

Årsredovisning
för
Köpings Bostads AB

556014-9758

Räkenskapsåret

2022

8

Styrelsen och verkställande direktören för Köpings Bostads AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

STYRELSE

Ledamöter utsedda av kommunfullmäktige

Ordinarie Elizabeth Salomonsson, ordförande (S)
Ola Saaw, vice ordförande (M)
Börje Eriksson (S)
Kenneth Nordberg (V)
Maria Liljedahl (SD)

Ersättare Malin Vikman (S)
David Sharp (M)
Göran Eriksson (SD)
Christina Czitrom (L)

Av personalorganisationerna utsedda styrelserepresentanter

Ordinarie Camilla Dahl (Kommunal Bergslagen sektion Köping)
Peter Johansson (Vision)
Tommy Nilsson (Målareförbundet)

Ersättare Ganimete Pacolli (Kommunal Bergslagen sektion Köping)

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls den 24 mars 2022.

REVISORER

Ordinarie Johan Tingström, auktoriserad revisor
Göran Nilsson, lekmannarevisor

Ersättare Peter Söderman, auktoriserad revisor
Hans Andersson, lekmannarevisor



FÖRETAGSLEDNING

Under verksamhetsåret har Peter Landin varit verkställande direktör.

ÄGARE

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

KONCERNSTRUKTUR

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

Koncernen består av moderbolaget Köpings Bostads AB och de helägda dotterbolagen KBAB Service AB, org nr 556033-7452, samt Köpings Kabel-TV AB, org nr 556416-0769.

Verksamheterna i dotterbolagen består i att hantera drift och underhåll av Köpings kommuns fastigheter samt att förse invånarna i Köpings kommun med kabel-TV och internet.

BRANSCHTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta, samt Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

Företaget har sitt säte i Köping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Under 2022 har vi satsat på fokusområdena energisparande åtgärder, trygghet, rent och snyggt och tillgänglighet.

Nedan följer ett axplock av åtgärder vi gjort under året som gått.

Vi har bytt ut närmare 30 gamla pyroxfläktar i våra torkrum och ersatt med energisnåla och effektivare torkskåp. Genom denna åtgärd görs en energieffektivisering med 9170 kWh/enhet och år.

Vi har satt in nytt skalskydd, digitala informations- och tvättstugtavlor och säkerhetsdörrar på Ringvägen 57 och 59.

Virgatan 5 har fått ny uteplats och Virgatan 11 ny tillgänglig entré.

Några av våra trapphus har målats och maskinskurats på Nygård.

Portar har målats på Bergsgatan och fasaderna på Sorbyvägen, Granadavägen och Kristinelundsvägen har fått ny färg.

På Mariebergsgatan har vi i stället tvättat fasaden.

Planteringar och ny mur har i iordningställts på Furuvägen 10 och både Hagateatern och Coop Östanås har fått fina blomsterbäddar.

I Kolsva har parkeringar och ytor på Björnstigen asfalterats och cykelhus byggts.

Ny belysning har installerats bl.a. på Lingonet, Östanås och på vårt huvudkontor.

Ett projekt som fortfarande pågår är inventering av alla skyddsrum. Detta väntas bli klart under 2023.

Under 2022 har arbetsmiljöronder genomfört på hela Hallonet, Lingonet och Immanuel.

Vi har fortsatt vår samarbete med Hyresgästförening och ungoacher som engagerat både ungdomsambassadörer och våra boende på området. Vi kunde återigen genomföra Nygårdsdagen med underhållning, fiskdamm och lekar.

Våra medarbetare har kompetensutvecklats med bl.a. utbildning i ogräsbekämpning, golvunderhåll i trapphus, skadedjursbekämpning och HLR.

Under hösten genomfördes en hyresgästenkät som besvarades av över 65 % av de tillfrågade. Resultat av denna enkät, och vad KBAB kommer prioritera på områdena, redovisas per fastighet under första kvartalet 2023.

Bygg- och underhållsprojekt

Under 2022 fortsatte partnering projektet med ROT-renovering i kvarteret Bertil. Tyvärr så gick våran samarbetspartner i konkurs och projektet stod still innan vi kunde handla upp en ny entreprenör för att kunna slutföra ombyggnaden av 147 st lägenheter. Projektet kommer att löpa under första halvan av 2023. Även denna gång erbjuder vi evakueringslägenheter till de hyresgäster som inte ordnar eget boende under ombyggnationstiden.

Om- & tillbyggnationen av äldreboendet Ekliden har pågått under hela året och kommer att slut besiktas i Januari 2023, i projektet har 24 nya lägenheter byggts och gemensamma ytor renoveras och omdisponeras.

På uppdrag av kommunen har vi påbörjat byggnation av nytt LSS-boende i Skoftesta innehållande sex lägenheter och en gemensamhetsdel med matsal, sällskapsytor samt ytor för personal byggstart var i december och beräknad byggtid 14 månader.

Större projekt förutom de som beskrivs ovan och som genomförts under år 2022:

Energispar projekt

Solceller Ekliden

Utbyte ventilations aggregat Ekliden

Renovering fönster kvarteret Brage

Ombyggnation hissar

Flertalet adresser



HYRESFÖRHANDLINGAR

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

År 2023-års överenskommelse fastställdes utifrån den nya modellen och landade på en genomsnittlig hyresökning på 4% från den 1 mars 2023. För de fastigheter som omfattas av presumtionshyror, kv Hake, uppgår hyresökningen till 2,25%.

Tillsammans med Hyresgästföreningen driver vi ett projekt med systematisk hyressättning. Syftet med projektet är att hyran skall spegla hyresgästernas värderingar. Hyressättningsystemet får till följd att hyreshöjningen för bostäder varierar inom beståndet beroende på var den enskilda lägenhetens målhyra ligger i förhållande till verklig hyra. Årets hyreshöjning innebär en variation mellan 3,6% upp till 5% beroende var hyran innan förhandlingen ligger jämfört med framräknad målhyra.

REDOVISNING OCH RUTINER

Under år 2022 har ekonomiavdelningen fortsatt arbetet med effektiviseringar och förbättringar för att underlätta arbetet. Vi har bland annat fortsatt att driva på leverantörerna om att vi frångår pappersfakturorna och övergår mot e-faktura. Vi har även sett över vår rutin kring hantering och avstämning av koncernmellanhavanden och hur vi hanterar vår momsredovianing. Som en effekt av tidigare pandemi har vi vart tvugna att se över vårt arbetssätt och fortsatt att digitalisera vårt dagliga arbete.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd har sedan 2011 värderats av en extern värderare. Enligt årets externa värdering av totala fastighetsbeståndet uppgår marknadsvärdet till 2 323 Mkr (2 289 Mkr).

Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. Värdet har bedömts med stöd av kassaflödeskalkyler med nuvärdesmetod, i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde. Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Värdebedömningen redovisas med en bilaga för varje objekt tillsammans med ett utlåtande. Vid värdebedömningen har vi använt oss av faktiska hyresnivåer samt schabloniserade driftskostnader och en uppskattning av underhållskostnader. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Faktisk vakans har beaktats.

Justerad soliditet

Det redovisade egna kapitalet per 2022-12-31 uppgår till 191,2 Mkr (179,5 Mkr) och soliditeten till 17,77 % (17,86 %). Värderingen per balansdagen visar på ett övervärde om ca 1 444 Mkr. Om 79,4 % av detta övervärde skulle läggas till eget kapital och övervärdet tillförs byggnader och mark, skulle den justerade soliditeten uppgå till 53,1 % (53,8 %).

Finansiering

Från och med 2021 har vi gemensam finanspolicy med hela kommunkoncernen. Vi ser i samband med konverteringar och nyupplåning över skuldportföljen för att sprida ränte- och kapitalförfall och att hålla oss inom ramarna som beskrivs i finanspolicyn. Vår borgensavgift uppgår till 0,54 %. Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets låneportfölj uppgick vid årsskiftet till 1,89 år (2,22 år) och den genomsnittliga effektiva räntan inklusive borgensavgiften till 1,71 % (1,53 %).

MARKNAD

Outhyrt

Vi märker av en minskad efterfrågan på våra lediga lägenheter, vilket också får till följd att vi får ställtider mellan in- och utflyttande hyresgäst. Vi fortsätter med vårt underhållsprogram, vilket innebär att vi nu påbörjat ROT-renovering av stammar m.m i kvarteret Bertil som innehåller 147 lägenheter. Med anledning av denna renovering har vi stoppat ca 25 lägenheter som används för evakuering för de hyresgäster som påverkas av renoveringen. Renoveringen beräknas vara färdigställd till sommaren 2023.

Omflyttningar

Omflyttningsfrekvensen för bostäder uppgår på helårsbasis per den 31 dec 2022 till 17 % (föregående år 17 %).

Lokaler

Det finns ett överskott av lokaler inom kommunen, och vid uppsägningar prövar vi alltid möjligheten till att bygga om lokaler till lägenheter.

Under år 2022 har en stor om- och tillbyggnad skett av äldreboendet Ekliden i Kolsva. Ytterligare 24 lägenheter tillförs boendet och upprustning av befintliga ytor har skett. Ombyggnaden beräknas vara färdigställd till den 1 februari 2023.

Bostadsmarknaden

Vi har balans mellan efterfrågan och uppsägningar, men det tar nu lite längre tid att hyra ut våra lediga lägenheter. Detta kan till viss del kan förklaras med att inflyttningen till kommunen planat ut och att det har byggts en del bostäder de senaste åren. Fortfarande har vi dock långa köer till våra markbostäder samt till trygghetsboendet på Tunadal.

Förväntad utveckling och framtid

Med anledning av betydligt ökande priser på nybyggnation och ändrat regelverk för investeringsstöd har vi skjutit lite på planerna för nybyggnation av markbostäder i Munktorp, det hänger också till viss del på att detaljplanen ännu inte är färdig.

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

Vi står i startgroparna för nybyggnation av ett LSS-boende som byggs på uppdrag av kommunen. LSS-boendet kommer att innehålla sex bostadslägenheter med tillhörande gemensamma ytor samt ytor för personal.

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

ENERGI

Målet är att energieffektivisera och minska energianvändningen i våra fastigheter med 30 % till år 2030 med utgångsår 2007. Vi har vid året slut minskat med 16 %. Utfallet 2022 landade på 144,4 kWh/m² och målet var 147,3 kWh/m². Det som bidragit till minskningen är bland annat energieffektivisering genom utbyte till nya och energieffektiva ventilationsaggregat samt ROT-renovering. Genom nya energideklarationer så är nu A-tempytor uppdaterade i alla byggnader.

MILJÖ

Under året har vi genomfört våra interna revisioner enligt fastställt revisionsprogram. Våra fyra revisorer har fått en utbildning och diplomering i arbetsmiljörevision. Höstens revisioner hade därför fokus på arbetsmiljö. I samband med utbildningen så genomfördes fyra testrevisioner på just arbetsmiljö. Resultatet från internrevisionen visar en bra medvetenhet och att vi har ett ledningssystem som säkerställer att vi minskar miljöpåverkan och uppnår våra miljömål. Nu ska vi också integrera arbetsmiljö i våra revisioner för att säkerställa vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Under året har vi fått igång våra rutiner med de nya lagkraven för rapportering av avfall till Naturvårdsverkets avfallsregister. Numera så hämtar och rapporterar Vafab Miljö in vårt farliga avfall.

I maj hade vi den årliga externa miljörevision som visade på en avvikelse. Vi hade precis missat besiktning av en cistern vilket enkelt kunde åtgärdas genom att beställa en besiktning. Vi fick ett antal positiva iakttagelser och några förbättringsförslag att arbeta vidare med.

SOCIALT

För att kunna erbjuda praktikanter längre praktikperioder ser vi över möjligheterna till utökad samverkan med kommunen. Syftet med praktiktiden är att erbjuda personer i utanförskap möjlighet till arbetsplatspraktik och öka kunskaperna kring att hyra och bo i en lägenhet.

Under sommaren 2022 tog vi emot 26 sommarjobbare och anställde två handledare för dessa. Ungdomarna var hos oss under sammanlagt tre veckor och arbetade med yttre fastighetsskötsel och lokalvård.

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



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2023 är Köpings Kabel-TV AB ett dotterbolag till Köping Rådhus AB och inte längre ett dotterbolag till Köpings Bostads AB.

Vi har även genomfört en omorganisation som trätt i kraft 1 januari 2023 då vi flyttat personal från KBAB Service till Köpings Bostads AB. Detta på grund av det nya AFF-avtalet i KBAB Service, samt minskad administration av bolagen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	261 384	255 609	254 503	249 874	246 374
Resultat efter finansiella poster	16 264	16 392	18 694	15 593	14 647
Balansomslutning	1 075 937	1 004 893	995 085	979 457	948 775
Antal anställda	34	38	38	34	33
Soliditet (%)	17,77	17,86	16,99	15,84	15,20
Avkastning på totalt kap. (%)	2,74	2,77	3,15	2,95	3,60
Avkastning på eget kap. (%)	8,50	9,13	11,06	10,04	10,10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 900	25 737	10 000	102 170	10 706	179 513
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-358		-358
Balanseras i ny räkning				10 706	-10 706	0
Årets resultat					12 085	12 085
Belopp vid årets utgång	30 900	25 737	10 000	112 518	12 085	191 240

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	112 517 413
årets vinst	12 084 557
	124 601 970

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	760 140
i ny räkning överföres	123 841 830
	124 601 970

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	261 384	255 609
Övriga rörelseintäkter		17	188
		261 401	255 797
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-136 697	-131 937
Underhållskostnader		-36 565	-37 517
Fastighetsskatt		-5 199	-3 877
Övrig förvaltning	4	-12 583	-11 452
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella tillgångar		-31 953	-31 419
Centraladministration		-7 795	-8 437
Avyttring och utrangering av anläggningstillgångar		-1 435	-3 439
		-232 225	-228 078
Rörelseresultat		29 176	27 719
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		293	95
Finansiella kostnader		-13 205	-11 422
		-12 912	-11 327
Resultat efter finansiella poster		16 264	16 392
Resultat före skatt		16 264	16 392
Uppskjuten skatt	5	-4 179	-5 686
Årets resultat		12 085	10 706

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram	6	966	1 315
		966	1 315

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	879 044	883 209
Inventarier, verktyg och installationer	8	124	139
Pågående nyanläggningar	9	136 456	54 066
		1 015 624	937 414

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	5 007	5 007
Fordringar hos koncernföretag	11	12 073	12 073
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	40
Andra långfristiga fordringar	13	627	568
		17 747	17 688
Summa anläggningstillgångar		1 034 337	956 417

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		125	94
		125	94

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 639	2 042
Fordringar hos koncernföretag		5 236	3 290
Övriga kortfristiga fordringar		636	1 003
Aktuella skattefordringar		0	356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 121	7 037
		13 632	13 728

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	14	27 843	34 654
		41 600	48 476

SUMMA TILLGÅNGAR

1 075 937 **1 004 893**



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		30 900	30 900
Uppskrivningsfond		25 737	25 737
Reservfond		10 000	10 000
		66 637	66 637

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		112 517	102 170
Årets resultat		12 085	10 706
		124 602	112 876
Summa eget kapital		191 239	179 513

Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen	15	2 395	2 468
Uppskjuten skatteskuld		31 434	27 255
Summa avsättningar		33 829	29 723

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	568 410	654 410
Summa långfristiga skulder		568 410	654 410

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	226 000	84 960
Leverantörsskulder		27 980	28 454
Skulder till koncernföretag		3 873	3 874
Aktuella skatteskulder		915	0
Övriga skulder		876	913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	22 815	23 046
Summa kortfristiga skulder		282 459	141 247

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 075 937 1 004 893



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		29 176	27 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	33 303	34 893
Ränteintäkter och liknande resultatposter		293	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 205	-11 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		49 567	51 285
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-31	6
Förändring av rörelsefordringar		96	-5 187
Förändring av rörelseskulder		171	-4 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 803	41 125
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-111 238	-85 049
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-59	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-111 297	-85 052
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		60 000	0
Amortering av lån		-4 960	-4 960
Utbetald utdelning		-358	-287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		54 682	-5 247
Årets kassaflöde		-6 812	-49 174
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		34 654	83 828
Likvida medel vid årets slut	14	27 842	34 654

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgår i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalningen inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter beaktas som operationella leasingavtal. Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Hyreskontrakten avser till största delen bostadslägenheter med en uppsägningstid på tre månader. Ytterst få hyreskontrakt löper med längre avtalstider än ett år.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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


Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Hiss	2,5 %
Solceller	3,3 %
Lokalanpassning	5-10 %
Brandlarm	10 %
Markanläggning	5 %
Nedskrivning	2 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

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

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



Ersättningar vid uppsägning

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

Koncernförhållanden

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Byggnader och mark

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

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Bostäder	187 888	184 272
Lokaler	64 756	63 170
Bilplatser	6 627	6 236
Hysesbortfall	-5 178	-5 543
Hysesnedsättningar	-1 145	-1 141
Koncerninterna intäkter	6 804	7 036
Övriga intäkter	1 632	1 578
	261 384	255 608

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	21
Män	15	17
	34	38
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 269	-1 247
Övriga anställda	-15 044	-17 007
	-16 313	-18 254
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-734	-693
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 474	-2 676
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 411	-6 794
	-9 619	-10 163
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-25 932	-28 417
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	-169	-185
Övriga tjänster	-128	-268
	-297	-453

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 179	5 686
Totalt redovisad skatt	4 179	5 686

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 264		16 392
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 350	20,60	-3 377
Ej avdragsgilla kostnader		-19		-11
Skattemässiga justeringar avseende direktavdrag för aktiverade komponenter		4 891		8 111
Skattemässiga justeringar avseende utrangerade komponenter		-296		-708
Skattemässiga justeringar avseende avskrivning på bostadslånepost		104		104
Skattemässiga justeringar avseende skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		499		638
Ej avdragsgill räntekostnad		-289		-928
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Skatteeffekt av ökat underskottsavdrag		-1 541		-3 829
Redovisad effektiv skatt		0		0

Not 6 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 319	2 260
Inköp	0	1 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 319	3 319
Ingående avskrivningar	-2 004	-1 726
Årets avskrivningar	-348	-279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 352	-2 005
Utgående redovisat värde	967	1 314

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 608 937	1 572 355
Årets aktiveringar	28 824	46 575
Tillkommande K3 utranteringar	-5 628	-9 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 632 133	1 608 936
Ingående avskrivningar	-710 127	-685 222
K3 Utrangeringar	4 193	6 554
Årets avskrivningar	-31 947	-31 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-737 881	-710 127
Ingående nedskrivningar	-15 601	-15 994
Försäljningar/utranteringar	0	0
Återförda nedskrivningar	393	393
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 208	-15 601
Utgående redovisat värde	879 044	883 208
Taxeringsvärden byggnader	1 015 382	718 318
Taxeringsvärden mark	261 046	212 987
	1 276 428	931 305
Bokfört värde byggnader	799 582	805 747
Bokfört värde mark	79 462	77 462
	879 044	883 209

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 368	2 284
Inköp	35	84
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 403	2 368
Ingående avskrivningar	-2 229	-2 153
Årets avskrivningar	-50	-75
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 279	-2 228
Utgående redovisat värde	124	140

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	54 066	16 736
Under året nedlagda kostnader	107 201	83 905
Aktiveringar	-26 169	-46 575
Aktivering av projekttid	1 357	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 455	54 066
Utgående redovisat värde	136 455	54 066

Not 10 Andelar i koncernföretag

Andelarna i dotterbolag avser 100 % rösträttsandelar (3 000 aktier) i Köpings Kabel-TV AB 556416-0769 och 100 % rösträttsandelar (20 070 aktier) i KBAB Service AB 556033-7452.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 007	5 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 007	5 007
Utgående redovisat värde	5 007	5 007

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 073	12 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 073	12 073
Utgående redovisat värde	12 073	12 073

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	568	565
Tillkommande fordringar	279	285
Avgående fordringar	-219	-304
Omklassificeringar		22
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628	568
Utgående redovisat värde	628	568

Not 14 Likvida medel

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

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	27 843	34 654
	27 843	34 654

Not 15 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelse		
Belopp vid årets ingång	2 468	2 659
Årets avsättningar	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-73	-191
	2 395	2 468
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	27 255	21 569
Årets avsättningar	4 179	5 686
	31 434	27 255

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 794 410 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	568 410	654 410
	568 410	654 410
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	226 000	84 960
	226 000	84 960

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 988	1 145
Upplupna semesterlöner	1 482	1 626
Upplupna sociala avgifter	650	511
Förutbetalda intäkter	16 068	15 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 626	4 007
	22 814	23 046

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet


	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	31 953	31 419
Utrangeringar	1 435	3 439
Avsättning till pensioner	-73	-191
Övriga poster	-11	226
	33 304	34 893

Not Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp Fastigo	363	343
	363	343

Not Ställda säkerheter

Bolaget har inga ställda säkerheter

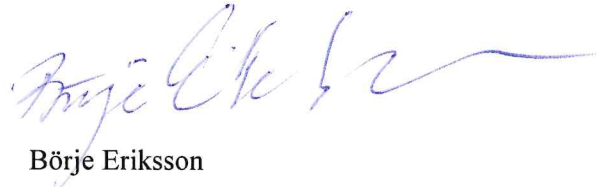


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Köping 23/2 2023



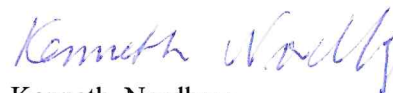
Elizabeth Salomonsson
Ordförande



Börje Eriksson



Maria Liljedahl



Kenneth Nordberg



Ola Saaw



Peter Landin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 24/2 2023



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Köpings Bostads AB, org.nr 556014-9758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Köpings Bostads AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Köpings Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Köpings Bostads AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Köpings Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.



- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Köpings Bostads AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Köpings Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

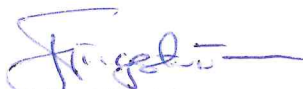
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Köping den 24 februari 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

Till årsstämman i

Köpings Bostadsaktiebolag

Org nr 556014-9758

Jag har granskat verksamheten i Köpings Bostadsaktiebolag för 2022.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionsse i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Köping den 24/2 2023



Göran Nilsson

Av fullmäktige i Köpings kommun utsedd lekmannarevisor