

Årsredovisning
för
Arbogabostäder AB

556824-8917

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Arbogabostäder AB har upprättat följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Arbogabostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som har till ändamål för sin verksamhet att inom Arboga Kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter och byggnader med huvudsakligen bostäder.

Bolaget arbetar enligt, av Arboga Kommun, utfärdat ägardirektiv och det sker kontinuerlig avstämning av verksamheten för att säkerställa att ägardirektiven följs.

Bolaget bildades under 2010 som ett dotterbolag till, av Arboga Kommun, ägda bolaget Rådhuset i Arboga AB. I samband med bildandet förvärvade bolaget ett fastighetsbestånd bestående av bostäder samt affärs- och kontorslokaler. Fastigheterna förvärvades från Arboga Kommun och ingick där som en del i kommunens fastighetsförvaltning.

Fastighetsbestånd

Bolaget äger 240 st lägenheter, varav 10 st i Götlunda och 10 st i Medåker.

Antalet lokaler uppgår till 31 st, garage 69 st och bilplatser 72st.

Väsentliga händelser

Arbogabostäder AB fick under år 2020 förvärva fyra bostadsrätter av Arboga kommun. Ett utav syftena med det var att ges möjlighet till försäljning på extern marknad när avflyttning skett. Under första halvåret 2023 har bolaget getts möjlighet till avyttring utav två av dessa. Vilket har lett till en realisationsvinst.

Bolaget har haft stora investeringar för ombyggnation av Västerlånggatan 1, denna investering har möjliggjort två nya lägenheter. Inflyttning har skett från 1 augusti.

Framtida utveckling

Bolaget ska fortsätta sitt arbete för hållbar utveckling, eftersträvande av energieffektiva och miljöanpassade lösningar samt vid 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.

7

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 957	18 439	18 499	18 045	19 012
Resultat efter finansiella poster	348	-184	1 108	1 300	941
Soliditet (%)	52	52	52	52	52

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkursfond fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 010 000	18 990 000	23 205 931	-127 238	43 078 693
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-127 238	127 238	0
Årets resultat				284 978	284 978
Belopp vid årets utgång	1 010 000	18 990 000	23 078 693	284 978	43 363 671

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 078 693
Överkursfond	18 990 000
årets vinst	284 978
	42 353 671

disponeras så att i ny räkning överföres	42 353 671
	42 353 671

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		19 957 166	18 438 710
Övriga rörelseintäkter		1 190 551	227 556
		21 147 717	18 666 266
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-15 249 538	-14 071 321
Övriga externa kostnader		-3 035 698	-2 514 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 994 665	-1 899 594
		-20 279 901	-18 485 393
Rörelseresultat		867 816	180 873
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	2	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 534	49 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 166	-416 266
		-519 632	-364 499
Resultat efter finansiella poster		348 184	-183 626
Resultat före skatt		348 184	-183 626
Skatt på årets resultat		-63 206	56 388
Årets resultat		284 978	-127 238

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	62 156 364	53 904 020
Maskiner och inventarier	4	209 373	151 303
Pågående nyanläggningar	5	0	7 132 162
		62 365 737	61 187 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	14 775 222	14 775 222
Andelar i bostadsrättsförening	7	1 007	36 811
Andra långfristiga andelar	8	40 200	40 200
		14 816 429	14 852 233
Summa anläggningstillgångar		77 182 166	76 039 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		146 296	169 144
Övriga fordringar		213 635	355 968
Övriga fordringar, Arboga kommun	9	5 244 474	5 368 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		546 713	540 030
		6 151 118	6 433 772
Summa omsättningstillgångar		6 151 118	6 433 772
SUMMA TILLGÅNGAR		83 333 284	82 473 490

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	10		
Aktiekapital (1 010 000 aktier)		1 010 000	1 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		18 990 000	18 990 000
Balanserat resultat		23 078 693	23 205 931
Årets resultat		284 978	-127 238
		42 353 671	42 068 693
Summa eget kapital		43 363 671	43 078 693
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	11	1 791 710	1 728 504
Långfristiga skulder			
Skulder till Arboga Kommun	12	33 224 324	33 224 324
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 480 319	1 547 519
Skulder till koncernföretag		584 943	272 047
Övriga skulder		74 920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 813 397	2 622 403
Summa kortfristiga skulder		4 953 579	4 441 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 333 284	82 473 490

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

From 2013 har byggnaderna komponentindelats.

Materiella anläggningstillgångar skrivit av med

Byggnader och markanläggningar 1,25 - 20 %

Maskiner och inventarier 5 - 20 %

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfälle till anskaffningsvärde.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.

Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Leasegivare

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.

Koncernbidrag som erhållits redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Koncernförhållanden

Företaget är dotterföretag till moderföretaget Rådhuset i Arboga AB, organisationsnummer 556818-1084 med säte i Arboga som upprättar 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 2 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 194 705	66 237 913
Inköp	10 213 407	956 792
Försäljningar/utrangeringar	-190 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 217 987	67 194 705
Ingående avskrivningar	-13 290 685	-11 427 246
Försäljningar/utrangeringar	190 125	
Årets avskrivningar	-1 961 063	-1 863 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 061 623	-13 290 685
Utgående redovisat värde	62 156 364	53 904 020

Not 4 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	405 741	405 741
Inköp	91 672	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 413	405 741
Ingående avskrivningar	-254 438	-218 283
Årets avskrivningar	-33 602	-36 155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 040	-254 438
Utgående redovisat värde	209 373	151 303

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
IB Pågående nyanläggningar	7 132 162	1 614 485
Aktiveringar av IB	-7 132 162	-625 000
Årets upparbetade pågående nyanläggningar		6 142 677
	0	7 132 162

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 775 222	14 775 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 775 222	14 775 222
Utgående redovisat värde	14 775 222	14 775 222

7

Not 7 Andelar i bostadsrättsförening

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 811	36 811
Försäljningar	-35 804	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 007	36 811
Utgående redovisat värde	1 007	36 811

Not 8 Andra långfristiga andelar

Insats i Arboga centrum 200 kr
Insats i HBV 40 000 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 200	40 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 200	40 200
Utgående redovisat värde	40 200	40 200

Not 9 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 500 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Arboga Kommun är huvudkontoinnehavare och koncernen är kopplad mot detta.

2

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	23 078 693
Överkursfond	18 990 000
årets vinst	284 978
	42 353 671

disponeras så att i ny räkning överföres	42 353 671
	42 353 671

Not 11 Avsättningar

2023-12-31

2022-12-31

Uppskjuten skatteskuld

Redovisat värde vid årets ingång på temporära skillnader
Årets avsättningar på temporära skillnader

1 728 504	1 784 892
63 206	-56 388
1 791 710	1 728 504

Not 12 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Revers från Arboga Kommun

33 224 324	33 224 324
33 224 324	33 224 324

2

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 363 000 9 363 000	9 363 000 9 363 000

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

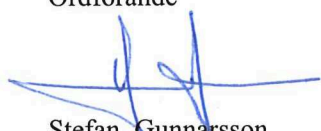
Arboga den 14 februari 2024



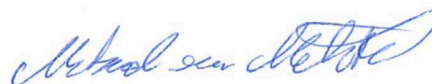
Anders Röhfors
Ordförande



Anders Cargerman



Stefan Gunnarsson



Mikael von Melsted



Andreas Silversten



Kerstin Rosenkvist



Anette Nordin



Magnus Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-01

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arbogabostäder AB, org. nr 556824-8917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arbogabostäder AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arbogabostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Arbogabostäder 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Arbogabostäder AB för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arbogabostäder 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.

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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 2024-03-01

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor