



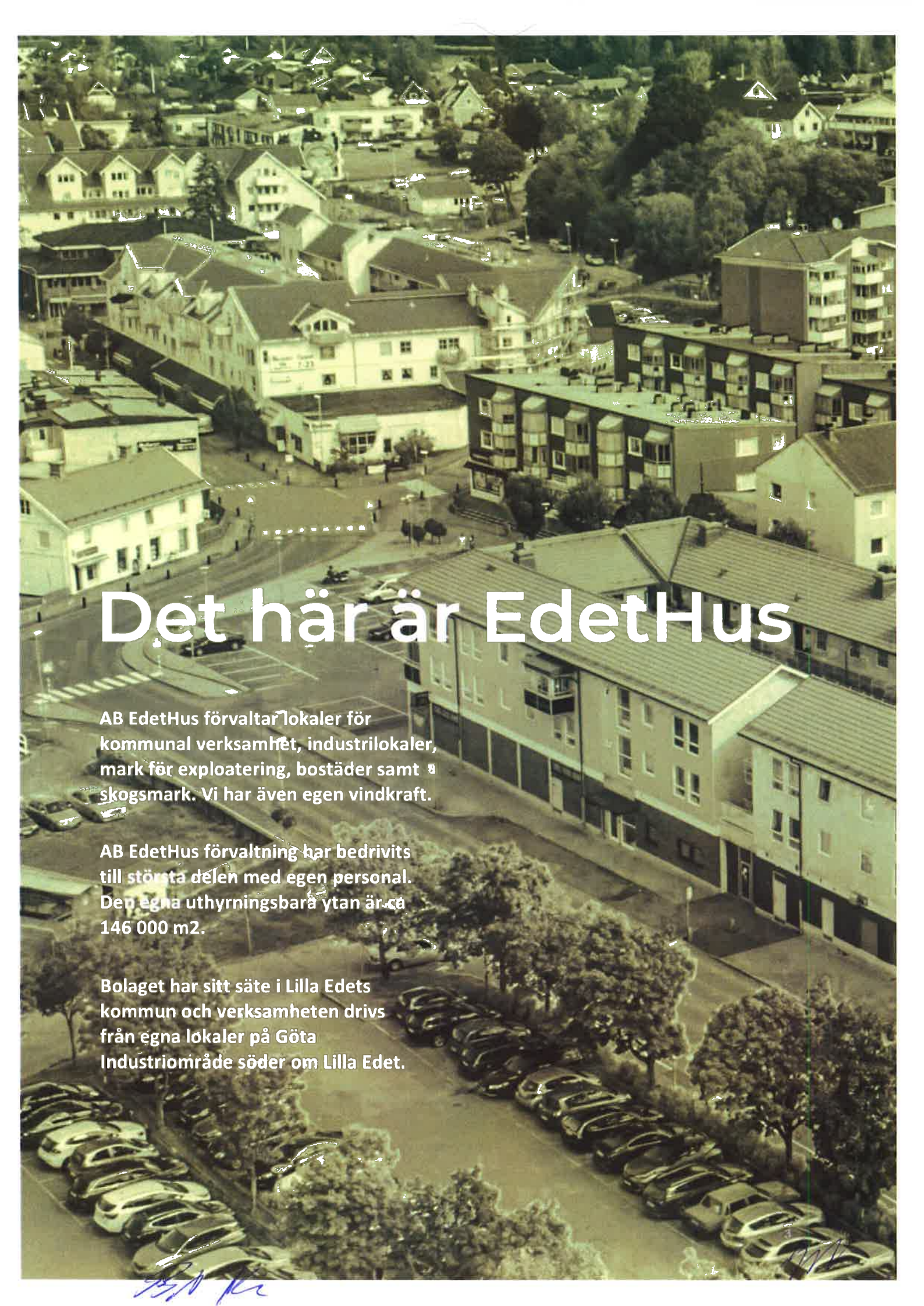
Edethus

Årsredovisning 2022



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLL	SIDNR
DET HÄR ÄR EDETHUS	3
EDETHUS I KORTHET	4
VD HAR ORDET	5
FLERA LYFT FÖR FUXERNASKOLAN	6
LV MARINTEKNIK VÄXER PÅ LÖDÖSE VARV	7
ÄLDREBOENDE FÅR KOMFORTKYLA VARMA DAGAR	8
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	9-16
FLERÅRSJÄMFÖRELSE & RESULTATDISPOSITION	17
RESULTATRÄKNING	18
BALANSRÄKNING	19-20
KASSAFLÖDESANALYS	21
NOTER	22-34
UNDERSKRIFTER	34

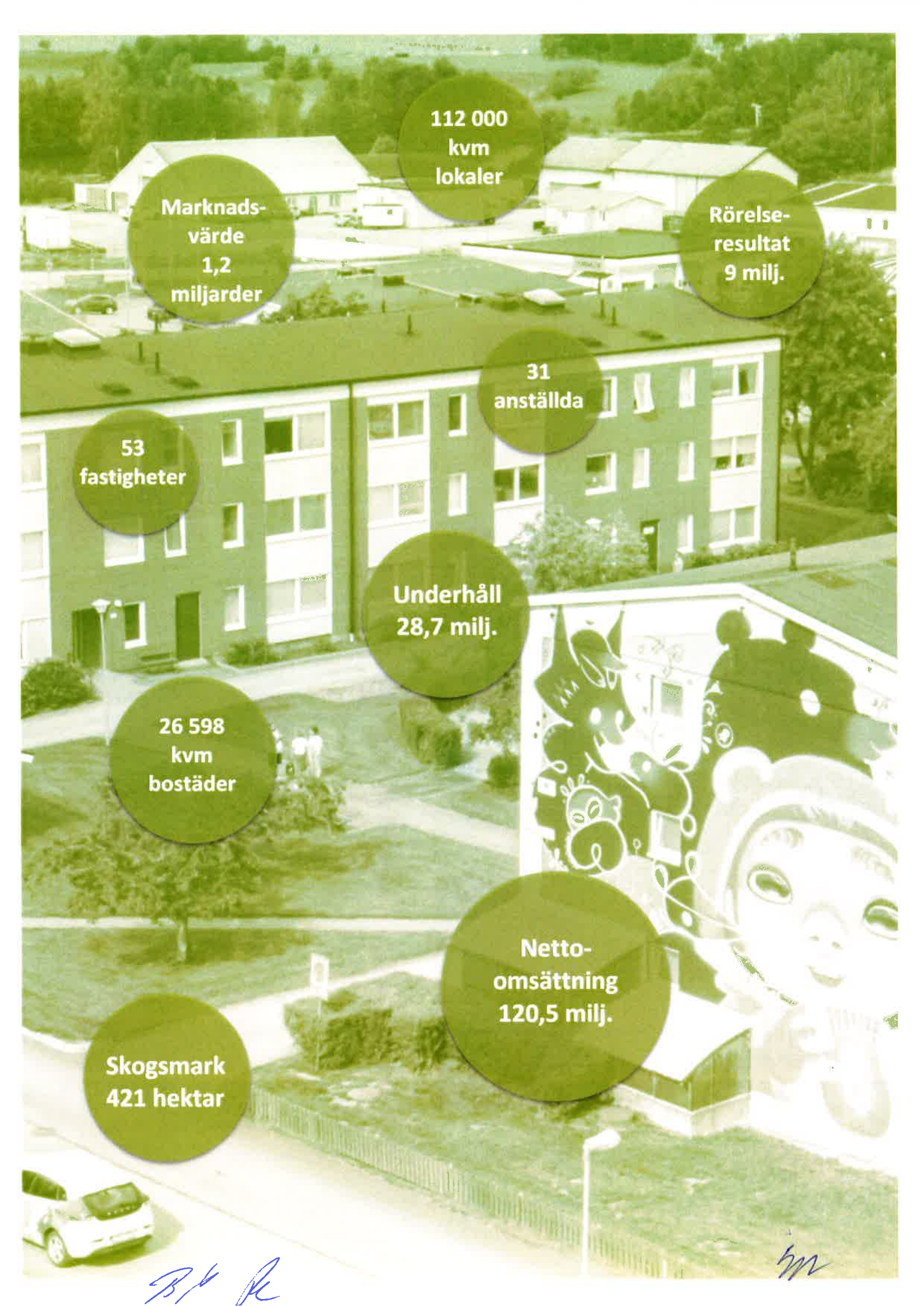


Det här är EdetHus

AB EdetHus förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler, mark för exploatering, bostäder samt skogsmark. Vi har även egen vindkraft.

AB EdetHus förvaltning har bedrivits till största delen med egen personal. Den egna uthyrningsbara ytan är ca 146 000 m².

Bolaget har sitt säte i Lilla Edets kommun och verksamheten drivs från egna lokaler på Göta Industriområde söder om Lilla Edet.



Marknads-
värde
1,2
miljarder

112 000
kvm
lokaler

Rörelse-
resultat
9 milj.

31
anställda

53
fastigheter

Underhåll
28,7 milj.

26 598
kvm
bostäder

Skogsmark
421 hektar

Netto-
omsättning
120,5 milj.

B/R

SM



I skrivande stund har det gått fem månader sen jag tillträdde som VD för AB EdetHus. Tiden har rusat och dagarna varit så intensiva att det känns som om det bara var några veckor sedan jag började min första arbetsdag.

Största delen av min arbetstid har handlat om att förbereda oss för den utveckling av kommunen som vi förväntas bidra till. Först och främst har vi tagit tydligare plats som ett kommunalt bolag - kommunen är ju både vår ägare och största kund. Vår främsta uppgift är att tillhandahålla lokaler för kommunens verksamhet och bidra till den fortsatta expansionen i kommunen, och komplettera bostadsmarknaden där det behövs.

Vi har också jobbat hårt med att befästa vår servicenivå. Bland annat genom en justering i vår organisation, med tydligt avgränsade arbetsområden för att säkerställa bästa service gentemot alla våra hyresgäster. Vi har gått ifrån uppdelning utifrån geografiska områden, och i stället gått mot tre renodlade affärsområden: Bostad, Kommunala Lokaler och Industri. Vi märker redan ett positivt gensvar från våra hyresgäster och ägare!

Det långsiktiga arbetet med att öka vår lönsamhet fortsätter; bland annat genom energieffektiviseringar för att sänka våra driftskostnader. Men också genom att optimera vår uthyrningsbara yta – ett arbete där varje uthyrningsbar kvadratmeter räknas.

Vi har även påbörjat en kulturresa i bolaget som syftar till att när vi dagligen - i kundmötet - träffar skolpersonal, undersköterskor, stödassistenter, rektorer och enhetschefer är det på samma gång en representant för bolagets ägare vi möter. Och det är ett perspektiv vi behöver ha med oss, hela tiden, varje dag. Denna resa är viktig för att befästa vår identitet som en trygg och pålitlig del av den kommunala koncernen.

Med detta i ryggen från 2022 är vi redo för det nya årets utmaningar – välkommen att följa med oss på resan!

/Sanny Mattelin
VD

Flera lyft för Fuxernaskolan



Under 2022 har EdetHus gjort flera insatser för att lyfta Fuxernaskolans utomhusmiljö.

Lågstadiet har fått en ny skolgård med konstgräsplan för fotboll liksom två nya klätterställningar och gungställning, vilket varit mycket uppskattat.

Entrén till Fuxernaskolan har fått ny stensättning, nya bänkar och en belyst skylt. Man har även byggt upp stora planteringsbäddar, där en trädgårdsarkitekt tas in för att växtvalet ska bli både vackert för ögat och praktiskt att sköta.

A-huset har fått en ny, fast handikappramp istället för den gamla som var gjord av galler, där det ständigt kom upp ogräs. Entréer och lekhus vid F-huset får ny asfaltering, och man har satt kantsten mellan sandlådor och gräsmatta.

Trappan mellan gymnastiksalen och B-huset har också bytts ut, eftersom den tidigare betongen gjort sitt. I samband med detta tvättades även intilliggande fasad.

– Fuxernaskolan är gammal, och det är som det är. Samtidigt är det viktigt både för elever

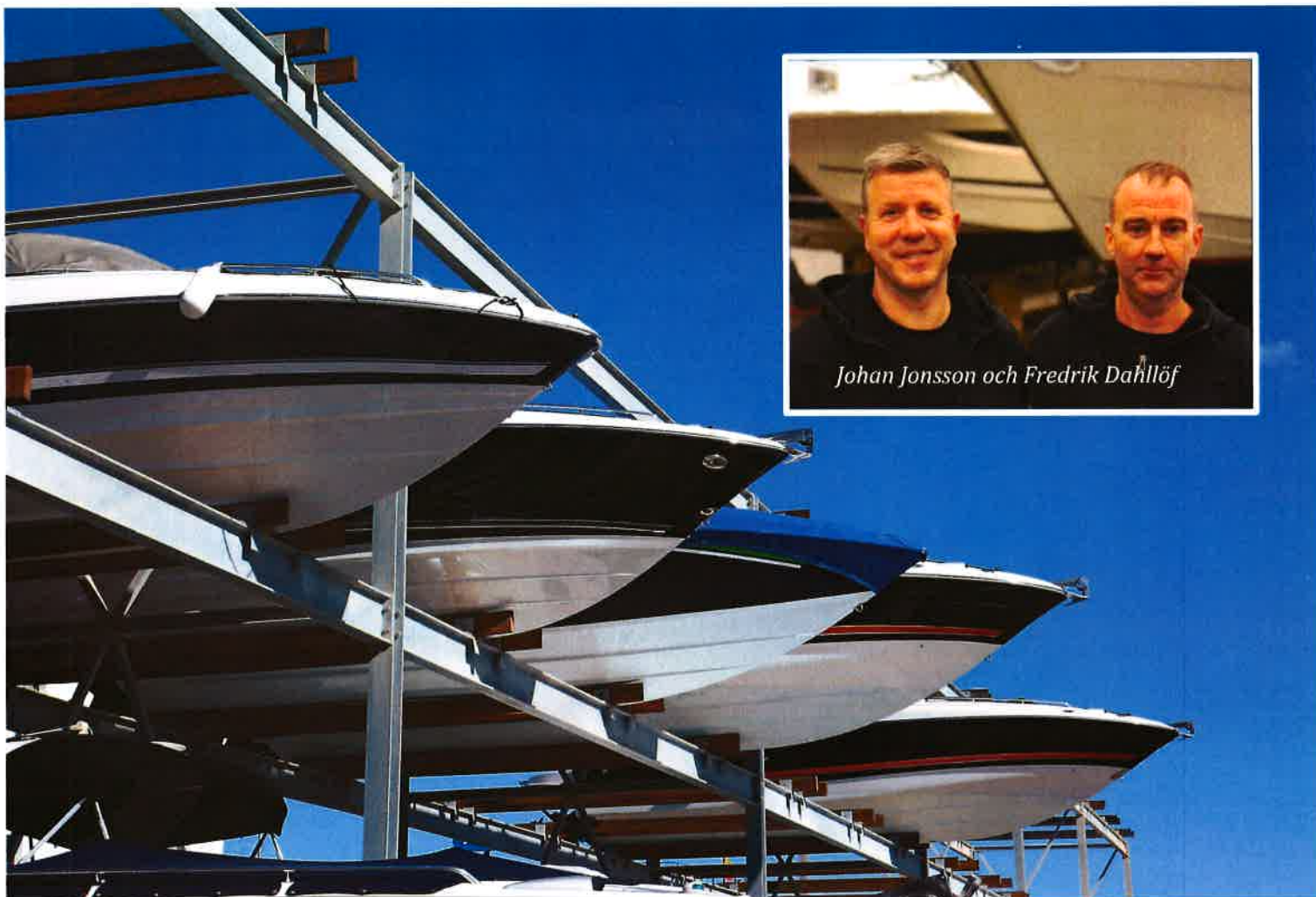
och skolpersonal att skolan känns välkomnande och välskött. Vi vill bidra med det vi kan för att skapa en mer positiv känsla kring Fuxernaskolans miljö, där allt ska vara helt och rent, säger Dennis Jägesten som är förvaltare för yttre miljö på EdetHus.

Det unika observatoriet på B-husets tak har också blivit renoverat, där EdetHus låtit klä om kupolen, lagt öppningsanordningen och monterat dit en ny lucka. Ungdomscoachen Christian Millegård har varit mycket engagerad i att observatoriet ska få komma till användning igen, och han har målat invändigt liksom sett över belysning och städad upp i det intilliggande undervisningsrummet. På hans initiativ bidrog bildningsförvaltningen till pengar så att ett nytt teleskop kunde köpas in. Nu kan observatoriet användas för undervisning i en mängd olika skolämnen.

– Det är ju verkligen inte alla skolor som har ett eget observatorium. Jag är väldigt tacksam och glad att vi tillsammans kunde framtidssäkra den här unika anläggningen som Fuxernaskolan har, säger Christian Millegård.

BB

gm



LV Marinteknik växer på Lödöse Varv

I den stora förvaringshallen på Lödöse Varv är det båtar högt och lågt, liksom en och annan vattenskoter. Här ryms inte mycket mer i nuläget, konstaterar Johan Jonsson på LV Marinteknik. – Men vi har tillgång till mer mark här på varvet, så det finns gott om plats att bygga ut.

När Johan och vännen Fredrik Dahllöf väl bestämde sig för att starta eget, fanns den rätta lokalen på Lödöse Varv. Dessutom var ju läget perfekt, eftersom båtägare från både norr och söder kan köra båten direkt till kaj – rentvättad och klar av älvvattnet. Slip fanns redan, däremot fick de investera i kran men också hjullastare, hydraulvagnar och en lastbil. I själva lokalen har de mest bara behövt måla, men förra året byggde de själva till en kontorsdel med utsikt över både båthallen och älven.

LV Marinteknik erbjuder alltifrån förvaring till service, underhåll och nyinstallation av exempelvis bogpropellrar, badbryggor, plottrar med mera. Man har också det lite ovanliga konceptet att

kunden alltid har tillgång till sin egen båt, oavsett veckodag eller tid på dygnet. Dessutom får båtägarna gärna låna verktyg och annan utrustning om de behöver.

– Vi tycker bara det är roligt, och de får gärna fråga oss om råd. Det blir en trevlig och familjär stämning här, och många kunder är återkommande, säger Fredrik Dahllöf.

Fullt upp har de haft nästan sedan dag ett, och inomhus finns inga lediga båtplatser kvar, varken i huvudbyggnaden eller i den extra hall de hyr en bit bort på varvsområdet. Men 2022 köpte Fredrik och Johan driften av Fantasi Marina och Munkeby Varv på västkusten med åtta anställda, vilket bland annat innebär ytterligare 400 båtförvaringar samt 250 bryggplatser. En viktig och spännande investering, tycker de båda.

–Det känns väldigt roligt att expandera, och med det här köpet kan vi framöver även fortsätta utvecklingen av verksamheten här på Lödöse varv, avslutar Johan Jonsson.

Handwritten signature: JB

Handwritten signature: MM



Äldreboende får komfortkyla varma dagar

På många äldreboenden har både boende och personal mått dåligt av de senaste somrarnas höga temperaturer. Förra året fick två avdelningar på Pilgården komfortkyla, och nu står ytterligare två avdelningar på tur.

Pilgården är ett av de äldreboenden där man upplevt de senaste årens värmeböljor som väldigt påfrestande, både för boende och personal. Även avdelningarna Kullen och Ängen – som är relativt nybyggda – har samma problem. Sommaren 2020 minns undersköterskan Mira Fejzi som "katastrof":

– När det var som varmast hade man ofta huvudvärk och svetten bara rann. Då var det dessutom pandemi och vi skulle ha både munskydd och plastkåpa på oss – det kändes som om man knappt kunde andas. Vi hade några fläktar, men det hjälpte inte mycket.

Kollegorna Rebecca Hallqvist och Anna Christiansen håller med, och berättar att de äldre blev väldigt trötta av den kvava luften inomhus.

– Det är ingen bra arbetsmiljö, och för våra äldre blir det direkt farligt eftersom de snabbt kan få vätskebrist, säger Anna Christiansen.

Peter Larsson är fastighetsutvecklare för energi på

EdetHus. När Pilgården för två år sedan skulle få ett nytt värmesystem, funderade han om man kunde passa på att göra något åt problemet med inomhusluften vid värmeböljor. Två bergvärmepumpar skulle ersätta den gamla pelletspannan, och med hjälp av energiexperten Willy Ociansson fick det nya systemet flera snillrika funktioner. Till exempel kunde man utnyttja svalkan i berget genom att via en värmeväxlare omvandla den luft som sugas in i byggnaden till komfortkyla under riktigt varma dagar. De nya avdelningarna var först ut, eftersom man där enkelt kunde koppla in systemet även i de boendes rum.

Sommaren 2021 var det nya värmesystemet igång, och på avdelningarna Kullen och Ängen märktes stor skillnad när termometern kröp uppåt.

– När man kom till jobbet kände man att det var svalt och skönt inne, även på de boendes rum, säger undersköterskan Rebecca Hallqvist.

De äldre avdelningarna på Pilgården står nu på tur för samma lösning. Gränden har redan fått komfortkyla i de allmänna ytorna, och Dalen väntar på samma sak.

Handwritten signature

Handwritten signature

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

AB EdetHus förvaltar lokaler för kommunal verksamhet, industrilokaler för kommersiella ändamål, mark för exploatering, bostäder samt skogsmark. Förvaltningen omfattar administrativ och teknisk förvaltning, kapitalförvaltning samt genomförande av projekt för om-, till- och nybyggnationer. Förvaltningen omfattar även viss teknisk förvaltning av externt ägda fastigheter.

Verksamheten bedrivs till största delen med egen personal. Den egna uthyrningsbara ytan uppgår till ca 146 109 m², där utöver extern teknisk fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Lilla Edets kommun och verksamheten drivs från egna lokaler på Göta Industriområde söder om Lilla Edet.

Syfte

Bolaget har till uppgift att trygga Lilla Edet kommuns försörjning av bostäder, förvaltningsfastigheter och kommersiella lokaler.

Vision

AB EdetHus skall vara ett omtyckt, respekterat och väl fungerande kommunalt fastighetsbolag där hyresgäster och personal trivs och mår bra.

Affärsidé

- Bolaget skall bygga, äga och förvalta fastigheter för bostadsändamål, offentlig verksamhet och industri.
- Bolaget skall på ett lyhört och affärsmässigt sätt tillgodose våra kunders behov.
- Bolaget skall kännetecknas av ett gott bemötande, ständiga förbättringar och kretsloppsanpassning.

Affärsområden

Bolaget verkar i huvudsak inom tre affärsområden:

Bostäder

Bolaget förvaltar 341 bostadslägenheter fördelat på 6 områden. 120 av dessa hyrs ut med kallhyra och resterande med varmhyra. Lägenheterna är fördelade geografiskt så att merparten finns i Lilla Edets tätort.

Lokaler för kommunal verksamhet

Verksamheter bestående av skolor, förskolor, LSS-boende, äldreboende, förvaltningsbyggnader fördelat på ca 56 339 kvm.

Lokaler för kommunens näringsliv

Kommersiella lokaler bestående av industri, kontor och butikslokaler uppgående till 47 484 m².



AB EdetHus

Org.nr 556206-2777

Målsättningar

Några av bolagets långsiktiga mål är:

- Att medverka till byggandet av 80 - 100 bostäder till 2029 och förtäta centrum.
- God och stabil ekonomi i bolaget.
- Bidra till kommunens attraktivitet.
- Erbjuder fler verksamhetslokaler.
- Utbildad och motiverad personal med individuella utvecklingsmöjligheter.
- Rekrytera specialkompetens och därmed bredda kompetens inom företaget.
- Hög trivsel bland våra hyresgäster.
- Inget Nöjd Kund Index (NKI-del) skall understiga 75%.
- Miljötänkande i allt vi gör.

Ägarförhållanden

AB EdetHus är ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Ägare är Lilla Edets kommun med organisationsnummer 212000-1496.

Styrelse

Andreas Nelin, ordförande

Bert Åkesson, vice ordförande

Jens Nielsen

Vesna Källström

Mats Nilsson

Michelle Winkel

Johan Sösäter Johansson

Jari Kalliomäki

Christopher Kelleby

Extern verkställande direktör

Sanny Mattelin

Revisorer

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Ingemar Ottosson

Lekmannarevisor

Dan Petersson

Lekmannarevisor

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit 8 sammanträden.

AB EdetHus

Org.nr 556206-2777

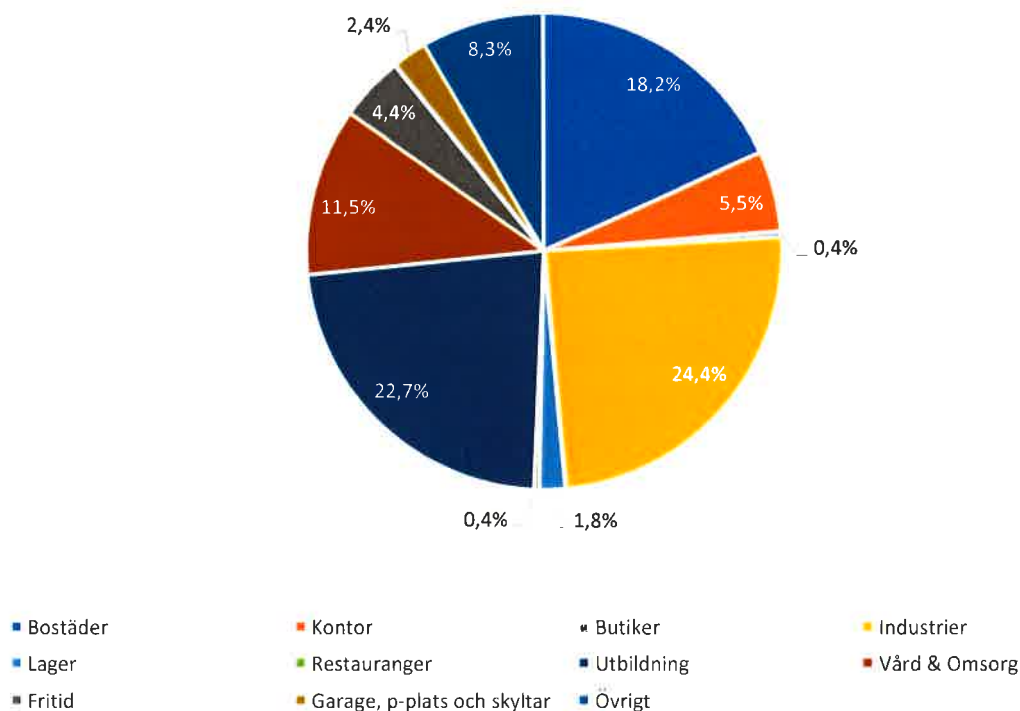
Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Västsvenska Handelskammaren samt Husbyggnadsvaror HBV.

Fastighetsbestånd

Fördelning fastighetsbestånd	Area (M2)	Fördelning (%)
Bostäder	26 598	18,2%
Kontor	8 027	5,5%
Butiker	580	0,4%
Industrier	35 728	24,4%
Lager	2 600	1,8%
Restauranger	549	0,4%
Utbildning	33 124	22,7%
Vård & Omsorg	16 747	11,5%
Fritid	6 468	4,4%
Garage, p-plats och skyltar	3 509	2,4%
Övrigt	12 179	8,3%
	146 109	100%

Fördelning fastighetsbestånd %



BA F

WBA

AB EdetHus

Org.nr 556206-2777

Fastighetsunderhåll

Utgifter för underhåll och reparationer av bolagets fastigheter uppgick till 28 758 (39 863) Kkr varav 5 230 Kkr kostnadsförts. Det innebär en underhållskostnad på ca 197 kr (294 kr) per kvm.

Finansiering

Räntan har under 2022 fortfarande varit låg men har stigit jämfört med föregående år från en snittränta 2021 på 1,03% till 1,19% under 2022. Bolaget räknar med att marknadsräntan kommer att stiga nämnvärt under 2023 och bolagets räntekostnader bedöms öka med ca 3 mkr nästkommande år. Vid årsskiftet var lånevolymen totalt 659 254 Kkr (659 464 Kkr) uppdelat på 6 st (6 st) lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive ränteswapar var vid årsskiftet 4,27 år (4,61 år) och den genomsnittliga räntenivån vid samma tidpunkt var 1,64 % (0,95 %). Andelen lån som förfaller inom 12 månader uppgår till 29% (12%). Bolagets styrelse har beslutat att bolaget skall ligga med korta kapitalbindningstider för att möjliggöra konkurrens bland kreditgivarna. Skuldsättningsgraden dvs totala skulder i förhållande till totala tillgångar inklusive övervärde på fastigheter uppgår till 53%.

Dokumenterade säkringar av räntebindning

Avtal om så kallad ränteswap skyddar bolaget mot stora räntekostnadsförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget ett räntetak, skillnaden mellan den betalda räntan och swap räntan redovisas i resultaträkningen i posten "Räntekostnader och liknande resultatposter". På grund av ränteläget har bolagets swapar ett positivt övervärde. Detta har inte någon faktisk betydelse, så länge ränteswapen inte löses in i förtid. Marknadsvärdet uppgår på bokslutsdagen till 50,4 MSEK (fg år -6,6 MSEK). Bolaget har inte för avsikt att avsluta ränteswapar i förtid, utan håller fast vid tidigare finansieringsstrategi, varför undervärdet inte kommer att realiseras.

Investeringar

Bolagets investeringar uppgick under 2022 till 23 529 Kkr (21 321 Kkr). Pågående nyanläggningar uppgick på balansdagen till 15 701 Kkr (17 540 Kkr). Under året har projekt färdigställts och dessa har aktiverats som komponenter i enlighet med god redovisningssed och redovisningsnormen K3.

Fastigheternas värde

AB EdetHus fastigheter är på balansdagen bokförda till ett värde av 633 641 Kkr (640 687 Kkr), exklusive markanläggningar, vindkraftverk och skogsfastigheter. I balansräkningen finns också pågående nyanläggningar på 15 701 Kkr (17 540 Kkr).

AB EdetHus

Org.nr 556206-2777

Värdet på bolagets fastigheter exklusive vindkraftverk och skogsfastigheter, men inklusive byggnadsinventarier, har enligt bolagets värdering värderats till 1 222 174 Kkr vilket överstiger det bokförda värdet med 525 280 Kkr. I denna värdering ingår inte pågående nyanläggningar.

Bolaget värderar sina fastigheter löpande för att skapa bra och säkert beslutsunderlag i fastighetsutvecklingsfrågor. Bolaget använder i detta arbete värderingsinstrumentet Datscha.

Vår värderingsmodell bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 års sikt samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på fastighetens verkliga hyresintäkter samt driftkostnader. Vakanskostnaden bedöms individuellt baserat på marknadsläget i Lilla Edet. Underhållskostnader är schablonmässigt uppskattade, baserade på fastighetens aktuella status. Använda avkastningskrav ligger i nivå med marknadens, dessa erhålls löpande av värderingsföretaget Svefa AB.

Verksamhetsåret 2022 samt förväntningar inför 2023

Under året har bolagets projektutvecklingsavdelning startat upp projektering av tre större projekt: Strömsskolans tillbyggnad, Fuxernaskolans nya idrottshall samt en ny Brandstation. Förväntat färdigställande av dessa tre projekt är satt till september 2024. Den uppskattade sammanlagda projektkostnaden är ca 150 miljoner kronor. Alla tre projekten bedrivs i partneringsform med samma entreprenör. Parallellt med detta så projekterar vi en tillbyggnad/utveckling av ishallen Lödöseborg genom tillförande av fyra nya omklädningsrum, solceller och ett nytt kylsystem för rinken. Projektet avses vara klart under hösten 2023.

Vi har även genomfört ett flertal markaffärer med kommunen med syfte att tydliggöra ägandestrukturen inom koncernen. Kommunen har bland annat övertagit Bastun i Utby och Strömsparken medan vi övertar bland annat Centralen 4. Centralen 4 är en centralt belägen parkering som har en byggrätt som möjliggör tillskapandet av ca 45 lägenheter. Bolaget har även lagt stor kraft i arbetet gällande planändring för fastigheterna "Badhuset 7" och "Badhuset 12" med syfte att skapa möjlighet att bygga ett åttavåningshus innehållande ca 45 lägenheter samt förtäta centrum ytterligare genom att möjliggöra påbyggnad av en våning på de fastigheter vi idag äger längs med Hantverkargatan.

Hantverkargatans fastigheter genomgår nu ett större RoT-arbetet (Renoverings och tillbyggnad) som väntas färdigställas under 2023.

Under 2023 kommer även tillskapandet av en ny kretsloppspark till kommunen utföras av EdetHus. Detta projekt förväntas uppgå till ca 50 miljoner sek.

Det sista tertialet av 2022 har ägnats åt:

- En större omorganisation som syftar till ett tydliggörande av de tre större delar av affär som bolaget bedriver: Kommunala lokaler, Industri och bostäder. Med tydliggörande menas att skapa fokusområden men också skapa bättre möjlighet till uppföljning ur ett affärsmässigt perspektiv.



AB EdetHus

Org.nr 556206-2777

- Att kart- och planlägga alla de investeringsprojekt som är beställda och/eller förväntas av oss under de kommande 10 åren. Med detta följer implementeringen av långsiktighet i alla beslut som fattas i vardagen på samtliga nivåer samt ett utökat fokus på vår långsiktiga finansiering.
- Genomlysning av alla fastigheters potential till uthyrning där varje outhyrd m2 som hittats har värderats, produktsatts och lagt ut för uthyrning. Detta arbete kommer att fortsätta under 2023.

På underhållssidan har det genomförts fortsatta investeringar på Fuxernaskolans inre och yttre miljö till en kostnad av ca 4 miljoner. Satsningar på nämnda skola kommer att göras även under 2023 med syfte att skapa en skola som både elever, lärare och fastighetsägare kan känna sig stolta över.

Mål och resursplan

Målet att ha en soliditet på 15% är satt av ägaren. Under året har bolaget uppnått 13% soliditet. Att bolagets soliditet inte når upp till 15% beror på den underhållstakt som bolaget har för tillfället.

Vid all nybyggnation planeras att installera solceller som skall producera el. Vidare har bolaget fortsatt att använda el- och hybridbilar. Dessa fordon utgör ca 50 % av bilflottan. Under året har 2 bilar bytts ut mot nya elbilar som har en betydligt längre räckvidd.

Bolaget har satt upp mål för att vara fossilfria i förvaltningsarbetet år 2025.

Bolaget har under många år arbetat med kvalitetssäkring av vårt arbete genom kvalitetssäkringssystemet FR 2000. I likhet med tidigare år, fortsätter arbetet med att förbättra de rutiner där det funnits förbättringspotential enligt externa revisioner.

Resultat och ställning

Bolagets resultat för året uppgår till +3 006 Kkr (+1585 Kkr). Resultat efter finansiella poster uppgår till -1385 Kkr (+745 Kkr). Resultat efter finansiella poster är lägre jämfört med föregående år pga högre avskrivningstakt jämfört med föregående år samt utrangeringar av utbytta komponenter med restvärden.

Finansiella direktiv

I bolagets ägardirektiv har bolagets ägare fastställt att bolaget bör:

- Uppvisa positivt resultat
- Redovisa ökning av eget kapital i kronor.
- Uppvisa en soliditet på lång sikt med minst 15 %. Vid större investeringar skall dock särskild hänsyn tas till dessa för att erhålla ett rättvist jämförelsetal mot föregående år.

Under 2022 har bolaget kunnat uppnå de uppsatta finansiella direktiven vad avser resultat och eget kapital. Soliditeten har inte nått upp till målet 15 %, utan ligger på samma nivå som föregående år.

Personal

De gemensamma värderingarna (glädje, engagemang och respekt) spelar en viktig roll då bolagets vardagliga arbete underlättas av att ha en gemensam grund att utgå ifrån. En gemensam värdegrund bidrar till att skapa en positiv lagkänsla, gemenskap och stolthet. Värderingarna, rutiner och policys skapar en trygghet i att veta hur man som medarbetare ska agera i olika situationer. Med personalförändringar som skett blir rollerna mer tydliga i den nya organisationen. Varje år görs en riskinventering i samband med ledningens genomgång som följs upp med handlingsplaner för att minimera fysiska och psykosociala risker. Efter det genomförs uppföljning och utvärdering av analysen.

Bolaget är medlem i Fastigo och har kollektivavtal med Kommunal samt Unionen. Avtalen följs undantagslöst. Utöver kollektivavtalen följer EdetHus samtliga arbetsrättslagar kring arbetstider, ledighet, anställning osv. Arbetet kring såväl Mutor & Bestickningar, Jämställdhet och Mångfald finns framtagna och har utmynnat i omarbetade policys. Både interna och externa revisioner genomförs kontinuerligt för att säkerställa att verksamheten och bolagets policys och rutiner uppfyller kriterierna för FR2000, som EdetHus är certifierat enligt.

Företagets ledning arbetar aktivt med hälsofrämjande åtgärder för personalen och dessutom arbetar bolagets säkerhetssamordnare kontinuerligt med arbetsmiljöfrågor, för att främja en hälsosam arbetsplats.

I övrigt så arbetar vi, genom konstant dialog, med att stärka relationerna mellan bolaget och dess ägare Lilla Edets kommun.

Transparens och rättvist bemötande

EdetHus styrelse beslutar om bolagets policy för uthyrning. För att ha ett så rättvist system som möjligt tillämpar EdetHus ett kösystem där den kund som varit längst registrerad i bostadskön och som ansöker om en viss lägenhet kan tilldelas densamma. Detta görs bland annat för att inte riskera att sätta personalen i en situation där de känner sig påverkade av den sökande och som en garant och trygghet för de kunder som ansöker om bostad.

EdetHus är medlemmar i branschorganisationen Sveriges Allmännytt. Som kommunalt bolag följer bolaget hyreslagen. Alla styrelsebeslut, policys mm är offentliga dokument.

EdetHus har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen där både hyressättning och förändringar, större renoveringar och inflytande diskuteras och förhandlas. Bolaget har också en tydlig policy mot otillbörliga gåvor, etc. EdetHus är transparenta i alla ärenden där det inte strider mot GDPR och god affärssed.



Integration och social hållbarhet

Tillsammans med Lilla Edets kommun arbetar EdetHus med att motverka social utsatthet och att bidra till ökad integration.

Bolaget har ett avtal med kommunen där bolaget skall ta emot ett antal personer som kan ha svårt på bostadsmarknaden. Det är också viktigt för bolaget att ha en balans mellan vanligt boende och sociala boenden. Målet är att alla hyresgäster skall trivas i sitt boende.

Miljö och klimatpåverkan

AB EdetHus ska bidra till en hållbar utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina krav på resurser. Genom ett aktivt arbete tillsammans med engagerade hyresgäster, medarbetare och samarbetspartners bidrar EdetHus till samhällsutvecklingen för ett alltmer hållbart boende och lokalanvändning med så lite klimatpåverkan som möjligt.

Utifrån våra lokala förutsättningar är förändringsarbetet inriktat mot det globala hållbarhetsmålet Agenda 2030. Ett steg i detta är att bolaget är med i Svenska Allmännyttans upprop klimatinitiativet. Det innebär att bolaget har lovat att bolagets energianvändning ska sänkas med 30 % mellan 2007 och 2030. Vidare innebär det att bolagets verksamhet skall vara fossilfri år 2030. Bolaget har också satt ett delmål att förvaltningen skall vara fossilfri till 2025. I alla nya projekt utreds möjligheten att installera solceller och bolaget arbetar vidare med sina vindkraftverk. Det är endast backup-värme till pellets pannor som sker med olja. Dessa pannor kommer successivt bytas ut. Vad avser fjärrvärmen har fjärrvärmebolaget gått över till fossilfria bränslen. Fordonsflottan utgörs till mer än hälften av el- eller hybridfordon.

Miljöarbetet har en framträdande roll i bolagets verksamhet där alla medarbetare, oavsett yrkesroll, gemensamt känner ett ansvar för att hushålla med jordens resurser. I bolagets alla beslut tas hänsyn till miljöpåverkan, allt för att ställa om till ett mer hållbart samhälle.

Byggnation

All byggnation som bolaget låter utföra i framtiden, kommer ställa stora krav på entreprenörer, materialval, transporter och livscykler. Det kommer att involvera bolagets hyresgäster i större utsträckning än idag.

Avfallshantering

På grund av förändringar i den kommunala avfallshantering och kommande lagstiftning kommer bolagets hantering förändras till ett mer hållbart system.

Flerårsjämförelse

Beloppen i flerårsjämförelse visas i kkr.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	120 524	118 613	117 789	119 458	110 445
Res. efter finansiella poster	-1 385	745	3 791	7 855	4 160
Soliditet (%)	13,12	13,15	13,06	13,28	12,70
Årets resultat	3 006	1 585	1 606	5 701	412
Balansomslutning	819 563	812 553	812 615	841 614	835 089
Antal anställda	31	30	30	31	32
Marknadsvärden överstigande bokförda värden fastigheter	525 280	542 000	423 000	320 000	265 000

*För definition av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital (kkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 000	2 735	15 000	13 222	1 585
Omföring fg års resultat	0	0	0	1 585	-1 585
Utdelning till aktieägare	0	0	0	-270	0
Upplösning av uppskrivningsfond	0	-184	0	184	0
Årets vinst	0	0	0	0	3 006
Belopp vid årets utgång	54 000	2 551	15 000	14 721	3 006

Totalt utgående eget kapital per 2022-12-31 uppgick till 89 278 kkr (fg år 86 542 kkr).

14 721 157
3 006 121
17 727 278

i ny räkning överföres

17 727 278

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	3		
Hysesintäkter	4	120 524 067	118 613 266
Övriga rörelseintäkter	5	993 081	1 887 656
Summa rörelsens intäkter		121 517 148	120 500 922
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader	6, 8, 10	-48 416 100	-48 337 862
Underhållskostnader		-5 229 611	-6 145 626
Fastighetsskatt		-1 580 691	-1 379 811
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 8, 9, 10	-20 461 215	-20 685 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 860 105	-32 306 128
Övriga rörelsekostnader	11	-1 923 369	-1 186 407
		-112 471 091	-110 041 524
Rörelseresultat		9 046 057	10 459 398
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 932	60 243
Räntekostnader	12	-10 465 232	-9 776 162
		-10 431 300	-9 713 919
Resultat efter finansiella poster		-1 385 243	745 479
Bokslutsdispositioner	13		
Förändring av avskrivningar utöver plan		2 630 000	1 000 000
Summa bokslutsdispositioner		2 630 000	1 000 000
Resultat före skatt		1 244 757	1 745 479
Skatt på årets resultat	14	1 761 364	-160 666
Årets resultat		3 006 121	1 584 813

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	662 040 219	667 220 706
Skogsmark	16	14 583 818	14 583 818
Inventarier, verktyg och installationer	17	38 813 168	45 602 431
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	15 701 283	17 539 732
		<u>731 138 488</u>	<u>744 946 687</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	22	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	70 200	70 200
Uppskjuten skattefordran	20	3 821 760	571 629
		<u>3 891 960</u>	<u>641 829</u>
Summa anläggningstillgångar		735 030 448	745 588 516
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror	21	812 353	414 099
		<u>812 353</u>	<u>414 099</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 802 544	3 792 319
Fordringar hos koncernföretag	22	25 369 700	42 146 002
Aktuell skattefordran		0	3 317 198
Övriga fordringar		408 860	543 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 093 581	4 005 433
		<u>30 674 685</u>	<u>53 804 694</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	22	53 045 224	12 745 613
		<u>53 045 224</u>	<u>12 745 613</u>
Summa omsättningstillgångar		84 532 262	66 964 406
SUMMA TILLGÅNGAR		819 562 710	812 552 922

AB EdetHus
556206-2777

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	24	54 000 000	54 000 000
Uppskrivningsfond	25	2 550 870	2 734 861
Reservfond		15 000 000	15 000 000
		<u>71 550 870</u>	<u>71 734 861</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26	14 721 157	13 222 353
Årets resultat		3 006 121	1 584 813
		<u>17 727 278</u>	<u>14 807 166</u>

Summa eget kapital

89 278 148 86 542 027

Obeskattade reserver

Akkumulerade avskrivningar utöver plan	27	22 968 000	25 598 000
		<u>22 968 000</u>	<u>25 598 000</u>

Summa obeskattade reserver

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	28	470 153 080	579 948 330
Summa långfristiga skulder		<u>470 153 080</u>	<u>579 948 330</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		189 101 250	79 516 000
Leverantörsskulder		12 656 951	9 397 927
Aktuell skatteskuld		571 006	0
Övriga skulder		4 555 198	3 867 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	30 279 077	27 683 035
Summa kortfristiga skulder		<u>237 163 482</u>	<u>120 464 565</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

819 562 710

812 552 922

KASSAFLÖDESANALYS

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten	Not		
Rörelseresultat		9 046 057	10 459 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	36 302 818	32 871 195
Erhållen ränta m.m.		31 932	60 243
Erlagd ränta		-10 465 232	-10 230 672
Betald inkomstskatt		1 627 671	-2 464 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 543 246	30 695 566
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-398 254	-139 310
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 989 775	-108 878
Minskning(+)/ökning(-) övriga kortfristiga fordringar		18 485 095	-11 813 725
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 259 024	-3 755 750
Minskning(-)/ökning(+) övriga kortfristiga rörelseskulder		3 393 346	4 116 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 272 232	18 994 812
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	15,16,17,18	-23 528 621	-21 321 763
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 034 000	617 325
Utdelning från långfristiga värdepapper		2 000	2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 492 621	-20 702 438
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-210 000	-280 000
Utbetald utdelning		-270 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-480 000	-550 000
Förändring av likvida medel		40 299 611	-2 257 626
Likvida medel vid årets början		12 745 613	15 003 239
Likvida medel vid årets slut		53 045 224	12 745 613

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Fordringar har upptagits till det belopp varmed det beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Ändrad uppskattning och bedömning

En genomlysning har skett av avskrivningstider för byggnadernas komponenter (stomme, tak, fönster, fasad, osv). Avskrivningstiderna har i slutet av räkenskapsåret justerats för att framgent vara konsekventa och överensstämma med uppskattad livslängd och branschpraxis. För räkenskapsåret 2022 har det fått marginell påverkan på resultatet.

En förändring har skett jämfört med föregående avseende uppställningen och fördelningen av bolagets driftskostnader, underhållskostnader samt övriga externa kostnader och personalkostnader i resultaträkningen. En omgruppering har gjorts för att visa kostnaderna på ett mer rättvisande sätt i relation till bolagets verksamhet fastighetsförvaltning. Jämförelsetalen för 2021 har grupperats på likvärdigt sätt som för 2022. De totala kostnaderna i resultaträkningen är desamma mellan åren, det är endast omgrupperingen som har påverkats.

Värderingsprinciper

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.

Tjänster

Intäkter från tjänster intäktsredovisas när tjänsterna tillhandahålls.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränta och utdelning

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs det ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner utförs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

NOTER*Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Ränteswappar

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. ränteswappar. 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 ränteswappar som totalt uppgår till 540 MSEK (510). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,27 år (4,61) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,64% (0,95). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 50,4 MSEK (-6,6).

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.



NOTER*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnader

När en komponent i en byggnad byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del i tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stommar	100 år
Fasad	50-80 år
Fönster, Ytterdörrar, balkonger	50 år
Yttertak	40-50 år
El, ventilation, värme, VS, avlopp	30-50 år
Hissar	40 år
Kök, våtrum	30-50 år
Övrigt	10-30 år

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas restvärde.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 20 år
Skogsvägar	10 år

NOTER

Låneskulder

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 effektiv ränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som har en kapitalbindning på mindre än ett år från balansdagen samt de lån som ska amorteras inom ett år från balansdagen. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras dock som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

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.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisad med bruttobelopp i balansräkningen.

Ersättningar till anställda

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.



NOTER

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Marknadsvärden överstigande bokförda värden fastigheter (Kkr)

Totalt marknadsvärde för bolagets fastighetsinnehav minus bokförda värden enligt balansräkningen.

Aktuella marknadsvärden tas fram med hjälp av värderingsverktyget Datscha.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Om marknaden skulle kräva betydligt högre direktavkastning på fastigheter framgent påverkas våra fastighetsvärderingar nedåt vilket skulle kunna innebära nedskrivningsbehov på ett antal objekt. Marknaden skulle dock behöva kräva väsentligt högre avkastning innan det skulle bli betydande justeringar för bolaget. Risken bedöms som liten på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 3	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2022	2021
	Andel av årets inköp som skett från andra företag i koncernen	16%	19%
	Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen	65%	63%

NOTER

Not 4	Nettoomsättningens fördelning	2022	2021
	<i>Nettoomsättningen per rörelsegren</i>		
	Hysesintäkter	115 283 266	114 154 166
	Vindkraftsintäkter	2 288 160	767 040
	Övriga intäkter	2 952 641	3 692 060
		<u>120 524 067</u>	<u>118 613 266</u>
Not 5	Övriga rörelseintäkter	2022	2021
	Vinst vid avyttring maskiner och inventarier	523 777	617 283
	Erhållna bidrag för arbetskraft	388 809	365 761
	Statligt stöd avseende hyresrabatter	0	55 329
	Statligt stöd avseende sjuklönekostnader	118 132	133 233
	Övriga sidointäkter	-37 637	716 050
		<u>993 081</u>	<u>1 887 656</u>
Not 6	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel & lokal administration	16 184 287	14 250 748
	Reparationer	10 578 455	10 438 560
	Elkostnader	8 201 276	9 070 665
	Vatten	4 794 930	4 805 531
	Uppvärmning	4 339 435	5 394 653
	Sophantering	2 712 368	2 799 543
	Försäkringar	989 105	974 997
	Avgifter, gälder	616 244	603 165
		<u>48 416 100</u>	<u>48 337 862</u>
Not 7	Centrala administrations- och försäljningskostnader	2022	2021
	Övriga externa kostnader, central administration	8 595 357	8 508 351
	Arbetskraftskostnader, central administration	11 865 858	12 177 339
		<u>20 461 215</u>	<u>20 685 690</u>
Not 8	Leasingavtal	2022	2021
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	1 539 107	1 350 992
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	812 125	819 981
	Mellan 1 till 5 år	509 357	702 762
		<u>1 321 482</u>	<u>1 522 743</u>




NOTER

Not 9	Arvode till revisorer	2022	2021
	<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
	Revisionsuppdrag	86 138	126 045
	Övriga uppdrag	17 614	12 490
		<u>103 752</u>	<u>138 535</u>

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.

Not 10	Anställda och personalkostnader	2022	2021
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	31	30
	varav kvinnor	9	7
	varav män	22	23
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen och verkställande direktör		
	Löner och ersättningar	1 315 903	1 131 152
	Pensionskostnader	<u>319 332</u>	<u>358 493</u>
		1 635 235	1 489 645
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	12 944 893	13 007 753
	Pensionskostnader	<u>934 933</u>	<u>935 163</u>
		13 879 826	13 942 916
	Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 754 648	4 993 865
	Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>21 269 709</u>	<u>20 426 426</u>

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter	9	9
varav kvinnor	2	1
varav män	7	8
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	5	5
varav kvinnor	2	1
varav män	3	4

Lönekostnader till styrelse och verkställande direktör har ökat jämfört med föregående år på grund av utbetald semesterlöneskuld till avgående VD.

För verkställande direktören gäller följande villkor:

Pensionsvillkor enligt ITP-plan. Uppsägningstid vid bolagets uppsägning är 12 månadslöner.

NOTER

Not 11	Övriga rörelsekostnader	2022	2021		
	Förlust vid avyttring av byggnader och mark	1 923 369	1 030 582		
	Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	0	155 825		
		1 923 369	1 186 407		
Not 12	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021		
	Borgensavgift Lilla Edets Kommun	2 970 000	2 968 849		
	Övriga räntekostnader	7 495 232	6 807 313		
		10 465 232	9 776 162		
Not 13	Bokslutsdispositioner	2022	2021		
	Förändring av överavskrivningar	2 630 000	1 000 000		
		2 630 000	1 000 000		
Not 14	Aktuell och uppskjuten skatt	2022	2021		
	Aktuell skatt	-3 202 537	-86 101		
	Uppskjuten skatt	3 250 129	139 007		
	Skatt hänförlig till tidigare år	1 713 772	-213 572		
		1 761 364	-160 666		
	Avstämning av effektiv skatt				
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
	Resultat före skatt	1 244 757		1 745 479	
	Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-256 420	20,60%	-359 569
	Ej avdragsgilla kostnader	0,19%	-2 340	3,58%	-62 470
	Ej skattepliktiga intäkter	-3,00%	37 316	0,00%	0
	Skattemässiga justeringar	239,49%	-2 981 094	-19,25%	335 937
	Skatt hänförlig till tidigare år	-137,68%	1 713 773	12,24%	-213 571
	Förändring Uppskjuten skatt	-261,11%	3 250 129	-7,96%	139 007
	Redovisad effektiv skatt	-141,51%	1 761 364	9,21%	-160 666

NOTER

Not 15 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 064 178 521	1 059 394 878
Inköp	22 703 929	7 844 053
Försäljningar/utrangeringar	-5 057 775	-3 060 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 081 824 676	1 064 178 521
Ingående avskrivningar	-386 455 515	-363 184 131
Försäljningar/utrangeringar	2 583 701	2 033 886
Årets avskrivningar	-25 578 642	-25 305 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-409 450 456	-386 455 515
Ingående uppskrivningar	4 097 700	4 329 400
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-231 700	-231 700
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	3 866 000	4 097 700
Ingående nedskrivningar	-14 600 000	-15 000 000
Årets upplösning	400 000	400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 200 000	-14 600 000
Utgående redovisat värde	662 040 220	667 220 706
Redovisat värde byggnader	590 872 477	597 990 013
Redovisat värde markanläggningar	28 399 616	26 534 066
Redovisat värde mark	42 768 126	42 696 627
	662 040 219	667 220 706

Not 16 Skogsmark och skogsvägar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 816 400	12 807 400
Inköp	0	9 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 816 400	12 816 400
Ingående avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 881 582	-6 881 582
Ingående uppskrivningar	8 649 000	8 649 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	8 649 000	8 649 000
Utgående redovisat värde	14 583 818	14 583 818
Varv mark:	5 934 818	5 934 818

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	139 151 148	125 859 278
Inköp	2 663 141	23 630 929
Försäljningar/utrangeringar	-400 741	-10 339 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 413 548	139 151 148
Ingående avskrivningar	-93 548 717	-96 562 750
Försäljningar/utrangeringar	398 099	10 183 191
Årets avskrivningar	-9 449 762	-7 169 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 600 380	-93 548 717
Utgående redovisat värde	38 813 168	45 602 431

I posten ingår bokfört värde för tre vindkraftsverk där totala ägandeandelen uppgår till 25%. Anskaffningsvärdet för dessa är 25 633 365 kr varav det bokförda värdet per balansdagen uppgår till 3 520 911 kr (fg år 4 914 462 kr).

NOTER

Not 18	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående nedlagda kostnader	17 539 732	27 701 951
	Under året nedlagda kostnader	16 872 339	12 604 831
	Under året färdigställd byggnation	-18 710 788	-22 767 050
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 701 283	17 539 732
	Utgående redovisat värde	15 701 283	17 539 732

Not 19	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
	Värdepapper		
	Insatskap. i Husbyggnadsvaror		
	HBV	40 000	40 000
	Andel i Företagscentrum	4 200	4 200
	6 aktier i Prässeberg Vind AB	26 000	26 000
		70 200	70 200
	Ingående anskaffningsvärde	70 200	74 200
	Omklassificering	0	-4 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 200	70 200
	Utgående redovisat värde	70 200	70 200

Prässeberg Vind AB ombesörjer försäljning av el som vindkraftverken producerar samt ansvarar för drift och underhåll av verken. Vindkraftverken hyrs av ägarna. Andelen aktier i bolaget (25%) är lika stor som ägd andel av vindkraftverken i parken.

Not 20	Uppskjuten skatt	2022-12-31		
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
	Vinst försäljning skog	16 867 233	3 474 650	0
	Uppskrivningar bygg&mark	12 515 000	0	-2 578 090
	Nedskrivningar bygg&mark	14 200 000	2 925 200	0
	Delsumma		6 399 850	-2 578 090
	Kvittning		-2 578 090	2 578 090
			3 821 760	0
				2021-12-31
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
	Byggnader och mark	1 853 300	3 007 600	-2 625 821
	Uppskrivningar bygg&mark	0	189 850	0
	Delsumma		3 197 450	-2 625 821
	Kvittning		-2 625 821	2 625 821
			571 629	0

Not 21	Varulager	2022-12-31	2021-12-31
	Råvaror och förnödenheter		
	Bokfört värde	812 353	414 099
	Posten avser olja och pellets i lager,		



 31


NOTER

Not 22	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående redovisat värde	42 146 002	31 960 054
	Tillkommande	2 671 469	10 185 948
	Avgående	-19 447 771	0
	Utgående redovisat värde	25 369 700	42 146 002

Fg år fanns ett sk koncernkonto hos banken som klassificerades som koncernfordran i 2021 års årsredovisning. Detta konto har nu avslutats och de likvida medeln på koncernkontot har överförts till posten Kassa & Bank.

Not 23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda försäkringskostnader	1 363 008	1 288 225
	Förutbetalda programabonnemang	223 310	392 867
	Övriga förutbetalda kostnader	231 249	539 446
	Fordran Skogssällskapet	169 674	92 753
	Upplupna intäkter	1 106 340	1 692 142
		3 093 581	4 005 433

Not 24 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal A-Aktier	540 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	540 000	100,00

Not 25	Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Belopp vid årets ingång	2 734 861	2 815 004
	Överföring till fritt eget kapital	-183 991	-80 143
	Belopp vid årets utgång	2 550 870	2 734 861

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	14 721 157
årets vinst	3 006 121
	17 727 278
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	17 727 278
	17 727 278

NOTER

Not 27	Obeskattade reserver	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade avskrivningar utöver plan	22 968 000	22 548 000
		22 968 000	22 548 000
	Uppskjuten latent skatt avseende obeskattade reserver 20,6 % (20,6%)	4 731 408	4 644 888
Not 28	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder till kreditinstitut	470 153 080	579 948 330
	Amortering inom 1 år	189 101 250	79 516 000
	Amortering inom 2 till 5 år	470 153 080	579 948 330
		659 254 330	659 464 330

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 ränteswapar som totalt uppgår till 540 MSEK (510). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,27 år (4,61) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,64% (0,95). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 50,4 MSEK (-6,6).

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/övertärdet att löpande elimineras.

Not 29	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna lönekostnader	840 832	1 154 378
	Upplupna räntekostnader	2 109 583	1 716 490
	Förskottsbetalda hyror	24 747 578	22 565 583
	Förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter	2 581 084	2 246 584
		30 279 077	27 683 035
Not 30	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2022-12-31	2021-12-31
	Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-523 777	-617 283
	Förlust vid försäljning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 923 369	1 186 407
	Avskrivningar	34 860 105	32 306 128
	Övrigt	43 121	-4 057
		36 302 818	32 871 195

NOTER**Not 31 Eventualförpliktelser****2022-12-31****2021-12-31**

Garantibelopp Fastigo

295 256

295 256

265 926

265 926

Not 32 Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Lilla Edets Kommun har gått i borgen för bolagets banklån som på balansdagen uppgår till 659 254 330 kr (659 464 330 kr).

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut, har inte inträffat.

Lilla Edet
2023-03-14



Andreas Nelin
Ordförande



Bert Åkesson
Vice ordförande



Sanny Mattelin
Verkställande direktör



Christopher Kelleby



Jens Nielsen



Mats Nilsson



Johan Sösaeter Johansson



Vesna Källström



Jari Kalliomäki



Michelle Winkel

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023.



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Edethus, org.nr 556206-2777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Edethuss 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 AB Edethus.

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 AB Edethus 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-8. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 direktörernas förvaltning för AB Edethus 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 direktörernas 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 AB Edethus 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 fortlopande 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 28 mars 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Larsson'.

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor



Till Lekmannarevisorerna

PM AB Edethus år 2022

Uppdrag och avgränsning

PwC har i uppdrag att biträda lekmannarevisorerna i AB Edethus i deras granskning av bolagets verksamhet och interna kontroll (sakkunnigt biträde).

Uppdraget omfattar en kortfattad grundläggande granskning av verksamheten för 2022. Granskning omfattar följande:

- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för VD
- Styrelseprotokoll
- Övriga styrande dokument

Granskningen har genomförts med avseende på hur styrelsen tolkat och tillämpat ovanstående policys/dokument.

Iakttagelser och bedömning

- Bolagsordningen bedöms ha efterlevts under 2022. Ägardirektivet bedöms ha efterlevts under året – soliditetsmålet uppnås inte fullt ut.
- Policy- och övriga styrdokument bedöms i allt väsentlig ha efterlevts under året.
- Arbetsordning för styrelse och instruktion för VD bedöms ha efterlevts under 2022.
- Inga fördjupade revisionsinsatser har genomförts under året.

Karlstad den 20 mars 2023

Lars Dahlin
Certifierad kommunal revisor

Lekmannarevisorerna i AB Edethus, Lilla Edets kommun

För kännedom och beaktande
Bolagsstyrelsen i AB Edethus

Till årsstämman i
AB Edethus
Org nr 556206-2777

För kännedom
Fullmäktige i Lilla Edets kommun

Granskningsrapport för 2022

Vi, av fullmäktige i Lilla Edets kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Edethus verksamhet för 2022.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2022:

Att bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Lilla Edet den 27 mars 2023


Ingemar Ottosson
Lekmannarevisor


Dan Petersson
Lekmannarevisor

Bilaga:
PM PwC AB Edethus år 2022