

Årsredovisning
för
Köpings Bostads AB
556014-9758

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Köpings Bostads AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

STYRELSE

Ledamöter utsedda av kommunfullmäktige

Ordinarie Elizabeth Salomonsson, Ordförande (S)
Jan Fransson (V)
Ola Saaw (M)
Maria Liljedahl (SD)
Malin Wikman (S)

Ersättare Börje Eriksson (S)
David Sharp (M)
Göran Eriksson (SD)
Birgitta Andersson (C)
Lennart Ångman (KD)

Av personalorganisationerna utsedda styrelserepresentanter

Ordinarie Pekka Partanen (Kommunal Bergslagen sektion Köping)
Peter Johansson (Vision)
Tommy Nilsson (Målareförbundet)

Ersättare Ganimete Pacolli (Kommunal Bergslagen sektion Köping)

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls den 27 april 2023.

REVISORER

Ordinarie Johan Tingström, auktoriserad revisor
Anna Lindh, lekmannarevisor

Ersättare Peter Söderman, auktoriserad revisor
Ewa Wiik, lekmannarevisor

FÖRETAGSLEDNING

Under verksamhetsåret har Peter Landin varit verkställande direktör.

ÄGARE

Bolaget ägs till 100 % av Köping Rådhus AB 559194-8087.

KONCERNSTRUKTUR

KBAB är ett allmännyttigt bostadsföretag som äger och förvaltar hyresfastigheter innehållande såväl bostäder som lokaler.

Koncernen består av moderbolaget Köpings Bostads AB och det helägda dotterbolaget KBAB Service AB, org nr 556033-7452. Verksamheten i dotterbolaget består i att hantera drift, fastighetsskötsel och lokalvård av Köpings kommuns fastigheter.

BRANSCHTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta, samt Sobona, Kommunala företagens arbetsgivarorganisation.

Företaget har sitt säte i Köping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FASTIGHETSFÖRVALTNING

I januari 2023 gjordes en omorganisation där personal har flyttats från KBAB Service AB till Köpings Bostads AB. Detta gjordes främst för att personalen ska vara anställd i det bolag de arbetar i. Detta har därmed inneburit att kostnader som är hänförliga till omorganisationen påverkat den övriga förvaltningen.

Under 2023 har vi, med utgångspunkt från vår hyresgästenkät i slutet av 2022, fortsatt att arbeta med fokusområdena energisparande åtgärder, trygghet, rent och snyggt. Svaren redovisades i alla trapphus under våren och vi har även gjort flera mindre pulsmätningar för att ta reda på om våra åtgärder fått önskad effekt.

Energibesparande åtgärder har utförts i form av energisnålare enheter i tvättstugor, digitala belysningsystem, digitala bokningstavlur för tvättstugor, taggsystem i stället för myckelhantering.

Trygghetsåtgärder i fastigheterna i form av byte till säkerhetsdörrar, bättre belysning i trapphus och ytterbelysning och vi har också installerat skalskydd på en del entréer.

Rent och snyggt vid våra fastigheter har skett genom modernare miljöstationer, ommålning av gemensamma utrymmen och balkonger samt nya uteplatser och entréer.

Under året har vi satsat på våra medarbetare genom en arbetsmiljöutbildning och inspirationsdag för samtliga anställda. Vi ser även till att våra medarbetare går aktuella utbildningar och håller sig a'jour inom sitt arbetsområde.

I augusti invigdes om- och tillbyggnaden på Eklidens äldreboende i Kolsva. Ekliden stod klart 1966 och var då ett modernt ålderdomshem. Äldreomsorgen har förändrats och utvecklats, och idag finns större kunskap kring hur man utformar lokaler med både de boendes och personalens välmående i fokus. Det första spadtaget för ombyggnationen gjordes i maj 2021 och nu är om- och tillbyggnad klar och Ekliden är återigen toppmodernt, och redan i början av året kunde de första hyresgästerna flytta in.

I mars 2022 gick Byggtema AB i konkurs. Vid detta tillfälle pågick ROT-renovering av lägenheter inom kvarteret Bertil. Byggtema hade vid konkurstillfället färdigställt 18 lgh, samt hade påbörjat arbetet i 18 lgh (inom fastigheten finns totalt 147 lgh). Vi har under året fört förhandling med konkursförvaltaren om vår fordran för arbete i samband med återställande av de påbörjade lägenheterna, vår extra tid för att ta hand om detta och merkostnader med anledning av ny upphandling. Även Byggtema har fordringar på oss för upparbetat arbete i fastigheten. Vi har förlikats med konkursförvaltaren, och räknar med en mindre utdelning i konkursen. I februari 2024 har ännu inte tingsrätten beslutat i ärendet.

Vi har också en pågående diskussion med entreprenören kring projektkostnader kopplat till ombyggnaden av Ekliden i Kolsva.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Hyresförhandlingarna sker även i år utifrån en ny modell som överenskommit mellan Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen på central nivå. Modellen innebär att ett antal parametrar, nationella och lokala, vägs samman till ett indextal som ligger till grund för hyresjusteringen.

För år 2024 och 2025 har vi tecknat en tvåårs överenskommelse med Hyresgästföreningen. Överenskommelsen innebär att hyran den 1 mars 2024 ökar med i genomsnitt 5%, hyressättningsystemet gör att hyreshöjningen varierar mellan 4,5% upp till 6% för enskild lägenhet beroende på var verklig hyra ligger i förhållande till målhyran. I genomsnitt uppgår höjningen 2024 till 300 kr/mån för en genomsnittlig lägenhet på 65 kvm. I vår nyproduktion inom kv Hake uppgår höjningen 2024 till 4,5%.

För år 2025 uppgår den genomsnittliga ökningen till 4,5% per den 1 mars 2025.

Tillsammans med Hyresgästföreningen driver vi ett projekt med systematisk hyressättning. Syftet med projektet är att hyran skall spegla hyresgästernas värderingar. Hyressättningsystemet får till följd att hyreshöjningen för bostäder varierar inom beståndet beroende på var den enskilda lägenhetens målhyra ligger i förhållande till verklig hyra.

REDOVISNING OCH RUTINER

Under år 2023 har ekonomiavdelningen fortsatt arbetet med effektiviseringar och förbättringar för att underlätta arbetet. Vi har bland annat fortsatt att driva på leverantörerna om att vi frångår pappersfakturorna och övergår mot e-faktura. Vi har även sett över vår rutin kring hantering och avstämning av koncernmellanhavanden och hur vi hanterar vår momsredovisning.

Under våren gick vi över till att endast skicka hyresavierna digitalt till våra hyresgäster som i ett led till att vi går över och blir mer digitala.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd har sedan 2011 värderats av en extern värderare. Enligt årets externa värdering av totala fastighetsbeståndet uppgår marknadsvärdet till 2 388 Mkr (2 323 Mkr). Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. Värdet har bedömts med stöd av kassaflödeskalkyler med nuvärdesmetod, i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas med en bilaga för varje objekt tillsammans med ett utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av faktiska hyresnivåer samt schabloniserade driftskostnader och en uppskattning av underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Faktisk vakans har beaktats.

Justerad soliditet

Det redovisade egna kapitalet per 2023-12-31 uppgår till 189,3 Mkr (191,2 Mkr) och soliditeten till 17,04 % (17,77 %). Värderingen per balansdagen visar på ett övervärde om ca 1 353 Mkr. Om 79,4 % av detta övervärde skulle läggas till eget kapital och övervärdet tillförs byggnader och mark, skulle den justerade soliditeten uppgå till 51,1 % (53,1 %).

Finansiering

Från och med 2021 har vi gemensam finanspolicy med hela kommunkoncernen. Vi ser i samband med konverteringar och nyupplåning över skuldportföljen för att sprida ränte- och kapitalförfall och att hålla oss inom ramarna som beskrivs i finanspolicyn. Vår borgensavgift uppgår till 0,56 %. Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets låneportfölj uppgick vid årsskiftet till 2,09 år (1,89 år) och den genomsnittliga effektiva räntan inklusive borgensavgiften till 3,50 % (1,71 %).

MARKNAD

Outhyr

Vi märker av en minskad efterfrågan på våra lediga lägenheter, vilket också får till följd att vi får ställtider mellan in- och utflyttande hyresgäst. Vid årsskiftet 2023/2024 hade vi totalt 124 lgh som är lediga, varav 54 lgh som är tillgängliga för omedelbar inflyttning.

Omflyttningar

Omflyttningsfrekvensen för bostäder uppgår på helårsbasis per den 31 dec 2023 till 18 % (17 %).

Lokaler

Det finns ett överskott av lokaler och efterfrågan på lokaler är låg i hela kommunen.

Bostadsmarknaden

Det finns just nu ett visst överskott av lediga lägenheter inom kommunen, och det tar lite längre tid att hyra ut våra lediga lägenheter. Detta kan till viss del förklaras med att inflyttningen till kommunen planat ut och att vi tillfört ca 30 lägenheter som tidigare varit stoppade på grund av ROT-renovering. Fortfarande har vi dock långa köer till våra markbostäder samt till trygghetsboendet på Tunadal.

Förväntad utveckling och framtid

Planerna för nybyggnation av trygghetsbostäder inom Tunadal ligger fast, och vi har under året köpt in mark av en närliggande fastighetsägare för att möjliggöra byggnation av två huskroppar. Vi har påbörjat projektering i enlighet med Fas 1. Detaljplanen beräknas bli klar under år 2024.

Under år 2023 har vi byggt ett nytt LSS boende inom området Skoftesta, beräknad inflyttning är den 1 april 2024. Boendet kommer att innehålla sex lägenheter med tillhörande gemensamma ytor samt ytor för personal. Under år 2024 påbörjas projektering av ett specialboende i Kolsva på Strömvägen.

Att erbjuda fler tillgängliga lägenheter kommer sannolikt att ligga i fokus de närmaste åren. Vi kommer också att fortsätta med vårt digra underhållsprogram, som bl.a innebär att vi ska stamrenovera ytterligare ca 200 lägenheter de närmaste åren. I samband med stamrenoveringarna sker också viss tillgänglighetsanpassning i lägenheterna, t ex breddade dörrar.

MILJÖ

Under året har vi genomfört interna revisioner enligt fastställt revisionsprogram. Våra fyra interna revisorer har fokuserat på arbetsmiljö men även gjort revisioner inom miljö på t.ex. avfall och kemikaliehanteringen. Resultatet från internrevisionen visar en fortsatt bra medvetenhet och att vi har ett ledningssystem som säkerställer förbättringar och en minskad miljöpåverkan. Vi arbetar enligt vår miljöpolicy och uppnår våra miljömål. Nu med arbetsmiljö som en integrerad del i våra revisioner säkerställer vi uppföljning av vårt systematiska arbetsmiljöarbete.

Mötet med vår utökade ledningsgrupp - U.L.G har genomförts i maj och i november där vi har redovisat aktuella punkter inom miljö.

I maj hade vi den årliga externa miljörevisionen som inte resulterade i några avvikelser alls utan endast några förbättringsförslag. T.ex. att vi behöver uppdatera våra policys nu när Kabel-TV är ett separat dotterbolag till Köping Rådhus Rådhus AB. Intressentanalysen behöver uppdateras med nya roller för oss och Samhällbyggnadsförvaltningen. Vid ett stickprov ute i kyrkoförrådet i Kolsva visade det sig att det fanns förbättringsmöjlighet kring hantering av brandskyddsutrustningen.

SOCIALT

Under slutet av år 2023 tecknades ett samverkansavtal med kommunen. Avtalet möjliggör att vi kan ta emot praktikanter på längre tid, framför allt erbjuder vi personer i utanförskap möjlighet till arbetsplatspraktik. En del av praktiktiden genomförs som en boskola i syfte att öka kunskapen kring att bo i en lägenhet.

Under sommaren 2023 tog vi emot 28 sommarjobbare och anställde två handledare för dessa. Ungdomarna var hos oss under sammanlagt tre veckor och arbetade med yttre fastighetskötsel och lokalvård.

I samverkan med kommunen är vi med och stöttar projektet Ungcoacher. Projektet syftar till att öka tryggheten på våra områden genom områdesbaserade aktiviteter för barn och ungdomar. År 2023 tecknades en överenskommelse över tre år för att få kontinuitet för projektet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	271 946	261 384	255 609	254 503	249 874
Resultat efter finansiella poster	6 930	16 264	16 392	18 694	15 593
Balansomslutning	1 123 378	1 075 937	1 004 893	995 085	979 457
Antal anställda	72	34	38	38	34
Soliditet (%)	17,04	17,77	17,87	17,00	15,84
Avkastning på totalt kap. (%)	2,68	2,74	2,77	3,15	2,95
Avkastning på eget kap. (%)	3,62	8,50	9,13	11,06	10,04

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 900	25 737	10 000	112 518	12 085	191 240
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-760		-760
Balanseras i ny räkning				12 085	-12 085	0
Årets resultat					891	891
Belopp vid årets utgång	30 900	25 737	10 000	123 843	891	191 371

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	123 841 829
årets vinst	891 108
	124 732 937
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	445 554
i ny räkning överföres	124 287 383
	124 732 937

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	271 946	261 226
Övriga rörelseintäkter		4 005	175
		275 951	261 401
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-139 231	-136 697
Underhållskostnader		-40 035	-36 565
Fastighetsskatt		-5 533	-5 199
Övrig förvaltning	4	-18 015	-12 583
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella tillgångar	5	-32 364	-31 953
Centraladministration		-9 975	-7 795
Avyttring och utrangering av anläggningstillgångar		-1 119	-1 435
		-246 272	-232 225
Rörelseresultat		29 679	29 176
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	445	293
Finansiella kostnader	7	-23 194	-13 205
		-22 748	-12 912
Resultat efter finansiella poster		6 930	16 264
Resultat före skatt		6 930	16 264
Uppskjuten skatt	8	-6 039	-4 179
Årets resultat		891	12 085

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram	9	618	966
		618	966

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 037 615	879 044
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 363	124
Pågående nyanläggningar	12	47 348	136 456
		1 088 326	1 015 624

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13	2 007	5 007
Fordringar hos koncernföretag	14	3 000	12 073
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15, 16, 17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	613	627
		5 660	17 747

Summa anläggningstillgångar

1 094 604 1 034 337

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		167	125
		167	125

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		964	1 639
Fordringar hos koncernföretag		7 093	5 236
Övriga kortfristiga fordringar		11 443	636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 133	6 121
		22 633	13 632

Kassa och bank

	20	5 973	27 843
Summa omsättningstillgångar		28 773	41 600

SUMMA TILLGÅNGAR

1 123 377 1 075 937

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

30 900

30 900

Uppskrivningsfond

25 737

25 737

Reservfond

10 000

10 000

66 637

66 637

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

123 842

112 517

Årets resultat

891

12 085

124 733

124 602

Summa eget kapital

191 370

191 239

Avsättningar

22

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen

2 675

2 395

Uppskjuten skatteskuld

37 473

31 434

Summa avsättningar

40 148

33 829

Långfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

582 440

568 410

Summa långfristiga skulder

582 440

568 410

Kortfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

238 250

226 000

Leverantörsskulder

37 514

27 980

Skulder till koncernföretag

4 232

3 873

Aktuella skatteskulder

2 126

915

Övriga skulder

1 449

876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

25 848

22 815

Summa kortfristiga skulder

309 419

282 459

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 123 377

1 075 937

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		29 679	29 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	33 763	33 303
Ränteintäkter och liknande resultatposter		445	293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 194	-13 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		40 693	49 567
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-42	-31
Förändring av rörelsefordringar		-9 002	96
Förändring av rörelseskulder		14 712	171
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 361	49 803
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-105 838	-111 238
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		12 087	-59
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 751	-111 297
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		30 000	60 000
Amortering av lån		-3 720	-4 960
Utbetald utdelning		-760	-358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 520	54 682
Årets kassaflöde		-21 870	-6 812
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		27 843	34 654
Likvida medel vid årets slut	20	5 973	27 842

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Uppställningen av resultaträkningen är anpassad efter Sveriges Allmännyttas riktlinjer för att hålla en bättre jämförbarhet. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgår i allt väsentligt av hyresintäkter. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalningen inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter beaktas som operationella leasingavtal. Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Hyreskontrakten avser till största delen bostadslägenheter med en uppsägningstid på tre månader. Ytterst få hyreskontrakt löper med längre avtalstider än ett år.

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:

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram	20 %
-------------	------

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och verktyg	20 %
Bilar och andra transportmedel	20 %
Stomme	1 %
Stomkomplettering inkl. innervägg	2 %
Tak	2,2 %
Fasad inkl. balkonger	2 %
Fönster	2 %
Värme och sanitet	2 %
Badrum och våtutrymmen	3,3 %
Kök	2 %
Byggnadsel	2 %
Ventilation	3,3 %
Hiss	2,5 %
Solceller	3,3 %
Lokalanpassning	5-10 %

Brandlarm	10 %
Markanläggning	5 %
Nedskrivning	2 %
Miljöbod	5 %

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehåsa långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp 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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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 balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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 lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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, bonus 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.

I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala ut något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförs.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt för riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. De förmånsbestämda planerna innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Köping Rådhus AB, organisationsnummer 559194-8087 med säte i Köping upprättar koncernredovisning.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

För moderföretaget avser 0,5 (10,2) procent av årets inköp och 2,1 (2) procent av årets försäljning egna dotterföretag.

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	193 291	187 888
Lokaler	75 013	64 756
Bilplatser	7 071	6 627
Hysesbortfall	-9 648	-5 178
Hysesnedsättningar	-1 591	-1 145
Övriga intäkter	7 811	8 278
	271 947	261 226

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	26	19
Män	46	15
	72	34
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 242	-1 269
Övriga anställda	-28 510	-15 044
	-29 752	-16 313
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-701	-734
Pensionskostnader för övriga anställda	-3 306	-2 474
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-9 746	-6 411
	-13 753	-9 619
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-43 505	-25 932
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	40 %
Andel män i styrelsen	40 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner. Avtalen avser endast uppsägning från företagets sida.

Not 4 Arvode till revisorer

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

Beloppet för revisionsarvode för 2023 innehåller en del kostnader för revisionen avseende 2022 på grund av en felperiodisering.

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	-316	-169
Övriga tjänster	-72	-128
	-388	-297

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår till 31 997 tkr (31 534 tkr). Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar uppgår till 348 tkr (279 tkr).

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar uppgår till 9 162 tkr (0 tkr) och återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts med 12 523 tkr (393 tkr).

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	380	252
Övriga ränteintäkter	65	41
	445	293

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	23 196	13 207
	23 196	13 207

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 039	4 179
Totalt redovisad skatt	6 039	4 179

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 930		16 264
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 428	20,60	-3 350
Ej avdragsgilla kostnader		-24		-19
Skattemässiga justeringar avseende direktavdrag för aktiverade komponenter		18 032		4 891
Skattemässiga justeringar avseende utrangerade komponenter		-230		-296
Skattemässiga justeringar avseende avskrivning på bostadslånepost		104		104
Skattemässiga justeringar avseende skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		1 023		499
Ej avdragsgill räntekostnad		-4 689		-289
Ej skattepliktiga intäkter		3		0
Skatteeffekt av ökat underskottsavdrag		-12 792		-1 541
Redovisad effektiv skatt		0		0

Not 9 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 319	3 319
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 578	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741	3 319
Ingående avskrivningar	-2 353	-2 004
Försäljningar/utrangeringar	1 578	0
Årets avskrivningar	-348	-348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 123	-2 352
Utgående redovisat värde	618	967

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 632 132	1 608 937
Årets inköp	1 580	0
Omklassificeringar	189 933	28 824
Tillkommande K3 utrangeringar	-4 002	-5 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 819 643	1 632 133
Ingående avskrivningar	-737 881	-710 127
K3 Utrangeringar	2 883	4 193
Årets avskrivningar	-35 183	-31 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-770 181	-737 881
Ingående nedskrivningar	-15 208	-15 601
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Återförda nedskrivningar	12 523	393
Årets nedskrivningar	-9 162	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 847	-15 208
Utgående redovisat värde	1 037 615	879 044
Taxeringsvärden byggnader	1 015 382	1 015 382
Taxeringsvärden mark	261 046	261 046
	1 276 428	1 276 428
Bokfört värde byggnader	956 573	799 582
Bokfört värde mark	81 042	79 462
	1 037 615	879 044

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 403	2 368
Inköp	3 433	35
Försäljningar/utrangeringar	-669	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 167	2 403
Ingående avskrivningar	-2 279	-2 229
Försäljningar/utrangeringar	669	0
Årets avskrivningar	-194	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 804	-2 279
Utgående redovisat värde	3 363	124

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	136 456	54 066
Under året nedlagda kostnader	105 037	107 201
Aktiveringar	-189 933	-26 169
Aktivering av projekttid	1 557	1 357
Kostnadsförda projekt	-4 001	0
Aktivering inventarier	-1 768	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 348	136 455
Utgående redovisat värde	47 348	136 455

Not 13 Andelar i koncernföretag

Andelarna i dotterbolaget avser 100 % rösträttsandelar(20 070 aktier) i KBAB Service AB 556033-7452. 2023-01-01 såldes 3 000 aktier i Köpings Kabel-TV AB 556416-0769 till Köping Rådhus AB.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 007	5 007
Försäljningar	-3 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 007	5 007
Utgående redovisat värde	2 007	5 007

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 073	12 073
Tillkommande fordringar	3 000	0
Omklassificeringar	-12 073	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	12 073
Utgående redovisat värde	3 000	12 073

Not 15 Aktier och andelar

Akriekapitalet består av 309 000 st aktier med ett kvotvärde på 100 kr.

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Köpings Bostads AB innehar andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening 40 st á 10 000 kr.

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

Not 17 Upplýsningar om finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Ränteswapar	-22	-601
	-22	-601

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	627	568
Tillkommande fordringar	352	279
Avgående fordringar	-366	-219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	613	628
Utgående redovisat värde	613	628

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	435	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 699	6 121
	3 134	6 121

Not 20 Likvida medel

Beviljad limit på intern kommunkoncernkredit i KBAB uppgår till 7 000 tkr (7 000 tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	5 973	27 843
	5 973	27 843

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	123 842	
årets vinst	891	
	124 733	
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	446	
i ny räkning överföres	124 287	
	124 733	

Not 22 Avsättningar

2023-12-31

2022-12-31

Pensioner och liknande förpliktelser

Belopp vid årets ingång	2 395	2 468
Årets avsättningar	0	0
Under året ianspråktaga belopp	280	-73
	2 675	2 395

Uppskjuten skatteskuld

Belopp vid årets ingång	31 434	27 255
Årets avsättningar	6 039	4 179
	37 473	31 434

Not 23 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 820 690 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	582 440	568 410
	582 440	568 410
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	238 250	226 000
	238 250	226 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 645	1 988
Upplupna semesterlöner	2 696	1 482
Upplupna sociala avgifter	837	650
Förutbetalda intäkter	15 999	16 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 671	2 626
	25 848	22 814

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	32 364	31 953
Utrangeringar	1 119	1 435
Avsättning till pensioner	280	-73
Övriga poster	0	-11
	33 763	33 304

Not Eventualförpliktelser

Under året har bolaget gått över till Sobona där motsvarande garantiförbindelse inte finns.

	2023-12-31	2022-12-31
Garantibelopp Fastigo	0	363
	0	363

Not Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter

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

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elizabeth Salomonsson
Ordförande

Maria Liljedahl

Jan Fransson

Ola Saaw

Malin Wikman

Peter Landin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.