående redovisat värde	1 535	1 916

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 917	5 420
Inköp	0	644
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 917	4 917
Ingående avskrivningar	-2 583	-3 269
Försäljningar/utrangeringar		1 127
Årets avskrivningar	-432	-441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 015	-2 583
Ingående nedskrivningar	-256	-256
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-256	-256
Utgående redovisat värde	1 646	2 078

Not 18 Konst

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105	105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105	105
Utgående redovisat värde	105	105

Not 19 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	4 132	3 310
Under året nedlagda kostnader	6 940	3 990
Under året genomförda omfördelningar	-1 062	-3 168
Utgående nedlagda kostnader	10 010	4 132
Utgående redovisat värde	10 010	4 132

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

22 (25)

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187	181
Återbäringsmedel HBV	63	63
Avgående fordringar, amorteringar	-57	-57
Skillnad mellan prel o beslutad för 2021	16	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209	187
Utgående redovisat värde	209	187

Not 22 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Degerforsbyggen AB ägs till 100% av Degerforsbolagen AB, 556526-4289, Degerfors.

	2022-12-31	2021-12-31
Andelen inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Inköp från koncernföretag	17 690	17 541
Försäljning till koncernföretag	1 594	1 612

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	827	0
Förutbetalda hyror	364	497
Övriga poster	528	451
	1 719	948

Not 24 Disposition av vinst eller förlust**2022-12-31****Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	22 866
överkursford	11 524
årets vinst	6 552
	40 942

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 573
i ny räkning överföres	37 369
	40 942

Not 25 Avsättningar**2022-12-31****2021-12-31****Uppskjuten skatteskuld**

Belopp vid årets ingång	4 149	1 237
Årets avsättningar	1 718	2 903
Justering föregående år		9
	5 867	4 149

Not 26 Lånestruktur och räntebindning

Nedan framgår bolagets förfalloprofil i mkr, (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	38	53
Inom 1-2 år	25	0
Inom 2-3 år	0	25
Inom 3-4 år	50	0
Inom 4-5 år	25	50
Inom 5-6 år	50	25
Inom 6-7 år	50	50
Inom 7-8 år	0	50
Inom 8-9 år	0	0
Summa	238	253

Not 27 Upplåning

Räntebärande skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	237 500	252 500
Summa	237 500	252 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa	0	0
Summa räntebärande skulder	237 500	252 500

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år

Skulder till kreditinstitut	237 500	252 500
Summa	237 500	252 500

Under kommande 12 månaders period förfaller 38 mkr till betalning. Bolaget har som avsikt att refinansiera hela det förfallna beloppet.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	556	10
Upplupna räntekostnader (swapar)	331	1 754
Upplupna semesterlöner	581	477
Förutbetalda hyresintäkter	4 133	4 030
Övriga poster	2 196	2 332
Summa	7 796	8 603

Not 29 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	-11 160	-11 817
Realisationsresultat	-1 295	-105
Summa justeringar	-12 454	-11 921

DEGERFORSBYGGEN AB
Org.nr 556082-5076

25 (25)

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

Degerfors, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Örjan Samuelsson
Ordförande

Lennart Johansson

Peter Nyström

Sören Hedberg

Tommy Karlsson

Hjert Ove Törnros

Anna Nordqvist

Rickard Erhard
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

