

**AB Sjöbohem**  
**Org nr 556650-0665**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- VD har ordet	2
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- kassaflödesanalys	15
- noter	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad VD i AB Sjöbohem intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-04-12.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Sjöbo den 2023-04-18**

  
**Morgan Johnsson**  
**VD**

**AB Sjöbohem**  
**Org nr 556650-0665**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- VD har ordet	2
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- kassaflödesanalys	15
- noter	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## VD har ordet

När vi nu lägger 2022 till handlingarna så blev det året då vi gick från pandemi till ett fullskaligt krig i Europa och aldrig har omvärlden påverkat bolaget så mycket som under detta år. Leveransproblem av varor och produkter blev under året större än under pandemin och det påverkade vårt arbete med underhåll och projekt. Den expansiva ekonomiska politiken som har varit under pandemin tillsammans med konsekvenserna från kriget där bl.a. skenande energipriser ledde till att inflationen KPI rusade till 12,3%. Den rusande inflationen fick Riksbanken att lämna sin räntebana och höjde styrräntan från 0% till 2,5% för att få bukt med inflationen. Detta gjorde att samtliga kostnader för bolaget ökade kraftigt under året och kostnadsökningarna är större än vad bolaget kan höja hyresintäkterna med. Tack vare bolagets långsiktiga riskhantering så klarar bolaget av att hantera kostnadsökningarna under kommande år.

Under året har arbete skett med kundresan i bolaget och hur vårt ärendehanteringssystem skall stödja dessa processer för att få en effektiv och tydlig kundresa. Kundundersökningen som gjordes under hösten visade att vårt arbete har gett resultat och Nöjd Kund Index "NKI" för våra lokalyresgäster steg från 57 till 61 och vi hamnade i övre kvartilen. För våra bostäder steg Nöjd Boende Index "NBI" från 71 till 73. När vi analyserar undersökningarna ser vi att det är inom områdena hantering av felanmälningar, utvändigt skötsel och kommunikation med bolaget som vi har störst ökning av kundnöjdhet. Bolaget fortsätter att arbeta med att utveckla våra kundrelationer fram över.

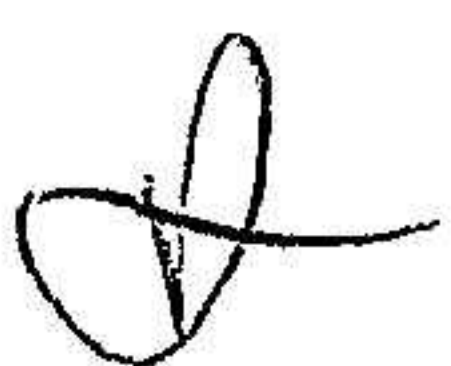
Utifrån kostnadsökningarna på energi som började under hösten 2021 och som stigit kraftigt under året har bolaget accelererat arbetet med energieffektiviseringar och driftoptimering av fastighetsbeståndet. Under året har också arbetet med att bygga ut kapaciteten för egenproducerad el ökat med målsättning att bolaget skall producera lika mycket el som förbrukas på årsbasis. Dessa satsningar leder också till att bolaget kommer närmare målet att vara fossilfritt 2030.

Byggekostnaderna i Sverige steg med nästan 20% under året och detta i kombination med ökade räntekostnader har lett till att det i princip är omöjligt att få ihop kalkyler för att bygga hyresrätter utan att tvingas göra stora nedskrivningar av projektet. Kostnadsutveckling har också lett till att bolaget får ut mindre underhåll per satsad krona och detta kommer att påverka framtida underhållsplaner.

Hög inflation och stigande räntor bidrar till att bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion bromsar in snabbt och Sverige är på väg in i en lågkonjunktur som med största sannolikhet kommer att ge ökad arbetslöshet.

För att motverka framtida kostnadsökningar kommer Sjöbohem att fortsätta arbetet med att utveckla organisationen och sättet att arbeta effektivt genom att effektivisera, digitalisera, automatisera och robotisera våra processer och fastigheter för att uppnå en effektiv och rationell fastighetsförvaltning med kunden i centrum.

Morgan Johnsson, VD AB Sjöbohem



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Sjöbohem, med säte i Sjöbo, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Allmän information

AB Sjöbohem, nedan betecknat bolaget, är ett kommunalägt fastighetsbolag grundat 2003. Bolaget ägs i sin helhet av Sjöbo kommun, org.nr. 212000-1090. Förvaltningen omfattar lägenheter, samhällsfastigheter och industrifastigheter. Både moder och dotter har sitt säte i Sjöbo Kommun, Skåne län.

Bolaget ska inom Sjöbo kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter för att tillhandahålla bostadslägenheter och lokaler utifrån kundens behov samt försäljning av facility management och utförande av tjänster enligt lagen om valfrihetsystem (LOV) inom hemtjänsten till personer boende i bolagets bostadslägenheter.

### Organisationsanslutningar och medlemskap

Bolaget är anslutet till bransch- och intresseorganisationen Sveriges allmännytt.

Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona (Kommunala Företagens Samorganisation), en organisation för kommunnära företag.

Bolaget är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

### Styrelse

Styrelsen har bestått av sju ordinarie ledamöter vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den sista december 2022 hade styrelsen följande ledamöter:

#### Ordinarie ledamöter

Fredrik Janson, Ordförande  
Jörgen Jönsson, Vice ordförande  
Bo Jersling  
Lats Lundberg  
Bengt Olsson  
Stefan Lundgren  
Lats Svärd

#### Verkställande direktör

Morgan Johnsson

#### Revisorer

##### Ordinarie

Ann Rickard Nilsson, Auktoriserad revisor

##### Suppleant

Mattias Johansson, Auktoriserad revisor

#### Lekmannarevisorer

Gert Ask

Erik Johansson



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

### Fastighetstransaktioner under året

Under året har det inte gjorts några fastighetstransaktioner.

### Projekt och renoveringar

Under året blev ombyggnationen av folktandvårdens lokaler till familjecentral klar och Region Skåne tillsammans med Sjöbo kommun flyttade in i lokalerna.

Flera renoveringsprojekt har gjorts under året, bl.a. nytt tak på Linnéstugan och delar av Storksskolans tak har bytts ut. Utemiljön kring Storksskolan har renoverats och utvecklats för att kunna hantera dagvattnet på ett bättre sätt inom tomten.

### Energieffektivisering

Ett stort fokus under de senaste åren har varit att energieffektivisera och driftoptimera bolagets fastighetsbestånd, vilket har gjorts i många fastigheter med mycket gott resultat. Bättre inomhusklimat med högre komfort för hyresgästerna, ökad livslängd på fastigheterna, mindre miljöpåverkan och inte minst förbättrad ekonomi.

Under året har energiprojekt bl.a. genomförts på Sövde 1:4 där ny ytjordvärmepump har installerats och på Ängsgården har gamla värmepumpar ersatts med fjärrvärme. Gamla ventilationsaggregat har bytts ut på Linnéstugan, Sandbäcksgården och Kärnan.

På Storksskolan har det installerats solceller och dessa kommer att kompletteras med sju mindre vindkraftverk för att öka andelen egenproducerad el som under året uppgick till 3,8% av elen som bolaget använde.

### Hållbarhet och miljö

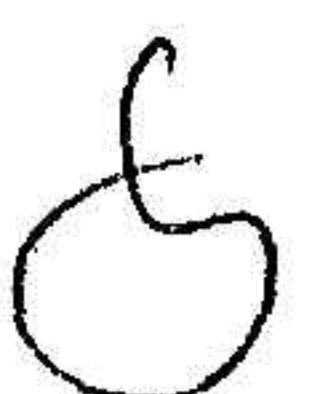
Under året har fokus legat på att minska spillet från kretsloppet och öka återvinning av avfall från våra bostäder. Sjöbo kommun tog beslut att tillåta fyrfackskärl på mindre fastigheter med lägenheter och där har vi nu ökat möjligheten för våra hyresgäster att källsortera.

Bolaget har fortsatt att utveckla utemiljöerna kring bolagets fastigheter genom att bland annat ta bort asfalt och ersätta denna med grönytor och växtlighet. Våra utemiljöer skall präglas av sammanhängande grasmattor, blommande perenner samt träd som bryter av ”platta” miljöer. Parkeringsplatser skall succesivt ändras från asfalt till gräsarmerade ytor.

I Sjöbo har bolaget installerat tjugotvå publika laddpunkter på fem platser för att möjliggöra laddning av elbilar och bolaget har köpt in ytterligare en elbil.

### Kunder

Bolagets största kund är ägaren Sjöbo kommun som står för 83% av bolagets omsättning. Resterande omsättning kommer från uthyrning av lägenheter och lokaler till privatpersoner och företag i Sjöbo kommun.



### **Kommunikationsutveckling**

Under året har bolaget jobbat med att utveckla vår kommunikation med kunder och andra intressenter. Bolagets hemsida är under ständig utveckling för att möta nya krav på tillgänglighet och som informationsplattform. Bolagets digitala kommunikation genom Facebook och LinkedIn har ökat under året genom att bolaget systematiskt har jobbat med dessa plattformar.



2023042606428

## Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med bolagsordningen, ägardirektivet och de kommunala principerna.

2023042606429

INRIKTNINGSMÅL	INDIKATOR	RESULTAT	
		2022	2021
✓ Social hållbarhet	Kundnöjdheten för såväl verksamhetslokaler som lokaler för näringsliv. Missnöjda kunder får inte överstiga 20 procent.	13%	17%
	Helhetsbetyg bostadshyresgästerna ger sitt boende. Missnöjda kunder får inte överstiga 20 procent.	10%	12%
✓ Miljömässig hållbarhet	Energianvändningen ska sänkas till 125 kWh/kvm till år 2030.	128 kWh	135 kWh
	Bolaget ska vara fossilfritt 2030	●*	81%
✓ Ekonomisk hållbarhet	Bolagets kapital ska generera en avkastning på totalt kapital om $\geq 0,8$ procent.	3,29%	2,67%
	Den justerade soliditeten ska uppgå till $\geq 10$ procent.	15%	13,5%
	Låneskulden som andel av de materiella anläggningstillgångarna ska uppgå till $\leq 91,6$ procent. (bolagets del)	87,2%	87,5%
	Information: Den samlade verksamhetens låneskuld som andel av de materiella anläggningstillgångarna (%).		

\*Mätningen utgår från Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ mål 2. Vid tidpunkten för årsbokslutet har Sveriges Allmännytta inte kunnat leverera några underlag eller mätdata varför målet ej kunnat utvärderas.



## Bolagets fastighetsbestånd

### Fastighetsbestånd 2022-12-31

Bolagets fastighetsbestånd delas in i tre kategorier. **Bostäder** inkl. LSS-bostäder, trygghetsbostäder och särskiltboende. **Samhällsfastigheter** som bland annat omfattar förskolor, skolor, kontor, utbildningslokaler och räddningsstationer samt **övriga fastigheter** som bland annat omfattar industrifastigheter och upplevelseindustrier.

Bostäder	55.011 m <sup>2</sup>
Samhällsfastigheter	73.440 m <sup>2</sup>
Övriga fastigheter	12.421 m <sup>2</sup>
Summa	140.872 m <sup>2</sup>

### Marknadsvärdering 2022-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 4,0-9,5% i Datscha värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2022-12-31 beräknas till 1.465 mnkr (1.465 mnkr 2021).

### Hysesökningar

Under året höjdes hyrorna i bolagets lägenheter efter förhandlingar med hyresgästföreningen med 2,25% från och med 2022-02-01. Bolagets lokalhyror höjs utifrån KPI index och blev 2,98% och Sjöbo kommuns lokalhyresavtal blev höjning 1,59%.

### Vakans

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut fanns en ledig lägenhet. I bolagets övriga lokaler ökade vakansgraden under 2022 till 4.140 m<sup>2</sup> (3.346 m<sup>2</sup> 2021) som utgör 4,8% (3,9% 2021) av lokalfastighetsbeståndet.

### Investeringar och underhåll

Under året har bolaget investerat 33 mnkr i olika projekt. Både ombyggnationer, stora renoveringar, energieffektiviseringar och markanläggningar.

### Systematisk förvaltning och underhåll

Bolagets förvaltning sker på ett styrt, rationellt och kostnadseffektivt sätt där bolaget genom systematiska åtgärder och underhåll säkerställer funktionalitet och driftsäkerhet i bolagets fastigheter. Genom välplanerade åtgärder minimerar vi riskerna för skador på människor och miljö, undviker kapitalförstörelse och upprätthåller fastigheternas funktionalitet.

Under året har bolaget levererat städtjänster och verksamhetsvaktmästeri till Sjöbo kommun och våra övriga hyresgäster. Omsättning av fastighetsrelaterade tjänster var 13% av bolagets totala omsättning under 2022.



Kostnader för planerat och akut underhåll uppgick till 28 mnkr och var fördelat på 4,9 mnkr i bostadsfastigheter, 2,4 mnkr i övriga fastigheter och 20,7 mnkr i samhällsfastigheter.

Under året har arbetet fortsatt med att bygga upp bolagets övergripande fastighetsnät för övervakning och styrning av fastigheterna. Målet med det övergripande fastighetsnätet är att driftoptimera bolagets fastigheter för att minska påverkan av vår miljö och skapa en mer hållbar förvaltning.

### Medarbetare

Antalet anställda i bolaget den 2022-12-31 var 72 personer, vilket motsvarade 65 heltidstjänster. Fördelningen av heltidstjänster var 41 kvinnor och 24 män. Frisknärvaron i bolaget var 92% vilket var något lägre än under 2021. Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån hos personalen genom att löpande genomföra vidareutbildningar.

### Omvärld

I en global värld påverkas vi ständigt av det som händer runt om kring oss. Expansiv ekonomisk politik under pandemin, omfattande störningar i de globala värdekedjorna och Rysslands anfallskrig mot Ukraina har skapat en perfekt storm med skenande inflation på många håll i världen. Skyhögt inflation, fallande tillgångspriser och förväntningar om fortsatta räntehöjningar leder till snabbt ökande kostnader för bolaget. Till detta finns också en överhängande risk att det kan bli energibrist i Europa som leder till nya utmaningar för bolaget.

Det svenska näringslivet tuffar på med relativt välfyllda orderböcker men den höga inflationen slår hårt mot den svenska ekonomin. För att stävja inflationen har Riksbanken höjt styrräntan snabbt de senaste månaderna och fler höjningar är att vänta. Hög inflation och stigande bolåneräntor gräper ur hushållens köpkraft och hushållen ser dystert på framtiden och samtidigt slår den vikande omvärldskonjunkturen mot den svenska exportnäringen. Den svaga efterfrågeutvecklingen leder till att svensk ekonomi går in i en lågkonjunktur nästa år och detta innebär att efterfrågan på arbetskraft blir lägre och arbetslösheten ökar.

Skåne växer och med Skåne växer Sjöbo som i dag är en småstad med ett starkt näringsliv där det bor ca 19.600 invånare och där det förväntas bo ca 20.600 invånare 2032. Sjöbo är rikt på fina natur- och kulturmiljöer och här finns möjlighet till ett härligt friluftsliv med jakt, fiske och olika sportaktiviteter. Projektet Bränneriet som innehåller ca 400 bostäder i centrala Sjöbo har påbörjats under 2021 och kommer att leda till en positiv utveckling för Sjöbo.



## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns tydliga trender som påverkar bolagets verksamhet och det är en åldrande befolkning, digitalisering av samhället samt ökat fokus på hållbarhet och förnybar energi.

Utifrån dessa trender ser bolaget ett kommande behov av mindre lägenheter, ökad efterfrågan av digitala tjänster och digital infrastruktur samt arbete med energieffektiviseringar av bolagets fastigheter och byggnation av anläggningar för lokalproducerad energi så som el och vätgas.

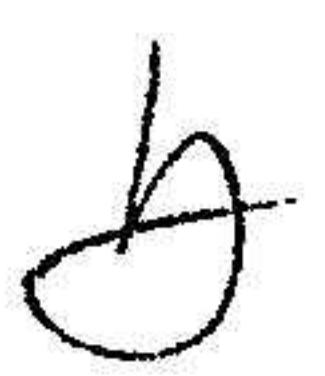
Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas av förändringar i omvärlden. Detta gäller såväl makroekonomiska som regionala faktorer och politiska förändringar. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera de risker som bolaget har och följande risker bedöms ha störst påverkan på verksamheten:

- Hyresutveckling i förhållande till kostnadsökningar
- Ränteutvecklingen
- Utveckling av priset och brist på energi

I bolagets affärsplan läggs strategin fast för hur dessa risker skall hanteras.

För att Sjöbohem skall kunna ta sig an framtida utmaningar måste bolaget ha en god ekonomi och målsättningen är fortsatt god utveckling av det egna kapitalet och intjäningsförmåga. Det kommer bli en utmaning kommande år att upprätthålla ett acceptabelt resultat och det behövs noggranna prioriteringar för en fortsatt god utveckling av det egna kapitalet och intjäningsförmåga.

Budgeterat resultat före bokslutsdispositioner och skatt för 2023 beräknas uppgå till 7,9 mnkr.



## Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för året låg över budget. Mild vinter såväl i början som i slutet av året, resulterade låga kostnader för vinterväghållning. Energisparande åtgärder tillsammans med bundna energiavtal under delar av året har hållit kostnaderna nere för el och uppvärmning. Satsningar på underhåll och energieffektiviseringar har fortsatt även detta år. Organisationsförändringar vid avslutade tjänster och vakanser har inneburit lägre personalkostnader. Finansiella riktlinjer har inneburit att stigande räntor under 2022 inte har påverkat resultatet i så stor omfattning. Den genomsnittliga räntan för 2022 var 1,97% och inkluderade en borgensavgift till ägaren på 4 mnkr. Den totala låneportföljen vid årets slut uppgick till 740 mnkr och var fördelad hos Kommuninvest och Sparbanken Skåne. Under året har amortering skett med 10 mnkr. Tillgången på koncernkontot vid årets slut uppgick till 48 mnkr

## Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 210101	22 400	72 023	94 423
Utdelning		-1 000	-1 000
Årets resultat		9 017	9 017
Eget kapital 220101	22 400	80 041	102 441
Utdelning enligt beslut årsstämma		-1 000	-1 000
Årets resultat		12 813	12 813
Eget kapital 221231	22 400	91 854	114 254

Aktiekapitalet består av 22 400st aktier med kvotvärde 1 000kr. Samtliga aktier är A-aktier.

## Flerårsjämförelse

Nyckeltal är beräknade på redovisade värden enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	174 688	172 253	171 713	167 780	162 422
Resultat efter finansiella poster, tkr	15 511	11 311	15 236	16 177	15 918
Balansomslutning, tkr	915 728	934 712	953 416	952 309	947 731
Kassaflöde, tkr	-7 564	-4 778	7 120	11 107	1 392
Driftsnetto, %	40,3	37,4	40,2	47,3	51,1
Avkastning på insatt kapital, %	69,2	50,5	68,0	72,2	71,0
Soliditet, %	15,0	13,5	12,4	11,4	10,3
Likviditet, %	182	129	130	140	99
Vakansgrad lägenheter, %	0,4	1,5	1,5	0,4	0,4

### Definitioner:

*Driftsnetto: rörelseresultat exkl. avskrivningar i procent av nettoomsättningen.*

*Avkastning på insatt kapital: Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital (Definition enligt ägardirektiven).*

*Soliditet: Eget kapital inkl. 79,4 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.*

*Likviditet: Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.*

*Vakansgrad: Antal vakanta lägenheter i procent den 31 december.*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 040 736
årets vinst	12 813 453
	<b>91 854 189</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas kronor	1 750 000
i ny räkning överföres	90 104 189
	<b>91 854 189</b>

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen


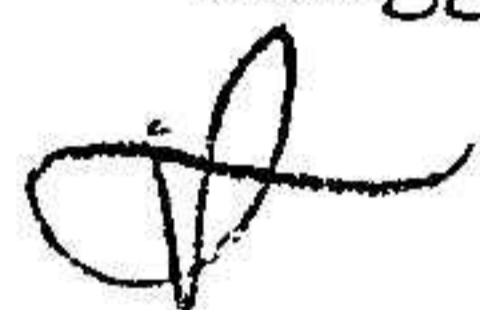
Bolagets verksamhet bedrivs fortsatt med lönsamhet. Bolaget har idag en låg soliditet. Den föreslagna utdelningen förväntas dock inte påverka den planerade soliditetsutvecklingen i någon större omfattning.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i

ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	174 688	172 253
Aktiverat arbete för egen räkning		1 024	1 263
Övriga rörelseintäkter		19	78
		<b>175 731</b>	<b>173 594</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader för fastigheter	3	-59 127	-61 324
Övriga externa kostnader	4,5	-8 993	-9 618
Personalkostnader	6	-34 758	-35 756
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-40 772	-39 532
Övriga rörelsekostnader		-2 315	-2 446
		<b>-145 965</b>	<b>-148 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 766</b>	<b>24 918</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		359	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 614	-13 609
		<b>-14 255</b>	<b>-13 607</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>15 511</b>	<b>11 311</b>
Bokslutsdispositioner	8	800	400
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 311</b>	<b>11 711</b>
Skatt på årets resultat	9	-3 498	-2 694
<b>Årets resultat</b>		<b>12 813</b>	<b>9 017</b>

2023042606435



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	2 337	3 786
		<b>2 337</b>	<b>3 786</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	827 229	834 139
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	351	513
Inventarier, verktyg och installationer	13	11 318	11 381
Pågående nyanläggningar	14	9 869	11 550
		<b>848 767</b>	<b>857 583</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	9	5 215	5 241
Andra långfristiga fordringar	16	202	158
		<b>5 457</b>	<b>5 439</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**856 561**      **866 808**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		436	443
Fordringar hos koncernföretag	17	52 581	61 532
Övriga fordringar		3 858	3 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 292	2 052
		<b>59 167</b>	<b>67 904</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**59 167**      **67 904**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**915 728**      **934 712**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

19	22 400	22 400
	<b>22 400</b>	<b>22 400</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

20	79 041	71 024
----	--------	--------

Årets resultat

21	12 813	9 017
----	--------	-------

	<b>91 854</b>	<b>80 041</b>
--	---------------	---------------

**Summa eget kapital**

	<b>114 254</b>	<b>102 441</b>
--	----------------	----------------

**Obeskattade reserver**

22	<b>29 000</b>	<b>29 800</b>
----	---------------	---------------

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23	740 000	750 000
----	---------	---------

**Summa långfristiga skulder**

	<b>740 000</b>	<b>750 000</b>
--	----------------	----------------

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	14 044	8 274
--	--------	-------

Skulder till koncernföretag

17	9 692	31 852
----	-------	--------

Skatteskulder

	1 233	0
--	-------	---

Övriga skulder

	495	488
--	-----	-----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24	7 010	11 857
----	-------	--------

**Summa kortfristiga skulder**

	<b>32 474</b>	<b>52 471</b>
--	---------------	---------------

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>915 728</b>	<b>934 712</b>
--	----------------	----------------



2023042606438

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Inbetalningar från kunder		152 757	170 580
Utbetalningar till leverantörer och anställda		<u>-100 306</u>	<u>-112 414</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>		52 451	58 166
Erhållen ränta		359	2
Erlagd ränta		-14 611	-13 232
Erlagd inkomstskatt		<u>-1 885</u>	<u>1 113</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		36 314	46 049
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 834	-31 773
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	1 919
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar		<u>-44</u>	<u>27</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-32 878	-29 827
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-10 000	-20 000
Utbetald utdelning		<u>-1 000</u>	<u>-1 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-11 000	-21 000
<b>Årets kassaflöde</b>		-7 564	-4 778
<b>Likvida medel vid årets början</b>	25	<u>56 017</u>	<u>60 795</u>
	25		
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>48 453</u>	<u>56 017</u>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

AB Sjöbohems årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäkter

##### Hysesintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyrorna periodiseras och bokförs per månad. Hyresintäkter för bostäder redovisas per månad.

##### Övriga intäkter

Bolaget fakturerar ersättningar och tjänster enligt löpande räkning. Intäkterna redovisas i takt med arbetets utförande.

##### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

#### Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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. Uppskjuten skatt är beräknad med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Effekterna redovisas i not 9.

#### Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider gäller:

Anslutningsavgifter 50 år

Styrsystem 5 år



## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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 om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation 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 av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Bolaget har delat in byggnaderna i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen på underkomponenterna varierar beroende på vilken komponentklass den tillhör.

Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Stommar	25-75 år
Fasader, fönster	10-50 år
Hissar, transport	25 år
VS/VVS	20-50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt	10-15 år
Kök	30 år
Tak	10-40 år
Ventilation	15 år
Installationer, ledning	10-35 år
Värme, sanitet	40 år
Övrigt	10-40 år

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

## Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och om- och tillbyggnader över fyra basbelopp aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställts.



### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på direktavkastningsmetoden med årligt fastställda direktavkastningskrav.

Ev nedskrivningar görs efter denna värdering med erforderligt belopp. För befintliga nedskrivningar görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör ske.

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten 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 överförts och i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

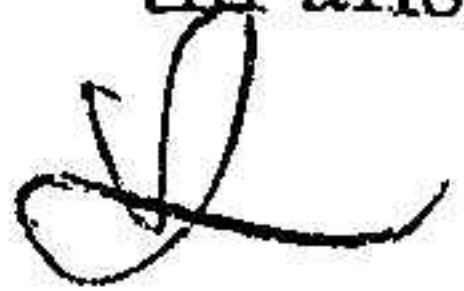
Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### 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.

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av insatsmedel. Innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas till anskaffningsvärde.



#### 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.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

#### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen.

#### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### **Ersättningar till anställda**

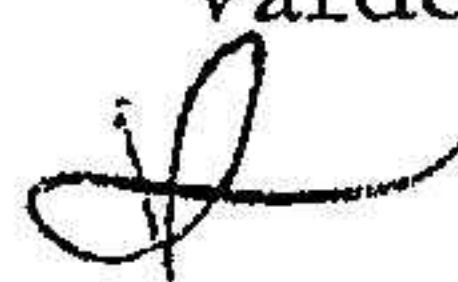
##### Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, och friskvårdsersättning. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

##### Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolaget har två pensionsavtal, dels PA-KFS09 som är ett avgiftsbestämt avtal för de som är födda fr o m 1954 och dels PA-KFS som är ett förmånsbestämt avtal för de som är födda t o m 1953. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolaget har även tagit över vaktmästare från Sjöbo kommun per 200101. Dessa ligger kvar på kommunens pensionsavtal genom KPA och pensionen är avgiftsbestämd. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. Från och med 2023.01.01 gäller kollektivavtalad tjänstepension. Avtalet heter AKAP-KR och är ett avgiftsbestämt avtal. AKAP-KR ersätter alla tidigare tjänstepensionsavtal. I förmånsbestämda planer betalar företaget under stor del av anställningen preliminära premier. Detta medför att avgifterna kan bli högre ju närmare pensionsavgång arbetstagare kommer. För personer, som anställs med ganska få år kvar till pensionsavgång, kan det i vissa fall innebära mycket höga avgifter de år som är kvar till pensionsavgången.

Övriga långfristiga ersättningar: Ersättningar till anställda förekommer enligt direktiv och policy som gäller i bolaget. Övriga långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.



2023042606442

## Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, den del av Sjöbo kommuns koncernkonto som bolaget disponerar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Driftsnetto

Rörelseresultat exkl avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

### Avkastning på insatt kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital.

### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Hysesintäkter, lokaler	128 145	126 061
	Hysesintäkter, bostäder	18 504	17 913
	Städtjänster	20 484	20 128
	Förmedlad försäljning material och tjänster	2 500	2 912
	Övriga intäkter	5 074	5 317
	Summa	<u>174 707</u>	<u>172 331</u>
	Varav till Sjöbo kommun	147 092	145 067
	Varav av till kommunägda bolag	2 099	2 026
	I övriga intäkter ingår intäkter från:		
	Debiterad värme, vatten och el inkl närvärmeverk	1 873	1 860
	Ersättningar från hyresgäster	24	205
	Försäljning av tjänster	3 083	3 151
	Övrigt (P-Platser, rabatter mm)	94	101
	Summa	<u>5 074</u>	<u>5 317</u>
	<b>Förfallotider (avfl. tidpunkt) lokalhyresavtal</b>		<b><u>Tkr</u></b>
	År 2022	-	478
	År 2023	3 155	3 155
	År 2024	1 873	1 574
	År 2025	5 886	3 189
	År 2026	784	387
	År 2027	-	-
	År 2028 eller senare	124 267	119 270
		<u>135 965</u>	<u>128 054</u>



**Not 3 Externa kostnader för fastigheter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förbrukningsmaterial	1 306	1 113
Fastighetsskötsel	4 154	4 888
Reparationer och underhåll	27 640	27 629
Taxebundna avgifter	18 766	19 905
Fastighetsskatt	977	967
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	<u>6 284</u>	<u>6 822</u>
Summa	<u>59 127</u>	<u>61 324</u>
Varav till Sjöbo kommun	4 269	4 854
Varav till kommunägda bolag	4 525	2 463

**Not 4 Ersättning till revisorerna**

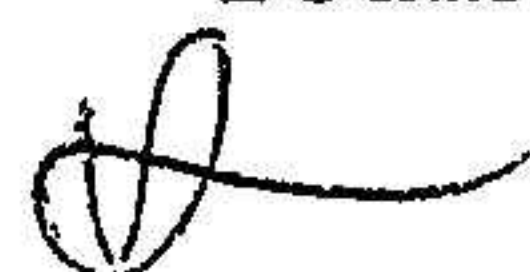
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	198	187
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	<u>27</u>	<u>8</u>
Summa	<u>225</u>	<u>195</u>

**Not 5 Operationella leasingavtal**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	45	21
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>12</u>	<u>14</u>
	57	35
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	83	109

**Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	41	42
Män	<u>24</u>	<u>23</u>
Totalt	<u>65</u>	<u>65</u>



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 370	1 340
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>23 235</u>	<u>23 594</u>
	24 605	24 934
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 892	8 110
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	206	216
Pensionskostnader för övriga anställda	<u>1 222</u>	<u>1 459</u>
Totalt	<u>33 925</u>	<u>34 719</u>

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	0	0
Män	<u>7</u>	<u>7</u>
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

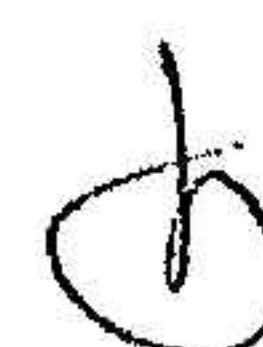
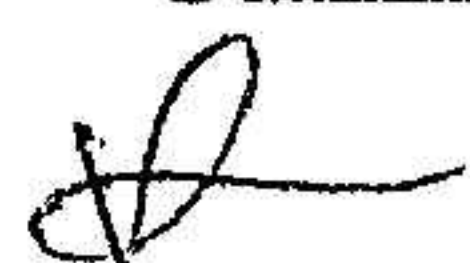
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
Totalt	<u>8</u>	<u>8</u>

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	2	2
Ränteintäkter koncernkonto, Sjöbo kommun	<u>357</u>	<u>0</u>
Summa	<u>359</u>	<u>2</u>
Räntekostnader	10 424	9 452
Borgensavgift till Sjöbo kommun	<u>4 190</u>	<u>4 157</u>
Summa	<u>14 614</u>	<u>13 609</u>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förändring av periodiseringsfond	<u>800</u>	<u>400</u>
Summa	<u>800</u>	<u>400</u>



**Not 9 Skatt på årets resultat**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skatt	3 472	1 998
Uppskjuten skatt	<u>26</u>	<u>696</u>
Skatt på årets resultat	<u>3 498</u>	<u>2 694</u>
Redovisat resultat före skatt	16 311	11 711
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	3 360	2 412
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	28	34
Skatteeffekt skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	9	501
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	110	73
Skatteeffekt av direktavdrag	-1 015	-1 624
Skatteeffekt av nedskrivning och utrangering	979	537
Skatt hänförlig till tidigare år	<u>1</u>	<u>65</u>
Redovisad skattekostnad	<u>3 472</u>	<u>1 998</u>
Ingående uppskjuten skattefordran	5 241	5 937
Årets förändring	-26	-696
Utgående uppskjuten skattefordran	5 215	5 241

**Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	8 104	8 104
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 104	8 104
Ingående avskrivningar	-4 318	-2 868
Årets avskrivningar	<u>-1 449</u>	<u>-1 450</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 767	-4 318

Utgående restvärde enligt plan

2 337

3 786

## Not 11 Byggnader och mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 263 661	1 240 403
Inköp	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-4 202	-3 727
Omföringar från pågående projekt	<u>32 702</u>	<u>26 985</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 292 161	1 263 661
Ingående avskrivningar	-385 113	-350 315
Försäljningar och utrangeringar	1 887	1 758
Årets avskrivningar	<u>-34 858</u>	<u>-36 556</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-418 084	-385 113
Ingående nedskrivningar	-44 409	-44 250
Årets nedskrivningar	-2 439	-159
Försäljningar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-46 848</u>	<u>-44 409</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>827 229</u>	<u>834 139</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	780 622	787 532
Bokfört värde mark i Sverige	46 607	46 607

Bolagets samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Ledningen har gjort en bedömning av marknadsvärdet enligt direktavkastningsmetoden. Omvärldsanalys har skett och avstämning av direktavkastningskrav har gjorts med likvärdiga bolag i närområdet. Marknadsvärdet för samtliga fastigheter bedöms till 1.465 mnkr per 2022.12.31 och till 1.465 mnkr per 2022.12.31.

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enl ovan, har påverkat resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 863	1 806
Årets förändringar		
-Inköp	<u>49</u>	<u>57</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 912	1 863

2023042606448

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående avskrivningar	-1 350	-1 114
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-211</u>	<u>-236</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 561	-1 350
Utgående restvärde enligt plan	<u>351</u>	<u>513</u>

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

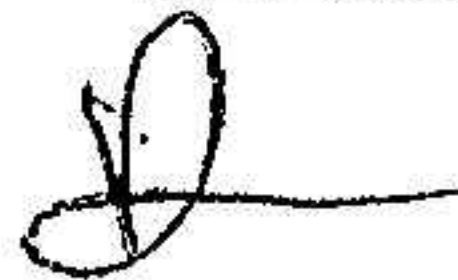
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	17 332	7 624
Årets förändringar		
-Inköp	862	400
Omföring från pågående projekt	889	9 308
Försäljning under året	<u>-64</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 019	17 332
Ingående avskrivningar	-5 951	-4 820
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 814	-1 131
Försäljning under året	<u>64</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 701	-5 951
Utgående restvärde enligt plan	<u>11 318</u>	<u>11 381</u>

### Not 14 Pågående nyanläggningar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående nedlagda kostnader	11 550	16 476
Under året nedlagda kostnader	32 834	32 412
Under året slutförda projekt till byggnader	-32 702	-26 985
Under året slutförda projekt till inventarier	-889	-9 308
Ej fullföljda projekt	<u>-924</u>	<u>-1 045</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>9 869</u>	<u>11 550</u>

### Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Insatskapital HBV	<u>40</u>	<u>40</u>



<b>Not 16</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Återbäringsmedel HBV	202	158
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>202</u>	<u>158</u>

**Not 17 Fordringar och skulder koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fordringar Sjöbo kommun	52 551	61 514
Fordringar kommunägda företag	<u>30</u>	<u>18</u>
	<u>51 581</u>	<u>61 532</u>
Skulder Sjöbo kommun	8 950	31 257
Skulder kommunägda företag	<u>742</u>	<u>595</u>
	<u>9 692</u>	<u>31 852</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000

AB Sjöbohems andel i Sjöbo kommuns koncernkonto redovisas som Fordringar hos koncernföretag

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

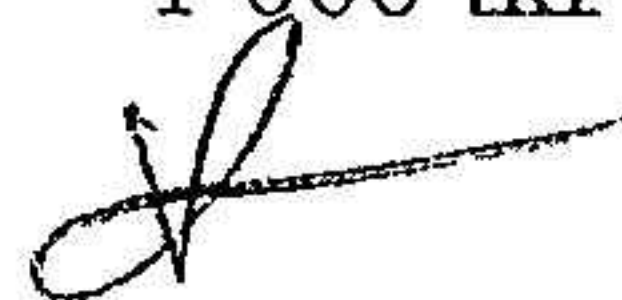
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda hyror	23	32
Förutbetalda försäkringar	1 311	1 179
Förutbetalda dataprogram	332	332
Övriga poster	<u>626</u>	<u>509</u>
	2 292	2 052

**Not 19 Aktiekapital**

Aktiekapitalet består av 22 400 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.  
Samtliga aktier är A-aktier.

**Not 20 Utdelning per aktie**

På bolagsstämman 2023-04-12 kommer en utdelning på 78 kr per aktie, totalt 1 750 tkr att föreslås.  
Beslutade utdelningar på bolagsstämmorna 2022 och 2021 uppgick till  
1 000 tkr respektive 1 000 tkr.



**Not 21 Förslag till disposition av resultatet**

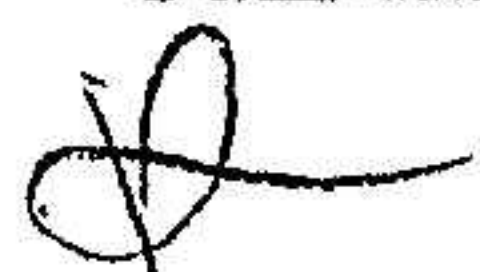
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	79 041	71 024
Årets vinst	<u>12 813</u>	<u>9 017</u>
	91 854	80 041
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas 1 750 000 kr (78 kr per aktie)	1 750	1 000
i ny räkning överförs	<u>90 104</u>	<u>79 041</u>
	91 854	80 041

**Not 22 Obeskattade reserver**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfonder	<u>29 000</u>	<u>29 800</u>
Summa	<u>29 000</u>	<u>29 800</u>

**Not 23 Upplåning**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>595 000</u>	<u>595 000</u>
Summa	595 000	595 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>145 000</u>	<u>155 000</u>
Summa	<u>145 000</u>	<u>155 000</u>
Summa räntebärande skulder	<u>740 000</u>	<u>750 000</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>319 000</u>	<u>290 000</u>
Summa	<u>319 000</u>	<u>290 000</u>



## Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
<b>Per 2022-12-31</b>				
Total upplåning	145 000	276 000	319 000	740 000
<b>Per 2021-12-31</b>				
Total upplåning	155 000	305 000	290 000	750 000

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 406	1 403
Upplupna löner	-	3
Upplupna semesterlöner	1 001	886
Upplupna sociala avgifter	940	880
Övriga poster	<u>5 069</u>	<u>8 685</u>
Summa	<u>7 010</u>	<u>11 857</u>

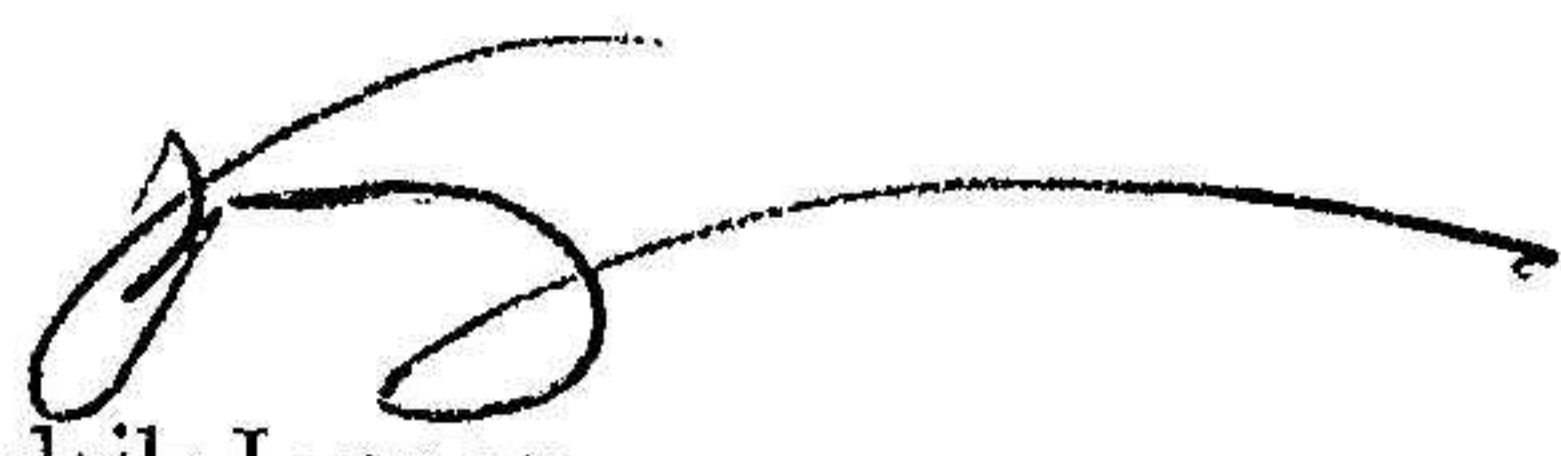
## Not 25 Kassaflödesanalys

AB Sjöbohems andel av Sjöbo kommuns koncernkonto, 48 453tkr (föreg. år 56 017tkr), betraktas i kassaflödesanalysen som likvida medel, men i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag.

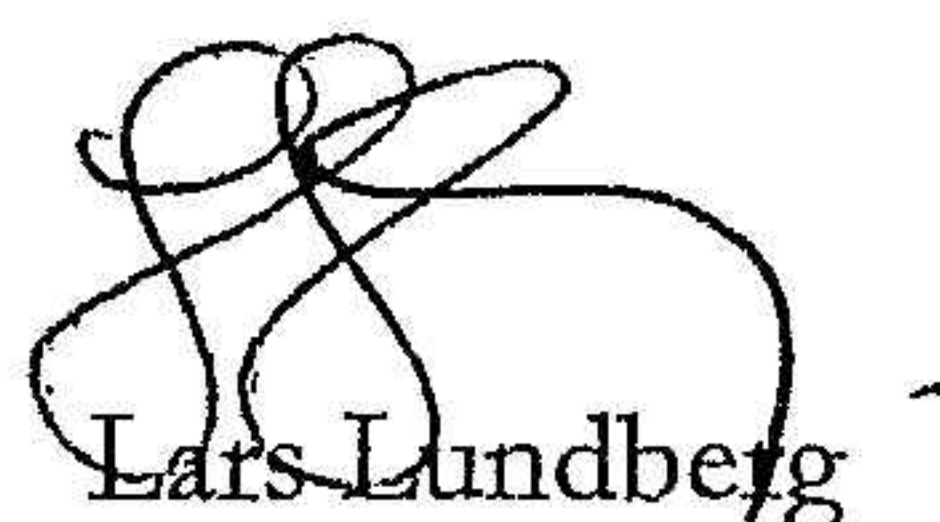


Not 26 Ställda panter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 488	31 488
Varav i ägararkiv hos Lantmäteriet	-18 429	-18 429
Varav i eget förvar	<u>-13 059</u>	<u>-13 059</u>
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-04-12 för fastställelse.  
Sjöbo 2023-02-14.



Fredrik Janson  
Ordförande



Lars Lundberg



Lars Svärd



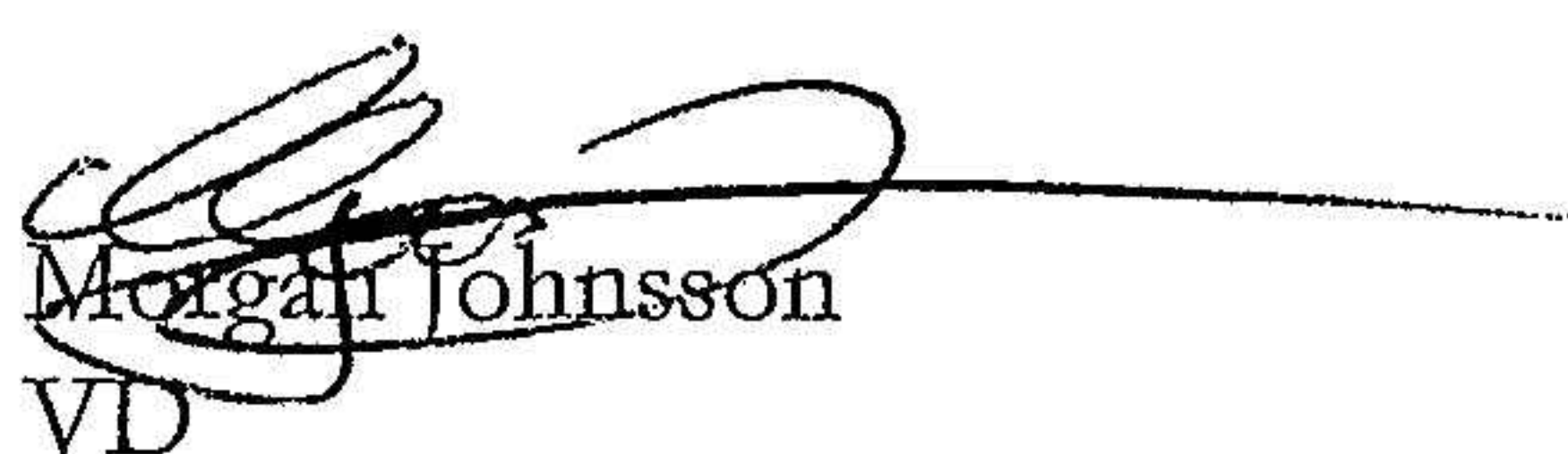
Bo Jersling



Bengt Olsson



Stefan Lundgren



Morgan Johansson  
VD



Jörgen Jönsson  
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den <sup>27/2</sup> 2023.



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Ann Rickard Nilsson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2022 har avlämnats den <sup>27/2</sup> 2023.



Erik Johansson



Gert Ask

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Sjöbohem, org.nr 556650-0665

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Sjöbohem för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Sjöbohem.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing (ISA)* och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Sjöbohem enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Sjöbohem för år 2022, samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Sjöbohem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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.

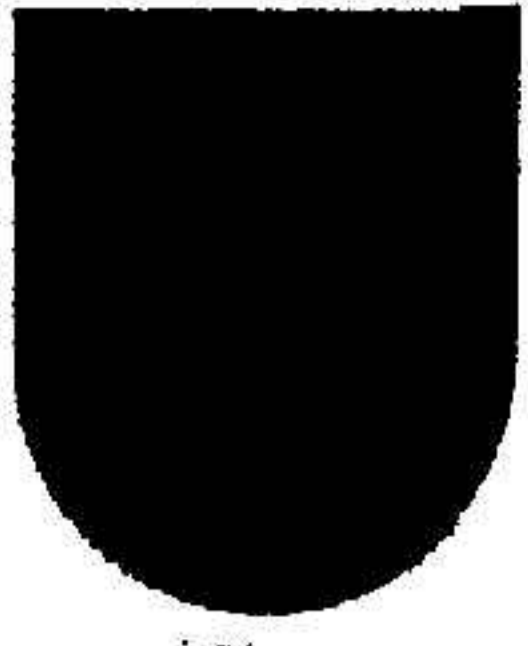
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sjöbo den 2023-02-27

Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Rickard Nilsson  
Auktoriserad revisor



SJÖBO  
KOMMUN

Lekmannarevisorerna i  
AB Sjöbohem

Till fullmäktige i Sjöbo kommun  
Till årsstämman i AB Sjöbohem  
Organisationsnummer 556650-0665

## Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Sjöbo kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat AB Sjöbohems verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Under räkenskapsåret har vi genomfört en grundläggande granskning inom AB Sjöbohem.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Sjöbo den 27 februari 2023

  
Gert Ask  
Lekmannarevisor

  
Erik Johansson  
Lekmannarevisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  
