

**Årsredovisning**  
**för**  
**Perstorps Bostäder AB**

556072-8213

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget har sitt säte i Perstorps kommun och äger och förvaltar 471 lägenheter (471 lgh) och 35 lokaler (35 lok) per 31 december 2022. Den totala ytan utgör 41 073 kvm (41 073 kvm). Bolaget är verksamt inom Sveriges Allmännyttas.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets omsättning (samtliga intäkter) för året uppgick till 47 401 tkr (46 602 tkr). Omsättningsökningen beror till största delen på förhandlade hyreshöjningar om 2,1 % (föregående år 0,75 %). Då hyreshöjningen var låg i förhållande till lokala taxehöjningar, och allmänna kostnadsökningar, har driftnetto hamnat i nivå med föregående år.

### Organisation mm

Utropsjouren (halka och snö) har under denna vinter hanterats med egen personal och har fungerat tillfredställande.

### Uthyrning

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 2 (0) lägenheter outhyrda. Omflyttningsfrekvensen är i paritet med föregående år och är på 12,5 (13,4) %. Av dessa har 2,3 (1,9) % flyttat internt.

### Ägardirektiv och måluppfyllelse

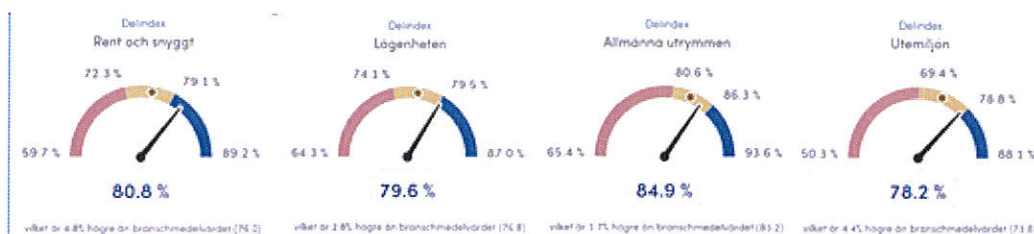
Under 2021 beslutade kommunfullmäktige i Perstorp om nya ägardirektiv, innefattande nedan mål, för bolaget

- Bolaget ska minska sin klimatpåverkan.

Måluppfyllelse 2022; se miljöarbete och fastighetsförvaltning nedan.

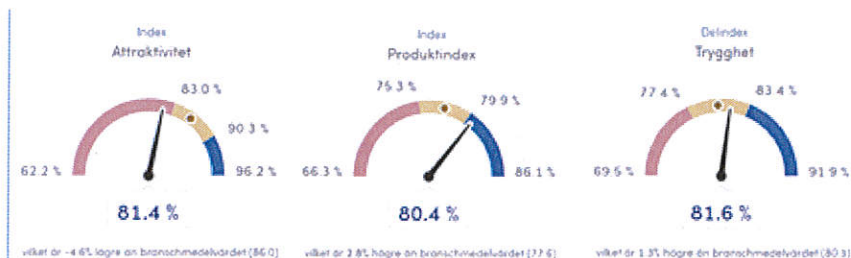
- Bolagets bostadsområden ska ha en god boendemiljö för barn och unga.

Måluppfyllelse 2022; senaste undersökningen genomfördes hösten 2022



- Bolagets värde i undersökning AktivBo (extern benchmarking Bostäder) ska ligga i den högsta delen av indexet (mörkblått) vad gäller attraktivitet, förvaltningskvalitet och trygghet.

Måluppfyllelse 2022; senaste undersökningen genomfördes hösten 2022



- Bolaget ska över tid återbetala de aktieägartillskott som skett

Måluppfyllelse 2022; bolaget anser att soliditetsmål enligt nedan först behöver uppnås innan återbetalning blir aktuellt.

- Bolaget avkastning ska långsiktigt, mätt som ett rullande genomsnitt under fyra år, uppgå till ett belopp som motsvarar minst 3,5 procent avkastning på totalt kapital.

Måluppfyllelse 2022; Avkastning 2022 är 2,6 %. Genomsnitt avkastning senaste fyra åren är 3 %.

- Bolagets soliditet ska lägst vara 10 % och högst 20 %. Långsiktigt ska bolaget sträva efter en soliditet om minst 15 procent.

Måluppfyllelse 2022; 11,3 %

- Bolaget ska årligen betala borgensavgift till kommunen för den del av borgensramen som bolaget nyttjar. Storleken på avgiften bestäms av kommunen och ska vara marknadsmässig.

Måluppfyllelse 2022; Bolaget har betalat borgensavgift om 0,25 % på snitt upplånat belopp.

### ***Miljöarbete och fastighetsförvaltning***

Bolagens största miljöpåverkan är energiförbrukningen i fastigheterna. Uppföljningar görs löpande och månadsvis för att ha kontroll i fastighetsbeståndet. Tekniska åtgärder för energieffektiviseringar hanteras både i befintligt bestånd och i nyproduktion.

I slutet av 2018 beslutade styrelsen i Perstorps Bostäder att bolaget ska anmäla sig till Allmännyttans klimatinitiativ. Detta innebär att bolaget har förbundit sig att följa klimatinitiativets uppsatta mål, dvs att:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030,
  - a. Perstorps Bostäder är redan fossilfria när det gäller uppvärmning av fastigheter och fastighetsel. Fossila bränslen används endast till fordon samt maskiner.
- 30 procent lägre energianvändning till år 2030. (räknat från år 2007).
  - b. Fram till idag har åtgärderna främst varit att ställa in fastighetssystemen så att de går så effektivt som vi i nuläget kan nå. Nästa nivå är blir investeringar/renoveringar på främst vårt miljonprogramområde, Bäckavägen. Projektering för byte av klimatskal har påbörjats och till detta kommer andra tekniska lösningar, såsom energiåtervinning och solel påkopplas. Utan de senaste insatserna kommer det att vara svårt att nå målet.

Gällande våra avfall så genomförs löpande ronderingar, där vi kontrollerar att det är snyggt och rätt sorterat, i våra miljörum. Miljörummen på samtliga områden har så kallat "Bedasystem", vilket innebär 10 olika fraktioner att sortera i. Från och med årsskiftet 2018 har matavfallet biopåsar.

Styrelsen har tidigare beslutat att våra fordon, när det är dags att dessa skall bytas, främst ska vara eldrivna där det går att genomföra. Bolaget har idag två helt eldrivna bilar, en laddhybridbil och en eldriven cykel i verksamheten.

### **Investeringar**

Större genomförda aktiverade renoveringsprojekt under året:

- Ombyggnad balkonger och garageportar

3,9 mkr

### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

Hyreshöjning för 2023 blev 4,5 % (föregående år 2,1 %) och är i nivå med omgivande kommuner.

Under året har Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta ingått avtal avseende hur och vad som ska förhandlas. Avtalet innebär en fördröjning av intäkter, trots kraftigt ökade kostnader för 2023. Detta gör att bolagets resultat under några år möjligen kommer att minska. Eftersom attraktivitet är den del där bolaget har mest möjlighet till utveckling behöver arbetet fortsätta med att se över vårt största område, Bäckavägen 17-25 (164 lgh). Arbetet gäller yttre skal, stammar och energibesparande åtgärder. Området är s.k. miljonprogram och har stort underhållsbehov inom tidigare nämnda områden.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 46 899      | 45 672      | 45 025      | 40 081      |
| Balansomslutning                  | 272 046     | 272 027     | 268 457     | 231 314     |
| Soliditet (%)                     | 11,3        | 10,1        | 9,3         | 8,7         |
| Resultat efter finansiella poster | 3 885       | 3 529       | 5 760       | 3 451       |
| Avkastning på totalt kap. (%)     | 2,6         | 2,6         | 3,6         | 3,0         |
| Kassalikviditet (%)               | 136,2       | 113,0       | 125,0       | 71,0        |

För definitioner av nyckeltal: se not 1

### Förändringar i eget kapital

|                                             | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 510                       | 7 409                          | 80                      | 15 491                         | 3 089                     | <b>26 579</b> |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                           |                                |                         | 3 089                          | -3 089                    | <b>0</b>      |
| Omföring                                    |                           | -172                           |                         | 172                            |                           | <b>0</b>      |
| Årets resultat                              |                           |                                |                         |                                | 3 376                     | <b>3 376</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>510</b>                | <b>7 237</b>                   | <b>80</b>               | <b>18 752</b>                  | <b>3 376</b>              | <b>29 955</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 18 751 814        |
| årets vinst      | 3 376 019         |
|                  | <b>22 127 833</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 22 127 833        |
|                        | <b>22 127 833</b> |

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



## Resultaträkning

Tkr

|                                                                                       | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                       | 2   | 46 899                    | 45 672                    |
| Övriga rörelseintäkter                                                                | 3   | 502                       | 930                       |
|                                                                                       |     | <b>47 401</b>             | <b>46 602</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                                   |     | -19 964                   | -19 225                   |
| Övriga externa kostnader                                                              |     | -4 623                    | -4 897                    |
| Personalkostnader                                                                     | 4   | -7 704                    | -7 669                    |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -7 692                    | -7 652                    |
|                                                                                       |     | <b>-39 983</b>            | <b>-39 443</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>7 418</b>              | <b>7 159</b>              |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      | 5   | 217                       | 43                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 6   | -3 750                    | -3 673                    |
|                                                                                       |     | <b>-3 533</b>             | <b>-3 630</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>3 885</b>              | <b>3 529</b>              |
| Bokslutsdispositioner                                                                 |     | 375                       | 350                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>4 260</b>              | <b>3 879</b>              |
| Skatt på årets resultat                                                               | 7   | -884                      | -790                      |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>3 376</b>              | <b>3 089</b>              |

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                                                                |      |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Förvaltningsfastigheter                                                        | 8    | 241 681        | 246 229        |
| Byggnader och mark                                                             | 9,10 | 2 956          | 3 004          |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 11   | 1 874          | 2 638          |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12   | 873            | 586            |
|                                                                                |      | <b>247 384</b> | <b>252 457</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                        |  |           |           |
|----------------------------------------|--|-----------|-----------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav |  | 91        | 91        |
|                                        |  | <b>91</b> | <b>91</b> |

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>247 475</b> | <b>252 548</b> |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |              |              |
|----------------------------------------------|----|--------------|--------------|
| Kundfordringar                               |    | 141          | 205          |
| Aktuell skattefordran                        |    | 731          | 1 201        |
| Övriga fordringar                            |    | 230          | 83           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 1 015        | 2 182        |
|                                              |    | <b>2 117</b> | <b>3 671</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |               |               |
|------------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>22 454</b> | <b>15 808</b> |
|                                    |  | <b>24 571</b> | <b>19 479</b> |

|                         |  |                |                |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>272 046</b> | <b>272 027</b> |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

510

510

Uppskrivningsfond

15

7 237

7 409

Reservfond

80

80

**7 827**

**7 999**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

18 752

15 491

Årets resultat

3 376

3 089

**22 128**

**18 580**

#### Summa eget kapital

**29 955**

**26 579**

#### Obeskattade reserver

875

1 250

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

8 308

7 894

#### Summa avsättningar

**8 308**

**7 894**

#### Långfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut

214 863

219 043

#### Summa långfristiga skulder

**214 863**

**219 043**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 412

4 483

Leverantörsskulder

2 039

1 518

Övriga skulder

977

940

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

10 617

10 320

#### Summa kortfristiga skulder

**18 045**

**17 261**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**272 046**

**272 027**

## Noter

Tkr

### 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

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

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

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Stommar och grund               | 100 år |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 50 år  |
| Värme och sanitet               | 50 år  |
| El                              | 40 år  |
| Inre ytskikt och vitvaror       | 15 år  |
| Fönster                         | 50 år  |
| Yttre skal (fasad och liknande) | 50 år  |
| Köksinredning                   | 30 år  |
| Yttertak                        | 40 år  |
| Ventilation                     | 25 år  |
| Transport (ex hiss)             | 25 år  |
| Styr- och övervakning           | 15 år  |
| Miljöhus, garage, förråd        | 50 år  |
| Restpost                        | 50 år  |

---

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| <i>Inventarier, verktyg och installationer</i> | 5-20 år  |
| <i>Markanläggningar</i>                        | 20 år    |
| <i>Förbättring miljö, ventilation, mm</i>      | 10-20 år |

#### Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång eller immateriell tillgång och som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Leasing**

#### *Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt överleasingperioden.

#### *Leasegivare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuellskatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I de fall köpevillkoren innebär att köparen erhåller en finansiering är intäktens verkliga värde nuvärdet av alla framtida betalningar.

### *Ränta och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om återbetalning fattats.

### **Offentliga bidrag**

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

### *Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not Ställda säkerheter

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                                          | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b> |               |               |
| Bostäder                                 | 32 496        | 31 794        |
| Lokaler                                  | 12 968        | 12 631        |
| Garage                                   | 562           | 562           |
| Debiterad el, värme och vatten           | 636           | 607           |
| Förvaltningsuppdrag                      | 500           | 500           |
| Fritidslägenheter                        | 102           | 90            |
| Avgår outhyrda objekt                    | -364          | -512          |
|                                          | <b>46 899</b> | <b>45 672</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                         | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0          | 57         |
| Övriga intäkter                                         | 502        | 739        |
| Försäkringsersättning                                   | 0          | 134        |
|                                                         | <b>502</b> | <b>930</b> |

### Not 4 Medelantalet anställda

|                        | 2022 | 2021 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 10   | 11   |

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|               | 2022       | 2021      |
|---------------|------------|-----------|
| Ränteintäkter | 180        | 24        |
| Övrigt        | 36         | 19        |
|               | <b>217</b> | <b>43</b> |

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                                   | 2022          | 2021          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader på långfristiga lån                | -3 189        | -3 108        |
| Borgensavgift                                     | -556          | -560          |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | -5            | -5            |
|                                                   | <b>-3 750</b> | <b>-3 673</b> |

## Not 7 Skatt på årets resultat

|                                                              | 2022        | 2021        |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |             |             |
| Aktuell skatt                                                | -470        | 0           |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -414        | -790        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>-884</b> | <b>-790</b> |

## Avstämning av effektiv skatt

|                                       |             | 2022        |             | 2021        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                       | Procent     | Belopp      | Procent     | Belopp      |
| Redovisat resultat före skatt         |             | 4 260       |             | 3 879       |
| Skatt enligt gällande skattesats      | 20,6        | -878        | 20,6        | -799        |
| Ej avdragsgilla kostnader             | 0,2         | -7          | 0,1         | -5          |
| Effekt av ändrade skattesatser/regler |             |             | -0,4        | 14          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>       | <b>20,8</b> | <b>-884</b> | <b>20,4</b> | <b>-790</b> |

Bolagets uppskjutna skatteskuld uppkommer till följd av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader.

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

|                                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 305 277        | 300 648        |
| Inköp                                           | 2 178          | 883            |
| Omklassificeringar                              | 0              | 3 746          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>307 455</b> | <b>305 277</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -60 084        | -53 592        |
| Årets avskrivningar                             | -6 554         | -6 492         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-66 638</b> | <b>-60 084</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 7 409          | 7 581          |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -172           | -172           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>7 237</b>   | <b>7 409</b>   |
| Ingående bidrag                                 | -6 373         | -6 373         |
| <b>Utgående bidrag</b>                          | <b>-6 373</b>  | <b>-6 373</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>241 681</b> | <b>246 229</b> |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 022            | 0                |
| Inköp                                           | 0                | 1 929            |
| Omklassificeringar                              | 0                | 1 093            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 022</b>     | <b>3 022</b>     |
| Ingående avskrivningar                          | -18              | 0                |
| Årets avskrivningar                             | -48              | -18              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-66</b>       | <b>-18</b>       |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>2 956</b> | <br><b>3 004</b> |

## Not 10 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Datchas system har använts för framtagandet av marknadsvärdet. Avkastningsränta har satts till 5,5%. Normalsårskorrigerade faktiska kostnader för el, värme, vatten och sophämtningen (mediakostnader) har använts. För övriga kostnader (administration, reparationer, underhåll, mm) ligger Datchas nyckeltal som grund.

Perstorps kommun har genom fullmäktigebeslut 2019-11-17 §78 beslutat att förbinda sig att förvärva bolagets fastighetsbestånd till bokfört värde. Därmed föreligger ingen indikation på värdenedgång och nedskrivningsprövning behöver inte göras för något av bolagets fastigheter.

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 16 608           | 16 426           |
| Inköp                                           | 155              | 306              |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                  | -123             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>16 764</b>    | <b>16 608</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -13 971          | -13 124          |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                  | 123              |
| Årets avskrivningar                             | -919             | -970             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 890</b>   | <b>-13 971</b>   |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>             | <br><b>1 874</b> | <br><b>2 638</b> |

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|                                                 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 586        | 719        |
| Inköp                                           | 4 201      | 6 741      |
| Under året genomförda aktiveringar              | -1 906     | -4 839     |
| Omklassificering som kostnad                    | -2 008     | -2 035     |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>873</b> | <b>586</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>873</b> | <b>586</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetald försäkring         | 0            | 847          |
| Upplupen försäkringsersättning | 0            | 0            |
| Upplupen förvaltningsintäkt    | 500          | 500          |
| Övriga poster                  | 515          | 835          |
|                                | <b>1 015</b> | <b>2 182</b> |

**Not 14 Villkorade aktieägartillskott**

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 7 250 tkr (7 250 tkr).

**Not 15 Uppskrivningsfond**

|                                      | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång              | 7 409        | 7 581        |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -172         | -172         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>7 237</b> | <b>7 409</b> |

**Not 16 Långfristiga skulder**

|                                                         | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 197 214        | 201 111        |
|                                                         | <b>197 214</b> | <b>201 111</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                    | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen fastighetsskatt/löneskatt | 878           | 780           |
| Upplupna semesterlöner             | 462           | 420           |
| Upplupna sociala avgifter          | 287           | 284           |
| Förutbetalda hyror och avgifter    | 6 147         | 6 503         |
| Övriga poster                      | 2 843         | 2 333         |
|                                    | <b>10 617</b> | <b>10 320</b> |

## Not 18 Eventualförpliktelser

|                           | 2022-12-31   | 2021-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Fastigo KAB               | 100          | 95           |
|                           | <b>100</b>   | <b>95</b>    |
| <b>Ställda säkerheter</b> |              |              |
| Fastighetsinteckningar    | 1 000        | 1 000        |
|                           | <b>1 000</b> | <b>1 000</b> |

## Not 19 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Perstorps Kommun, org nr 212000-0910 med säte i Perstorps Kommun. Perstorps Kommun upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

Perstorp den 9 mars 2023



Lennart Johansson  
Ordförande



Jack Henriksen  
Ledamot



Arnold Andréasson  
Ledamot



Ronny Nilsson  
Vice ordförande

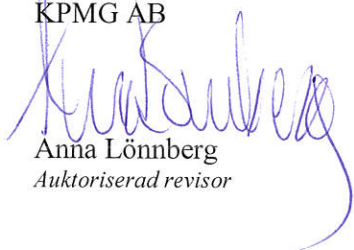


Patrik Ströbeck  
Ledamot



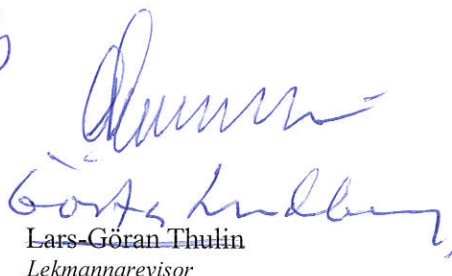
Henry Roos  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG AB



Anna Lönnberg  
Auktoriserad revisor

28/3 2023



Lars-Göran Thulin  
Lekmannarevisor

Till årsstämman i  
Perstorps Bostäder AB  
organisationsnummer 556072-8213

Till fullmäktige i Perstorps kommun

## **Granskningsrapport för år 2022**

Jag, av fullmäktige i Perstorps kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Perstorps Bostäder AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

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

Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

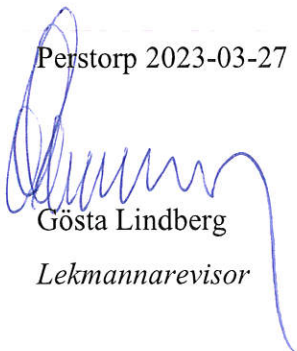
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Perstorp 2023-03-27



Gösta Lindberg  
*Lekmannarevisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Perstorps Bostäder AB, org. nr 556072-8213

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Perstorps Bostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Perstorps Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Perstorps Bostäder 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, förfälskning, 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 Perstorps Bostäder AB 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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Perstorps Bostäder 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:

- företagit 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Helsingborg den

28/3 2023

KPMG AB

Anna Lönnberg

Auktoriserad revisor