

Årsredovisning

för

Kommunfastigheter i Arboga AB

556824-8925

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kommunfastigheter i Arboga AB har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kommunfastigheters verksamhet är att inom Arboga kommun förvärva, äga, hyra, hyra ut, bebygga och förvalta fastigheter och byggnader som huvudsakligen används för kommunens verksamheter. Verksamhetens syfte är att främja en god lokalförsörjning, tillgodose kommunens behov av lokaler och mark för egna verksamheter samt arbeta kontinuerligt och långsiktigt med att erbjuda ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för kommunala verksamheter.

Bolaget ska med sitt fastighetsbestånd bland annat arbeta för hållbar utveckling, eftersträva energieffektiva och miljöpåverkanslösa lösningar samt i om- och tillbyggnader utgå från att minimera klimatpåverkan. Vidare ska bolaget, på kort och lång sikt, sträva efter balanserad ekonomisk utveckling samt ge en god bas för framtida utveckling av verksamheten.

Bolaget arbetar enligt, av Arboga kommun utfärdat, ägardirektiv och det sker kontinuerligt avstämningen av verksamheten för att säkerställa att ägardirektiven följs.

Bolagets bildades under 2010 som ett dotterbolag, av Arboga Kommunägda, Rådhuset i Arboga AB. I samband med bildandet förvärvade bolaget ett fastighetsbestånd bestående av merparten av Arboga kommuns verksamhetsfastigheter. Det är huvudsakligen Arboga kommuns förvaltningar som är bolagets hyresgäster.

Företaget har sitt säte i Arboga.

Väsentliga händelser

Rådande omständigheter i Europa har fortsatt aktualiserat både översynen av skyddsrum i fastighetsbeståndet samt behovet av energieffektivisering på grund av skenande energipriser.

Genomgången av skyddsrummen är snart klar, skyddsrummen i fastighetsbeståndet kommer att vara uppdaterade och i gott skick till årsskiftet.

Projekt Ny grundskola i Arboga samt de utredningar kring skola som har pågått under förra verksamhetsåret har nu blivit verklighet och projektet har startat. Skolan beräknas att vara klar under första halvåret 2026.

I och med beslut av byggnation ny grundskola påverkar det avskrivningstiden på den befintliga byggnaden. Under året har stor nedskrivning gjorts för att succesivt bli nollvärde vid rivning. Nedskrivningen har påverkat resultatet.

Bolaget har från 1 maj övertagit underhållsansvaret av inventarier samt driftkostnaderna av fritidsfastigheter. Bolaget har under sommaren tagit in offerter för utbyte av det som är mest bristfälligt.

Ladubacksskolans gymnastiksal drabbades av en omfattande vattenskada under våren.

Ombyggnationen av Hällbacken fortskrider enligt plan och etapp 1, med bland annat ett nyrenoverat storkök, omklädnings- och pausrum till hemtjänsten, samt kontor för biståndshandläggarna blev klar under hösten, etapp 2 med 40 st nya trygghetsboenden startade under oktober månad.

Framtida utveckling

Bolaget ska fortsätta sitt arbete för hållbar utveckling, eftersträvande av energieffektiva och miljöanpassade lösningar samt vid om- och tillbyggnader utgå från att minimera klimatpåverkan. Vidare ska bolaget, på kort och lång sikt, sträva efter balanserad ekonomisk utveckling samt ge en god bas för framtida utveckling av verksamheten.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	129 429	119 457	120 993	105 920	101 229
Resultat efter finansiella poster	-1 415	6 646	27 351	6 674	5 445
Soliditet (%)	8	9	8	5	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 010 000	28 990 000	38 678 605	3 828 884	72 507 489
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 828 884	-3 828 884	0
Årets resultat				-1 251 382	-1 251 382
Belopp vid årets utgång	1 010 000	28 990 000	42 507 489	-1 251 382	71 256 107

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 507 489
Överkursfond	28 990 000
Årets förlust	-1 251 382
	70 246 107

disponeras så att
i ny räkning överföres 70 246 107

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

2

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	129 429 240	119 456 553
Övriga rörelseintäkter		12 561 081	7 401 272
		141 990 321	126 857 825
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-64 969 020	-65 336 950
Övriga externa kostnader	2, 3	-16 390 096	-14 971 745
Personalkostnader	4	-3 048	-27 499
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-44 369 189	-28 435 170
Övriga rörelsekostnader		-657 813	-1 576 823
		-126 389 166	-110 348 187
Rörelseresultat		15 601 154	16 509 638
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 115 587	356 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-18 132 163	-10 220 072
		-17 016 576	-9 863 975
Resultat efter finansiella poster		-1 415 422	6 645 663
Bokslutsdispositioner	7	-645 733	-365 418
Resultat före skatt		-2 061 155	6 280 245
Skatt på årets resultat	8	809 773	-2 451 361
Årets resultat		-1 251 382	3 828 884

2

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	826 319 427	813 992 386
Maskiner och inventarier	10	11 686 036	8 882 453
Pågående nyanläggningar	11	90 061 292	28 214 553
		928 066 755	851 089 392
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga andelar	12	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		928 106 755	851 129 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 120	1 961
Kundfordringar Arboga Kommun		3 852 695	17 314 647
Fordringar hos koncernföretag		512 134	255 952
Aktuella skattefordringar		1 349 568	0
Övriga fordringar		6 319 579	1 868 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 893 226	1 395 316
Övriga fordringar, Arboga kommun		12 741 412	38 211 051
		27 683 734	59 046 973
Summa omsättningstillgångar		27 683 734	59 046 973
SUMMA TILLGÅNGAR		955 790 489	910 176 365

2

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 010 000 aktier)		1 010 000	1 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		28 990 000	28 990 000
Balanserat resultat		42 507 490	38 678 606
Årets resultat		-1 251 382	3 828 884
Summa eget kapital		71 256 108	71 497 490
Obeskattade reserver	15	7 025 936	6 380 203
Avsättningar	16		
Avsättningar för skatter	17	11 353 021	12 952 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	612 478 000	568 911 000
Skulder till Arboga kommun	19	192 196 000	192 196 000
Skulder till koncernföretag	20	14 775 222	14 775 222
Övriga skulder		840 438	840 438
Summa långfristiga skulder		820 289 660	776 722 660
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	4 294
Leverantörsskulder		27 051 534	22 853 360
Skulder till koncernföretag		247 432	130 229
Aktuella skatteskulder		0	1 413 515
Övriga skulder		790 427	1 392 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17 776 371	15 819 839
Summa kortfristiga skulder		45 865 764	41 613 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		955 790 489	910 176 365

2

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 415 422	6 645 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	45 027 002	30 011 994
Betald skatt	-3 552 339	-600 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	40 059 241	36 057 182
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	13 448 793	-5 645 442
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 205 625	139 902
Förändring av leverantörsskulder	4 193 880	9 509 383
Förändring av kortfristiga skulder	1 471 437	3 126 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 967 726	43 187 510
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-122 004 365	-52 245 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 004 365	-52 245 203
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	48 000 000	0
Amortering av lån	-4 433 000	-5 133 000
Förändringar Checkräkningskredit Arboga Kommun	25 469 639	14 190 693
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 036 639	9 057 693
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

2

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

From 2013 har byggnaderna komponentindelats.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av med

Byggnader och markanläggningar

1,25 - 33,33 %

Maskiner och inventarier

5 - 10 %

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfälle till anskaffningsvärde.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.

Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Leasgivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Koncernförhållanden

Företaget är dotterföretag till moderföretaget Rådhuset i Arboga AB, organisationsnummer 556818-1084 med säte i Arboga som upprättar koncernredovisning.

2

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Leasingavtal, Leasgivare

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande

	2023	2022
Inom ett år	125 048 336	115 355 646
Senare än ett år men inom fem år	196 364 784	153 277 117
Senare än fem år	505 671 950	398 919 208
	827 085 070	667 551 971

Not 2 Arvode till revisorer

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

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	78 250	71 150
Övriga tjänster	1 000	7 000
	79 250	78 150

Not 3 Operationell leasing, lestagaren

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	2 020 631	3 895 694
	2 020 631	3 895 694

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	28 %	14 %
Andel män i styrelsen	72 %	86 %

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 115 587	356 096
	1 115 587	356 096

Not 6 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på lån från Arboga Kommun	4 119 401	2 511 308
Borgensavgift från Arboga Kommun	4 478 236	4 620 497
Räntekostnader Kommuninvest	9 502 302	3 084 913
Övriga räntekostnader	32 224	3 353
	18 132 163	10 220 071

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	-645 733	-365 418
	-645 733	-365 418

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-789 256	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 599 029	-2 451 361
Totalt redovisad skatt	809 773	-2 451 361

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 061 155		6 280 245
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	424 598	20,60	-1 293 730
Ej avdragsgilla kostnader	-31,59	-651 121	0,00	-235
Ej skattepliktiga intäkter	0,13	2 770		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt				-1 129 208
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	50,14	1 033 526		
Övrigt, direktavdrag	0,00	0	0,45	-28 188
Redovisad effektiv skatt	39,29	809 773	39,03	-2 451 361

2

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	970 577 012	924 437 898
Inköp	0	4 018 582
Försäljningar/utrangeringar	-1 662 135	-1 957 325
Omklassificeringar	56 002 590	44 077 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 024 917 467	970 577 012
Ingående avskrivningar	-156 584 626	-128 045 259
Försäljningar/utrangeringar	1 131 681	423 049
Årets avskrivningar	-30 864 095	-28 962 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 317 040	-156 584 626
Ingående nedskrivningar	0	-1 565 000
Återförda nedskrivningar	0	1 565 000
Årets nedskrivningar	-12 281 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 281 000	0
Utgående redovisat värde	826 319 427	813 992 386

Uppllysning om aktuellt värde på förvaltningsfastigheterna.

Kommunfastigheter i Arboga AB har utfört en extern värdering under november 2023. Marknadsvärdet var vid den tidpunkten 1178 mkr.

Not 10 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 661 182	13 230 274
Inköp	4 155 036	1 546 631
Försäljningar/utrangeringar	-645 720	-115 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 170 498	14 661 182
Ingående avskrivningar	-5 778 729	-4 814 151
Försäljningar/utrangeringar	518 361	73 176
Årets avskrivningar	-1 224 094	-1 037 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 484 462	-5 778 729
Utgående redovisat värde	11 686 036	8 882 453

2

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
IB Pågående nyanläggningar	28 214 553	25 612 420
Omklassificeringar	-56 002 590	-44 077 857
Årets upparbetade pågående nyanläggningar	117 849 329	46 679 990
	90 061 292	28 214 553

Not 12 Andra långfristiga andelar

Insats i HBV 40 000 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	888 828	977 324
Upplupna intäkter	1 786 004	215 840
Övriga förutbetalda kostnader	218 394	202 152
	2 893 226	1 395 316

Not 14 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	42 507 489
Överkursfond	28 990 000
årets förlust	-1 251 382
	70 246 107
disponeras så att	
i ny räkning överföres	70 246 107
	70 246 107

2

Not 15 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	7 025 936	6 380 203
	7 025 936	6 380 203

Not 16 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	12 952 050	10 500 689
Årets avsättningar på temporära skillnader	-1 599 029	2 451 361
	11 353 021	12 952 050

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31**

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	-13 882 907	-13 882 907
Nedskrivning Byggnader och mark	2 529 886	0	2 529 886
	2 529 886	-13 882 907	-11 353 021

2022-12-31

Väsentliga temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	-12 952 050	-12 952 050
Nedskrivning Byggnader och mark	0	0	0
	0	-12 952 050	-12 952 050

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-12 952 050	-930 857	-13 882 907
Nedskrivning Byggnader och mark	0	2 529 886	2 529 886
	-12 952 050	1 599 029	-11 353 021

7

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Kommuninvest	Rörlig	2022-12-01	0	0
Kommuninvest	0,9300	2023-11-13	0	23 025 000
Kommuninvest	Rörlig	2023-11-13	0	50 000 000
Kommuninvest	4,0930	2024-04-02	8 835 000	0
Kommuninvest	4,1200	2024-04-02	11 320 000	0
Kommuninvest	0,1300	2024-10-02	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,9700	2024-10-02	17 400 000	18 020 000
Kommuninvest	1,5400	2024-11-18	16 520 000	17 160 000
Kommuninvest	0,1700	2025-05-12	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	1,5500	2025-08-22	24 600 000	25 500 000
Kommuninvest	3,3150	2025-10-22	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	Rörlig	2026-02-04	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,6100	2026-02-04	17 900 000	18 500 000
Kommuninvest	1,4200	2026-10-22	14 950 000	15 480 000
Kommuninvest	0,7000	2026-11-12	17 100 000	17 700 000
Kommuninvest	0,2600	2026-11-12	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	3,6540	2027-06-01	48 000 000	0
Kommuninvest	0,4700	2027-09-16	12 828 000	13 271 000
Kommuninvest	0,3600	2027-12-01	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	0,4400	2028-12-01	50 000 000	50 000 000
Kommuninvest	3,7780	2029-03-12	23 025 000	0
Kommuninvest	3,7640	2029-11-12	50 000 000	0
Kommuninvest	Rörlig	Tillsvidarelån	0	8 835 000
Kommuninvest	Rörlig	Tillsvidarelån	0	11 420 000
			612 478 000	568 911 000

Z

Not 19 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Revers från Arboga Kommun		
> 5 år	192 196 000	192 196 000
	192 196 000	192 196 000

Not 20 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	14 775 222	14 775 222
	14 775 222	14 775 222

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	6 891 643	5 911 475
Förutbetalda hyror	10 884 728	9 908 364
	17 776 371	15 819 839

Z

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	11 190 000	11 190 000
	11 190 000	11 190 000

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

Arboga den 14 februari 2024



Anders Röhfors
Ordförande



Stefan Gunnarsson



Anette Nordin



Anders Cargerman



Mikael von Melsted



Andreas Silversten



Kerstin Rosenkvist



Magnus Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-01

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor