

Årsredovisning

.....
För räkenskapsåret: 2021.01.01 - 2021.12.31

AB Strömstadslokaler/ 556430-1025



strömstadslokaler



LIONSHOV ishäll

7

ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet



Tobias Kristiansson, VD AB Strömstadslokaler

2021 har varit ett spännande år för Strömstadslokaler, pandemins utmaningar till trots. Förutom att vi fått uppdraget att förvalta kommunens nya fastighet Pilen, så har vi även intensifierat samarbetet med flera av kommunens förvaltningar. Vi har regelbundet träffar med tekniska förvaltningen för att samnyttja kompetenser, lokaler och andra resurser. Under året har vi varit framgångsrika med uthyrningar till kommersiella hyresgäster – vi startade under pandemin ett arbete med proaktiva kundbesök, vilket gått över förväntan trots restriktioner. Vi ser fram emot att ha mer kontakt med våra hyresgäster under kommande år!

Jag tillträdde uppdraget som VD för AB Strömstadslokaler den första mars 2021 och det har varit en intressant tid med många spännande projekt – både pågående och i planeringsfas. Vi har under året tagit fram en gemensam affärsplan för Strömstadslokaler, Strömstadsbyggen och StrömstaNET. Tillsammans med kommunens beslutade styrdokument blir det färdplanen för vårt arbete framåt. Förutom att den nya affärsplanen innehåller ett ökat antal mätpunkter med systematiserad uppföljning, har vi även integrerat Agenda 2030 och våra hållbarhetsutmaningar.

Vi har ett startat ett samarbete med Strömstad Gymnasium och deras bygg- och elprogram, som vi hoppas resulterar i att fler elever får komma ut på praktik. Eleverna kommer också för vår räkning att bygga förråd som en del av deras utbildning. Förråden kommer vi sedan att använda i våra verksamheter.

Vi har också tagit emot flertalet praktikanter från SFI/fastighetsutbildningen under hösten 2021, där flera av våra medarbetare har axlat rollen som handledare. Utöver våra satsningar på praktikplatser har vi besökt skolor så som Strömstad Gymnasium, Fastighetsakademien och Chalmers för att berätta om vår bransch.

Under 2021 har vi lanserat ett större energibesparingsprojekt, där vi kommer få de första resultaten under 2022. Exempel på åtgärder är avveckling av fossila bränslen för uppvärmning av Badhuset. Vi genomför även en större satsning på att minska vattenförbrukningen i samtliga fastigheter för Strömstadslokaler. Projektet startades 2021 med en gemensam utbildning för fastighetstekniker, bovärdar och övrig förvaltningspersonal.

Strömstadslokaler har under året påbörjat ett internt arbete med vår företagskultur. Vi har gjort kartläggningar av det nuvarande läget med hjälp av enkäter, intervjuer och gemensamma workshops. Resultatet är ett mycket bra underlag som vi under 2022 kommer använda till att fortsätta stärka vår arbetsplats och arbetsmiljö. Vi kommer under året genomföra utbildning av bolagsgruppen och dess styrelser inom IT- och informationssäkerhet.

Strömstadslokaler visar ett gott resultat och kommer fortsätta att bidra till att göra Strömstad till en bättre plats att leva på!

Tobias Kristiansson, VD

HÅLLBARHET

Vi kan göra skillnad

Vi har stora utmaningar framför oss för att nå ett hållbart samhälle, men vi tror på vår egen kapacitet till förändring. Respektive styrelse har antagit Agenda 2030 som hållbarhetsmål. Som samhällsbyggande aktörer kommer vi vara lyhörda och observanta för globala målsättningar, nya rön och innovation som hjälper oss i vår gemensamma resa framåt. Agenda 2030 är en ambitiös och viktig ansträngning där vi successivt kommer trappa upp vårt eget engagemang i takt med att vår egen förståelse ökar.

Energibesparingar

Under året har vi initierat en rad åtgärder för att sänka vår energiförbrukning. Dessa åtgärder är en början på ett fortsatt optimeringsarbete som kommer ske löpande. I och med de höga elpriserna under årets senare del har detta blivit än mer aktuellt.

Energisparutbildning

Energieffektiviseringsutbildning Eco Driving av fastigheter har varit startskottet på vår kompetensutvecklingsresa inom ekologisk hållbarhet och har givit oss många nya kunskaper och nyttiga påminnelser.

Badhuset

I och med kommunens vision för 2030 om ett fossilfritt Strömstad har Strömstadlokaler sett över möjligheten att avyttra badhusets oljepannor från 70-talet. Oljepannorna har varje år konsumerat stora mängder eldningsolja för att värma upp bassänger, varmvatten och lokaler. Gamla ventilationsaggregat har nu bytts ut och oljepannor ersatts med värmepumpar som hämtar energi från luften utifrån.

En elpanna har också installerats för att ge stöd under särskilt kalla dagar. Resultatet av effektiviseringen är att vi sänkt årsförbrukningen med 511 000kWh.

Mobilitetsprojektet

Tillsammans med Allmännyttan, Kungliga tekniska högskolan Sustainable innovations och andra kommunala bostadsbolag är vi med i ett forskningsprojekt – Mobilitetsprojektet. Vi avser att skapa bättre hushållning av våra resurser genom delningsekonomi kring mobilitet. Strömstadlokaler har varit delaktiga i den elbilspool som Strömstadsbyggen startat upp. Vi kommer fortsatt arbeta aktivt med att skapa större intresse för projektet och dess möjligheter – vi hoppas även att i framtiden kunna erbjuda andra mobilitetstjänster, exempelvis lådcyklar. Projektet har fått nationellt fokus och har gett oss stor förståelse hur vi kan se på vårt användande av bilar samt hur vi bättre kan nyttja våra parkeringsytor.

7 HÅLLBAR ENERGI
FÖR ALLA



9 HÅLLBAR INDUSTRI,
INNOVATIONER OCH
INFRASTRUKTUR



11 HÅLLBARA STÄDER
OCH SAMHÄLLEN





PÅ RITBORDET

Projektering inför framtiden

Strömstiernaskolan

Vi har fått i uppdrag av Strömstads kommun att utreda möjligheten till renovering av Strömstiernaskolan. Anledningen är att vi blir fler i Strömstad och elevantalet har vuxit. Strömstiernaskolan planeras att få fler klassrum, grupprum och arbetsrum. Vi planerar även för ett nytt kök och matsal.

Bojarskolan

Strömstadslokaler har under en längre tid planerat för tillbyggnad av Bojarskolan. Bygglovets är nu godkänt och byggnation kommer påbörjas under 2022. Skolan ska efter tillbyggnad ha en ny idrottshall med omklädningsrum, nytt kök och en ny matsal. Befintliga ytor kommer utredas i nästa etapp. Bojarskolan kommer efter färdigställande bli en två-parallellig skola.

Mekanikern

Vi har under 2021 tecknat avtal med tekniska förvaltningen och arbetsmarknadsenheten om att under 2022 göra hyresgäst Anpassningar i fastigheten Mekanikern. Detta för att fastigheten ska kunna husera fler av kommunens verksamheter.

Bojarskolan



ORGANISATION och medarbetare

Vi har under året gjort justeringar i vår organisation – detta för att tydliggöra ansvarsroller i företaget. Vi har även gjort rekryteringar i form av VD. All personal inhyrs från systerbolaget AB Strömstadsbyggen.

VD Tobias Kristiansson

Tobias Kristiansson kommer senast från Castellum Väst men har en lång bakgrund inom allmännyttan i Göteborg. Tobias ersätter tillförordnade VD Mats Brocker som tog sig an uppdraget vid sidan av sin roll som kommundirektör.

Ny ekonomichef 2022

I januari 2022 har vi tillsatt ny ekonomichef. Eva Tisell har en lång erfarenhet av fastfastighetsbranschen och kommer

senast från Riksbyggen där hon haft olika roller, de senaste åren som marknadsområdeschef för företagets intressen i 17 kommuner. Eva ersätter tidigare ekonomichef som kommer att finnas kvar inom organisationen i en roll som controller.

Företagskultur

För att vi ska trivas på jobbet, bli bättre på att se varandras styrkor och arbeta som ett lag behöver vi värda vår företagskultur. Vi har under 2021 påbörjat ett omfattande arbete där samtliga medarbetare är delaktiga i workshops, intervjuer och eget arbete. Vi hoppas resultatet blir en bättre arbetsmiljö med ett större fokus på resultat. Detta ska stärka vår attraktivitet som arbetsgivare.

Ansvarsområde, Pilen 5



Thomas Karlsson, fastighetstekniker

Du arbetar med Pilen 5, hur är det?

Det är ju en fastighet som alltid har väckt känslor hos Strömstads invånare och att få vara en del av dess utveckling gör att man blir stolt över att jobba här. En annan sak som jag uppskattar är kundkontakten, gör man ett bra jobb så får man verkligen höra det också!

ÅRET SOM GÅTT

Några projekt 2021

Förvaltningsuppdrag

Efter att fastigheten Pilen förvärvades av Strömstads kommun under 2021 fick Strömstadslokaler uppdraget att ombesörja förvaltning av fastigheten. Den gamla sjukhusbyggnaden som idag delvis står tom, har givit oss många nya utmaningar och en hel del ny kunskap. Förfrågningar från kommunen och från den privata sektorn om att hyra ytor i lokalen har varit många – intresset för fastigheten är stort. Under 2021 initierades en omfattande renovering såsom nytt tak med 148 solceller, fasadförbättringar och 11 nya fönster.

Ny yta för lek

Under hösten fick Odelsbergsskolan en ny lek- och samlingsyta på skolgården. Innan projektet nyttjades ytan sparsamt och gav

upphov till mycket smuts i lokalerna på grund av att den ofta var lerig. Förutom att skolan blir lättare att hålla ren, ökar även det nya underlaget tillgängligheten för till exempel rullstolar och barnvagnar då det nu är helt plant. Ytan är idag uppskattad av såväl barn, lärare och lokalvårdare.

Lekplats för alla

Kommunens lekplatser ska vara tillgängliga för alla. Därför beslutade Strömstadslokaler tillsammans med kommunen under 2021 att det ska bli tydligt att våra lekplatser är öppna för alla som vill leka. Under 2021 tog Strömstadslokaler fram och satte upp välkomnande skyltar på våra skolgårdar där det framgår att det är fritt fram att vara på skolgården så länge det inte stör

den pedagogiska verksamheten. För oss är det självklart att samnyttja resurser. Lekplatser är en viktig resurs!

Kulturhistoria

Vi har även gjort en större kulturhistorisk satsning i vårt kallbadhus. Under året skapade vi med hjälp av Strömstads museum en permanent utställning om kallbadhusens historia i Strömstad. Utställningen sitter i kallbadhuset och är belyst under kvällarna. Under 2022 kommer även en skylt kring ämnet sättas upp på utsidan, detta för att intressera förbipasserande.



Pilen 5



Mustafa är nöjd över skolgårdens nya utformning



Kallbadhuset har fått en permanent fotoutställning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt

AB Strömstadlokaler är ett av Strömstads Kommun helägt bolag. Bolagets verksamhet består i huvudsak i att främja Strömstads Kommuns försörjning av fastigheter och lokaler för dess skol- och förvaltningsverksamhet. Fastighetsförvaltningen bedrivs i egen regi.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Företagets säte

Företagets har sitt säte i Västra Götalands län, Strömstads Kommun.

Mål

De viktigaste målen för bolaget har under året varit att:

- Aktivt arbeta med och tillgodose kundens behov av verksamhetslokaler
- Utveckla bolagets ekonomiska ställning
- Utveckla bolagets kvalitets- och miljöarbete

Affärsidé

AB Strömstadlokaler skall uppföra, äga och förvalta i huvudsak fastigheter med lokaler för Strömstads Kommuns verksamheter. Förvaltningen skall ske i sådan form och med en service- och kvalitetsnivå som Strömstads Kommun efterfrågar till en för Strömstads Kommun acceptabel hyresnivå.

Förvaltd yta

Förvaltd yta utgör per bokslutsdagen:

Skollokaler	48 066 m ²
Idrotts- och fritidslokaler	10 823 m ²
Kontorslokaler	5 988 m ²
Övriga lokaler	14 619 m ²
Totalt	79 496 m²

Måluppfyllelse

Bolagets resultat efter finansiella poster skall enligt ägardirektivet uppgå till minst 0,5% av balansomslutningen, vilket uppfylls under 2021. Soliditetsmålet om en årlig ökning med 0,5 procentenheter uppfylls också. Bolaget har under 2021 amorterat 25 MSEK

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Strömstads Kommun, org nr 212000-1405

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

Tobias Kristiansson tillträdde som ny VD från mars 2021.

Vi gjorde organisatoriska justeringar under Q2 samt arbetade fram en gemensam affärsplan i Q3 för AB Strömstadsbyggen, AB Strömstadslokaler samt AB StrömstasNET.

Under året har vi startat arbetet med produktion av etapp 2 i projektet Bojarskolan. Första delen avseende trafikförbättrande åtgärder färdigställdes 2021.

Vi har fått uppdraget att förvalta Strömstads kommuns förvärvade fastighet Pilen 5. Detta arbete har tagit mycket resurser under 2021 och kommer så att göra även kommande år.

Installationsarbeten och avveckling av fossilberoende uppvärmning på Badhuset har genomförts under 2021 med mycket goda resultat kopplat till energiförbrukning och ekologisk hållbarhet.

Bolagets verksamhet har bedrivits i enlighet med de fastställda kommunala ändamål, kommunala principer och kommunala kompetensen enligt kommunallagens krav.

Utsikter för framtiden:

Ränteläget har fortsatt varit gynnsamt men flera omvärldsfaktorer pekar på kommande räntehöjningar. Detta kommer naturligtvis få effekter och arbetet med att säkra oss mot ränterisken kommer att vara prioriterat.

Energipriser är en mycket aktuell fråga och det mesta tyder på att vi även i en nära framtid kommer att fortsätta se stora fluktuationer i priser. Här har vi under 2021 handlat upp ny elleverantör och kommer under 2022 anta en krafthandelsinstruktion för att stå rustade på bästa sätt. Arbetet med energieffektiviseringar kommer att behöva intensifieras ytterligare för att möta både prisutvecklingen och hållbarhetsutmaningarna.

Kompetensförsörjningsfrågorna kommer även dessa behöva prioriteras då vi ser behov av specialisering i stora delar av organisationen och dessa utmaningar delar övriga kommunen.

Bolagets hållbarhetsarbete har i och med styrelsens antagande av Agenda 2030 konkretiserats samt integrerats i affärsplanen. Detta kommer att vara mycket viktiga frågor för oss även kommande år där planerna ska verkställas.

Styrelse

Styrelsen, som utses av Strömstads Kommuns fullmäktige, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ronnie Brorsson, ordförande
Jörgen Molin, vice ordförande
Kent Hansson
Sven Nilsson
Therese Grahm

Suppleanter

Besnik Obertinc
Ulf Gustavsson
Sveza Daceva Filipova
Sanja Gohlke
Mikael Johansson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden

Revisorer

Ordinarie bolagsstämma har utsett följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie auktoriserad revisor

Baker Tilly Strömstad AB
Huvudansvarig Philip Sörensson

Strömstads Kommuns fullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer:

Ordinarie lekmannarevisor

Ingemar Nordström

Suppleant

Åsa Karlsson

Verkställande direktör

Den 1 mars 2021 tillträdde Tobias Kristiansson som VD. Tobias efterträdde Mats Brocker.

Organisationsanslutningar

AB Strömstadslokaler är medlem i:

- HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a

EKONOMI och resultat

Årets resultat
efter finansiella poster uppgår till:

8 676 tkr

Årets resultat
efter skatt och bokslutsdispositioner uppgår till:

6 138 tkr

Flerårsjämförelse*

Ett sätt att enkelt jämföra och se hur olika delar av bolagets ekonomi förändrat sig de senaste åren.

År	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	77 710	77 884	78 117	72 071	70 729
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8 676	6 501	10 210	4 173	1 947
Res. i % av nettoomsättningen	11,16	8,35	13,07	5,79	2,75
Balansomslutning (tkr)	516 812	533 706	538 391	540 822	441 465
Soliditet (%)	18,0	16,1	11,3	9,7	11,2

**Definitionen av nyckeltal, se noter.*

Investeringar

Badhuset

Energieffektiviseringar
3,4 mkr

Skee skola

Standardhöjande åtgärder
0,7 mkr



Förändringar i eget kapital

Bolagets egna kapital är tillgångar minus skulder och består av det kapital ägarna satsats i bolaget samt vinster eller förluster.

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 000 000	2 100 000	74 124 644	4 096 471	78 221 115
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			4 096 471	-4 096 471	0
Årets resultat				6 137 812	6 137 812
Belopp vid årets utgång	2 000 000	2 100 000	78 221 115	6 137 812	84 358 927

Resultatdisposition

Styrelsen och VD lämnar ett förslag till bolagsstämman på hur bolaget ska göra med de eventuella vinsterna eller förlusterna.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står	78 221 115
Årets resultat	6 137 812
Balanserad vinst	84 358 927

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

Att i ny räkning överföres	84 358 927
	84 358 927

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		77 710 336	77 884 449
Övriga rörelseintäkter		3 824 730	2 233 195
		<u>81 535 066</u>	<u>80 117 644</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-34 206 230	-32 665 471
Övriga externa kostnader		-11 801 319	-14 702 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18 353 488	-19 030 202
		<u>-64 361 037</u>	<u>-66 398 331</u>
Rörelseresultat		17 174 029	13 719 313
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 861	27 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 507 738	-7 246 143
		<u>-8 497 877</u>	<u>-7 218 291</u>
Resultat efter finansiella poster		8 676 152	6 501 022
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 500 000	-1 000 000
Återföring av periodiseringsfond		102 900	-
		<u>-1 397 100</u>	<u>-1 000 000</u>
Resultat före skatt		7 279 052	5 501 022
Skatt på årets resultat		-1 141 240	-1 404 551
ÅRETS RESULTAT		<u>6 137 812</u>	<u>4 096 471</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	451 562 802	465 942 712
Inventarier, verktyg och installationer	4	191 997	413 060
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	8 147 309	8 172 299
		<u>459 902 108</u>	<u>474 528 071</u>
Summa anläggningstillgångar		459 902 108	474 528 071
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		222 905	214 555
		<u>222 905</u>	<u>214 555</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 418 920	833 572
Fordringar hos koncernföretag		2 517 249	1 156 828
Övriga fordringar		1 881 406	886 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 052 525	1 147 252
		<u>6 870 100</u>	<u>4 024 111</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		49 817 346	54 939 172
		<u>49 817 346</u>	<u>54 939 172</u>
Summa omsättningstillgångar		56 910 351	59 177 838
SUMMA TILLGÅNGAR		516 812 459	533 705 909

BALANSRÄKNING

	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (20.000 aktier)		2 000 000	2 000 000
Reservfond		<u>2 100 000</u>	<u>2 100 000</u>
		4 100 000	4 100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		78 221 115	74 124 644
Årets resultat		<u>6 137 812</u>	<u>4 096 471</u>
		84 358 927	78 221 115
Summa eget kapital		88 458 927	82 321 115
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	6	<u>5 854 500</u>	<u>4 457 400</u>
Summa obeskattade reserver		5 854 500	4 457 400
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	<u>9 970 282</u>	<u>9 828 061</u>
Summa avsättningar		9 970 282	9 828 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>399 000 000</u>	<u>414 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		399 000 000	414 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			10 000 000
Leverantörsskulder		5 601 038	4 161 227
Skulder till koncernföretag		5 078 011	3 770 687
Övriga skulder		19 155	25 495
Skatteskulder		81 718	1 580 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>2 748 828</u>	<u>3 561 407</u>
Summa kortfristiga skulder		13 528 750	23 099 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		516 812 459	533 705 909

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		17 174 029	13 719 313
Avskrivningar		18 353 488	19 030 202
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-1 088 515	107 870
Erhållen ränta mm		9 861	27 852
Erlagd ränta		-8 507 738	-7 246 143
Betald inkomstskatt		-2 497 818	-467 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		23 443 307	25 171 536
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		-8 350	56 124
Ökning(-)/minskning (+) av kundfordringar		-1 945 769	-704 222
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar		-900 220	1 525 099
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder		2 747 135	-827 346
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-818 919	108 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 517 184	25 329 555
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3,5	-4 019 010	-5 539 560
Försäljning av byggnader och mark		1 380 000	-
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	-	-120 462
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 639 010	-5 660 022
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktierägartillskott		-	20 000 000
Amortering av låneskulder		-25 000 000	-30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 000 000	-10 000 000
Förändring av likvida medel		-5 121 826	9 669 533
Likvida medel från årets början		54 939 172	45 269 639
Summa likvida medel vid årets slut		49 817 346	54 939 172

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyres-/leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

Följande komponenter och avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	75-100 år
Stomkomplettering	50 år
Tak	30-40 år
Fasad	40-50 år
Fönster	30-40 år
Våtutrymmen	20 år
Kök	20 år
Värme och sanitet	25-50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Transportsystem	25 år
Värmepump	20-25 år
Övrigt (gemensamma utrymmen)	20 år

Markanläggningar	20 år
------------------	-------

Nyttjandeperioden för ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.



Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Säkringsredovisning

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 170 MSEK (358). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,23 år (3,13) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,69% (1,72). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -3,7 MSEK (-16,1). Under året har ränteswapar om 83 MSEK stängts i förtid till ett värde om -1,8 MSEK.

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.



Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen. Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 0 - 1 år	259	171
Inom 1 - 2 år	0	93
Inom 2 - 3 år	0	0
Inom 3 - 4 år	20	0
Inom 4 - 5 år	0	40
Inom 5 - 6 år	70	0
Inom 6 - 7 år	0	70
Inom 7 - 8 år	50	0
Inom 8 - 9 år	0	50
Inom 9 - 10 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	399	424



Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Personal**

Bolaget har inte haft några anställda.

Upplysningar till balansräkningen**Not 3 Byggnader och mark****Byggnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	696 995 276	691 028 876
Inköp	4 044 000	6 316 400
Försäljningar/utrangeringar	-600 000	-350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 439 276	696 995 276
Ingående avskrivningar	-261 780 799	-244 020 290
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	308 515	242 130
Årets avskrivningar	-17 527 964	-18 002 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279 000 248	-261 780 799
Ingående nedskrivningar	-4 760 000	-4 760 000
Utgående nedskrivningar	-4 760 000	-4 760 000
Utgående redovisat värde	416 679 028	430 454 477
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	29 639 023	29 639 023

De flesta av bolagets fastigheter är skattebefriade p.g.a. klassificering som specialenheter.

Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 499 479	25 499 479
Utgående redovisat värde	25 499 479	25 499 479

Markanläggning

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 390 208	17 923 109
Inköp	-	84 219
Överfört från pågående nyanläggningar	-	382 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 390 208	18 390 208
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 401 452	-7 809 914
Årets avskrivningar	-604 461	-591 538
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 005 913	-8 401 452
Utgående redovisat värde	9 384 295	9 988 756
Totalt redovisat värde	451 562 802	465 942 712

Not 4 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 082 737	12 962 275
Inköp	-	120 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 082 737	13 082 737
Ingående avskrivningar	-12 669 678	-12 233 653
Årets avskrivningar	-221 062	-436 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 890 740	-12 669 678
Utgående redovisat värde	191 997	413 059

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 172 299	9 416 240
Inköp	4 019 010	5 455 339
Omfört till byggnader och mark	-4 044 000	-6 699 280
Utgående anskaffningsvärden	8 147 309	8 172 299
Utgående redovisat värde	8 147 309	8 172 299



Not 6 Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
Beskattningsår 2015	-	102 900
Beskattningsår 2016	436 500	436 500
Beskattningsår 2017	546 000	546 000
Beskattningsår 2018	272 000	272 000
Beskattningsår 2019	2 100 000	2 100 000
Beskattningsår 2020	1 000 000	1 000 000
Beskattningsår 2021	<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
	5 854 500	4 457 400

Not 7 Uppskjuten skatt

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjutna skatteskulder	<u>9 970 282</u>	<u>9 828 061</u>
	9 970 282	9 828 061

Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.

Not 8 Förfallotider skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom 1-5 år	399 000 000	414 000 000
Förfaller senare än 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	399 000 000	414 000 000

Lån som omsätts under nästa räkenskapsår uppgår till 65 000 000.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	1 215 917	2 103 235
Förskottshyror	337 488	459 172
Övriga upplupna kostnader	<u>1 195 423</u>	<u>999 000</u>
	2 748 828	3 561 407

Övriga noter**Not 10 Disposition av vinst**

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	78 221 115
Årets resultat	<u>6 137 812</u>
	84 358 927

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

<u>84 358 927</u>
84 358 927

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansslutning



Strömstad 2022-

.....
Ronnie Brorsson
Ordförande

.....
Jörgen Molin

.....
Therese Grahn

.....
Kent Hansson

.....
Sven Nilsson

.....
Tobias Kristiansson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-

Baker Tilly Strömstad

.....
Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

**Vi utvecklar
Strömstad!**

www.stromstadslokaler.se / info@stromstadslokaler.se / 0526 - 494 00



strömstadslokaler