

Årsredovisning
för
Kommunfastigheter i Arboga AB

556824-8925

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Kommunfastigheter i Arboga AB har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kommunfastigheters verksamhet är att inom Arboga kommun förvärva, äga, hyra, hyra ut, bebygga och förvalta fastigheter och byggnader som huvudsakligen används för kommunens verksamheter. Verksamhetens syfte är att främja en god lokal försörjning, tillgodose kommunens behov av lokaler och mark för egna verksamheter samt arbeta kontinuerligt och långsiktigt med att erbjuda ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för kommunala verksamheter.

Bolaget ska med sitt fastighetsbestånd bland annat arbeta för hållbar utveckling, eftersträva energieffektiva och miljöanpassade lösningar samt i om- och tillbyggnader utgå från att minimera klimatpåverkan. Vidare ska bolaget, på kort och lång sikt, sträva efter balanserad ekonomisk utveckling samt ge en god bas för framtida utveckling av verksamheten.

Bolaget arbetar enligt, av Arboga kommun utfärdad, ägardirektiv och det sker kontinuerligt avstämningen av verksamheten för att säkerställa att ägardirektiven följs.

Bolagets bildades under 2010 som ett dotterbolag, av Arboga Kommunägda, Rådhuset i Arboga AB. I samband med bildandet förvärvade bolaget ett fastighetsbestånd bestående av merparten av Arboga kommuns verksamhetsfastigheter. Det är huvudsakligen Arboga kommuns förvaltningar som är bolagets hyresgäster.

Företaget har sitt säte i Arboga.

Väsentliga händelser

I samband med förvärvet av fastighetsinnehavet från Arboga Kommun år 2011 gick inte sju stycken fastighetsregleringar igenom hos Lantmäteriet. Bolaget utreder hur man kan fastighetsbilda på annat sätt, vilket kan leda till stämpelskatt på miljonbelopp. Arbetet fortsätter under år 2023.

Rådande omständigheter i Europa har aktualiserat både översyn av skyddsrum i fastighetsbeståndet samt behovet av energieffektivisering på grund av skenande energipriser. Efter genomgång av skyddsrum kommer en underhålls och investeringsplan stas fram för skyddsrummen i fastighetsbeståndet.

Projekt Ny grundskola i Arboga samt de utredningar kring skola som har pågått under årets första halva har haft stort fokus för verksamheten. Nya Regnbågen är slutbesiktad och klar för inflyttning 1/10.

Den grova skadegörelsen i Sturehallen som orsakade vattenskada, påverkar ekonomin på grund av att vi får avdrag för ersättningen på ytskikten ifrån försäkringsbolaget, nedlagd tid, uttorkning och hyresbortfall kompenserar försäkringsbolaget med.

Bolaget har under första delen av 2022 förvärvat 2 fastigheter från Arboga kommun samt 1 fastighet via den privata marknaden.

Framtida utveckling

Bolaget kommer fortsätta satsningen på underhållsåtgärder och energieffektivisering samt, i samarbete med bolagets kunder, utveckla och förädla bolagets fastighetsbestånd.

Planering för nybyggnationer samt ombyggnationer pågår ihop med kommunens lokalutredning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	119 457	120 993	105 920	101 229	94 818
Resultat efter finansiella poster	6 646	27 351	6 674	5 445	6 040
Soliditet (%)	9	8	5	6	7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 010 000	28 990 000	15 662 878	23 015 727	68 678 605
Disposition enligt beslut av årsstämman:			23 015 727	-23 015 727	0
Årets resultat				3 828 884	3 828 884
Belopp vid årets utgång	1 010 000	28 990 000	38 678 605	3 828 884	72 507 489

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 678 606
Överkursfond	28 990 000
Årets vinst	3 828 884
	71 497 490

disponeras så att
i ny räkning överföres

	71 497 490
--	------------

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	119 456 553	120 993 358
Övriga rörelseintäkter		7 401 272	27 778 047
		126 857 825	148 771 405
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-65 336 950	-64 164 900
Övriga externa kostnader	2, 3	-14 971 745	-17 518 834
Personalkostnader	4	-27 499	-17 300
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-28 435 170	-27 420 619
Övriga rörelsekostnader		-1 576 823	-1 838 778
		-110 348 187	-110 960 431
Rörelseresultat		16 509 638	37 810 974
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	356 096	2 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-10 220 072	-10 461 649
		-9 863 975	-10 459 649
Resultat efter finansiella poster		6 645 663	27 351 324
Bokslutsdispositioner	7	-365 418	-708 361
Resultat före skatt		6 280 245	26 642 963
Skatt på årets resultat	8	-2 451 361	-3 627 236
Årets resultat		3 828 884	23 015 727

7

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	813 992 386	794 827 639
Maskiner och inventarier	10	8 882 453	8 416 123
Pågående nyanläggningar	11	28 214 553	25 612 420
		851 089 392	828 856 182

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga andelar	12	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		851 129 392	828 896 182

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 961	161 858
Kundfordringar Arboga Kommun		17 314 647	11 509 308
Fordringar hos koncernföretag		255 952	380 600
Övriga fordringar		1 868 046	1 949 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 395 316	1 329 586
Övriga fordringar, Arboga kommun		38 211 051	52 401 744
		59 046 973	67 732 126

Summa omsättningstillgångar

59 046 973

67 732 126

SUMMA TILLGÅNGAR

910 176 365

896 628 309

L

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 010 000 aktier)		1 010 000	1 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		28 990 000	28 990 000
Balanserat resultat		38 678 606	15 662 878
Årets resultat		3 828 884	23 015 727
		71 497 490	67 668 606
Summa eget kapital		72 507 490	68 678 606
Obeskattade reserver	15	6 380 203	6 014 785
Avsättningar	16		
Avsättningar för skatter	17	12 952 050	10 500 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	568 911 000	400 000 000
Skulder till Arboga kommun	19	192 196 000	366 240 000
Skulder till koncernföretag	20	14 775 222	14 775 222
Övriga skulder		840 438	840 438
Summa långfristiga skulder		776 722 660	781 855 660
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		4 294	1 607
Leverantörsskulder		22 853 360	13 346 664
Skulder till koncernföretag		130 229	216 514
Aktuella skatteskulder		1 413 515	2 013 990
Övriga skulder		1 392 725	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	15 819 839	13 999 795
Summa kortfristiga skulder		41 613 962	29 578 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		910 176 365	896 628 309

7

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 645 663	27 351 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30 011 994	6 907 783
Betald skatt	-600 475	-440 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	36 057 182	33 818 837
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-5 645 442	-10 713 510
Förändring av kortfristiga fordringar	139 902	15 427 169
Förändring av leverantörsskulder	9 509 383	-7 490 537
Förändring av kortfristiga skulder	3 126 485	8 482 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 187 510	39 524 282
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-52 245 203	-20 093 973
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	87 100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 245 203	67 006 027
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5 133 000	-89 500 000
Förändringar Checkräkningskredit Arboga Kommun	14 190 693	-17 030 309
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 057 693	-106 530 309
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

7

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

From 2013 har byggnaderna komponentindelats.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av med

Byggnader och markanläggningar

1,25 - 33,33 %

Maskiner och inventarier

5 - 10 %

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfälle till anskaffningsvärde.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.

Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Leasgivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Koncernförhållanden

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

2

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Leasingavtal, Leasgivare

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande

	2022	2021
Inom ett år	115 355 646	107 877 920
Senare än ett år men inom fem år	153 277 117	148 016 048
Senare än fem år	398 919 208	367 032 847
	667 551 971	622 926 815

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	71 150	67 750
Övriga tjänster	7 000	19 000
	78 150	86 750

Not 3 Operationell leasing, leasagaren

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	3 895 694	2 109 832
	3 895 694	2 109 832

7

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	356 096	2 000
	356 096	2 000

Not 6 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på lån från Arboga Kommun	2 511 308	3 721 423
Borgensavgift från Arboga Kommun	4 620 497	5 969 300
Räntekostnader Kommuninvest	3 084 913	770 026
Övriga räntekostnader	3 353	900
	10 220 071	10 461 649

2

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-365 418	-708 361
	-365 418	-708 361

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-1 735 170
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 451 361	-1 892 066
Totalt redovisad skatt	-2 451 361	-3 627 236

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 280 245		26 642 963
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 293 730	20,60	-5 488 450
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	-235	0,00	-45
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-1 129 208		
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag			-6,99	1 861 259
Ränteavdragsbegränsning			0,00	0
Övrigt, direktavdrag		-28 188		
Redovisad effektiv skatt	39,03	-2 451 361	13,61	-3 627 236

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	924 437 898	737 594 225
Inköp	4 018 582	
Försäljningar/utrangeringar	-1 957 325	-89 037 197
Omklassificeringar	44 077 857	275 880 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	970 577 012	924 437 898
Ingående avskrivningar	-128 045 259	-122 456 950
Försäljningar/utrangeringar	423 049	22 509 633
Årets avskrivningar	-28 962 416	-28 097 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 584 626	-128 045 259
Ingående nedskrivningar	-1 565 000	-3 182 000
Återförda nedskrivningar	1 565 000	1 617 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 565 000
Utgående redovisat värde	813 992 386	794 827 639

Upplysning om aktuellt värde på förvaltningsfastigheterna.

Kommunfastigheter i Arboga AB utförde en extern värdering av fastighetsbeståndet under 2021. Marknadsvärdet var vid den tidpunkten 1013 mkr. Ny extern värdering kommer att göras hösten 2023.

Not 10 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 230 274	12 062 107
Inköp	1 546 631	1 262 220
Försäljningar/utrangeringar	-115 723	-94 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 661 182	13 230 274
Ingående avskrivningar	-4 814 151	-3 908 926
Försäljningar/utrangeringar	73 176	34 452
Årets avskrivningar	-1 037 754	-939 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 778 729	-4 814 151
Utgående redovisat värde	8 882 453	8 416 123

2

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
IB Pågående nyanläggningar	25 612 420	282 661 537
Omklassificeringar	-44 077 857	-275 880 870
Årets upparbetade pågående nyanläggningar	46 679 990	18 831 753
	28 214 553	25 612 420

Not 12 Andra långfristiga andelar

Insats i HBV 40 000 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	977 324	519 312
Upplupna intäkter	215 840	575 760
Övriga förutbetalda kostnader	202 152	201 930
	1 395 316	1 297 002

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	38 678 606
Överkursfond	28 990 000
årets vinst	3 828 884
	71 497 490
disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 497 490
	71 497 490

7

Not 15 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	6 380 203	6 014 785
	6 380 203	6 014 785

Not 16 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	10 500 689	8 608 623
Årets avsättningar på temporära skillnader	2 451 361	1 892 066
	12 952 050	10 500 689

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	-12 952 050	-12 952 050
Nedskrivning Byggnader och mark		0	0
	0	-12 952 050	-12 952 050

2021-12-31

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	-10 823 079	-10 823 079
Nedskrivning Byggnader och mark	322 390	0	322 390
	322 390	-10 823 079	-10 500 689

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-10 823 079	-2 128 971	-12 952 050
Nedskrivning Byggnader och mark	322 390	-322 390	0
Skattemässigt avvytrat byggnad	0		0
	-10 500 689	-2 451 361	-12 952 050

1

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Kommuninvest	Rörlig	2022-12-01		50 000 000
Kommuninvest	0,9300	2023-11-13	23 025 000	
Kommuninvest	Rörlig	2023-11-13	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,1300	2024-10-02	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,9700	2024-10-02	18 020 000	
Kommuninvest	1,5400	2024-11-18	17 160 000	
Kommuninvest	0,1700	2025-05-12	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	1,5500	2025-08-22	25 500 000	
Kommuninvest	3,3150	2025-10-22	50 000 000	
Kommuninvest	Rörlig	2026-02-04	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,6100	2026-02-04	18 500 000	
Kommuninvest	1,4200	2026-10-22	15 480 000	
Kommuninvest	0,7000	2026-11-12	17 700 000	
Kommuninvest	0,2600	2026-11-12	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,4700	2027-09-16	13 271 000	
Kommuninvest	0,3600	2027-12-01	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,4400	2028-12-01	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	Rörlig	Tillsvidarelån	8 835 000	
Kommuninvest	Rörlig	Tillsvidarelån	11 420 000	
			568 911 000	400 000 000

7

Not 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Revers från Arboga Kommun		
> 5 år	192 196 000	366 240 000
	192 196 000	366 240 000

Not 20 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	14 775 222	14 775 222
	14 775 222	14 775 222

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	5 911 475	4 610 410
Förutbetalda hyror	9 908 364	9 389 384
	15 819 839	13 999 794

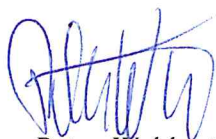
2

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	11 190 000	11 190 000
	11 190 000	11 190 000

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

Arboga den 16 februari 2023



Peter Wahlström
Ordförande



Ingafill Frössman



Karl-Bertil Eklund



Anders Cargeman




Mikael von Melsted



Nils-Göran Haring



Martin Nyqvist



Magnus Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad Revisor