



ÅRSREDOVISNING 2022



Centrumbostäder
I SKARA AB

ÅRSREDOVISNING 2022



Org nr 556445-9237

INNEHÅLL SID

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6-8
Förslag till vinstdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-20
Grafisk redovisning	22-23
Revisionsberättelse	24-25
Granskningsrapport	27



Pigg 75-åring i en stökig omvärld

I juni 1947 bildade Skara Stadsfullmäktige vad som skulle bli Centrumbostäder i Skara AB. Sånär 75 år senare präglas vår omvärld av krig i Europa. Bolaget bildades direkt efter andra världskrigets slut och Invasionen av Ukraina får en att dra obehagliga paralleller till samma tid. Kriget påverkar oss alla i stort och smått, vi har knappt hunnit ta oss ur pandemin. Det är med en märklig känsla jag summerar året med förutsättningar som; pandemi, energikris, inflation, krig och materialbrist. Ingen av parametrarna fanns på kartan när jag tillträdde som VD för tre år sedan.

Ändå står vi starka och under bolagets alla epoker vill jag hävda att bolagets bästa tid är nu. Vi har nöjdare hyresgäster än någonsin, låga vakanser och en stark ekonomi. Med en stark ekonomi och alla fantastiska medarbetare har vi gyllene förutsättningar för att fortsätta leverera en ännu bättre produkt och upplevelse till våra hyresgäster, trots omvärldens påverkan.

2021 tog vi ett strategiskt beslut om att växla upp vårt sociala arbete, och under 2022 har arbetet börjat ta form på riktigt. Vi gör en rad insatser i syfte att stärka den sociala infrastrukturen runt våra hyresgäster. Jag är extra stolt över vår fina läxhjälpsverksamhet. Drygt 30 barn mellan 8 och 13 år deltar två gånger i veckan med stöttning från gymnasieungdomar. Gymnasieungdomar som också är hyresgäster hos oss. På köpet blir ungdomarna positiva förebilder för de yngre barnen, samtidigt som de tjänar en peng och får en erfarenhet på sitt CV. Generellt måste jag säga att stödet och engagemanget från andra aktörer i samhället kring vårt sociala arbete är helt fantastiskt! Ett fint exempel är från en av Skaras livsmedelsbutiker, som valt att stötta läxhjälpen med mellanmål till alla deltagare i samband med läxhjälpen. Det innebär att vi kan erbjuda en extra kvalitet till läxverksamheten.

Bolagets 75-årsjubileum har uppmärksammats på olika sätt under året med hyresgäster, personal, styrelse och vår ägare. Vi har exempelvis haft tårtkalas i alla våra bostadsområden. I samband med årets jubileum fanns det anledning att göra en del tillbakablickar och gräva i arkiven. Det är ett intressant stycke Skarahistoria som finns i varje årtionde. Varje årtionde har präglats både bolaget och Skara på sitt sätt.

Nyproduktionen av kvarteret Stinsen rullar på för fullt! I dagarna har väderskydden och ställningarna runt huskropparna plockats ner och gjort fasaderna synliga. Effekten blev som att öppna en julklapp när fasaderna avtäcktes! Det är med stor längtan vi går och väntar på att till hösten få släppa in alla förväntansfulla hyresgäster!

Under hösten startade vi uthyrningen av Stinsens 48 lägenheter och i skrivande stund är samtliga lägenheter uthyrda. Uthyrningen har gått över förväntan och det är många i kön som inte har kunnat erbjudas önskad lägenhet. Det visar att konceptet är helt rätt och att vi har lyckats skapa en produkt som efterfrågas. När vi nu ser att det fortfarande finns efterfrågan, så aktualiseras frågan om behovet av ytterligare nyproduktion. Dock kommer vi aldrig igen kunna erbjuda nyproduktion till lika förmånliga hyror som Stinsen. Ränthöjningar, stigande byggpriser och borttaget investeringsstöd gör att hyror blir något helt annat. Det blir en utmaning att kunna få till eventuella nya projekt.

Med det sagt finns det nya mål och utmaningar framför oss! Det är med spänning och tillförsikt jag ser fram emot 2023, ett år där Centrumbostäder kommer fortsätta ta steg mot en ännu bättre kundupplevelse och nya spännande projekt!

David Petterson, VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Centrumbostäder i Skara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

STYRELSE

Av kommunfullmäktige i Skara Kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ordförande	Thomas Karlsson
Vice ordförande	Per-Åke Pettersson
Ledamot	Klas-Åke Jansson
Ledamot	Kristina Adolfsson
Ledamot	Anders Ek
Suppleant	Kent Wånelid
Suppleant	Christer Widegren
Suppleant	Poul Hansen
Suppleant	Erik Westlin
Suppleant	Jan Lundborg

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Centrumbostäder i Skara AB är Skara Kommuns allmännyttiga bostadsbolag vars ändamål är att främja bostadsförsörjningen i Skara genom förvaltning och byggnation av bostäder, samt utveckla boendet. Centrumbostäder skall erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer, samt olika typer av kommersiella lokaler.

Företaget har sitt säte i Skara.

EGNA AKTIER

Centrumbostäder i Skara AB innehar 3000 aktier med kvotvärde om 1000 kr, vilket blir ett aktiekapital på 3 Mkr.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Centrumbostäder i Skara AB är ett kommunalt bolag som till 100 % ägs av Skara Kommun, organisationsnummer 212000-1702.

ORGANISATIONSANSLUTNINGAR OCH ÅTAGANDE

Centrumbostäder är medlemmar i Sveriges Allmännytta, HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation). Bolaget har också förbundit sig till Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytta 2030 och minskade växthusgaser.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	63 371	60 636	58 069	58 324	43 806
Rörelseresultat	14 165	12 070	1 332	12 257	12 004
Resultat efter fin poster	10 661	9 060	9 301	8 403	9 543
Balansomslutning	466 314	419 755	415 302	400 410	311 424
Soliditet (%)	27,4	28,4	26,5	22,3	17,9
Avkastning på eget kap. (%)	8,3	9,0	7,3	9,4	14,3
Avkastning på totalt kap. (%)	3,0	2,2	2,3	3,1	3,9
Antal anställda	13	11	9	8	9

VAD HÄNDE 2022 – ÅRET I KORTHET

- Uthyrningsstart och kontraktsskrivning, kvarteret Stinsen. 48 lägenheter för målgruppen 65+.
- Påbörjat ombyggnation från förskola till fyra lägenheter. Bottenplan Kaplansgatan 14.
- Öppnat en mötesplats för hyresgäster. Innehåller verksamheter som syftar till att stärka sociala infrastrukturen runt våra hyresgäster. Såsom läxhjälp, språkstöttning, arbetsmarknad mm.
- Ombyggnation av Klostret 8:7 färdigställdes. Turistinformation och offentliga toaletter för Skara kommun.
- Solcellsinstallation Kv. Abboten. Installerad effekt 54 KW.
- Personalstyrkan utökades med två utemiljövårdar
- Centrumbostäder firade 75 år, vilket bland annat uppmärksammades med tårtkalas i samtliga bostadsområden.
- Förvärvade Diakonen 2.

HYRESFÖRHANDLING

I mars genomfördes årets hyresförhandling med Hyresgästföreningen, vilket resulterade i en genomsnittlig hyreshöjning om 1,8 % (1,25 %) för bostäder och 2,25 (1,25 %) % för lokaler. Hyresförändringen skedde per 1 april 2022. En stor del av företags lokaler regleras hyresmässigt genom indexreglering och omfattas inte av hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen.

UNDERHÅLL/INVESTERING

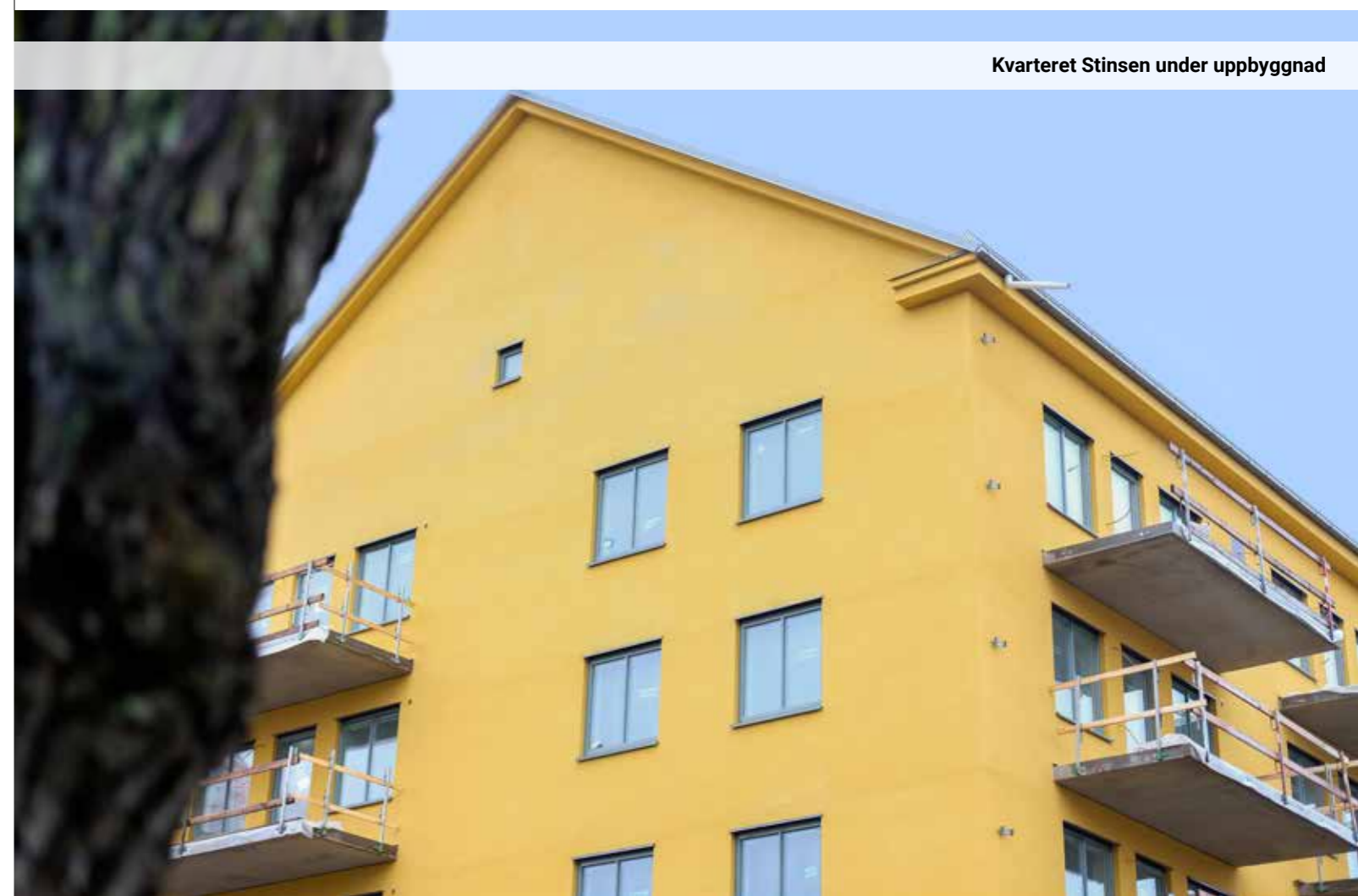
Totalt har 27,3 Mkr lagts på investeringar och underhåll i Centrumbostäders befintliga bestånd under 2022. Nedan redovisas åtgärder överstigande 0,5 Mkr.

- Lägenhetsunderhåll ca 5,5 Mkr
- Byte vitvaror ca 0,8 Mkr
- Takbyte, kvarteret Jarlen ca 0,9 Mkr
- Ombyggnation Klostret 8:7 ca 5,7 Mkr
- Utemiljöupprustning, kvarteret Prelaten etapp II ca 4,9 Mkr
- Målning av fasad, kvarteret Jarlen ca 0,7 Mkr
- Fasadrenovering, kvarteret Tellus ca 3,3 Mkr
- Fiberinstallation, kvarteret Prelaten och Husaren ca 0,9 Mkr
- Solcellsinstallation, kvarteret Abboten ca 0,9 Mkr

PERSONAL

Under hösten 2022 har personalstyrkan utökats med två deltidstjänster. Fram till 2022 har säsongsanställning tillämpats som anställningsform för att förstärka bemanningen under växtsäsongen. Förändringen innebär att del av tidigare säsongsanställningar övergått till årsarbetstidsanställda. Anställningen är på 80 %, med 100 % tjänstgöringsgrad under växtsäsongen och 50 % under vintern. Centrumbostäders personalstyrka uppgår till 13 personer per 2022-12-31. 5 tjänstemän och 8 kollektivanställda.

Kvarteret Stinsen under uppbyggnad



VAD HÄNDER 2023

- Inflyttning kvarteret Stinsen 48 lägenheter
- Byte till säkerhetsdörrar, kvarteret Abboten
- Fönsterbyte kvarteret Munin
- Färdigställer ombyggnationen från förskola till lägenheter på Kaplansgatan 14
- Löpande lägenhetsunderhåll
- Energieffektiviseringar, bland annat genom solcellsinstallation
- Fönsterrenovering Stortorget 4
- Byte Entrépartier etapp I, kvarteret Prelaten

KUND

Centrumbostäders förbättringsarbete för bolagets kunder bygger till stora delar på de kundundersökningar som bolaget genomför. Vartannat år genomförs undersökningen och mäter den upplevda uppfattningen inom service, produkt, attraktivitet och profil. Senaste mätningen genomfördes 2021 och nästa sker 2023. Mätningen sker i samarbete med Aktivbo.

Tidigare utfall:

	2021	2019
Serviceindex	87,9 %	85,3 %
Produktindex	83,7 %	82,8 %
Attraktivitet	89,3 %	86,6 %
Profil	90,3 %	88,4 %
Trend	91,9 %	87,7 %
Kan rekommendera Centrum- bostäder som hyresvärd	94,7 %	90,1 %

EKONOMI

Koncernbank

Centrumbostäder ingår i Skara Kommuns koncernbank. Samtliga upptagna lån på 272 Mkr är finansierade genom koncernbanken. Utöver upptagna lån löper ett beviljat byggkreditiv via koncernbanken. Per 2022-12-31 var 45 Mkr nyttjat av byggkreditivet. Byggkreditivet löper till 2023-12-31. Byggkreditivet är till för att finansiera byggnationen av kvarteret Stinsen. Avsikten är att efter färdigställandet av kvarteret Stinsen omvandla byggkreditivet till ett sk. Grönt lån. Centrumbostäder har även tillgång till en underliggande checkkredit på 13 Mkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	12 911	8 212	84 764	10 272	119 160
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				10 272	-10 272	0
Uppskrivningsfond		-392		392		0
Årets resultat					8 912	8 912
Belopp vid årets utgång	3 000	12 520	8 212	95 428	8 912	128 072

Marknadsvärde

I december 2022 värderades hela fastighetsbeståndet av Svefa. Värderingen uppgick till 668 Mkr (641). Nästa externa värdering sker december 2024. Totalavkastningen på marknadsvärdet 2022 var 8,6 % (4,2). Värdeförändringen tar hänsyn till förändringen från senaste värderingen 2020.

Försäkringar

Centrumbostäders fastigheter och förvaltning är försäkrat hos Länsförsäkringar. Försäkringsbehovet utvärderas årligen med externt stöd. Bolagets fordon och maskiner är försäkrade hos Protector. Tjänstereseförsäkring är tecknad hos Europeiska ERV och VD- och styrelseförsäkring är tecknad hos Chubb.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Centrumbostäders huvuduppdrag är bostadsförsörjning. Skara kommun har antagit ett befolkningsmål om 24 000 invånare år 2030. I takt med behovet står Centrumbostäder redo att bidra till målet genom nyproduktion av hyresrätter. Hur stort behovet kommer att vara av nyproducerade hyresrätter och när behovet uppstår, avgörs av marknadens efterfrågan. Utmaningen kommer bli att producera lägenheter till en hyresnivå som marknaden efterfrågar. Det råder idag helt andra förutsättningar för nyproduktion jämfört med bara de senaste åren. Kraftigt stigande byggpriser, stigande räntor och avskaffandet av statligt investeringsstöd påverkar hyresnivåerna kraftigt.

Fokus på social hållbarhet har blivit en stor del av vår verksamhet och kommer vara det under överskådlig tid. Behovet av åtgärder som stärker den sociala infrastrukturen runt våra hyresgäster är påtaglig. Syftet är att minska utanförskap och stärka tryggheten och samtidigt höja attraktiviteten i våra bostadsområden. Det råder en rad utmaningar som behöver hanteras och vi kan bidra på vårt sätt.



Centrumbostäder
i Skara AB

Din hyresvärd i Skaraborgs
vackraste stad!

Bostäder
Kontor
Lokaler
Studentboende

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION 2023

Styrelsen föreslår 2023 års årsstämma att disponibla vinstmedel 8 911 766 kr fördelas enligt följande:
104 340 048 kr balanserar i ny räkning.

Resultatet av bolagets verksamhet under 2022 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkning, jämte kassaflödesanalysen.



RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	2022.01.01–2022.12.31	2021.01.01–2021.12.31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter, brutto		65 037	62 438
Hysesbortfall		-1 666	-1 802
Övriga förvaltningsintäkter		1 748	1 704
		65 119	62 340
Fastighetskostnader			
Underhåll		-8 070	-10 508
Driftkostnader	2	-24 772	-23 501
Fastighetsskatt		-1 406	-1 190
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 105	-12 415
Summa fastighetskostnader		-48 353	-47 614
Bruttoresultat		16 766	14 726
Central administration		-2 601	-2 656
Rörelseresultat	3, 4	14 165	12 070
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 527	-3 020
Summa finansiella poster		-3 504	-3 010
Resultat efter finansiella poster		10 661	9 060
Resultat före skatt		10 661	9 060
Skatt	5	-1 749	1 212
Årets resultat		8 912	10 272

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2022.01.01–2022.12.31	2021.01.01–2021.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	395 223	383 491
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 093	14 383
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	35 702	10 760
		445 018	408 634
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Summa anläggningstillgångar		445 058	408 674
Omsättningstillgångar			
Varulager m m		242	211
		242	211
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		522	493
Fordringar hos Skara Kommun		0	6 493
Aktuella skattefordringar		873	899
Övriga fordringar		18 781	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 052	2 620
Summa kortfristiga fordringar		21 228	10 867
Kassa och bank		0	3
Summa omsättningstillgångar		21 228	10 870
SUMMA TILLGÅNGAR		466 528	419 755

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2022.01.01–2022.12.31	2021.01.01–2021.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond		12 520	12 911
Reservfond		8 212	8 212
		23 732	24 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		95 428	84 764
Årets resultat		8 912	10 272
		104 340	95 036
Summa eget kapital		128 072	119 159
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		3 639	3 200
Summa avsättningar		3 639	3 200
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till Skara Kommun		317 000	279 500
Summa långfristiga skulder		317 000	279 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 412	6 345
Skulder till koncernföretag		2 107	1 606
Övriga skulder		1 688	1 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	9 610	8 870
Summa kortfristiga skulder		17 817	17 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		466 528	419 755

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

Not	2022.01.01–2022.12.31	2021.01.01–2021.12.31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 661	9 060
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 151	12 458
Betald skatt	-1 285	-976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23 527	20 542
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	-31	-30
Förändring av kundfordringar	-29	276
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 358	8 271
Förändring av leverantörsskulder	-1 933	2 493
Förändring av kortfristiga skulder	1 856	2 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 032	34 428
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-50 535	-25 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 535	-25 930
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga lån	0	-7 500
Upptagna lån	37 500	0
Utdelning	0	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	37 500	-8 500
Årets kassaflöde	-3	-2
Likvida medel vid årets början	3	5
Likvida medel vid årets slut	0	3

NOTER – NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelarna som är förknippat med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelningen redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-90 år
Stomme	90 år
Stammar	30 år
Fasad	50 år
Fasad ytskikt trä	15 år
Fasad ytskikt tegel och puts	30 år
Tak	30 alt 40 år
Fönster	40 år
El	40 år
Hiss	25 år
Energioptimering	20 år
Ventilation	30 år
Balkonginglasning	40 år
Kök	25 år
Badrum	25 år
Ek parkettgolv	40 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Låssystem	20 år
Övriga installationer	15-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-15 år
Traktorer	15 år
Tillhörande komponenter till traktorer	10 år
Inventarier	5 år
Verktyg	5 år
Byggnadsinventarier	5-15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar / kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Varulager

Varulager vilket avser vitvaror är värderade till det bokförda värdet.

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.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansberäkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattmässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattmässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

NOTER – NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultatet efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde (%)

Driftnetto plus värdeförändring på fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Uppskattning och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till Centrumbostäders redovisning av komponentavskrivningen av fastigheterna. På kort sikt påverkar det inte resultatet nämnvärt, då skillnaderna i avskrivningarna de första åren är av ringa värde. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

NOTER – NOT 2 DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetskötsel	6 616	6 529
Reparationer	1 321	1 818
Taxebunda kostnader	10 615	9 788
Fastighetsanknuten administration	5 291	4 367
Risikkostnader	0	507
Övriga driftskostnader	929	492
	24 772	23 501

NOTER – NOT 3 LEASINGAVTAL

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende 4 fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende leasingavtal uppgår till 179 tkr (137).

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

	2022	2021
Inom ett år	171	309
Senare än ett år men inom fem år	274	58

NOTER – NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	5
Män	6	6
	13	11

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 020	1 082
Övriga anställda	4 854	4 225
	5 874	5 307

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	191	191
Pensionskostnader för övriga anställda	285	259
Sociala avgifter	1 872	1 856
	2 348	2 306

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

8 222 **7 613**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	10 %	10 %
Andel män i styrelsen	90 %	90 %

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller, från företagets sida, en uppsägningstid om 12 månader och uppsägning från verkställande direktören, en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Centrumbostäder i Skara AB har inga åtaganden om avgångsvederlag för styrelsen.

NOTER – NOT 5 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 310	-1 480
Justering av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-439	2 688
Justering av föregående års aktuella skatt	0	4
	-1 749	1 212

NOTER – NOT 6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 024	495 649
Inköp	18 141	9 633
Försäljningar / utrangeringar	-855	0
Omklassificering	5 130	1 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 440	507 024
Ingående avskrivningar	-126 219	-115 239
Försäljningar / utrangeringar	722	0
Årets avskrivningar	-11 368	-10 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 865	-126 219
Ingående uppskrivningar	16 261	16 754
Årets uppskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-493	-493
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 768	16 261
Ingående nedskrivningar	-13 575	-14 030
Årets nedskrivningar	0	0
Återförda avskrivningar på nedskrivet belopp	455	455
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 120	-13 575
Utgående redovisat värde	395 223	383 491
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	449 568	383 491
Bedömt marknadsvärde	667 700	641 400

NOTER – NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 088	11 728
Inköp	2 322	6 888
Försäljningar / utrangeringar	-375	-67
Omklassificeringar	0	435
Pågående investering	0	104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 035	19 088
Ingående avskrivningar	-4 705	-3 332
Försäljningar / utrangeringar	375	67
Årets avskrivningar	-2 612	-1 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 942	-4 705
Utgående redovisat värde	14 093	14 383

NOTER – NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 760	3 632
Investeringar	30 072	9 305
Omklassificeringar	-5 130	-2 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	35 702	10 760
Utgående redovisat värde	35 702	10 760

NOTER – NOT 9 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel	95 428
Årets vinst	8 912
Balanserad vinst	104 340
Disponeras så att i ny räkning överföres	104 340

NOTER – NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till Skara Kommun	272 000	272 000
Byggnadskredit, upp till 90 Mkr	45 000	7 500
	317 000	279 500

Företagets saldo på checkräkningskrediterna uppgår till 619 tkr (7 760) och ingår i posten kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 13 000 tkr (13 000).

NOTER – NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	368	299
Upplupna sociala avgifter	115	94
Förutbetalda hyror	6 631	6 189
Övriga poster	2 496	2 288
	9 610	8 870

Skara 23/2 - 2023



Thomas Karlsson
Styrelsens ordförande



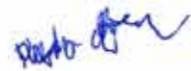
Klas-Åke Jansson
Ledamot



Anders Ek
Ledamot



Per-Åke Pettersson
Vice ordförande



Kristina Adolfsson
Ledamot



David Pettersson
Verkställande direktör



Abboten – Kaplansgatan

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/3-2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

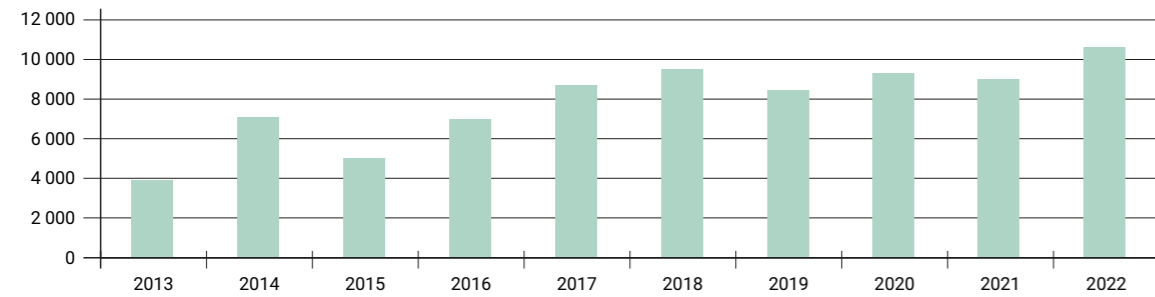


Viktor Larsson
Auktoriserad revisor



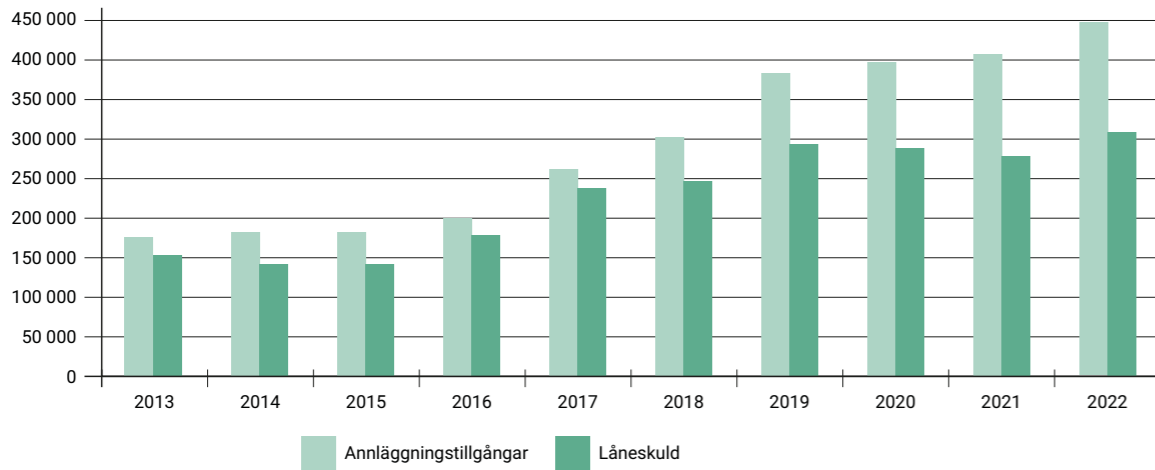
RESULTAT (TKR)

Resultat 2013 - 2022 (före skatt och bokslutsdispositioner)



TILLGÅNGAR & SKULDER (TKR)

2013 - 2022



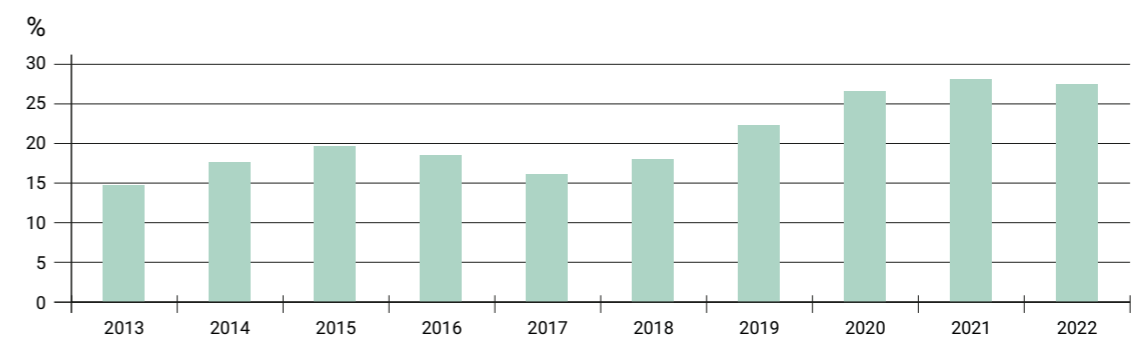
FASTIGHETSBESTÅND

Centrumbostäder äger och förvaltar följande objekt vid årets utgång:

Fastighet	BOSTÄDER								BOA	LOKALER		GARAGE		P-PLATSER	TAXERINGSVÄRDE			
	Studentrum	1RoKv	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Antal		Antal	LOA	Varm	Kall		Antal	Mark	Byggnad	Byggår
Vakteln						1		1	116						218 000	755 000	1966	1966
Abboten 1-4		28	30	59	36	7	3	163	9 644	15	782	12	27	140	20 549 000	71 012 000	1964/1966	1964/1966/1976
Abboten 1-4 student	45							45	1 062									
Prelaten		13		38	95	6		152	10 818	32	854	22		47	20 755 000	70 844 000	1952/1957/1958	1977/1985
Munin				12		4		16	1 122	8	156				2 104 000	7 771 000	1946	1988
Jarlen			4	7		1		12	681						1 276 000	4 620 000	1929	1980
Kuletomten			11	21	6			38	2 604	4	901		9		2 755 000	15 538 000	1992	1992
Abboten 5, Abedissan				4	22	12		38	2 882						6 877 000	28 810 000	2005/2011	2005/2011
Tellus		18	3	21	37	3		82	5 073	20	4 605	34			15 457 000	53 298 000	1955/1974	1955/1990
Rådhuset 1			2	8	8			18	978					12	2 242 000	16 400 000	2018	2018
Stinsen 1								0							7 400 000	2 484 000	2021-2023	
Kastanjen								0		1	583						2011	
Månglaren/Bumerangen								0		1	929						2017	
Frigga				7	2			9	480	1	546			8			2018	
Oxen								0		2	3 138				1 390 000	12 956 000	1993	2002
Lien 3,4								0		10	3 607				844 000	842 000	1970	1970
Sporren 8								0		8	1 428				879 000	1 558 000	1965	1965
Tjuren 22,23								0		14	3 254				3 180 000	5 296 000	1978/2005	1978/2005
Sporren 14								0		5	420				1 151 000			
Häggen					1			1	94	37	1 379				835 000	4 729 000	1929	1981
Rådhuset 11								0		3	1 425				942 000	5 800 000	1720	1929?
Klostret 8:7								0		2	288				94 000	176 000	1980	1980
Diakonen 2								0							87 000			
	45	59	50	177	207	34	3	575	35 554	163	24 295	68	36	207	89 035 000	302 889 000		

SOLIDITETSUTVECKLING

i procent 2013 - 2022

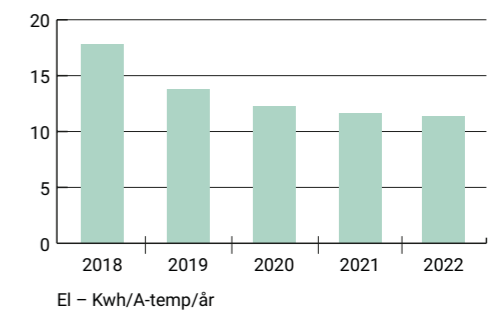


ENERGIBEHOV BOSTADSBESTÅND

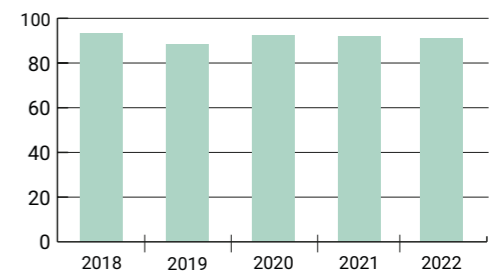
2018 - 2022

Energibehovet har sjunkit med 7,4 % mellan 2018 och 2022. Minskningen mellan 2021 och 2022 är marginell. Vi ser att elförbrukningen och användandet i bolagets tvättstugor har stigit kraftigt under 2022. Elprisernas press uppåt har ökat hyresgästernas benägenhet att gå till tvättstugorna istället för att nyttja den egna tvättutrustningen i lägenheterna.

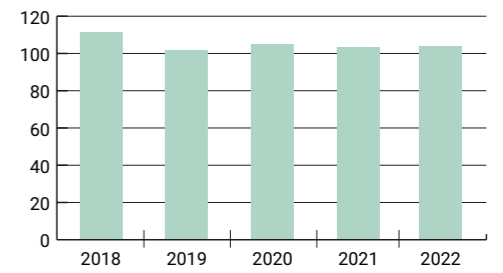
Ökningen i bolagets tvättstugor är ca 20 000 Kwh, vilket motsvarar ca 2,5 % av den totala elförbrukningen.



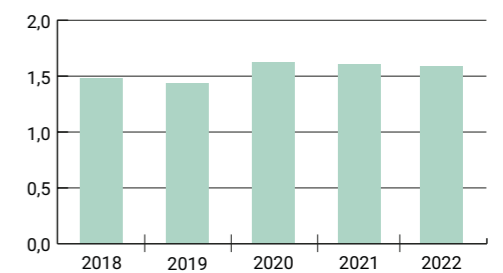
El - Kwh/A-temp/år



Fjärrvärme (normalårskorrigerad) - Kwh/a-temp/år



Energiprestanda Kwh/A-temp/år



Vatten - m3/Boyta/år

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Centrumbostäder i Skara Aktiebolag, org.nr 556445-9237

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrumbostäder i Skara Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centrumbostäder i Skara Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Centrumbostäder i Skara Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Centrumbostäder i Skara Aktiebolag enligt god revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 22–23. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med be-
styrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även om den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseenden.

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 upprättande 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 utförts enligt ISA och god revisionsred 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 Centrumbostäder i Skara Aktiebolag för år 2022 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 en revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Centrumbostäder i Skara Aktiebolag enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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.

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.

Skövde den 1 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Victor Larsson

Auktoriserad revisor



Till årsstämman i
Centrumbostäder i Skara AB
Org.nr. 556445-9237
Till kommunfullmäktige i Skara Kommun

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2022

Jag av fullmäktige i Skara kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Centrumbostäder i Skara AB:s verksamhet.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter, kommunala ändamål och befogenheter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämmans fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktningen och omfattningen som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv.

Bolagets verksamhet har bedrivits från ekonomisk synpunkt på ett tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Skara, 2023-01-30

Freddie Wendin
Lekmannarevisor



Centrumbostäder i Skara AB

Stortorget 4, 532 30 Skara

0511-325 60 | centrumbostad@skara.se

www.centrumbostader.se



Centrumbostäder
I SKARA AB