

ÅRSREDOVISNING

för

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten: Allbohus uppdrag

Som allmännyttigt bostadsföretag är vårt uppdrag reglerat i både aktiebolagslag och i speciallagstiftning för allmännyttan, i vilken det finns regleringar kring affärsmässighet i kombination med samhällsnytta.

Bolagets verksamhet består av följande huvuddelar:

- Förvaltning av egna bostäder och lokaler.
- Förvaltning av kommunala fastigheter.
- Nyproduktion av lägenheter och lokaler för eget och kommunens behov.
- Lokalvård för egna fastigheter och externa uppdragsgivare, främst Alvesta kommun.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter (tkr)	260 269	243 561	233 296	236 519	234 943
Årets resultat (tkr)	5 079	9 901	6 461	4 695	2 511
Resultat i % av nettoomsättningen	1,95	4,06	2,76	1,98	1,06
Balansomslutning (tkr)	1 304 567	1 265 694	1 188 648	1 187 224	1 117 420
Soliditet (%)	12,30	11,60	11,55	11,10	10,70
Avkastning på eget kapital (%)	9,80	5,99	0,51	12,20	16,33
Avkastning på totalt kapital (%)	2,92	2,47	1,95	2,99	3,31
Likviditet (%)	60,07	61,81	29,29	110,90	59,14
Investeringar (tkr)	94 971	116 077	140 001	112 259	76 314
Antal bostäder (st)	1 845	1 768	1 751	1 831	1 854
Antal lokaler (st)	208	203	205	208	227
Yta bostäder (m2)	115 614	111 100	110 163	115 268	116 873
Yta lokaler (m2)	117 984	118 133	112 405	112 739	117 874

Definitioner av nyckeltal

Resultat i % av nettoomsättning = Resultat / Nettoomsättning

Soliditet = (Eget Kapital + Obeskattade Reserver) / Totalt Kapital

Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster / (Eget Kapital + Obeskattade Reserver)

Avkastning på totalt kapital = (Rörelseresultat + Finansiella intäkter) / Balansomslutning

Likviditet = Likvida omsättningstillgångar / Kortfristiga Skulder

Investeringar

Ny- om och tillbyggnader:

Totalt har vi färdigställt 75 st. nyproducerade lägenheter och har påbörjat ytterligare 25 st.

6 marklägenheterna på Snickarvägen i Grimslöv blev inflyttningsklara den 1 februari.

Vårt första trygghetsboende i Alvesta kommun med 11 lgh, Liljan i Vislanda blev inflyttningsklart den 1 juni.

Björklövet (kv. Pionjären) i Alvesta blev färdigställt under året med nybyggnation av 55 lgh. fördelat på 2 höghus. De 30 lägenheterna i det första huset blev inflyttningsklara den 1 maj 2021 och det andra huset med 25 lgh. den 1 oktober 2021. Nybyggnation av 12 st. lägenheter på Banersgatan i Moheda, där vi utsattes för en brand våren 2020, startades upp under hösten 2021.

Ett mindre projekt på fårakullen i Moheda där vi tillskapade 3 nya lägenheter efter att Utbildningsförvaltningen flyttat ut förskolan.

Ett nytt trygghetsboende med 13 lgh. på Högåsen i Alvesta påbörjades under juni månad.

I vårt befintliga fastighetsbestånd satsar vi även nu mycket krafter på att renovera ett antal lägenheter för att skapa ekonomisk hållbara och attraktiva fastigheter.

Vi är i gång med både in- och utvändiga renoveringar i de 4 fastigheterna på Hagagårdsvägen och Ängagårdsvägen. De aktuella renoveringarna berör fasad, entré, internetuppkoppling, tvättstuga, ventilation och fönster, WC/badrum samt en ny innergård. Renoveringen kommer att genomföras i 2 etapper. Den första etappen, som innefattar bland annat fasad och fönster, startades upp under 2021 och den andra etappen planeras att dra i gång under 2022.

På Söderbacka i Alvesta har vi renoverat lägenheter under hösten och gemensamhetsutrymme

Under oktober månad påbörjades byte av fönster, ytterdörrar och taken på fastigheten Långorna i Moheda.

Övre & Nedre Björklövet i Alvesta påbörjas arbetet i september med att byta ut altandörrar med tillhörande fönsterparti i fastigheterna.

Vi har bytt fönster på Lunnagårds förskola samt Hjortsbergskolan. Nya fönster har även installerats på Virdaskolan. Vi har påbörjat projektering av en brandstation i Vislanda. En förskola med 10 avdelningar i Moheda. Ritat upp en ny förskola/skola i Grimslöv samt en projektering av ny sport och kultur arena i Alvesta.

Ägarförhållanden: Koncernstrukturen

AllboHus Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och dotterbolag till Alvesta Kommunföretag AB, org.nr 556696-1602, som till 100 % ägs av Alvesta kommun.

Alvesta kommunföretag AB upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår.

Företaget har sitt säte i Alvesta.

Redovisningsvalutan är SEK och alla belopp anges i kronor, om inget annat anges.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året påbörjat en intern omorganisation med framförallt Områdesansvarige/ Bovärdas roller i företaget där de kommer vara ute på området mer fysiskt tillsammans med service personalen och syftet är att öka den upplevda tryggheten och trivseln för våra hyresgäster.

Centraliseringen av vissa stödfunktioner har fortsatt under 2021, den 1 maj gick löneadministrationen över till kommunen. Koncernövergripande projekt med kategoristyrning av upphandling för bygg, material och fordon genomförs i avsikt att minska kostnaderna i koncernen.

Införandet av ett kontaktcenter pågår samt att vi har provat ett nytt sätt med medarbetarundersökning (pulsättning), där vi under året glädjande nog sett en uppåtgående trend, undersökning i december hamnade på 4,68% (i en 6 gradig skala) med en svarsfrekvens på 81%. under hösten. I skuggan av pandemin har vi i AllboHus också tagit viktiga kliv i vår utveckling i en riktning som anpassar oss för framtiden som redan är här. Restriktionerna påskyndade nödvändiga arbeten med till exempel digitala möten, distansarbete, ändrat arbetssätt och att tänka i nya banor.

Den årliga hyresförhandlingen med hyresgästföreningen under hösten 2021 landade i en uppgörelse med ett snitt på 2,1% i hyresökning för 2022.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

Natten till söndagen den 19 april 2020 utbröt en brand i Allbohus radhuslänga på Banérsgatan i Moheda som innehöll 6 st lägenheter. Återuppbyggnaden av lägenheterna påbörjades under 2021 och det tillfördes ytterligare 6 lägenheter. Under 2021 betalades även en försäkringsersättning ut på sammanlagt 12.4 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Implementering av kontaktcenter.

Fortsättning med koncernövergripande arbetet gällande kategoristyrda upphandlingar.

Pågående renovering av Hagen o Ängen.

Planera för ytterligare renoveringar av lägenheter i fastighetsbeståndet.

Färdigställande av 12 lgh. på Banérsgatan och 13 lgh till trygghetsboende på Högåsen.

Planering av ytterligare ett trygghetsboende i Moheda.

Påbörjar byggnation av en brandstation i Vislanda, förskola i Moheda och en sporthall i Alvesta.

Fortsatt planering för mer ny-om och tillbyggnader av verksamhetslokaler.

Framtida utveckling

Vi bytte till ett nytt kollektivavtal 2022-01-01, som innebär bland annat nya avtal inom pension, semesterdagsersättning, beredskapstillägg.

Ekonomi blir en tuff utmaning med anledning av bland annat den ökade inflationen som kan leda till högre räntor, vi har stora investeringar i verksamhetslokaler och renoveringar, detta innebär att vi kommer att öka på vår låneportfölj inom de närmaste fem åren som kan leda till en lägre soliditet samt vi ser en ökad kostnad på byggmaterial som kan fördyra byggprojekten. Den ökade vakansgraden är också en orosfaktor för ekonomin.

Med anledning av ovanstående krävs det ett kontinuerligt arbete med att anpassa organisationen, för att kunna uppfylla de förväntningarna som ställs på oss.

Miljöpåverkan

Vid nybyggnation och renovering kommer vi ha med oss installation av laddstolpar, solceller och energisparande åtgärder.

Användning av finansiella instrument

Allbohus använder sig av ränteswapar.

Verkligt värde på dessa var per den sista december 2021: -28 887 724 kr.

Allbohus har en finanspolicy som anger ramar och riktlinjer för hur finansverksamheten ska bedrivas.

Syftet med denna finanspolicy är att:

- Fastställa finansverksamhetens mål.
- Fastställa ansvar och befogenheter för finansverksamheten.
- Fastställa ramar och riktlinjer för att begränsa de finansiella riskerna som förekommer.
- Fastställa ramar och riktlinjer för rapportering och uppföljning av finansverksamheten.

Övergripande mål för finansverksamheten är att inom de riktlinjer som denna policy fastställer:

- Säkerställa tillgång till finansiering på kort och lång sikt
- Hantera de finansiella risker som uppstår i verksamheten
- Sträva efter att uppnå bästa möjliga räntenetto
- Säkerställa att finansverksamheten bedrivs med en god intern kontroll

Den övergripande målsättningen för skuldhanteringen är att hantera Allbohus refinansieringsrisk och ränterisk.

- Med refinansieringsrisken avses risken att AllboHus inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår eller att refinansiering endast kan ske till ofördelaktiga villkor.
- Med ränterisk avses risken att låsa fast alltför stor del av upplåningen till hög fast ränta vid ett sjunkande ränteläge och risken att finansieringskostnaden ökar vid rörlig ränta.

Refinansieringsrisken skall begränsas genom att förfallostrukturen avseende finansieringen sprids över tiden enligt följande:

- Kapitalförfall skall eftersträvas att spridas jämt över tiden så att maximalt 50 % av lånestocken förfaller ett enskilt år. Riktvärde bör vara 20 %.
- Upplåning i utländsk valuta är ej tillåtet.

Ränterisken skall begränsas genom att räntebindningstiden i låneportföljen sprids över tiden enligt följande:

- Skuldportföljen består av samtliga lån och räntederivat vid uppföljning mot nedan riktlinjer.
- Skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan 2 och 5 år.
- Maximalt 40 % av skuldportföljen får ha en räntebindning som förfaller inom 1 år.

Som en del av Allbohus ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Tillåtna finansiella instrument:

Syftet med derivatinstrument är primärt att, vid en uppgång i marknadsräntan, begränsa genomslagshastigheten detta har på resultatet. Användandet av derivat ger en ökad flexibilitet i den löpande skuldhanteringen vilket ger AllboHus större möjligheter att påverka ränterisk och förväntad räntekostnad.

Derivatinstrument får användas under förutsättning att den underliggande finansiering och räntederivatet har samma räntebes, normalt 3 månaders Stibor.

Följande derivat är godkända som instrument för skuldförvaltning:

Ränteswap

Ränteswap med framtida start

Ett enskilt räntederivat får inte vara längre än 10 år.

Volymen utestående räntederivat (netto) får inte överstiga den totala låneskulden.

Hållbarhetsupplysningar

Ett koncerngemensamt arbete med att uppfylla mål enligt Agenda 2030 fortgår.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000 000	7 195 357	99 942 708	9 901 247	109 843 955
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			9 901 247	-9 901 247	0
Årets vinst				5 079 122	5 079 122
Belopp vid årets utgång	25 000 000	7 195 357	109 843 955	5 079 122	114 923 077

Aktiekapitalet består av 50 aktier, med kvotvärde 500 000 kr.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	109 843 955
årets vinst	5 079 122
	<u>114 923 077</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	114 923 077
	<u>114 923 077</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	2	225 616 826	223 239 987
Övriga rörelseintäkter	3	<u>34 652 445</u>	<u>20 320 684</u>
		260 269 271	243 560 671
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-123 405 613	-108 471 268
Personalkostnader	6	-52 309 875	-51 347 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-46 464 647	-51 867 369
Övriga rörelsekostnader		<u>-24 917</u>	<u>-1 051 647</u>
		-222 205 052	-212 738 038
Rörelseresultat		38 064 219	30 822 633
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 898	492 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-22 271 389</u>	<u>-22 803 431</u>
		-22 243 491	-22 311 333
Resultat efter finansiella poster		15 820 728	8 511 300
Bokslutsdispositioner	10		
Avsättning ersättningsfond		-12 471 500	0
Koncernbidrag		3 918 093	3 783 837
Återföring överavskrivning byggnader		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		-8 503 407	3 833 837
Resultat före skatt		7 317 321	12 345 137
Skatt på årets resultat	11	-2 238 201	-2 443 890
Årets resultat		<u>5 079 120</u>	<u>9 901 247</u>

BALANSRÄKNING		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 136 593 138	1 067 824 203
Markanläggningar	13	51 312 200	40 874 493
Inventarier, verktyg och installationer	14	12 561 553	12 923 480
Pågående nyanläggningar	15	66 270 852	96 730 356
		<u>1 266 737 743</u>	<u>1 218 352 532</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40 000	40 000
		<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
Summa anläggningstillgångar		1 266 777 743	1 218 392 532
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förråd och lager		446 890	480 041
		<u>446 890</u>	<u>480 041</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		710 225	1 161 872
Fordringar till Alvesta Kommun		1 859 042	1 879 925
Fordringar till koncernföretag		4 006 729	5 974 158
Skattefordran		1 779 944	0
Övriga fordringar		2 972 940	1 816 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 344 222	1 534 098
		<u>12 673 102</u>	<u>12 366 163</u>
Kassa och bank			
Kassa & Bank	18	24 668 997	34 255 667
Summa kassa och bank		<u>24 668 997</u>	<u>34 255 667</u>
Summa omsättningstillgångar		37 788 989	47 101 871
SUMMA TILLGÅNGAR		1 304 566 732	1 265 494 403

BALANSRÄKNING		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000 000	25 000 000
Reservfond		7 195 357	7 195 357
		<u>32 195 357</u>	<u>32 195 357</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		109 843 955	99 942 708
Årets resultat		5 079 122	9 901 247
		<u>114 923 077</u>	<u>109 843 955</u>
Summa eget kapital		<u>147 118 434</u>	<u>142 039 312</u>
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	19	<u>17 771 500</u>	<u>5 350 000</u>
Summa obeskattade reserver		<u>17 771 500</u>	<u>5 350 000</u>
Avsättningar			
Avsättningar	20	<u>4 222 740</u>	<u>1 984 539</u>
Summa avsättningar		<u>4 222 740</u>	<u>1 984 539</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 074 000 000	1 040 000 000
Övriga skulder		479 998	578 407
Summa långfristiga skulder		<u>1 074 479 998</u>	<u>1 040 578 407</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 326 820	21 344 021
Skulder till Alvesta Kommun		156 351	27 573 025
Skulder till koncernföretag		8 677 364	5 500 117
Skatteskuld		0	425 182
Övriga kortfristiga skulder		2 273 556	1 339 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>20 539 968</u>	<u>19 359 864</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>60 974 059</u>	<u>75 542 144</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 304 566 731	1 265 494 402

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		38 064 219	30 822 633
Avskrivningar/Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		46 489 647	51 867 369
Erhållen ränta m.m.		27 898	1 543 745
Erlagd ränta		-22 271 389	-22 803 431
Betald inkomstskatt		-2 205 000	-1 592 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>60 105 375</u>	<u>59 837 598</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		33 151	101 797
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 473 005	5 141 893
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-14 142 295	-2 370 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>47 469 236</u>	<u>62 711 161</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-94 971 000	-111 356 461
Försäljning av byggnader och mark		95 000	263 000
Minskning långfristiga fordringar		0	199 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-94 876 000</u>	<u>-110 894 206</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		3 918 093	3 833 837
Upptagna långfristiga lån		65 000 000	72 850 294
Amortering långfristiga lån		-31 098 000	0
Avsättningar			0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>37 820 093</u>	<u>76 684 131</u>
Förändring av likvida medel		<u>-9 586 671</u>	<u>28 451 086</u>
Likvida medel vid årets början		34 255 666	5 804 581
Likvida medel vid årets slut		<u>24 668 996</u>	<u>34 255 666</u>

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar.

Låneskulder

Låneskulder redovisas till erhållet belopp.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder, sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning.

Alla transaktioner redovisas på balansdagen.

Säkring av bolagets räntebindning:

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar.

Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av ränteswap, redovisas i posten "räntekostnader och liknande resultatposter", och periodiseras över avtalstiden.

Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medföratt förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Inkomster och utgifter från uppdrag på löpande räkning resultatredovisas i den takt uppdraget utförs.

NOTER*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångar prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Detsamma gäller i de fall en komponent byts ut.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i de fall det inte rör sig om ett utbyte av en komponent.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnadskomponenter	
Stomme & Grund	80
Innerväggar/Innertag	50
Installationer	15-40
Fönster/Entré	50
Fasad/Balkonger	30-80
Yttertak	25-50
Övrigt	15
Markanläggningar	20
Inventarier	5-10

Fastigheternas värde:

Fastigheterna har värderats i egen regi, med stöd av värdringsmodellen i programmet Datscha.

Förväntat kassaflöde under 5 år, samt beräknat restvärde, nuvärdesberäknas till värdetidpunkten, och resulterar i ett bedömt verkligt värde.

I kassaflödet ingår hyresintäkter, fastighetsskatt, drift- och underhållskostnader.

Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

Nedskrivningsprövning:

När det finns indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning om nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning 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 barje balansdag en prövning om återföring kan göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

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

NOTER

Leasing

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som operationella leasingavtal.

Leasingavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Bolaget har under året inte haft några väsentliga kostnader kopplande till leasingavtal.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in-först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet, och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Inkomstskatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder-/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade, eller som är aviserade, och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen.

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Avsättningar

Uppskjuten skatt på temporära skillnader förklaras av bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i direktavdrag vid reparationer och underhåll, utrangeringsavdrag vid byte av komponenter, samt av- och nedskrivningar på byggnader.

Offentliga bidrag

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hyresintäkter	2021	2020
	<i>Hyresintäkter</i>		
	Bostäder	120 892 269	115 754 982
	Lokaler	112 877 026	112 165 023
	Garage/P-Platser	1 834 340	1 804 659
	<i>Hyresbortfall och rabatter</i>		
	Bostäder	-5 854 725	-2 216 373
	Lokaler	-1 719 646	-1 983 962
	Garage/P-Platser	-181 724	-177 639
	Hyres- och underhållsrabatter	-2 230 714	-2 106 703
		225 616 826	223 239 987

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2021	2020
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun & Koncern	1 200 000	1 231 350
	Sålda städtjänster	14 602 151	14 202 148
	Aktiverat eget arbete	1 315 825	739 390
	Vinst vid avyttring av byggnad/inventarier	431 268	263 000
	Försäkringsersättning	12 471 500	0
	Övriga förvaltningsintäkter	4 631 701	3 884 796
		34 652 445	20 320 684

Not 4	Externa kostnader	2021	2020
	Reparationer	8 314 565	7 129 410
	Underhåll	27 600 370	26 101 599
	Fastighetsskötsel	11 712 900	8 342 726
	El	16 508 639	15 057 580
	Värme	20 732 572	18 214 972
	Vatten	9 838 164	9 386 968
	Sophämtning	4 134 947	3 934 022
	Administration	11 467 610	7 956 735
	Fastighetsskatt	3 246 454	3 116 020
	Övriga driftkostnader	9 849 392	9 231 236
		123 405 613	108 471 268

Not 5	Ersättning till revisorer	2021	2020
	Revisionsuppdrag	236 296	61 858
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
	Skatterådgivning	0	4 556
	Övriga tjänster	25 660	0
		261 956	66 414

Av den totala kostnaden för ordinarie revision på 236 296 kr, avser 89 344 kr EY, och 146 952 kr PWC.

Av de totala kostnaderna för rådgivning på 25 660 kr, avser 20 234 kr EY, och 5 426 kr PWC.

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 6	Personalkostnader	2021	2020
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	92	96
	varav kvinnor	49	52
	varav män	43	44

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	1 061 024	1 181 932
Pensionskostnader	340 908	336 769
	<u>1 401 932</u>	<u>1 518 701</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	34 548 829	34 806 092
Pensionskostnader	2 442 345	2 174 199
	<u>36 991 174</u>	<u>36 980 291</u>

Sociala kostnader (inklusive uttagsskatt)	13 916 768	12 848 762
-------------------------------------------	------------	------------

Summa styrelse och övriga	<u>52 309 874</u>	<u>51 347 754</u>
----------------------------------	--------------------------	--------------------------

Löner och ersättningar	35 609 853	35 988 024
Pensionskostnader	2 783 253	2 510 968
Sociala kostnader (inklusive uttagsskatt)	13 916 768	12 848 762
Summa	<u>52 309 874</u>	<u>51 347 754</u>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	5	5
varav kvinnor	1	1
varav män	4	4

Avtal om avgångsvederlag VD:

Anställningen som VD är företagsledande och omfattas därmed inte av bestämmelserna i lagen om anställningsskydd (LAS).

Under den tid VD är anställd gäller en uppsägningstid från arbetstagarens sida om sex (6) månader. Ordföranden i styrelsen kan, om särskilda skäl föreligger, förkorta uppsägningstiden.

Vid uppsägning från bolagets sida gäller en uppsägningstid om tre (3) månader från anställningens början upp till 12 månaders anställning. Vid anställning längre än 12 och högst 24 månaders anställning är uppsägningstiden sex (6) månader. Vid anställning längre än 24 månader är uppsägningstiden 9 månader. Vid anställning längre än 36 månader är uppsägningstiden 12 mån.

Vid uppsägning från bolagets sida erhåller VD lön under uppsägningstiden. Styrelsen kan under uppsägningstiden, utan hinder, skilja VD från uppdraget och bolagets angelägenheter.

I de fall VD grovt brutit mot anställningsavtalet har bolaget rätt att omedelbart skilja VD från anställningen och häva avtalet.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2021	2020
Avskrivning byggnader	38 290 631	37 156 389
Avskrivning markanläggningar	3 438 608	2 599 378
Avskrivning inventarier och verktyg	4 735 406	4 811 602
Nedskrivning markanläggningar	0	7 300 000
	<u>46 464 645</u>	<u>51 867 369</u>

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Ränteintäkter	27 898	15 608
Övriga finansiella intäkter	0	476 490
	<u>27 898</u>	<u>492 098</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader	17 066 458	17 976 290
Borgensavgift	5 200 000	4 825 000
Övriga finansiella kostnader	4 931	2 141
	<u>22 271 389</u>	<u>22 803 431</u>
Not 10 Bokslutsdispositioner	2021	2020
Avsättning till ersättningsfond	-12 471 500	0
Koncernbidrag	3 918 093	3 783 837
Återföring överavskrivning byggnader	50 000	50 000
	<u>-8 503 407</u>	<u>3 833 837</u>
Not 11 Skatt på årets resultat	2021	2020
Aktuell skatt	0	-2 371 391
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 238 201	-72 499
	<u>-2 238 201</u>	<u>-2 443 890</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	7 317 321	12 345 137
Skattekostnad 20,60% (f.g. år 21,40%)	-1 507 368	-2 641 859
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-172 590	-394 782
Schablonintäkt periodiseringsfond	-3 656	-3 798
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	2 241 450	505 148
Avdrag tidigare års ej avdragsgill ränta	0	148 481
Negativt räntenetto	-722 799	-149 220
Avdrag upplupen swap-ränta	164 963	164 639
Summa	<u>0</u>	<u>-2 371 391</u>

Noter till balansräkningen

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 12 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 546 369 207	1 430 614 690
Nyanskaffningar under året	87 815	116 263 440
Försäljningar/utrangeringar	-41 250	-2 026 440
Omklassificeringar	106 994 268	8 767 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 660 710 040	1 546 369 207
Ingående avskrivningar	-437 345 005	-401 163 408
Försäljningar/utrangeringar	18 734	970 901
Årets avskrivningar	-38 290 632	-37 156 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-475 616 903	-437 345 005
Ingående nedskrivningar	-48 500 000	-48 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 500 000	-48 500 000
Utgående redovisat värde	1 136 593 137	1 067 824 203
Redovisat värde byggnader	1 049 114 593	980 433 722
Redovisat värde mark	87 478 545	87 390 480
	1 136 593 138	1 067 824 203

Fastigheternas värde:

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av värderingsmodellen i applikationen Datscha.

Förväntat kassaflöde under 5 år samt beräknat restvärde nuvärdesberäknas till värdetidpunkten och resulterar i ett bedömt verkligt värde. I kassaflödet ingår hyresintäkter, fastighetsskatt, drift- och underhållskostnader. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

Allbous faktiska hyresnivåer och verkliga förbrukningsavgifter för fastigheterna har lagts in i modellen. Övriga drift- och underhållskostnader har beräknats enligt den på marknaden vedertagna schablonen i Datscha med hänsyn tagen till motsvarande nyckeltal hos Allbohus.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgick vid årets slut till 1 901 (1 831) mkr.

Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 714 (722) mkr.

Not 13 Markanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 889 916	47 026 031
Inköp	625 700	22 863 885
Omklassificeringar	13 140 155	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 655 771	69 889 916
Ingående avskrivningar	-21 715 423	-19 116 045
Årets avskrivningar	-3 328 148	-2 559 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 043 571	-21 715 423
Ingående nedskrivningar	-7 300 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 300 000	-7 300 000
Utgående redovisat värde	51 312 200	40 874 493

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	49 936 283	48 523 020
Inköp	3 049 746	3 289 714
Försäljningar/utrangeringar	-2 561 437	-1 876 451
Omklassificeringar	1 532 855	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 957 447	49 936 283
Ingående avskrivningar	-37 012 803	-34 077 651
Försäljningar/utrangeringar	2 462 775	1 876 451
Årets avskrivningar	-4 845 867	-4 811 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 395 894	-37 012 803
Utgående redovisat värde	12 561 553	12 923 480

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	96 730 356	140 605 287
Under året nedlagda kostnader	91 207 775	-35 107 414
Omklassificeringar	-121 667 278	-8 767 518
Utgående redovisat värde	66 270 852	96 730 356

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde andel HBV	40 000	40 000
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde andel HBV	40 000	40 000

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen försäkringspremie	200 163	172 412
Upplupna serviceavtal	35 556	79 236
Upplupna avgifter bredbandsnät	344 019	330 694
Upplupna kostnader övrigt	764 484	951 756
1 344 222	1 344 222	1 534 098

Not 18 Kassa & Bank

Företagets likvida medel är placerade på ett för Alvesta Kommun, och Allbohus Fastighets AB, gemensamt koncernkonto.

Alvesta Kommun står som avtalspart gentemot banken. Likvida medel är därför att jämföra med en fordran på Alvesta Kommun. Med hänsyn till postens likvida karaktär, och att alla transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken, redovisas i enlighet med koncerngemensamma principer tillgodohavandet i balansräkningen under rubriken Kassa & Bank.

Beviljad intern kredit uppgår till 30 000 tkr.

NOTER

Not 19 Obeskattade reserver	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2016	3 550 000	3 550 000
Överavskrivning byggnader	1 750 000	1 800 000
Avsättning ersättningsfond	12 471 500	0
	<u>17 771 500</u>	<u>5 350 000</u>

Not 20 Avsättningar	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	1 984 539	1 912 040
Årets förändring uppskjuten skatt	2 238 201	72 499
Årets förändring övriga avsättningar	0	0
	<u>4 222 740</u>	<u>1 984 539</u>

Årets förändring av uppskjuten skatt består av avsättningar för uppskjuten skatt på temporära skillnader med 3 509 740 kr (1 271 539 kr), samt övriga avstättningar med 713 000 kr (713 000 kr)

Not 21 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfall inom 1 år	148 000 000	169 000 000
Förfall inom 2 till 5 år	876 000 000	740 000 000
Förfall efter 5 år	50 000 000	131 000 000
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31

Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	2 857 170	3 352 653
Upplupna räntekostnader	1 942 711	2 020 890
Förskott från kunder	10 144 451	10 864 342
Utförda, ej fakturerade entreprenadarbeten	0	830 831
Övriga interimsskulder	5 595 636	2 291 148
	<u>20 539 968</u>	<u>19 359 864</u>

Övriga noter

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	109 843 955
årets vinst	5 079 122
	<u>114 923 077</u>

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	114 923 077
	<u>114 923 077</u>

Not 24 Transaktioner med närstående

Allbohus försäljning till koncernen Alvesta Kommun uppgick till 118 706 tkr (117 995 tkr).

Allbohus inköp från koncernen Alvesta Kommun uppgick till 48 198 tkr (50 370 tkr).

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Alvesta 2022-03-24



Per Ribacke
Ordförande



Stefan Blomkvist
VD



Thomas Haraldsson



Thomas Jonsson



Sofie Årdh



Fredrik Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-04

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Allbohus Fastighets AB, org.nr 556519-5236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Allbohus Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Allbohus Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Allbohus Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Allbohus Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Allbohus Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 4 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Martin Troedsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman

Allbohus fastighets AB

Organisations nr 556519-5236

Granskningsrapport för år 2021

Jag, av kommunfullmäktige i Alvesta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Alvesta Renhållnings AB:s verksamhet under räkenskapsåret 20210101---2021-12-31

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt att pröva om verksamheten bedrivs enligt kommunfullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Det hade varit bra om jag kunde ta del av protokoll från styrelsen.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräckligt.

Alvesta 2022-04-20



Lars-Erik Gustafsson