

Årsredovisning

.....
För räkenskapsåret: 2022.01.01 - 2022.12.31

AB Strömstadslokaler/ 556430-1025



strömstadslokaler

*Renoveringar av torpet på
Tjärndalens naturområde*



ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet



Tobias Kristiansson, VD AB Strömstadslokaler

Året som gått har inneburit att vi behövt effektivisera och prioritera. 2022 har kantats av energikris, höjda räntor och inflation vilket påverkar oss som fastighetsbolag på många sätt. Redan innan dessa kriser såg vi att priserna på material ökade kraftigt – mycket till följd av kriget i Ukraina. Detta innebar att vi tidigt under året fick börja att prioritera vilket bland annat har lett till att den planerade renoveringen av Strömstiernaskolan pausats.

Energikrisen under året har nog ingen missat. Den medförde att vi som fastighetsägare fick lägga ytterligare fokus på effektivisering och med ett stort engagemang bland våra medarbetare har detta lett till ett mycket gott resultat. Vi har även intensifierat arbetet med kostnadskontroll genom att i större utsträckning prissäkra våra avtal för att minska risken för pris-toppar.

Att bli bättre på att hushålla och använda vår el på ett mer genomtänkt sätt är både bra för miljön och våra plånböcker. Alla våra effektiviseringar vi gjort och fortsätter att göra kommer rusta oss starkare inför framtiden. Under vår nuvarande styrelses mandatperiod har vi och våra ägare dessutom haft fokus på amortering, vilket är till stor nytta nu när räntorna stiger. Detta ger bolaget möjlighet att ha fortsatt god styrfart.

Trots alla kriser, har 2022 varit ett projektintensivt år. Flera av projekten har inneburit ombyggnation, men även start av nybyggnationer såsom Bojarskolan etapp 2 med ny idrottshall och matsal som förväntas stå klar till sommaren 2023. Våra projekt löper ofta under längre tidsintervaller och under året kan vi glädjande konstatera att flera projekt tagit stora kliv framåt och vissa har färdigställts. Bland annat kunde vi under hösten bjuda in Strömstads invånare till Strömsvallen, för att tillsammans inviga vår nya konstgräsplan av yttersta kvalitet. Även andra delar av Strömsvallen har legat i fokus då vi genomfört under-

håll på flera av anläggningens byggnader samt gjort investeringar i form av robotgräsklippare till våra gräsplaner vilket har gett bättre kvalitet på gräsklippning samt mindre fossila utsläpp som följd. Från och med den 1 januari 2023 kommer all skötsel av anläggningen ske i Strömstadslokalers regi genom att verksamheten flyttas över från Badanstalten till Strömstadslokaler.

Några andra projekt som pågår och snart är färdiga är renoveringen av stugan vid Tjärndalens naturområde, samt upprustning av Fiskartorpets friluftsmuseum. På torget i Strömstad genomförs stora förbättringar på restaurang Piren som är planerat att vara färdigt till påsken 2023.

Organisatoriskt har vi inrangerat berörd personal till det bolag de verkar under, från att alla medarbetare tidigare var kontrakterade av Strömstadsbyggen. Det vill säga att de som arbetar för Strömstadslokaler, nu är anställda av Strömstadslokaler. Samtidigt genomfördes ett övertagande av personal från Badanstalten.

Omorganiseringen av vår och Badanstaltens personal har tagits emot väl bland alla inblandade, och det är roligt att se arbetsgruppens utveckling under det gångna året. Det har genomförts flertalet insatser inom kompetensförstärkning och våra månatliga mätetal för arbetsgruppen visar goda resultat. Detta ger oss bra förutsättningar att möta 2023.


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 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 engagemang i takt med att vår förståelse ökar.

Energibesparingar

Under 2022 har vi fortsatt förra årets satsningar på att intensifiera arbetet med åtgärder för att sänka vår energiförbrukning. Dessa åtgärder ingår i vårt optimeringsarbete som kommer ske löpande. Ett exempel på detta är att vi optimerat driftstiderna för våra skolor, vilket resulterat i att vi lättare kan styra värmen och ventilationen i dessa lokaler – inte minst under lov, då både värme och ventilation kan sänkas avsevärt.

Elektrifieringen av Strömstad

Vi har en betydande roll i Strömstads vision om att vara fossilfria till 2030. Under 2022 har vi installerat 10 nya elbilsaddare vid Strömstiernaskolan och vid aktivitetshallen. Tillsammans med betaltjänsten "Bravida Charge" är det nu lättare för våra hyresgäster, boende och besökare att kunna ladda sina bilar. Vi har även gjort investeringar på Strömsvallen i form av en robotgräsklippare som både sparar tid och miljö – med en jämnare kvalitet på klippningen som resultat.

Utfasning av oljepannor

Vi har under 2022 arbetat aktivt med att fasa ut våra tre sista oljepannor. Järnvägsstationen blev färdig under året, medans biblioteket och Koster skola väntar på installation av el från en entreprenör. Projektet med att fasa ut våra oljepannor förväntas vara helt färdigt under 2023.

Vattenbesparingar

I samtliga av Strömstadlokalers fastigheter har vi bytt ut våra duschmunstycken till vattenbesparande strålsamlare. De nya munstyckena kommer spara avsevärt med vatten utan att komforten försämras.

Miljörum

För att våra hyresgäster lättare ska kunna göra rätt är det viktigt att de har rätt förutsättningar. Vi har i fastigheten Tallen, där delar av kommunens verksamhet huserar, byggt ett nytt miljörum där de nu kan källsortera på rätt sätt.

Samarbete med gymnasiet

Under 2022 har ett samarbete med gymnasiet inletts där vi låtit byggpro-

grammet tillverka en bod åt oss som sedan ska installeras i samband med våra fastigheter. Samarbetet kommer fortsätta även under kommande år.

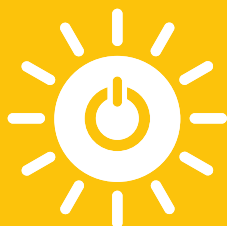
Fotbollsskola

Strömstadlokaler arrangerade tillsammans med Skee IF en fotbollsskola under sommaren. Den drog till sig många barn och det blev en uppskattad aktivitet.

Artscape

Under 2022 bjöd Strömstadsbyggen och Strömstadlokaler in gatukonstorganisationen Artscape för att göra 11 storskaliga muralmålningar på våra fasader. Två av dessa finns idag att beskåda på Strömstiernaskolan.

7 HÅLLBAR ENERGI
FÖR ALLA



9 HÅLLBAR INDUSTRI,
INNOVATIONER OCH
INFRASTRUKTUR



11 HÅLLBARA STÄDER
OCH SAMHÄLLEN





PÅ RITBORDET

Projektering inför framtiden

Bojarskolan etapp 3

Bojarskolan etapp 3 är den sista ombyggnaden som planerats och genomförs i syfte att ställa om Bojarskolan från en enparallelig till en tvåparallelig skola. Ombyggnaden innebär kortfattat att det gamla köket, matsalen och idrottshallen byggs om. Ombyggnaden innebär fler klassrum, en hemkunskapsal, en ny träslöjdssal samt en ny textilkunskapsal



Pågående nybyggnation av Bojarskolan etapp 2

ORGANISATION och medarbetare

Vi har under året arbetat vidare med kulturarbetet som gäller för Strömstadlokaler, Strömstadsbyggen och StrömstaNet. Vi har under året fått nya medarbetare som har bidragit med stort engagemang.

Värdeord

I samband med kulturarbetet har vi tagit fram värdeord som ska gälla för oss. Vi ska vara modiga, välkomnande och pålitliga. Dessa förhållningssätt ska ligga till grund för hur vi agerar externt, men också internt.

Fastighetschef

Vi har anställt Ulf Kristiansson som fastighetschef för Strömstadlokaler. Ulf kommer senast från Riksbyggen och har lång erfarenhet av förvaltning av fastigheter.

Praktikplatser

Strömstadlokaler har aktivt valt att vara öppna för praktikanter. Vi har under året fått chans att ha både ungdomar från gymnasiet och några från eftergymnasiala utbildningar. Vi kommer fortsätta detta även kommande år för att få lära känna nya människor samt ta del av deras engagemang och kunskap.

Winningtemp

Vi gör kontinuerligt mätningar genom tjänsten Winningtemp för att ta reda på hur alla medarbetare hos oss upplever arbetsplatsen. Arbetet med detta har varit bra och visar en positiv trend. Vi använder datan för att bland annat sätta nya mål i vår affärsplan.

Ansvarsområde, Stadshuset



Mats Karlsson, fastighetstekniker

Mats Karlsson började arbeta hos Strömstadlokaler 2022 och kommer senast från ett lokalt glasmästeri. Hos oss har han flera ansvarsområden, däribland Strömstads stadshus.

Mats har visat stort engagemang och bidrar mycket med sin kompetens.

ÅRET SOM GÅTT

Några projekt 2022

Nya förvaltningsuppdrag

Att få nya förvaltningsuppdrag är både roligt och lärorikt. Under 2022 fick vi i uppdrag av Strömstads kommun att ta över förvaltningen för bland annat kommunens fjärrvärmeverk, ekoparkslokal, ridhus och kustbevakningens lokaler. Detta ger oss möjlighet att sätta oss in i flera nya verksamheter och deras behov samt att tekniska förvaltningen, som skötte förvaltningen tidigare, får mer tid över till annat.

Lekplats i Skee

Vi har under 2022 projekterat och påbörjat framtagandet av en ny lekplats i anslutning till Skee skolgård. Lekplatsens utformning har samarbetats fram mellan skolans elever, Strömstadslokaler och Strömstads kommun. Projektet väntas vara färdigt våren 2023 och kommer bli ett trevligt inslag för hela platsen Skee.

Fiskartorpet

Strömstads friluftsmuseum Fiskartorpet är under utveckling. Platsen är ett väl besökt och används ofta vid kommunala arrange-

rum, kontor, sandficka och snickeriverkstad. Fastigheten nyttjas av bland andra kommunens tekniska förvaltning och Arbetsmarknadsenheten.

Vallen

En av årets höjdpunkter var att inviga Strömsvallens nya konstgräsplan. Strömstadslokaler tillsammans med styrelsen kunde glatt bjuda in en stor samling barn och unga att rusa ut på den nya planen. Även andra förbättringar har skett på Strömsvallen i form av fasadförbättringar på några av de anslutande byggnaderna.

Bojarskolan Etapp 2

Nybyggnationen av Bojarskolans nya idrottshall och matsal går som planerat. Strömstadslokaler tog tillsammans med barnen på skolan första spadtaget under våren 2022. Projektet kommer vara färdigt innan semestern 2023.

Tjärndalen

Tjärndalens naturområde består idag av promenadstigar, ett löparspår, fotbollsplan och ett närliggande torp som tidigare använts som föreningslokal. Idag används torpet av kommunens verksamhet. I Tjärndalen finns även en ny och fin bike park som drivs i privat regi. Strömstadslokaler har under 2022 påbörjat och färdigställt en omfattande och nödvändig renovering av torpet för att det ska kunna nyttjas även i framtiden.

Mekanikern

Hyresgäst Anpassningar för fastigheten Mekanikern har under 2022 färdigställts. Projektet har inneburit nya omklädnings-



Tjärndalens naturområde



Invigningen av nya konstgräsplanen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt

AB Strömstadslokaler 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.

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 Strömstadslokaler ska 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 2022. Soliditetsmålet om en årlig ökning med 0,5 procentenheter uppfylls också. Bolaget har under 2022 amorterat 30 MSEK.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

AB Strömstadslokaler har under det gångna året utsatts för flera utmaningar. Energifpriserna är den främsta utmaningen och debatten kring elpriser har ju diskuterats friskt i media. Vi har för att möta denna utmaning fokuserat på vårt energisparningsarbete. Vi har gjort kompetenssatsningar på personal, energi- och vattensparprojekt samt informationskampanjer till våra hyresgäster.

Räntemarknaden har vänt upp med högre kostnader som följd. Dessa ökade kostna-

der har påverkat underhållsmöjligheterna kortsiktigt. Utmaningen ligger i att stärka intjäningsförmågan på längre sikt så inte underhållet påverkas över tid.

Byggprisindex steg under 2022 med ca 28% vilket påverkar kostnadsbilden på både underhåll och reparationer. Dessa väntas stabiliseras under 2023.

Med ovan utmaningar har vi dessutom stärkt vårt uppföljningsarbete då det krävs bättre kostnadskontroll för att hantera

svängningarna i marknaden. Vi har under 2022 infört månadsbokslut samt tagit fram rutiner för löpande uppföljning med respektive avdelning.

Utöver ovan nämnda utmaningar kämpar även vi med kompetensförsörjningsutmaningarna. Specialkompetens är svårt att rekrytera även om vi lyckats med våra rekryteringar har sökanden varit få vilket vittnar om att denna utmaning kommer att kvarstå. ▶

Bojarskolan etapp 2 har varit ett av våra större projekt under 2022 och beräknas klart Q2 2023. Arbetet med detta projekt går enligt plan och inga större avvikelser är kända.

Mekanikern är en fastighet på Prästängen som vi anpassat under året för att inrymma både Tekniska förvaltningens verksamheter samt AME. I detta projekt valde vi att frångå totalentreprenad och istället göra en delad entreprenad av kostnadsskäl. Detta har föranlett viss försening av projektet samt kommande intäkt.

Strömsvallen har under året fått se flera viktiga investeringar. Vi har bytt konstgräs samt gjort omfattande underlagsarbeten. Vi har satt in granulätfällor för ett bättre miljöarbete med plasterna. Vi har även investerat i en robotklippare som både sparar tid för vår personal men främst kan klippa med en betydligt tätare intervall vilket leder till en förbättrad kvalitet på gräsplanerna. Utöver detta har vi gjort flera mindre underhållsprojekt samt stärkt upp förvaltningen.

Bolagets verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet, de kommunala principerna och den kommunala kompetensen enligt kommunallagens krav.

Utsikter för framtiden:

Vi står inför flera utmaningar med några av våra större fastigheter som har ganska omfattande behov av investeringar. Dock har vi under 2022 kommit lite längre i detta planeringsarbete. Under de senaste fyra åren har bolaget med ägarens hjälp amorterat kraftigt vilket ger oss goda möjligheter att hantera dessa kommande projekt.

Vår största hyresgäst är kommunen och tillsammans har vi tagits många bra initiativ till dialoger kring nyttjande av lokaler framöver. Utmaningen är att användandet per m² måste öka så vi inte behöver bygga nya m² i tidigare bedömd omfattning.

Vi kommer under kommande år fortsatt fokusera på att spara energi samt bekämpa slöseri. Detta kommer att vara bolagets främsta utmaningar.

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 Grahn

Suppleanter

Besnik Obertinca
Ulf Gustavsson
Sveza Daceva Filipova
Sanja Gohlke
Mikael Johansson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden

Revisorer

Ordinarie bolagsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie auktoriserad revisor

Baker Tilly Strömstad AB
Huvudansvarig Philip Sörensson

Strömstads Kommuns fullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer:

Ordinarie lekmannarevisorer

Ingemar Nordström

Suppleant

Åsa Karlsson

Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Tobias Kristiansson.

Organisationsanslutningar

AB Strömstadslokaler är medlem i:

- HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a
- Fastigo, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

EKONOMI och resultat

Årets resultat
efter finansiella poster uppgår till:

8 287 tkr

Årets resultat
efter skatt och bokslutsdispositioner uppgår till:

5 883 tkr

Flerårsjämförelse*

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

| År | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 78 259 | 77 710 | 77 884 | 78 117 | 72 071 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 8 287 | 8 676 | 6 501 | 10 210 | 4 173 |
| Res. i % av nettoomsättningen | 10,59 | 11,16 | 8,35 | 13,07 | 5,79 |
| Balansomslutning (tkr) | 525 115 | 516 812 | 533 706 | 538 391 | 540 822 |
| Soliditet (%) | 22,8 | 18,0 | 16,1 | 11,3 | 9,7 |

**Definitionen av nyckeltal, se noter.*

Styrelseordförande Ronnie Brorsson vid invigningen av nya konstgräsplanen



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 | 78 221 115 | 6 137 812 | 84 358 927 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: | | | 6 137 812 | -6 137 812 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | | 20 000 000 | | 20 000 000 |
| Årets resultat | | | | 5 882 554 | 5 882 554 |
| Belopp vid årets utgång | 2 000 000 | 2 100 000 | 104 358 927 | 5 882 554 | 110 241 481 |

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 | 104 358 927 |
| Årets resultat | 5 882 554 |
| Balanserad vinst | 110 241 481 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Att i ny räkning överföres | 110 241 481 |
| | 110 241 481 |

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|------------|--|--|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 78 258 644 | 77 710 336 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 297 623 | 3 824 730 |
| | | <u>80 556 267</u> | <u>81 535 066</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| | 2 | | |
| Driftskostnader | | -36 476 995 | -34 206 230 |
| Övriga externa kostnader | | -13 405 534 | -11 801 319 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -17 755 932 | -18 353 488 |
| | | <u>-67 638 461</u> | <u>-64 361 037</u> |
| Rörelseresultat | | 12 917 806 | 17 174 029 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 235 790 | 9 861 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -4 866 706 | -8 507 738 |
| | | <u>-4 630 916</u> | <u>-8 497 877</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 8 286 890 | 8 676 152 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Avsättning till periodiseringsfond | | -1 300 000 | -1 500 000 |
| Återföring av periodiseringsfond | | 436 500 | 102 900 |
| | | <u>-863 500</u> | <u>-1 397 100</u> |
| Resultat före skatt | | 7 423 390 | 7 279 052 |
| Skatt på årets resultat | | -1 540 836 | -1 141 240 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>5 882 554</u> | <u>6 137 812</u> |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 435 443 335 | 451 562 802 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 487 419 | 191 997 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | 59 071 496 | 8 147 309 |
| | | <u>495 002 250</u> | <u>459 902 108</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 495 002 250 | 459 902 108 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager m.m. | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | <u>309 309</u> | <u>222 905</u> |
| | | 309 309 | 222 905 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 127 803 | 1 418 920 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 619 234 | 2 517 249 |
| Övriga fordringar | | 5 193 847 | 1 881 406 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 778 209 | 1 052 525 |
| | | <u>8 719 093</u> | <u>6 870 100</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>21 084 013</u> | <u>49 817 346</u> |
| | | 21 084 013 | 49 817 346 |
| Summa omsättningstillgångar | | 30 112 415 | 56 910 351 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 525 114 665 | 516 812 459 |

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital (20.000 aktier)

Reservfond

| <i>Not</i> | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------|-------------------|-------------------|
| | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | 2 100 000 | 2 100 000 |
| | <u>4 100 000</u> | <u>4 100 000</u> |

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 104 358 927 | 78 221 115 |
| | 5 882 554 | 6 137 812 |
| | <u>110 241 481</u> | <u>84 358 927</u> |

Summa eget kapital

114 341 481 88 458 927

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

Summa obeskattade reserver

| | | |
|---|------------------|------------------|
| 6 | <u>6 718 000</u> | <u>5 854 500</u> |
| | 6 718 000 | 5 854 500 |

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| 7 | <u>10 615 216</u> | <u>9 970 282</u> |
| | 10 615 216 | 9 970 282 |

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| 8 | <u>369 000 000</u> | <u>399 000 000</u> |
| | 369 000 000 | 399 000 000 |

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

| | | |
|---|------------------|------------------|
| | 13 182 010 | 5 601 038 |
| | 2 699 877 | 5 078 011 |
| | 4 626 004 | 19 155 |
| | 0 | 81 718 |
| 9 | <u>3 932 077</u> | <u>2 748 828</u> |
| | 24 439 968 | 13 528 750 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**525 114 665 516 812 459**

KASSAFLÖDESANALYS

| | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 12 917 806 | 17 174 029 |
| Avskrivningar | | 17 755 932 | 18 353 488 |
| Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar | | 0 | -1 088 515 |
| Erhållen ränta mm | | 235 790 | 9 861 |
| Erlagd ränta | | -4 866 706 | -8 507 738 |
| Betald inkomstskatt | | -977 620 | -2 497 818 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 25 065 202 | 23 443 307 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av varulager | | -86 404 | -8 350 |
| Ökning(-)/minskning (+) av kundfordringar | | 1 189 132 | -1 945 769 |
| Ökning(-)/minskning(+) av fordringar | | -3 038 125 | -900 220 |
| Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder | | 5 202 838 | 2 747 135 |
| Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder | | 5 790 098 | -818 919 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 34 122 741 | 22 517 184 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av byggnader och mark | 3,5 | -52 856 074 | -4 019 010 |
| Försäljning av byggnader och mark | | 0 | 1 380 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -52 856 074 | -2 639 010 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållna aktierägartillskott | | 20 000 000 | - |
| Amortering av låneskulder | | -30 000 000 | -25 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -10 000 000 | -25 000 000 |
| Förändring av likvida medel | | -28 733 333 | -5 121 826 |
| Likvida medel från årets början | | 49 817 346 | 54 939 172 |
| Summa likvida medel vid årets slut | | 21 084 013 | 49 817 346 |



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.

Hyresintäkter 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 240 MSEK (170). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,43 år (2,23) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,91% (0,69). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 25,8 MSEK (-3,7).

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/överbärdet 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.

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Inom 0 - 1 år | 129 | 259 |
| Inom 1 - 2 år | 0 | 0 |
| Inom 2 - 3 år | 20 | 0 |
| Inom 3 - 4 år | 0 | 20 |
| Inom 4 - 5 år | 70 | 0 |
| Inom 5 - 6 år | 0 | 70 |
| Inom 6 - 7 år | 50 | 0 |
| Inom 7 - 8 år | 0 | 50 |
| Inom 8 - 9 år | 0 | 0 |
| Inom 9 - 10 år | <u>100</u> | <u>0</u> |
| | 369 | 399 |

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Personal**

Bolaget har inte haft några anställda.

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 700 439 276 | 696 995 276 |
| Inköp | 1 532 500 | 4 044 000 |
| Försäljningar/utrangeringar | - | -600 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>701 971 776</u> | <u>700 439 276</u> |
| Ingående avskrivningar | -279 000 248 | -261 780 799 |
| Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar | - | 308 515 |
| Årets avskrivningar | <u>-17 047 506</u> | <u>-17 527 964</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -296 047 754 | -279 000 248 |
| Ingående nedskrivningar | <u>-4 760 000</u> | <u>-4 760 000</u> |
| Utgående nedskrivningar | <u>-4 760 000</u> | <u>-4 760 000</u> |
| Utgående redovisat värde | 401 164 022 | 416 679 028 |
| 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 | <u>25 499 479</u> | <u>25 499 479</u> |
| Utgående redovisat värde | 25 499 479 | 25 499 479 |

Markanläggning

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>18 390 208</u> | <u>18 390 208</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 390 208 | 18 390 208 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 005 913 | -8 401 452 |
| Årets avskrivningar | <u>-604 461</u> | <u>-604 461</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 610 374 | -9 005 913 |
| Utgående redovisat värde | 8 779 834 | 9 384 295 |
| Totalt redovisat värde | 435 443 335 | 451 562 802 |

Not 4 Inventarier

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 13 082 737 | 13 082 737 |
| Inköp | 399 387 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>13 482 124</u> | <u>13 082 737</u> |
| Ingående avskrivningar | -12 890 740 | -12 669 678 |
| Årets avskrivningar | <u>-103 965</u> | <u>-221 062</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 994 705 | -12 890 740 |
| Utgående redovisat värde | 487 419 | 191 997 |

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 147 309 | 8 172 299 |
| Inköp | 52 456 687 | 4 019 010 |
| Omfört till byggnader och mark | <u>-1 532 500</u> | <u>-4 044 000</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>59 071 496</u> | <u>8 147 309</u> |
| Utgående redovisat värde | 59 071 496 | 8 147 309 |

Not 6 Periodiseringsfonder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Beskattningsår 2016 | - | 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 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Beskattningsår 2022 | 1 300 000 | - |
| | <u>6 718 000</u> | <u>5 854 500</u> |

Not 7 Uppskjuten skatt

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Uppskjutna skatteskulder | <u>10 615 216</u> | <u>9 970 282</u> |
| | 10 615 216 | 9 970 282 |

Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.

Not 8 Förfallotider skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Förfaller inom 1-5 år | 369 000 000 | 399 000 000 |
| Förfaller senare än 5 år | - | - |
| | <u>369 000 000</u> | <u>399 000 000</u> |

Lån som omsätts under nästa räkenskapsår uppgår till 124 000 000.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntor | 2 321 461 | 1 215 917 |
| Förskottshyror | 252 365 | 337 488 |
| Övriga upplupna kostnader | <u>1 358 251</u> | <u>1 195 423</u> |
| | 3 932 077 | 2 748 828 |

Övriga noter**Not 10 Disposition av vinst**

Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står | |
| balanserad vinst | 104 358 927 |
| Årets resultat | 5 882 554 |
| | <u>110 241 481</u> |

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

| |
|--------------------|
| <u>110 241 481</u> |
| 110 241 481 |

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Första spadtaget för Bojarskolan etapp 2



Henrik Johansson, teknisk förvaltare, tillsammans med elever från gymnasiets byggprogram

Strömstad 2023-

.....
Ronnie Brorsson
Ordförande

.....
Jörgen Molin

.....
Therese Grahn

.....
Kent Hansson

.....
Sven Nilsson

.....
Tobias Kristiansson
VD

**Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-
Baker Tilly Strömstad**

.....
Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

**Vi utvecklar
Strömstad!**

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



strömstadslokaler