

ÅRSREDOVISNING

för

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	21

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter (tkr)	256 163	260 269	243 561	233 296	236 519
Årets resultat (tkr)	10 340	5 079	9 901	6 461	4 695
Resultat i % av nettoomsättningen	4,04	1,95	4,06	2,76	1,98
Balansomslutning (tkr)	1 419 900	1 304 567	1 265 694	1 188 648	1 187 224
Soliditet (%)	10,48	12,30	11,60	11,55	11,10
Avkastning på eget kapital (%)	-6,17	9,80	5,99	0,51	12,20
Avkastning på totalt kapital (%)	1,09	2,92	2,47	1,95	2,99
Likviditet (%)	70,60	60,07	61,81	29,29	110,90
Investeringar (tkr)	142 700	94 971	116 077	140 001	112 259
Antal bostäder (st)	1 856	1 845	1 768	1 751	1 831
Antal lokaler (st)	208	208	203	205	208
Yta bostäder (m2)	116 308	115 614	111 100	110 163	115 268
Yta lokaler (m2)	117 984	117 984	118 133	112 405	112 739

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

Vi satsar nu mer på att värdesäkra våra fastigheter genom renoveringar.

Under året har vi påbörjat en stor renovering av Hagen o Ängen med totalt 160 lgh.

Vi har även gjort fönsterbyten på Nedre Björklövet och bytt fönster, dörrar och tak på Längorna i Moheda, dessutom har styrelsen i decembermötet tagit beslut på att ta in anbud för renovering av Eklövet 3 o 4.

På järnväggsgatan är man i gång och renoverar alla badrummen. Nya ytskikt och sak varor. Omfattar ca 30 lägenheter
Planering av att renovera Furulidens äldreboende i Moheda pågår.

Under året har vi även färdigställt nyproduktion av 12 st lgh. på Banérgatan i Moheda med inflyttning 1 juli och 13 lgh. för trygghetsboende på Högåsen i Alvesta.

Det pågår också byggnation av en brandstation i Vislanda, förskola i Moheda och planering för en multiarena i Alvesta.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

Hjälpmedelstvätt på Högåsen är i full gång. Detaljprojektering av GBJ som är byggare pågår och byggnation samt färdigställande för inflyttning under sommaren 2023.

Planeringen för ett nytt Trygghetsboende i Moheda är beslutat i styrelsen att gå ut för en upphandling. Här finns klara underlag för att gå ut och handla upp. Planeras under våren för upphandling med byggstart i augusti. Klart under sommaren 2024.

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

Oroligheterna i världen och den höga inflationen har varit och är i stor utsträckning en negativ påverkan på oss. Pandemin, framförallt i början på året medförde en hög sjukfrånvaro. Det tragiska kriget i Ukraina har genererat i ökade materialkostnader från entreprenörerna/leverantörer i våra projekt samt ökade el och drivmedel kostnader. Den stigande räntan kommer även den ger oss ökade kostnader samt att vi har en hel del försäkringsskador som exempelvis vattenskador på våra fastigheter.

Organisation

Antalet tillsvidareanställda har ökat under senhösten då Serviceavdelningen och lokalvården har fått flera nya uppdrag med städning av förskolor i hela kommunen.

Fr o m början av februari tog kommunens nystartade Kontaktcenter över inkommande samtal för AllboHus räkning. Övertagandet har varit lyckosamt och samarbetet har fortsatt att utvecklas under året.

Vid halvårsskiftet genomfördes förändringar för att skapa bättre förutsättningar för en god arbetsmiljö och ett närvarande ledarskap. Förändringen innebar att projektledning för förvaltning av fastigheterna förstärktes med en tjänst och en arbetsledare för våra områdesreparatörer anställdes till avdelningen Fastighetsteknik. Förändringen innebar också att områdesansvariga bovärdar blev direkt underställda Servicechef.

Sedan april 2020 är Controllerfunktionen centraliserad till Alvesta kommun. Fr o m 1 november 2022 centraliserades även ekonomiassistentfunktionen till Alvesta kommun.

Arbetsgivaren inledde under hösten en dialog om att samla befintlig fastighetstekniskkompetens i en egen arbetsgrupp i syfte att skapa förutsättningar för en god arbetsmiljö, en mer effektiv hantering av fellarm från i våra fastigheter samt att kunna minimera behovet av entreprenörer för att avhjälpa fel. Arbetsgivaren har påbörjat rekryteringsprocessen av en teknikgrupp inom som arbetar med brand, säkerhet, fastighetsdrift och viss IT.

Under hösten har vi tillsammans med kommunen och inköpsavdelningens arbete med kategoristyrning undersökt ekonomi och möjligheter för bildande av en intern byggservicegrupp för att kunna utföra mindre ny/om och tillbyggnader i egen regi för att minska kostnader från våra entreprenörer. Rekryteringsprocesserna till de nya funktionerna påbörjas 2023.

Ny- om och tillbyggnader

Vi satsar nu mer på att värdesäkra våra fastigheter genom renoveringar.

Under året har vi påbörjat en stor renovering av Hagen o Ängen med totalt 160 lgh.

Vi har även gjort fönsterbyten på Nedre Björklövet och bytt fönster, dörrar och tak på Längorna i Moheda, dessutom har styrelsen i decembermötet tagit beslut på att ta in anbud för renovering av Eklövet 3 o 4.

På järnvägsgatan är man i gång och renoverar alla badrummen. Nya ytskikt och sak varor. Omfattar ca 30 lägenheter
Planering av att renovera Furulidens äldreboende i Moheda pågår.

Under året har vi även färdigställt nyproduktion av 12 st lgh. på Banérgatan i Moheda med inflyttning 1 juli och 13 lgh. för trygghetsboende på Högåsen i Alvesta.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

Det pågår också byggnation av en brandstation i Vislanda, förskola i Moheda och planering för en multiarena i Alvesta.

Hjälpmedelstvätt på Högåsen är i full gång. Detaljprojektering av GBJ som är byggare pågår och byggnation samt färdigställande för inflyttning under sommaren 2023.

Planeringen för ett nytt Trygghetsboende i Moheda är beslutat i styrelsen att gå ut för en upphandling. Här finns klara underlag för att gå ut och handla upp. Planeras under våren för upphandling med byggstart i augusti. Klart under sommaren 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid årsskiftet tar vi över förvaltningen av många fritidsfastigheter såsom exempelvis ishall, simhall och sporthall.

Planera för ytterligare renoveringar av lägenheter i fastighetsbeståndet.

Planering av ytterligare ett trygghetsboende i Moheda

Färdigställa byggnation av en brandstation i Vislanda, förskola i Moheda och starta upp byggnationen av en multiarena i Alvesta.

Projekteringen av att upprätta ett Kontaktcenter är nu klart. Detaljprojektering är nu i gång för att ta fram underlag för en upphandling. Förväntad inflyttning under december 2023

Projektering för en ombyggnad av Skatelövs förskola pågår. Planeringen är att under 2023 projektera fram underlag samt en upphandling för att starta upp en ombyggnad under slutet av 2023.

Fortsatt planering för mer ny-om och tillbyggnader av verksamhetslokaler kommer att göras under 2023 och genomföra renoveringen av Furulidens äldreboende i Moheda.

Framtida utveckling

En stor fokusering och uppföljning på ekonomin krävs under 2023 för det blir en tuff utmaning med anledning av bland annat den ökade inflationen, elkostnaderna och de högre räntor, dels också på grund av att vi har framtida stora investeringar i verksamhetslokaler och renoveringar.

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 Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

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 räntebas, 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.

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

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	109 843 955	5 079 122	114 923 077
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			5 079 122	-5 079 122	0
Årets vinst				10 340 261	10 340 261
Belopp vid årets utgång	<u>25 000 000</u>	<u>7 195 357</u>	<u>114 923 077</u>	<u>10 340 261</u>	<u>125 263 338</u>

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

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	114 923 077
årets vinst	<u>10 340 261</u>
	125 263 338
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>125 263 338</u>
	125 263 338

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

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
HYRESINTÄKTER	2	233 149 675	225 616 826
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	3	<u>23 013 812</u>	<u>34 652 445</u>
		256 163 487	260 269 271
Rörelsens kostnader			
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	4 & 5	-135 229 357	-123 405 613
PERSONALKOSTNADER	6	-55 283 663	-52 309 875
AVSKRIVNINGAR AV MAT. ANLÄGGNINGSTILLG.	7	-49 899 434	-46 464 647
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		<u>-622 906</u>	<u>-24 917</u>
		-241 035 360	-222 205 052
Rörelseresultat		15 128 127	38 064 219
Resultat från finansiella poster			
RÄNTEINTÄKTER OCH ÖVR. FIN. INTÄKTER	8	356 619	27 898
RÄNTEKOSTNADER OCH ÖVR. FIN. KOSTN.	9	<u>-24 673 594</u>	<u>-22 271 389</u>
		-24 316 975	-22 243 491
Resultat efter finansiella poster		-9 188 848	15 820 728
Bokslutsdispositioner			
ÅTERFÖRING FRÅN PERIODISERINGSFOND	10	3 550 000	0
ÅTERFÖRING ÖVERAVSKRIVNING BYGGNADER		50 000	50 000
AVSÄTTNING ERSÄTTNINGSFOND		12 471 500	-12 471 500
ERHÅLLNA KONCERNBIDRAG		<u>7 652 000</u>	<u>3 918 093</u>
		23 723 500	-8 503 407
Resultat före skatt		14 534 652	7 317 321
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	11	-4 194 391	-2 238 201
Årets resultat		<u>10 340 261</u>	<u>5 079 120</u>

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
BYGGNADER & MARK	12	1 144 765 864	1 136 593 138
MARKANLÄGGNINGAR	13	52 087 776	51 312 200
INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	14	12 524 753	12 561 553
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	15	<u>156 186 895</u>	<u>66 270 852</u>
		1 365 565 288	1 266 737 743
Finansiella anläggningstillgångar			
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	16	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>
		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		1 365 605 288	1 266 777 743
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
FÖRRÅD & LAGER		<u>326 307</u>	<u>446 890</u>
		326 307	446 890
Kortfristiga fordringar			
KUNDFORDRINGAR		1 935 947	710 225
FORDRINGAR TILL KOMMUNEN		0	1 859 042
FORDRINGAR TILL KONCERNFÖRETAG		7 765 368	4 006 729
SKATTEFORDRAN		0	1 779 944
ÖVRIGA FORDRINGAR		4 284 340	2 972 940
UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBET. KOSTN.	17	<u>232 194</u>	<u>1 344 222</u>
		14 217 849	12 673 102
Kassa och bank			
KASSA & BANK	18	<u>39 751 002</u>	<u>24 668 997</u>
Summa kassa och bank		39 751 002	24 668 997
Summa omsättningstillgångar		54 295 158	37 788 989
SUMMA TILLGÅNGAR		1 419 900 446	1 304 566 732

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
AKTIEKAPITAL		25 000 000	25 000 000
RESERVFOND		<u>7 195 357</u>	<u>7 195 357</u>
		32 195 357	32 195 357
Fritt eget kapital			
BALANSERAT RESULTAT		114 923 077	109 843 955
ÅRETS RESULTAT		<u>10 340 261</u>	<u>5 079 122</u>
		125 263 338	114 923 077
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		157 458 695	147 118 434
Obeskattade reserver			
OBESKATTADE RESERVER	19	<u>1 700 000</u>	<u>17 771 500</u>
Summa obeskattade reserver		1 700 000	17 771 500
Avsättningar			
AVSÄTTNINGAR	20	<u>8 052 616</u>	<u>4 222 740</u>
Summa avsättningar		8 052 616	4 222 740
Långfristiga skulder			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	21	1 196 000 000	1 074 000 000
ÖVRIGA SKULDER		<u>385 135</u>	<u>479 998</u>
Summa långfristiga skulder		1 196 385 135	1 074 479 998
Kortfristiga skulder			
LEVERANTÖRSSKULDER		31 708 600	29 326 820
SKULDER TILL KOMMUNEN		69 251	156 351
SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG		5 578 831	8 677 364
SKATTESKULD		-2 642 982	0
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		1 642 738	2 273 556
UPPLUPNA KOSTN. OCH FÖRUTBET. INTÄKTER	22	<u>19 947 562</u>	<u>20 539 968</u>
Summa kortfristiga skulder		56 304 000	60 974 059
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 419 900 446	1 304 566 731

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	15 128 127	38 064 219
Avskrivningar/Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		49 899 434	46 489 647
Erhållen ränta m.m.		356 619	27 898
Erlagd ränta		-24 673 594	-22 271 389
Betald inkomstskatt		-4 194 391	-2 205 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36 516 195	60 105 375
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		120 583	33 151
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		608 589	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 933 279	1 473 005
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 507 506	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 382 609	-14 142 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 421 973	47 469 236
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	12, 13	-148 726 979	-94 971 000
Försäljning av byggnader och mark		0	95 000
Minskning långfristiga fordringar		0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	16	0	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	16	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-148 726 979	-94 876 000
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		7 652 000	3 918 093
Upptagna långfristiga lån		121 905 137	65 000 000
Amortering långfristiga lån		0	-31 098 000
Avsättningar		3 829 876	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		133 387 013	37 820 093
Förändring av likvida medel		15 082 006	-9 586 671
Likvida medel vid årets början		24 668 996	34 255 667
Likvida medel vid årets slut		39 751 002	24 668 996

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

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 varje balansdag en prövning om återföring kan göras.

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

Fastigheternas värde:

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

AllboHus 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 MSCI Datscha med hänsyn tagen till motsvarande nyckeltal hos Allbohus.

Fastigheternas beräknade värde utgörs av summan av nuvärdesberäknade årliga driftnetto samt restvärde. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav per ort varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdeberäkningar.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgick vid årets slut till 1 945 (1 901) mkr. Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 748 (714) mkr

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

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hysesintäkter	2022	2021
	<i>Hysesintäkter</i>		
	Bostäder	127 173 477	120 892 269
	Lokaler	114 936 105	112 877 026
	Garage/P-Platser	1 856 176	1 834 340
	<i>Hysesbortfall och rabatter</i>		
	Bostäder	-6 891 731	-5 854 725
	Lokaler	-1 353 715	-1 719 646
	Garage/P-Platser	-127 801	-181 724
	Hyses- och underhållsrabatter	-2 442 836	-2 230 714
		233 149 675	225 616 826
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun & Koncern	1 200 000	1 200 000
	Sålda städtjänster	15 983 332	14 602 151
	Aktiverat eget arbete	2 091 092	1 315 825
	Vinst vid avyttring av byggnad/inventarier	135 000	431 268
	Försäkringsersättning	433 001	12 471 500
	Övriga förvaltningsintäkter	3 171 387	4 631 701
		23 013 812	34 652 445
Not 4	Externa kostnader	2022	2021
	Reparationer	11 411 482	8 314 565
	Underhåll	26 203 521	27 600 370
	Fastighetsskötsel	14 255 131	11 712 900
	El	19 478 409	16 508 639
	Värme	19 329 418	20 732 572
	Vatten	9 929 948	9 838 164
	Sophämtning	4 576 616	4 134 947
	Administration	13 510 692	11 467 610
	Fastighetsskatt	3 293 585	3 246 454
	Övriga driftskostnader	13 240 555	9 849 392
		135 229 357	123 405 613

NOTER

Not 5	Ersättning till revisorer	2022	2021
	<i>REVISION PWC</i>		
	Revisionsuppdrag	282 839	146 952
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
	Skatterådgivning	0	0
	Övriga tjänster	143 702	5 426
	<i>REVISION KPMG</i>		
	Revisionsuppdrag	113 040	0
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
	Skatterådgivning	0	0
	Övriga tjänster	0	0
	<i>REVISION EY</i>		
	Revisionsuppdrag	0	89 344
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
	Skatterådgivning	0	0
	Övriga tjänster	0	20 234
		539 581	261 956

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.

NOTER**Not 6 Personalkostnader 2022 2021****Medelantal anställda**

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

varav kvinnor	97	92
varav män	54	49

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	1 110 499	1 061 024
Pensionskostnader	183 428	340 908
	<u>1 293 927</u>	<u>1 401 932</u>

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	37 323 866	34 548 829
Pensionskostnader	2 611 938	2 442 345
	<u>39 935 804</u>	<u>36 991 174</u>

Sociala kostnader (inklusive uttagsskatt)	14 053 932	13 916 768
---	------------	------------

Summa styrelse och övriga	55 283 663	52 309 874
----------------------------------	-------------------	-------------------

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 2022 2021**anläggningstillgångar**

Avskrivning byggnader	40 590 678	38 290 631
Avskrivning markanläggningar	4 453 906	3 438 608
Avskrivning inventarier och verktyg	4 854 850	4 735 406
	<u>49 899 434</u>	<u>46 464 645</u>

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter	356 619	27 898
		<u>356 619</u>	<u>27 898</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader	19 293 802	17 066 458
	Borgensavgift	5 370 000	5 200 000
	Övriga finansiella kostnader	9 792	4 931
		<u>24 673 594</u>	<u>22 271 389</u>
Not 10	Bokslutsdispositioner	2022	2021
	Återföring periodiseringsfond	3 550 000	0
	Avsättning till ersättningsfond	12 471 500	-12 471 500
	Koncernbidrag	7 652 000	3 918 093
	Återföring överavskrivning byggnader	50 000	50 000
		<u>23 723 500</u>	<u>-8 503 407</u>
Not 11	Skatt på årets resultat	2022	2021
	AKTUELL SKATT	148 485	0
	UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER	-4 342 876	-2 238 201
		<u>-4 194 391</u>	<u>-2 238 201</u>
	Avstämning av effektiv skatt		
	RESULTAT FÖRE SKATT	14 534 652	7 317 321
	SKATTEKOSTNAD 20,60%	-2 994 138	-1 507 368
	Skatteeffekt av:		
	EJ AVDRAGSGILLA KOSTNADER	-105 363	-172 590
	EJ SKATTEPLIKTIGA INTÄKTER	-12 471 500	0
	ÅTERLÄGGNING BOKFÖRDA KOMPONENTER TILL UNDERHÅLL	26 309 894	0
	SCHABLONINTÄKT PERIODISERINGSFOND	-17 750	-3 656
	ÅTERFÖRING PERIODISERINGSFOND	-213 000	0
	SKATTEMÄSSIGA AVSKRIVNINGAR	-3 595 825	2 241 450
	NEGATIVT RÄNTENETTO	0	-722 799
	AVDRAG UPPLUPEN SWAP-RÄNTA	0	164 963
	Summa	<u>6 912 318</u>	<u>0</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 12 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 660 710 040	1 546 369 207
Nyanskaffningar under året	0	87 815
Försäljningar/utrangeringar	47 928 998	-41 250
Omklassificeringar	0	106 994 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 708 639 038	1 660 710 040
Ingående avskrivningar	-475 616 903	-437 345 005
Försäljningar/utrangeringar	834 406	18 734
Årets avskrivningar	-40 590 678	-38 290 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-515 373 175	-475 616 903
Ingående nedskrivningar	-48 500 000	-48 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 500 000	-48 500 000
Utgående redovisat värde	1 144 765 863	1 136 593 137
Redovisat värde byggnader	1 056 916 311	1 049 114 593
Redovisat värde mark	87 849 553	87 478 545
	1 144 765 864	1 136 593 138

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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83 655 771	69 889 916
Inköp	0	625 700
Försäljningar/utrangeringar	4 828 177	0
Omklassificeringar	0	13 140 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 483 948	83 655 771
Ingående avskrivningar	-25 043 571	-21 715 423
Försäljningar/utrangeringar	108 605	0
Årets avskrivningar	-4 161 206	-3 328 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 096 172	-25 043 571
Ingående nedskrivningar	-7 300 000	-7 300 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 300 000	-7 300 000
Utgående redovisat värde	52 087 776	51 312 200

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	51 957 447	49 936 283
Inköp	0	3 049 746
Försäljningar/utrangeringar	4 296 043	-2 561 437
Omklassificeringar	0	1 532 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 253 490	51 957 447
Ingående avskrivningar	-39 395 894	-37 012 803
Försäljningar/utrangeringar	814 706	2 462 775
Årets avskrivningar	-5 147 549	-4 845 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 728 737	-39 395 894
Utgående redovisat värde	12 524 753	12 561 553
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 270 852	96 730 356
Under året nedlagda kostnader	89 916 043	91 207 775
Omklassificeringar	156 186 895	-121 667 278
Utgående redovisat värde	156 186 895	66 270 852
Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde andel HBV	40 000	40 000
Utgående anskaffningsvärde andel HBV	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen försäkringspremie	0	200 163
Upplupna serviceavtal	0	35 556
Upplupna avgifter bredbandsnät	0	344 019
Upplupna kostnader övrigt	232 194	764 484
232 194	1 344 222	
Not 18 Kassa & Bank	2022-12-31	
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.		
Not 19 Obeskattade reserver	2022-12-31	2021-12-31
Att fördela	-1 700 000	-5 350 000
Ersättningfond byggnader	0	12 471 500
Periodiseringsfond beskattningsår 2016	0	3 550 000
Överavskrivning byggnader	1 700 000	1 750 000
1 700 000	17 771 500	

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Not 20	Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
	Belopp vid årets ingång	4 222 740	1 984 539
	Årets förändring uppskjuten skatt	4 029 876	2 238 201
	Årets förändring övriga avsättningar	<u>-200 000</u>	<u>0</u>
		8 052 616	4 222 740

Årets förändring av uppskjuten skatt består av avsättningar för uppskjuten skatt på temporära skillnader med 4 029 876 kr (2 238 201kr), samt övriga avstättningar med -200 000 kr (0 kr)

Not 21	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfall inom 1 år	309 000 000	148 000 000
	Förfall inom 2 till 5 år	787 000 000	876 000 000
	Förfall efter 5 år	<u>100 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
		1 196 000 000	1 074 000 000

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	2 511 896	2 857 170
	Upplupna räntekostnader	3 245 190	1 942 711
	Förskott från kunder	11 026 238	10 144 451
	Pensionskostnader	2 500 000	0
	Övriga interimsskulder	<u>664 238</u>	<u>5 595 636</u>
		19 947 562	20 539 968

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

Övriga noter

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	114 923 077
årets vinst	<u>10 340 261</u>
	125 263 338
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>125 263 338</u>
	125 263 338

Not 24 Transaktioner med närstående

Allbohus försäljning till koncernen Alvesta Kommun uppgick till 124 859 tkr (118 706 tkr).

Allbohus inköp från koncernen Alvesta Kommun uppgick till 39 139 tkr (48 198 tkr).

Allbohus Fastighets AB

Org.nr. 556519-5236

NOTER

ALVESTA

Per Ribacke
Ordförande

Stefan Blomkvist
VD

Thomas Haraldsson

Thomas Johnsson

Sofie Årdh

Fredrik Jonsson

Lars-Olof Pettersson för Alvesta Kommunföretag AB
Bolagsman

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

KPMG

Michael Johansson
Auktoriserad revisor