

Årsredovisning

.....
För räkenskapsåret: 2023.01.01 - 2023.12.31

AB Strömstadslokaler/ 556430-1025



strömstadslokaler



ÅRET SOM GÅTT

VD har ordet



Tobias Kristiansson, VD AB Strömstadslokaler

AB Strömstadslokaler har haft ett händelserikt år. Utmaningarna på kostnadssidan från 2022 har fortsatt där främst räntan får effekter men även det allmänna kostnadsläget till följd av inflationen. Elpriserna har fortsatt att fluktuera under året men inte gett lika höga toppar jämfört med 2022 och Strömstadsbyggen har valt en mer defensiv strategi vad det gäller bindningar av terminer, vilket lett till att våra elkostnader inte varit lika svår bedömda.

Under året färdigställdes flera projekt där samverkan mellan Strömstadslokaler, hyresgästerna och entreprenör har bidragit till ett lyckat resultat. Exempel på detta är bland annat Bojarskolan etapp 2, som avser en ny skolbyggnad och renovering av Strömstads badanstalt med simbas-sängen i fokus.

Utöver detta har det varit ett intensivt år avseende projekteringar för diverse om- och tillbyggnader. Dialogen med respektive förvaltning ser väldigt olika ut – men med vår största hyresgäst, barn- och utbildningsnämnden, har det förts mycket konstruktiva dialoger som lett till bra lösningar för deras verksamheter och kommunens lokalkostnader. Att hitta optimala och att effektivare nyttja av våra befintliga lokaler kommer fortsatt vara en av våra största utmaningar framåt.

Strömstadslokalers förvaltningsavtal med Strömstads kommuns tekniska förvaltning har löpt på bra och samarbetet har stärkts ytterligare. Samverkan mellan kommun och flera av våra bolag sker nu framgångsrikt inom flera olika områden. Vi upplever även att samverkan med föreningar givit resultat. Exempel på detta är bland annat framgångsrikt samarbete mellan Strömstadslokaler och de föreningar som huserar på Ishallen Lionshov. Resultatet

är besparingar i löpande kostnader som istället kunnat omsättas i investeringar och andra insatser kopplat till anläggningen.

Uthyrningsmässigt har vi haft ett bra resultat i mindre diverseuthyrningar och inga större vakanser. Vi sålde fastigheten Crusellska i början av året, vilket bidrog till minskad vakans. Strömstadslokaler hade få lediga ytor och lokaler i slutet av året. Under 2023 har ett arbete med att projektera ett nytt polishus i Strömstad pågått, antagande av plan och fastighetsaffär bedöms landa kring kvartal två 2024.

Ett nytt verksamhets- och ekonomisystem har införts under året och ger oss bättre förutsättningar att effektivisera förvaltningen samt skapa nödvändiga förutsättningar för en ökad digitalisering.

Stort fokus under året har varit att effektivisera energianvändningen i våra lokaler där vissa organisatoriska satsningar har gjorts, i både rekrytering och kompetensutveckling, för att komplettera och svara upp på satsningen.

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


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. Styrelsen har antagit Agenda 2030 som hållbarhetsmål och valt ut tre av dessa att fokusera på. Vi har under året påbörjat och slutfört flera projekt som vi tror kommer bidra till ett hållbart samhälle.

Energibesparingar

Att använda våra resurser mer effektivt är något som vi behöver bli bättre på. Strömstadslokaler har under året åtgärder för att få en jämnare temperatur i våra lokaler och ett bättre klimat för våra hyresgäster. Arbetet med att effektivisera och optimera uppvärmningen är ett arbete som intensifieras och som sker löpande.

Laddinfrastruktur

Under våren 2023 märkte vi att frågor kring att kunna ladda sin bil kom allt oftare och Strömstadslokaler tillsammans med Strömstadsbyggen och Strömsta-NET började arbeta fram en affärsmodell hur vi på bästa möjliga-och hållbara sätt ska kunna erbjuda elbilsladdning kring våra fastigheter. Resultatet är en plan som innebär cirka 80 laddpunkter på mer än 20 platser runt om i kommunen. Arbetet är påbörjat och görs även i sammanbet med Strömstads kommuns tekniska förvaltning.

Grönytor

Vi har under 2023 påbörjat flera arbeten med att se över och utveckla våra grönytor till vildängar för att bidra till mångfalden av växter och djur. Strömstadslokaler har under året skapat 1000m² vildängar vid Aktivitetshallen. Projektet kommer fortsätta löpande.

Fotbollsskola

34 barn och 10 ungdomsledare fick träna fotboll tillsammans Vettevi idrottsplats i Skee. Strömstadslokalers årliga fotbollsskola var en repris på 2022 års succé. Målet med fotbollsskolan är att främja folkhälsan genom att låta så många som möjligt få en dag med gemenskap, idrott och lek. Fotbollsskolan genomförs i samarbete med Skee IF.

Lionshov

Ishallen Lionshov är en central plats i Skee och bidrar till platsens attraktivitet. Strömstadslokaler har förutom underhåll bidragit till att flera spännande events blivit av. Strömstadslokaler stöttar event så som Strömstad Hockey Classic, som har blivit ett populärt arrangemang.

Strax innan nyårsafton 2023 genomfördes ett is-disco i hallen. Eventet är ett initiativ från Strömstadslokalers medarbetare och eventet blev festligt och uppskattat.

Utfasning av oljepannor

Strömstadslokalers sista oljepanna för reguljär uppvärmning är nu bortplockad. Strömstads stadsbibliotek behövde bättre elanslutningar till nätet för att pannan skulle kunna tas ur bruk. Nu är det gjort och vi arbetar vidare för ett fossilfritt Strömstad.

Ny lekplats i Skee

En ny plats för lek, rörelse och skoj i Skee. Lekplatsen intill Skee skola invigdes under våren 2023 och bjöd på fint väder och väl valda ord från Strömstadslokalers styrelse. Målet med lekplatsen är förutom att skolan ska ha en bra plats till rolig rastaktivitet även bidra till utvecklingen av hela Skees attraktivitet. Alla kommunens skolgårdar är öppna för allmän lek efter att dagens verksamhet är över. Utvecklingen av lekplatsen gjordes i samarbete med kommunens tekniska förvaltning och materialet till lekplatsens underlag är från träd nedtagna i Skee.

Fasadbelysning Badanstalten

Lagom till jul 2023 blev ny fasadbelysning klar på den kulturhistoriska fastigheten från 1909 – Strömstads Badanstalt. Syftet med belysningen är att skapa en tryggare plats samt lyfta fram den vackra byggnaden med dess fasader och torn.





ÅRET SOM GÅTT

Några projekt 2023

Renovering av Badanstaltens simbassäng

Bassängen i badhuset byggdes 1972 och är likt många anläggningar runtom i Sverige på grund av ålder och bristfälligt underhåll i stort behov av åtgärder i konstruktionen. Sprickbildningar och karbonisering (nedbrytning) av betong och armering har lett till läckage och en försvagad konstruktion.

Åtgärder har vidtagits i omgångar genom åren för att säkra verksamheterna i Badhuset och en större renovering har gjorts under vår och sommar 2023 för att förlänga driften av bassängen i ytterligare minst 5 år. Renoveringarna innebar i mångt och mycket att täta bassängen samt ge den ett nytt ytskikt. I och med projektet byttes även viss annan utrustning ut, såsom belysningsarmaturer och startpallar.

Stadshuset bergsäkring

Bergsslänten bakom Stadshuset har med årens gång blivit instabil med stora rasrisker som följd. Poröst berg med sprickbildningar och stenras mot stadshusets fasad har lett till ett säkerhetsproblem för både byggnad och arbetande personal.

Mellan augusti och december utfördes arbeten med att säkra upp bergsslänten. Slänten och släntrönn (ca 40 m lång och 8 m hög) rensades från vegetation och stenblock som gick att avlägsna skrotades bort. Därefter injekterades/monterades bergbult ca 4-11 m in i berget utmed hela bergsslänten. Delar som var för porösa nätades med bergsnät. Även mur som håller parkeringen på ovansidan av stadshuset säkrades upp med bergbult och ny undergjutning.

Mekanikern

Under året färdigställdes ombyggnad av Mekanikern. Ca 1000 m² invändig yta har iordningställt för AME och tekniska förvaltningen. Vätutrymmen, omklädningsrum, kontor, snickeri och nya förrådsytor har anlagts. Utvändigt har 3 000 m² hårdgjorda ytor anlagts med plats för ny salt- och sandförråd samt ny carport för lastbilar. Hela området runt byggnaderna har omasfalterats och nya p-platser skapats.

Även ytor för Strömstadsbyggen, Strömstadslokaler och StrömstaNet har iord-

ningställt och samtliga dessa verksamheter har flyttat in under 2023. Därmed är nu panncentralen på Rådhusberget avflyttad. Syftet var att effektivisera den gemensamma lagerhållningen av komponenter och utrustning.

Bojarskolan

Under våren 2023 invigdes Bojarskolans nya skolbyggnad. Alla besökare bjöds på hamburgare och väl valda ord från Strömstadsbyggen VD, skolans rektor och från representanter från andra delar av kommunen. Uppförandet av skolbyggnaden löpte på bra och den ordinarie verksamheten var mycket nöjd med samarbetet mellan alla parter.

Nytt verksamhetssystem

Under hösten kunde vi tillsammans med leverantören Vitec påbörja bytet till ett nytt verksamhetssystem för Strömstadslokaler. Vårt verksamhetssystem hjälper oss att ha ordning och reda på alla våra fastigheter samt alla kontrakt. Verksamhetssystemet är även kopplat till "Mina sidor" där Strömstadslokaler kan ha översikt över ärenden.

ORGANISATION och medarbetare

Vi har under 2023 fortsatt vårt arbete med att skapa en attraktiv arbetsplats och att stärka vårt team med rätt kompetens. Vi har under året gjort flera externa och interna rekryteringar.

Praktikplatser

Strömstadsbyggen och Strömstadslokaler har i affärsplanen mål om att ha minst 10 praktikanter eller LIA (lärande i arbete) varje år. Praktikanterna ger oss nya insikter, kunskaper och idéer som bidrar till företagets utveckling. Under 2023 hade Strömstadsbyggen och Strömstadslokaler tillsammans 15 praktikanter från olika skolor i landet.

Winningtemp

Vi gör kontinuerligt mätningar genom tjänsten Winningtemp för att ta reda på hur alla medarbetare hos oss upplever arbetsplatsen. Vi har under 2023 märkt av flera positiva trender att bygga vidare på.

Pär Johansson, installationsansvarig

Att effektivisera och optimera våra fastigheters energianvändning har hög prioritet och kräver teknisk kompetens. Pär som har bred kunskap i området rekryterades under året för att bistå i arbetet. Han har som huvuduppgift att skapa förutsättningar för ett bra boendeklimat för våra hyresgäster, mer välmående fastigheter och ett mer kostnadseffektivt fastighetsbestånd.

Energi och ventilation



**Pär Johansson,
installationsansvarig**

Med Pärs expertis och kompetens kommer Strömstadslokaler att kunna effektivisera och optimera sina värme- och ventilationssystem. Pärs brinnande engagemang och entusiasm kommer resultera i mer välmående fastigheter och en bättre energiplanering framåt.

*Badanstalten har genomgått
renovering under 2023*



Invigningen av Bojarskolans nya skolbyggnad

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 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.

Förvaltnad yta

Förvaltnad yta utgör per bokslutsdagen:

Skollokaler	59 293m ²
Idrotts- och fritidslokaler	10 823 m ²
Kontorslokaler	5 988 m ²
Övriga lokaler	14 079 m ²
Totalt	90 183 m²

Måluppfyllelse

Bolagets resultat efter finansiella poster skall enligt ägardirektivet uppgå till minst 0,5% av balansomslutningen, vilket uppfylls under 2023. Soliditetsmålet om en årlig ökning med 0,5 procentenheter uppfylls också.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret:

AB Strömstadslokaler har haft ett händelserikt år. Utmaningarna på kostnadssidan från 2022 har fortsatt där främst räntan får effekter men även det allmänna kostnadsläget till följd av inflationen. Elpriserna har fortsatt att fluktuera men inte lika höga toppar som 2022 och vi har valt en mer defensiv strategi vad det gäller bindningar av terminer vilket lett till att det inte varit lika svår bedömt.

Bojarskolan etapp 2 färdigställdes under året och var ett lyckat projekt där samverkan mellan entreprenör och hyresgäst fungerat väl.

Vi har även renoverat delar av Badhuset med bassängen i fokus. Även detta projekt har väldigt lyckat och samverkan med hyresgästerna i huset har fungerat väldigt bra.

Utöver detta har det fortsatt varit ett intensivt år avseende projekteringar för diverse om och tillbyggnader. Dialogen med respektive förvaltning ser väldigt olika ut men med vår största hyresgäst BUN har det förts mycket konstruktiva dialoger som lett till bra lösningar för deras verksamheter och kommunens lokalkostnader. Det kommer även fortsatt vara en av våra största utma-

ningar att just hitta ett högre nyttjande i befintliga lokaler för kommunen.

Förvaltningsavtalet med Tekniska där vi sköter fastighetsförvaltningen i deras lokaler har löpt på bra och samarbetet mellan den Tekniska förvaltningen och bolagen har stärkts ytterligare. Nu sker samverkan över flera av våra bolag och inom flera olika områden.

Uthyrningsmässigt har vi haft bra resultat i mindre diverse uthyrningar och inga större vakanser. Vi sålde fastigheten Crusellska i ►

början av 2023 vilket minskade vakansgraden och det finns få ytor och lokaler lediga idag.

Arbetet med planen för ett nytt polishus har pågått under 2023 men antagande av plan samt fastighetsaffär bedöms landa kring Q2 2024.

Nya verksamhets och ekonomisystem har införts under året och detta ger oss bättre förutsättningar att effektivisera förvaltningen samt skapa förutsättningar för en ökad digitalisering som kommer att krävas.

Stort fokus under 2023 har även varit vår energianvändning och vissa organisatoriska satsningar har gjorts i både rekrytering samt kompetensutveckling.

Samverkan med föreningarna som är verk-samma på Lionshov har fortsatt så även vår investeringstakt i anläggningen. Vi upplever att samverkansformen givit besparingar i löpande kostnader som vi kunnat föra över i anläggningsinsatser vilket är viktigt.

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

Hyor

Indexhöjningen för lokaler blev utifrån KPI per oktober 2023 6,5 %. Denna höjning gjordes, på samma sätt för föregående år, endast på bolagets kommersiella avtal. Kommunens lokaler höjdes med 2,5%.

Utsikter för framtiden:

Kommande utmaningar liknar tidigare år och den främsta är ju kommunens alla behov mot kommunens ekonomiska förutsättningar. Detta behöver vi möta med en effektivare användning av lokalerna och en hård prioritering.

Vi har trots lägre höjningar till kommunen än avtalad Index kunnat göra investeringar i stor omfattning även under den kostnadsutvecklingen som varit de senaste två åren.

Vi kommer fortsatt prioritera arbetet med effektiviseringar inom energi och förvaltning för att hjälpa kommunen att uppnå en så ekonomiskt hållbar lokalanvändning som möjligt.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter:

Lena Martinsson, ordförande
Jörgen Molin, vice ordförande
Kent Hansson
Fredrik Eriksson
Peter Datek

Suppleanter

Ulf Gustavsson
Ola Persson
Sten Brodén
Stefan Johansson
Sveza Daceva Filipova

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden

Revisorer

Ordinarie bolagsstämma har utsett följande auktoriserade revisorer:

Ordinarie auktoriserad revisor

Baker Tilly Strömstad AB
Huvudansvarig Philip Sörensson

Ordinarie lekmannarevisor

Ingemar Nordström

Suppleant

Roy Andersson

Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Tobias Kristiansson.

Organisationsanslutningar

AB Strömstadslokaler är medlem i:

- HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a

EKONOMI och resultat

Årets resultat
efter finansiella poster uppgår till:

3 422 tkr

Årets resultat
efter skatt och bokslutsdispositioner uppgår till:

1 610 tkr

Flerårsjämförelse*

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

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	83 831	78 259	77 710	77 884	78 117
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 422	8 287	8 676	6 501	10 210
Res. i % av nettoomsättningen	4,08	10,59	11,16	8,35	13,07
Balansomslutning (tkr)	518 905	525 115	516 812	533 706	538 391
Soliditet (%)	23,6	22,8	18,0	16,1	11,3

**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	104 358 927	5 882 554	110 241 481
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			5 882 554	-5 882 554	0
Erhållna aktieägartillskott					
Årets resultat				1 609 749	1 609 749
Belopp vid årets utgång	2 000 000	2 100 000	110 241 481	1 609 749	111 851 230

Resultatdisposition

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

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande	110 241 481
Årets resultat	1 609 749
Balanserad vinst	111 851 230

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

Att i ny räkning överföres	111 851 230
	111 851 230

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		83 830 590	78 258 644
Övriga rörelseintäkter		<u>10 335 323</u>	<u>2 297 623</u>
		94 165 913	80 556 267
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-55 910 721	-36 476 995
Övriga externa kostnader		-9 101 007	-13 405 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-18 077 073</u>	<u>-17 755 932</u>
		-83 088 801	-67 638 461
Rörelseresultat		11 077 112	12 917 806
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		760 761	235 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-8 415 405</u>	<u>-4 866 706</u>
		-7 654 644	-4 630 916
Resultat efter finansiella poster		3 422 468	8 286 890
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 900 000	-1 300 000
Återföring av periodiseringsfond		<u>546 000</u>	<u>436 500</u>
		-1 354 000	-863 500
Resultat före skatt		2 068 468	7 423 390
Skatt på årets resultat		-458 719	-1 540 836
ÅRETS RESULTAT		<u>1 609 749</u>	<u>5 882 554</u>

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	-------------------	-------------------

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	3	482 302 783	435 443 335
Inventarier, verktyg och installationer	4	617 707	487 419
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>2 573 992</u>	<u>59 071 496</u>
		485 494 482	495 002 250

Summa anläggningstillgångar

		485 494 482	495 002 250
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Råvaror och förnödenheter		<u>237 510</u>	<u>309 309</u>
		237 510	309 309

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		380 041	127 803
Fordringar hos koncernföretag		1 788 371	2 619 234
Övriga fordringar		1 794 913	5 193 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 301 817</u>	<u>778 209</u>
		5 265 142	8 719 093

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>27 907 510</u>	<u>21 084 013</u>
		27 907 510	21 084 013

Summa omsättningstillgångar

		33 410 162	30 112 415
--	--	------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		518 904 644	525 114 665
--	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (20.000 aktier)

Reservfond

Not 2023-12-31 2022-12-31

2 000 000

2 000 000

2 100 000

2 100 000

4 100 000

4 100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

110 241 481

104 358 927

1 609 749

5 882 554

111 851 230

110 241 481

Summa eget kapital

115 951 230

114 341 481

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

Summa obeskattade reserver

6 8 072 000

6 718 000

8 072 000

6 718 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

7 9 856 988

10 615 216

9 856 988

10 615 216

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

8 245 000 000

369 000 000

245 000 000

369 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

124 000 000

-

7 363 741

13 182 010

1 251 117

2 699 877

275 480

4 626 004

0

0

9 7 134 088

3 932 077

140 024 426

24 439 968

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

518 904 644

525 114 665



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 077 112	12 917 806
Avskrivningar		18 077 073	17 755 932
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-284 239	0
Erhållen ränta mm		760 761	235 790
Erlagd ränta		-8 415 405	-4 866 706
Betald inkomstskatt		-816 855	-977 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		<u>20 398 447</u>	<u>25 065 202</u>
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av varulager		71 799	-86 404
Ökning(-)/minskning (+) av kundfordringar		578 625	1 189 132
Ökning(-)/minskning(+) av fordringar		2 475 234	-3 038 125
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder		-7 267 029	5 202 838
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-1 148 513	5 790 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>15 108 563</u>	<u>34 122 741</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3,5	-15 485 066	-52 856 074
Försäljning av byggnader och mark		<u>7 200 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-8 285 066</u>	<u>-52 856 074</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktierägartillskott		0	20 000 000
Amortering av låneskulder		<u>0</u>	<u>-30 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-10 000 000</u>
Förändring av likvida medel		<u>6 823 497</u>	<u>-28 733 333</u>
Likvida medel från årets början		<u>21 084 013</u>	<u>49 817 346</u>
Summa likvida medel vid årets slut		27 907 510	21 084 013



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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
Våtrummen	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 uträngeras 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 omstruktureringsplan 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 (240 MSEK). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,79 år (4,43 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,28 % (1,91%). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 13,18 MSEK (25,8 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 slutförfallodatum 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0 - 1 år	129	129
Inom 1 - 2 år	20	0
Inom 2 - 3 år	0	20
Inom 3 - 4 år	70	0
Inom 4 - 5 år	0	70
Inom 5 - 6 år	50	0
Inom 6 - 7 år	0	50
Inom 7 - 8 år	0	0
Inom 8 - 9 år	100	0
Inom 9 - 10 år	0	100
	369	369

Not 2 Personal

Medelantal anställda har varit	2023
Administration	2
Fastighetsarbetare	10
Totalt för bolaget	12

Fördelningen mellan män och kvinnor har varit 98% män och 2% kvinnor.
Under 2022 hade bolaget ingen anställd personal.

Personalkostnader 2023**Styrelse**

Arvode och andra ersättningar	138 609
Sociala kostnader	29 553
	<u>168 162</u>

Övriga anställda

Löner och andra ersättningar	6 209 168
Sociala kostnader	2 042 036
Pensionskostnader inkl löneskatt	404 878
Summa löner och ersättningar	<u>8 656 082</u>

Summa	8 824 244
--------------	------------------

Not 3 Byggnader och mark**Byggnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	701 971 776	700 439 276
Omklassificering	28 363 023	-
Inköp	-	1 532 500
Överfört från pågående nyanläggningar	57 871 396	-
Försäljningar/utrangeringar	-8 620 826	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>779 585 369</u>	<u>701 971 776</u>
Ingående avskrivningar	-296 047 754	-279 000 248
Omklassificering	-33 123 023	-
Avyttringar	2 498 073	-
Årets avskrivningar	-16 992 928	-17 047 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-343 665 632</u>	<u>-296 047 754</u>
Ingående nedskrivningar	-4 760 000	-4 760 000
Omklassificering	4 760 000	-
Utgående nedskrivningar	<u>-</u>	<u>-4 760 000</u>
Utgående redovisat värde	<u>435 919 737</u>	<u>401 164 022</u>

Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 499 479	25 499 479
Försäljningar/utrangeringar	-554 000	-
Utgående redovisat värde	<u>24 945 479</u>	<u>25 499 479</u>

Markanläggning

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 390 208	18 390 208
Försäljningar/utrangeringar	-667 000	-
Överfört från pågående nyanläggningar	13 812 967	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 536 175</u>	<u>18 390 208</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 610 374	-9 005 913
Försäljningar/utrangeringar	427 992	-
Årets avskrivningar	-916 226	-604 461
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 098 608</u>	<u>-9 610 374</u>
Utgående redovisat värde	<u>21 437 567</u>	<u>8 779 834</u>

Totalt redovisat värde	482 302 783	435 443 335
-------------------------------	--------------------	--------------------

Not 4 Inventarier**2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	13 482 124	13 082 737
Inköp	298 207	399 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 780 331	13 482 124
Ingående avskrivningar	-12 994 705	-12 890 740
Årets avskrivningar	-167 919	-103 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 162 624	-12 994 705
Utgående redovisat värde	617 707	487 419

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	59 071 496	8 147 309
Inköp	15 186 859	52 456 687
Omfört till byggnader och mark	-71 684 363	-1 532 500
Utgående anskaffningsvärden	2 573 992	59 071 496
Utgående redovisat värde	2 573 992	59 071 496

Not 6 Periodiseringsfonder**2023-12-31****2022-12-31**

Beskattningsår 2017	-	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	1 300 000
Beskattningsår 2023	1 900 000	-
	8 072 000	6 718 000

Not 7 Uppskjuten skatt**2023-12-31****2022-12-31**

Uppskjutna skatteskulder	9 856 988	10 615 216
	9 856 988	10 615 216

Temporära skillnader avseende anläggningstillgångarnas skattemässiga och bokföringsmässiga restvärden.

Not 8 Förfallotider skulder**2023-12-31****2022-12-31**

Förfaller inom 1-5 år	369 000 000	369 000 000
Förfaller senare än 5 år	-	-
	369 000 000	369 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

Upplupna räntor	2 352 570	2 321 461
Förskottshyror	717 008	252 365
Övriga upplupna kostnader	4 064 510	1 358 251
	7 134 088	3 932 077

Övriga noter

Not 10 Disposition av vinst

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst
Årets resultat

110 241 481

1 609 749

111 851 230

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

111 851 230

111 851 230

Not 11 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastigo garantisumma

114 972

107 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Strömstad 2024-

.....		
Lena Martinsson	Jörgen Molin	Kent Hansson
Ordförande		

.....		
Fredrik Eriksson	Peter Datek	Tobias Kristiansson
		VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-
Baker Tilly Strömstad

.....
Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

**Vi utvecklar
Strömstad!**

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



strömstadslokaler