

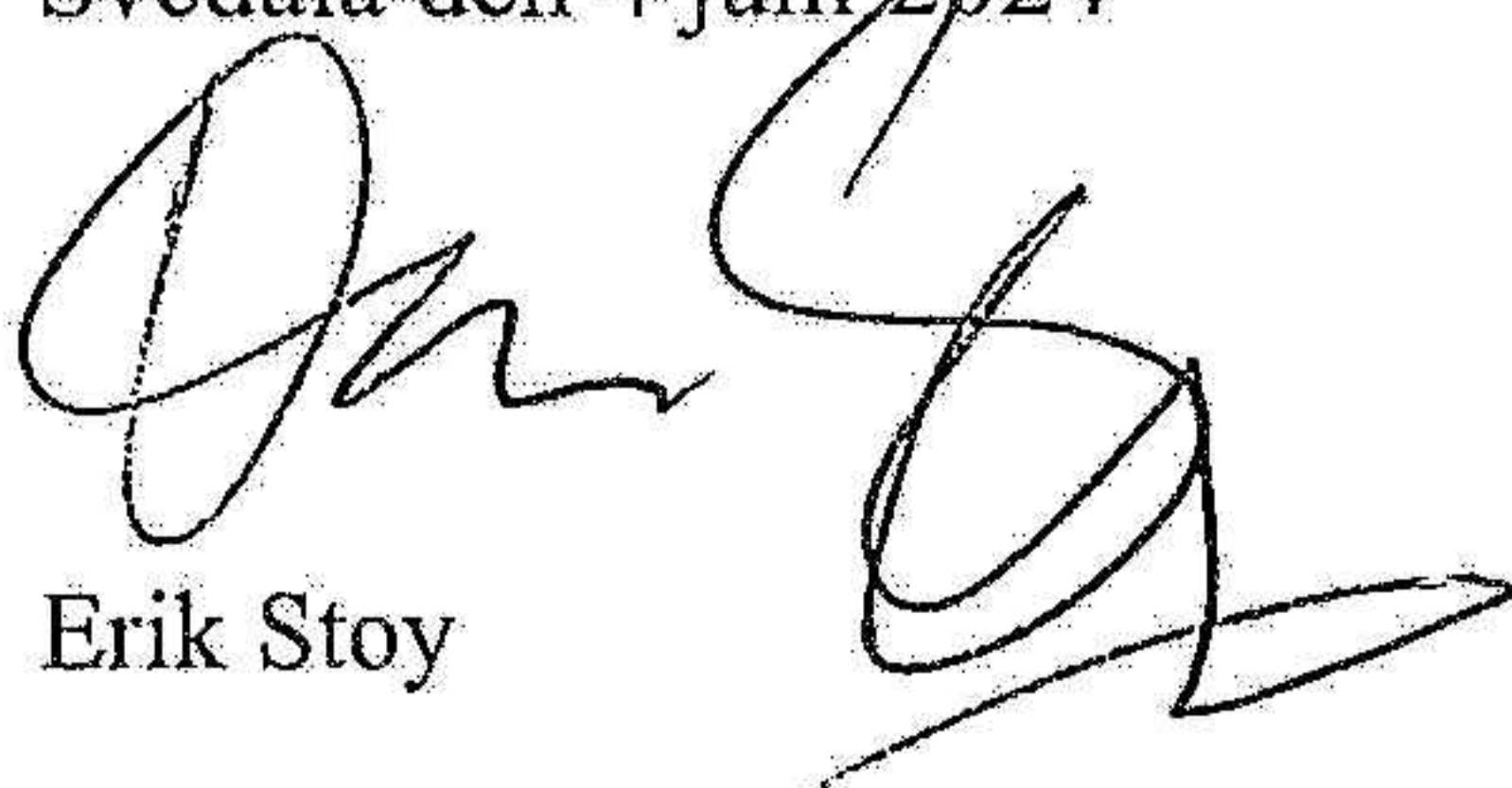
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Svedala kommunhus AB
559165-5633
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svedala kommunhus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 4 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Svedala den 4 juni 2024


Erik Stoy

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Svedala kommunhus AB
559165-5633

Räkenskapsåret

2023

Fotokopiering förbehålls
med rätt förbehåll



Innehållsförteckning

| | |
|---------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning koncern | 10 |
| Balansräkning koncern | 11 |
| Kassaflödesanalys koncern | 13 |
| Resultaträkning | 14 |
| Balansräkning | 15 |
| Kassaflödesanalys | 17 |
| Noter | 18 |

Styrelsen och verkställande direktören för Svedala kommunhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Svedala kommunhus AB förvärvades den 24 september 2018 som en del av en skatte- och bolagsrättslig koncern med aktiebolag som holdingbolag (moderbolag) för kommunens helägda dotterbolag Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB SVEDAB.

Bolaget äger och förvaltar aktierna i dotterbolagen. Koncernens bildande föregicks av beslut av Svedala kommunfullmäktige.

Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att utöva Svedala kommuns ägaransvar samt att främja en aktiv ägarstyrning av kommunens bolag med utgångspunkt i beslutade ägardirektiv, budget och andra styrande dokument. Allt i syfte att bidra till en god samhällsutveckling i Svedala kommun. Bolaget har även att leda och samordna kommunens bolag mot kommunfullmäktiges vision och mål samt att svara för den finansiella samordningen inom koncernen. Detta görs bland annat genom en aktiv ägardialog.

Bolagets styrelse sammanträdde vid fem tillfällen 2023. Därutöver deltog presidiet och en av styrelseledamöterna i tre ägardialoger med representanter för dotterbolagen. Vid ägardialogerna fördes samtal kring bland annat förslag till ägardirektiv, dotterbolagens ekonomi, utdelningskapacitet, utmaningar, måluppfyllelse, klimatarbete och strategier. En planering gjordes även för ägardialogerna 2024.

Företaget har sitt säte i Svedala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolaget

Under 2023 fokuserade såväl avgående som tillträdande styrelse på att utveckla Svedala kommunhus ABs roll i den kommunala ägarstyrningen samt på att ta fram förslag på ägardirektiv till dotterbolagen. Förslag till ägardirektiv arbetades fram av tjänstepersoner inom Svedala kommun i dialog med representanter för Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB. Ägardirektiven godkändes av Svedala kommunfullmäktige i maj för att därefter fastställas på respektive bolags ordinarie stämma. I ägardirektiven har Svedala kommuns övergripande mål och vision för innevarande mandatperiod arbetats in och vissa fokusområden som krisberedskap, brottsförebyggande arbete och varumärkesarbete lagts till.

Styrelsen beslutade i oktober att tillsätta en VD som tillträdde sitt uppdrag 1 januari 2024. Utsedd VD är kommundirektören i Svedala som i och med utnämningen till VD i Svedala kommunhus AB därmed blir koncernchef. Styrelsen har även antagit en VD-instruktion som tydliggör VDs uppdrag.

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

Affärsplan

Styrelsen har i december antaget en ny affärsplan för åren 2024-2027. Affärsplanen är framtagen av styrelse, ledning och bolagets medarbetare. Affärsplanen beskriver bolagets uppdrag och hur bolaget arbetar för att genomföra sitt uppdrag och nå de uppsatta målen.

Försäljning och förvärv

Under 2023 har bolaget sålt fastigheterna Svedala 106:23 (Holmagårdens äldreboende), Tejarp 4:28 (Solgårdens äldreboende) och Svedala 1:10 (Stationshuset) till systerbolaget Svedab. Radhuslägenheterna på Dadelgatan intill Holmagårdens äldreboende och Tejarpsvägen intill Solgårdens äldreboende är kvar i Svedalahem. Försäljningen av fastigheterna innebär en mer renodlad verksamhet i båda bolagen.

Investeringar

Nyproduktionsprojektet Svea Park med 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort var klart för inflyttning 1 februari 2023. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Under vintern och våren 2023 har stationshuset i Svedala fått en varsam renovering. Renoveringen har bland annat omfattat tak, fönster, dörrar och balkonger.

Ombyggnaden av Holmagårdens äldreboende har färdigställts under året. Boendet har verksamhetsanpassats så att det uppfyller nutidens krav på utrymme, tillgänglighet och säkerhet. I samband med ombyggnationen har Svedalahem utfört inre och yttre underhåll. Verksamhetsanpassningen har vidarefakturerats till Svedala kommun.

Styrelsen i Svedalahem har under året beslutat om

- start av projektering inför ny detaljplan för radhuslägenheter på fastigheten Tejarp 4:28, Klågerup
- start av projektering inför ny detaljplan för projektet Jasminen på fastigheterna Svedala 41:3 och Svedala 41:4.

Värderingar

Bolaget har under 2023 gjort en intern översiktlig värdering av fastigheterna utifrån samma direktavkastningskrav som framkom vid 2022 års externa värdering. Med de antagande bedöms marknadsvärdet till 1 562 Mkr (1 695), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Affärsplan

Styrelsen har i december antaget en ny affärsplan för åren 2024-2027. Affärsplanen är framtagen av styrelse, ledning och bolagets medarbetare. Affärsplanen beskriver bolagets uppdrag och hur bolaget arbetar för att genomföra sitt uppdrag och nå de uppsatta målen.

Försäljning och förvärv

Under 2023 har bolaget förvärvat fastigheterna Svedala 106:23 (Holmagårdens äldreboende), Tejarp 4:28 (Solgårdens äldreboende) och Svedala 1:10 (Stationshuset) från systerbolaget Bostads AB Svedalahem. Radhuslägenheterna på Dadelgatan intill Holmagårdens äldreboende och Tejarpsvägen intill Solgårdens äldreboende är kvar i Svedalahem. Förvärvet av fastigheterna innebär en mer renodlad verksamhet i båda bolagen.

Investeringar

Svedabs styrelse har under året beslutat om

- genomförande av om- och tillbyggnad av Fröhusets förskola, projekteringen är efter beslutet avbruten
- genomförande av om- och tillbyggnad av Roslättsskolan för en utbyggnad med 200 elevplatser
- projektering för renovering av Kyrkskolan med anledning av doftproblem i skolan
- tillägg för ombyggnation av Spångholmsskolan på grund av större omfattning av projektet.

Värderingar

Bolaget har under 2023 gjort en intern översiktlig värdering av fastigheterna utifrån samma direktavkastningskrav som framkom vid 2022 års externa värdering. Med de antagande bedöms marknadsvärdet till 2 299 Mkr (2 166), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen

Bolagen spelar en viktig roll för kommunens framtid och utveckling. Som aktiv fastighetsägare bygger, renoverar, förvärvar och säljer vi för att nå visionen - "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Dotterbolagen ska under de kommande åren arbeta med att säkra fastigheternas värdetillväxt genom att renovera, underhålla och investera i driftsutrustning på ett klimatsmart och hållbart sätt. Bolagen ska fortsätta arbetet med en förbättrad dialog mellan ägare, bolag och hyresgäst.

Med god värdetillväxt och nöjda kunder kommer bolagen att på sikt nå de finansiella målen.

Moderbolaget

Bolaget kommer fortsatt att arbeta med ägarstyrningen. Bolaget har även att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling samt att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar att kommunkoncernen når kommunfullmäktiges mål och vision.

Bolagets styrelse avser att ha tätare möten under 2024 för att följa upp VDs uppdrag och dotterbolagens arbete enligt de nya ägardirektiven.

Dotterbolagen

Efter ett år med hög inflation kunde det konstateras under hösten att inflationen är på väg ner men den är fortfarande på en hög nivå. Marknadsräntorna har varit höga under året vilket resulterat i högre räntekostnader för bolagen. Enligt flera kreditinstitut väntas räntesänkningar under de närmaste åren. Enligt Swedbanks chefsekonom spås en nedgång i Sverige under 2024 med en krympande BNP och en försvagad arbetsmarknad.

Energimarknaden har under 2023 varit fortsatt turbulent men en viss stabilisering av energipriserna kan ses för 2024. Under 2023 har priserna fortsatt öka; rörliga och fasta kostnader för fjärrvärme och gas har ökat mest medan elpriserna har varit stabila med tanke på det bundna elpris som bolagen fortfarande har. Upphandling av energislag och säkring av energiportföljen har visat sig vara en bra strategi för bolagen. Kostnaderna för VA - vatten och avlopp har ökat kraftigt under 2023 med avisering om fortsatta höjningar även för 2024.

Bostads AB Svedalahem

Under 2023 har Svedala kommunhus beslutat om ett nytt ägardirektiv för Svedalahem för 2023-2026. Svedalahem ska bidra till att utveckla attraktiva miljöer i Svedala genom att utveckla fastighetsbeståndet och svara för god bostadsförsörjning. Svedalahem fortsätter arbeta med kvalitetsmålen inom kundnöjdhet, nöjda medarbetare och hållbarhet.



Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Under 2023 har Svedala kommunhus beslutat om ett nytt ägardirektiv för Svedab för 2023-2026. Svedab ska under de kommande åren arbeta med att säkra fastigheternas värdetillväxt genom att renovera, underhålla och investera i driftsutrustning på ett klimatsmart och hållbart sätt. Svedab kommer att fortsätta arbeta med kundnöjdhet, nöjda medarbetare och hållbarhet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen

Dotterbolagen är utsatta för olika typer av risker till exempel kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder för att följa upp, analysera och motverka dem. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagens långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheterna medför är av störst vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Bolagens resultat påverkas även av omvärldsförändringar som bolagen inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan.

Bolagen är inte direkt exponerade mot den internationella marknaden.

En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden.

Koncernen och dotterbolagen följer aktivt utvecklingen och hanterar riskerna.

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

En förändring i den allmänna konjunkturen innebär både möjligheter och risker. Med högre räntor kan kunder kan få svårare att få lån till eget ägande, vilket innebär ökad efterfrågan på hyresrätter. En hög inflation och svårigheter att rekrytera personal kan innebära högre entreprenadpriser. En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

För bolagets del är en god dialog med ägaren och hyresgästen Svedala kommun en förutsättning för att kunna hantera riskerna. Bolagets resultat påverkas även av omvärldsförändringar som varken bolaget eller kommunen råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden.

Användande av finansiella instrument

Dotterbolagen

De långfristiga skulderna 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 räntebindingstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Styrelsen har antagit en finanspolicy som styr hur finansverksamheten ska hanteras i bolagen. Den övergripande målsättningen för företagets finansverksamhet är att

- betalningsförmågan ska vara säkerställd
- bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- spekulativa inslag inte får finnas.

Bolagens upplåning sker med kommunal borgen som säkerhet, vilket är en god säkerhet för att säkerställa företagets framtida upplåningsbehov. Tillgången till likvida medel bedöms som god mot bakgrund av ovan.

Bostads AB Svedalahem

Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,55 år (1,39) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,66 % (1,91), exklusive borgensavgift om i genomsnitt 0,35 % (0,31).

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 365 Mkr (295). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 6,2 Mkr (14,8).

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,84 år (2,55) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,84 % (1,82), exklusive borgensavgift om 1,0 % (0,5).

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 610 Mkr (460). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 22,2 Mkr (44,8).

Hållbarhetsupplysningar

Dotterbolagen

Dotterbolagen är långsiktiga aktörer som delar Svedalas kommuns vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Bolagen tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Bolagen arbetar med Svedala kommuns miljömål och rapporterar utfallet till Svedala kommun.

Hållbarhetsarbetet hos bolagen styrs av lagstiftning, ägardirektiv och bolagens affärsplan.

Hållbarhetsfrågorna är företagsövergripande angelägenheter och styrelsen beslutar om affärsplanen.

Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagens årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner.

Bostads AB Svedalahem

I Svedalahems ägardirektiv beskrivs bolagets ansvar "Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling." Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser.

Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, investeringar i solceller, arbete med sociala frågor samt projekt med hyror som många har råd att betala.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Svedab är en långsiktig aktör som delar Svedalas kommuns vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Bolaget tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, arbete med trygghetsfrågor och hållbara material i projekten.

Ägardirektiv och måluppfyllelse

Moderbolaget

Svedala kommunfullmäktige godkände 2023-05-17 ägardirektiv för Svedala kommunhus AB. Enligt ägardirektiven ska bolagets inriktning till 2026 vara att arbeta för att ägarstyrningen upplevs som tydlig i kommunkoncernen, säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling samt att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar att kommunkoncernen når kommunfullmäktiges mål och vision.

Prövning av moderbolagets verksamhet 2022 gjordes av kommunstyrelsen i Svedala 2023-12-11. Kommunstyrelsen konstaterade då att den verksamhet som moderbolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

2020-04-29 beslutade kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende åren 2020-2023. Två finansiella mål har ställts upp för bolaget.

- Bolagets justerade soliditet ska över tid inte varaktigt understiga 25 %. För 2023 nådde bolaget målet med en soliditet på 32,3 % (31,3).

- Bolaget ska ha en genomsnittlig årlig avkastning som lägst motsvarar en totalavkastning om 4 %. För 2023 uppgick avkastningen på totalt kapital till 2,5 % (1,8). Årets resultat har påverkats av högre räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor och dessutom har avskrivningskostnaderna ökat i takt med bolagets investeringar.

Prövning av 2023 års mål ska ske av kommunstyrelsen under 2024. Prövning av 2022 års mål enligt ägardirektiv har skett vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-12-11 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Våren 2020 beslutade kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende 2020-2023.

För 2023 har inte de tre fastställda finansiella målen uppnåtts vilket förklaras av en fortsatt hög investeringsvolym som återspeglas i ett ökat finansieringsbehov. Under 2023 har bolaget även sett ökade marknadsräntor vilket tillsammans med en höjd borgensavgift minskat resultatet efter finansiella poster.

-Soliditeten ska öka med minst 0,5 % per år för att uppgå till det långsiktiga målet på minst 15 %. Soliditeten för 2023 uppgår till 12,5 % (13,4).



-Bolagets avkastning på eget kapital samt eget kapitals del i obeskattade reserver ska uppgå till minst 20 % mätt som resultat efter finansiella poster. Avkastningen på eget kapital uppgår till 10,3 % (25,0).
-Bolaget ska årligen amortera 2 procent av det skattemässiga värdet. Bolaget har under året inte uppnått målet.

Prövning av 2023 års mål ska ske av kommunstyrelsen under 2024. Prövning av 2022 års mål enligt ägardirektiv har skett vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-12-11 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Ägarförhållanden

Svedala kommunhus AB ägs till 100 % av Svedala kommun.

Flerårsöversikt (tkr)

| Koncernen | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 184 077 | 152 141 | 215 880 | 219 736 | 214 783 |
| Resultat efter finansiella poster | 19 782 | 37 372 | 172 917 | 31 618 | 45 034 |
| Balansomslutning | 1 932 270 | 1 887 842 | 1 863 807 | 1 656 209 | 1 715 637 |
| Marknadsvärde fastigheter | 3 860 748 | 3 860 748 | 3 518 700 | 3 223 500 | 3 071 200 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 3,2 | 3,1 | 10,2 | 2,9 | 3,6 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 4,5 | 8,3 | 49,3 | 11,8 | 18,5 |
| Soliditet (%) | 21,4 | 24,1 | 23,3 | 16,1 | 14,2 |
| Genomsnittlig ränta exkl borgensavgift (%) | 2,71 | 1,85 | 0,88 | 0,82 | 0,84 |
| Belåningsgrad bokfört värde (%) | 72 | 66 | 67 | 79 | 76 |
| Belåningsgrad marknadsvärde (%) | 34 | 30 | 31 | 39 | 36 |
| Antal anställda | 31 | 32 | 31 | 31 | 32 |
| Antal kvadratmeter | 183 963 | 178 666 | 175 396 | 188 211 | 187 435 |
| Moderbolaget | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
| Resultat efter finansiella poster | 7 517 | 65 083 | 604 | 10 638 | 9 121 |
| Balansomslutning | 84 597 | 141 424 | 76 345 | 79 064 | 66 063 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 1,1 | 0,0 | neg | neg | neg |
| Avkastning på eget kap. (%) | 9,0 | 46,1 | 0,8 | 14,2 | 13,9 |
| Soliditet (%) | 98,9 | 99,8 | 99,7 | 94,9 | 99,6 |
| Antal anställda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättningen för koncernen har räknats om för 2023 och 2022 med anledning av redovisning av hyresavtal som finansiell leasing. Tidigare års nyckeltal har inte räknats om.

Förändringar i eget kapital, Tkr

| Koncernen | Aktie- kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Tot |
|---|---------------------------|---------------------------------------|--|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 600 | 55 500 | 407 844 | 463 944 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | | -65 000 | -65 000 |
| Årets resultat | | | 15 178 | 15 178 |
| Belopp vid årets utgång | 600 | 55 500 | 358 022 | 414 122 |

| Moderbolaget | Aktie- kapital | Fri överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Tot |
|---|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 600 | 55 500 | 20 000 | 65 078 | 141 178 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Utdelning | | | | -65 000 | -65 000 |
| Balanseras i ny räkning | | | 78 | -78 | |
| Årets resultat | | | | 7 517 | 7 517 |
| Belopp vid årets utgång | 600 | 55 500 | 20 078 | 7 517 | 83 695 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| fri överkursfond | 55 500 000 |
| balanserad vinst | 20 078 404 |
| årets vinst | 7 517 463 |
| | 83 095 867 |

| | |
|-------------------------|-------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 7 500 000 |
| i ny räkning överföres | 75 595 867 |
| | 83 095 867 |

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

| Koncernens | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Resultaträkning | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| tkr | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 184 077 | 152 141 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 1 332 | 1 678 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 48 833 | 14 942 |
| | | 234 242 | 168 761 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -141 603 | -87 758 |
| Övriga externa kostnader | 5, 6, 7 | -10 577 | -10 187 |
| Personalkostnader | 8 | -27 279 | -25 413 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -25 888 | -22 387 |
| Övriga rörelsekostnader | | -5 294 | -5 116 |
| | | -210 640 | -150 861 |
| Rörelseresultat | | 23 602 | 17 900 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 9 | 4 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 42 776 | 41 712 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -46 601 | -22 241 |
| | | -3 820 | 19 471 |
| Resultat efter finansiella poster | | 19 782 | 37 372 |
| Resultat före skatt | | 19 782 | 37 372 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -1 451 | -1 105 |
| Uppskjuten skatt | 12 | -3 153 | -6 095 |
| Årets resultat | | 15 178 | 30 172 |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 15 178 | 30 172 |

Koncernens Not 2023-12-31 2022-12-31
Balansräkning 1
tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|--------------|--------------|
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten | 13 | 2 176 | 2 321 |
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter | 14 | 1 896 | 1 948 |
| Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar | 15 | 0 | 221 |
| | | 4 072 | 4 490 |

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Förvaltningsfastigheter | 16, 17 | 889 415 | 623 442 |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet | 18 | 1 024 | 113 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 19 | 132 095 | 124 113 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 20 | 86 878 | 276 822 |
| | | 1 109 412 | 1 024 490 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 80 | 80 |
| Andra långfristiga fordringar | 22, 23, 24 | 687 173 | 724 193 |
| | | 687 253 | 724 273 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 1 800 737 | 1 753 253 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

Omsättningstillgångar

Varulager m m

| | | | |
|---------------------------|--|------------|------------|
| Råvaror och förnödenheter | | 122 | 190 |
| | | 122 | 190 |

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|---|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 1 926 | 134 |
| Fordringar hos Svedala kommun | | 77 272 | 116 662 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 119 | 175 |
| Aktuella skattefordringar | | 544 | 1 206 |
| Övriga fordringar | | 20 406 | 4 456 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 4 620 | 4 970 |
| | | 104 887 | 127 603 |

| | | | |
|------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Kassa och bank | 26 | 26 524 | 6 796 |
| Summa omsättningstillgångar | | 131 533 | 134 589 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 932 270 | 1 887 842 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

| Koncernens | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Balansräkning | 1 | | |
| tkr | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 27 | | |
| Eget kapital | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | | 600 | 600 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 55 500 | 55 500 |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat | | 358 022 | 407 844 |
| Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 414 122 | 463 944 |
| Summa eget kapital | | 414 122 | 463 944 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 28 | 34 438 | 31 285 |
| | | 34 438 | 31 285 |
| Långfristiga skulder | 29, 30 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 021 000 | 1 313 000 |
| Övriga skulder | | 121 | 184 |
| | | 1 021 121 | 1 313 184 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 382 000 | 562 |
| Förskott från kunder | | 8 940 | 11 078 |
| Leverantörsskulder | | 38 888 | 48 384 |
| Övriga skulder | | 6 503 | 819 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 26 258 | 18 586 |
| | | 462 589 | 79 430 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 932 270 | 1 887 842 |

2024062036523

| Koncernens | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Kassaflödesanalys | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| tkr | | | |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 19 782 | 37 372 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 32 | 45 673 | 22 285 |
| Betald skatt | | -789 | -2 312 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 64 666 | 57 344 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbeten | | 68 | -167 |
| Förändring kundfordringar | | -1 793 | -53 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 23 847 | -12 525 |
| Förändring leverantörsskulder | | -9 496 | 12 330 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 10 655 | -23 990 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 87 947 | 32 940 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | -122 | -2 060 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -170 830 | -187 442 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 36 929 | 6 536 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -20 051 | -13 890 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 2 036 | 0 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -74 | -40 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 37 094 | 35 648 |
| Investeringsstöd | | 21 863 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -93 156 | -161 248 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Återbetalning deposition | | -63 | -21 |
| Upptagna lån | | 90 000 | -550 |
| Utbetald utdelning | | -65 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 24 937 | -571 |
| Årets kassaflöde | | 19 728 | -128 879 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 6 796 | 135 676 |
| Likvida medel vid årets slut | 26 | 26 524 | 6 796 |

Moderbolagets
Resultaträkning
tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | 33 | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 5 | -426 | -165 |
| Personalkostnader | 8 | -32 | -8 |
| | | -458 | -173 |
| Rörelseresultat | | -458 | -173 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 34 | 7 648 | 65 061 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 1 365 | 195 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 038 | 0 |
| | | 7 975 | 65 256 |
| Resultat efter finansiella poster | | 7 517 | 65 083 |
| Resultat före skatt | | 7 517 | 65 083 |
| Skatt på årets resultat | 12 | 0 | -4 |
| Årets resultat | | 7 517 | 65 079 |

2024062036525

**Moderbolagets
Balansräkning**
tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

35

76 028

76 028

76 028

76 028

Summa anläggningstillgångar

76 028

76 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

0

62 195

0

62 195

Kassa och bank

26

8 569

3 201

Summa omsättningstillgångar

8 569

65 396

SUMMA TILLGÅNGAR

84 597

141 424

| Moderbolagets | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Balansräkning | 1 | | |
| tkr | | | |
| | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 27 | | |
| | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 36 | 600 | 600 |
| | | 600 | 600 |
| | | | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | 37 | | |
| Fri överkursfond | | 55 500 | 55 500 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 20 078 | 20 000 |
| Årets resultat | | 7 517 | 65 079 |
| | | 83 095 | 140 579 |
| Summa eget kapital | | 83 695 | 141 179 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 48 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 175 | 0 |
| Skulder till Svedala kommun | | 444 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | | 4 | 4 |
| Övriga skulder | | 9 | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 222 | 240 |
| Summa kortfristiga skulder | | 902 | 245 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 84 597 | 141 424 |

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
tkr

Not
1 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 7 517 65 083

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

7 517 65 083

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 62 195 -61 740

Förändring av leverantörsskulder 48 0

Förändring av kortfristiga skulder 608 -151

Kassaflöde från den löpande verksamheten 70 368 3 192

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning -65 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -65 000 0

Årets kassaflöde 5 368 3 192

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 201 9

Likvida medel vid årets slut 26 8 569 3 201

2024062036528

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom redovisning av finansiella leasingavtal som beskrivs under rubriken Byte av redovisningsprincip.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Byte av redovisningsprincip

I koncernredovisningen redovisar Svedala kommunkoncern från med 2023 hyresavtal, där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är förknippade med att äga fastigheter i allt väsentligt överförs från leasegivaren (Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB Svedab) till leasetagaren (Svedala kommun), som finansiella leasingavtal.

Den ändrade redovisningen påverkar koncernredovisningen och jämförelsebeloppen för 2022 har räknats om så att de kan jämföras med årets siffror. Den ändrade redovisningsprincipen har inneburit ändringar av nedanstående poster i resultat- och balansräkningen:

| <u>Resultaträkning</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | -76 601 | -76 601 |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar | 37 094 | 35 527 |
| Ränteintäkter | 39 507 | 41 074 |

| <u>Balansräkning</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förvaltningsfastigheter | -686 916 | -724 010 |
| Andra långfristiga fordringar | 686 916 | 724 010 |

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

Intäktsredovisning

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

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|--|----------|
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten | 3-5 år |
| Anläggningsbidrag | 40 år |
| Markanläggningar | 20-50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3-75 år |
| Förbättringsutgift på annans fastighet | 5 år |

Komponentindelning

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

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Bostäder färdigställda före 2000

| | |
|---|--------|
| Stommar | 100 år |
| Fasader, el, VA, ventilation | 50 år |
| Fönster, yttertak | 40 år |
| Tekniska installationer, snickerier, badrum | 30 år |
| Övrigt | 50 år |

Bostäder färdigställda efter 2000

| | |
|---|----------|
| Stommar | 75 år |
| Fasader | 50 år |
| El, VA, ventilation | 25-50 år |
| Fönster, yttertak | 40 år |
| Tekniska installationer, snickerier, badrum | 30 år |
| Ytskikt och vitvaror | 15-20 år |
| Övrigt | 50 år |

Skola, förskola, vårdboende samt övriga

| | |
|------------------------------|----------|
| Stommar | 50 år |
| Fasader, yttertak | 40 år |
| Fönster, el, VA, ventilation | 30 år |
| Tekniska installationer | 15-20 år |
| Snickerier, våtrum | 20-30 år |
| Inre ytskikt | 12-30 år |
| Övrigt | 50 år |

Kontor

| | |
|---|----------|
| Stommar | 75 år |
| Fasader, el, VA, ventilation | 50 år |
| Fönster, yttertak | 40 år |
| Tekniska installationer, snickerier, våtrum | 20-30 år |
| Inre ytskikt | 20 år |
| Övrigt | 50 år |

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. 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.

Andelar i dotterföretag

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

Derivatinstrument

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswapar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

Moder- och dotterföretagen redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden.

Moder- och dotterföretagen redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag i moderföretaget redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas före varje balansdag och justeras vid behov.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bolagens fastighetsinnehav.

202406203655

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Nettoomsättning per rörelsegren | | |
| Hysesintäkter lokaler | 84 565 | 62 503 |
| Hysesintäkter parkering | 1 897 | 1 342 |
| Rabatter | -69 | -469 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 994 | 3 302 |
| Hysesintäkter bostäder | 94 690 | 85 463 |
| | 184 077 | 152 141 |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 5 250 | 168 |
| Återbetalning biogas | 0 | 2 831 |
| Övriga rörelseintäkter | 43 583 | 11 943 |
| | 48 833 | 14 942 |

Övriga rörelseintäkter avser bland annat vinst från försäljning av media samt vidarefakturerering av kostnader till Svedala kommun.

**Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Driftkostnader | 119 173 | 69 210 |
| Underhållskostnader | 18 404 | 15 040 |
| Fastighetsskatt | 4 026 | 3 508 |
| | 141 603 | 87 758 |

**Not 5 Arvode till revisorer
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | 432 | 659 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -120 | 0 |
| Skatterådgivning | -60 | 0 |
| Andra uppdrag | 82 | 13 |
| | 334 | 671 |

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.

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-----------|
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | -2 | 52 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -120 | 0 |
| | -122 | 52 |

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 6 Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernen

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

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Inom ett år | 1 046 | 992 |
| Senare än ett år men inom fem år | 1 029 | 1 043 |
| | 2 075 | 2 035 |
| | | |
| Årets leasingkostnad | 1 106 | 944 |
| | 1 106 | 944 |

Not 7 Operationella leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen

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

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år | 14 463 | 15 877 |
| Senare än ett år men inom fem år | 46 216 | 45 444 |
| Senare än fem år | 107 351 | 116 043 |
| | 168 031 | 177 364 |

Samtliga av företagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom skolor, förskolor och särskilt boende uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga avtal är tecknade. När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.

De hyresavtal, där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är förknippade med att äga fastigheten i allt väsentligt har övergått till Svedala kommun, redovisas i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal.

Nuvärdesberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna.

**Not 8 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 11 | 12 |
| Män | 20 | 20 |
| | 31 | 32 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse | 1 665 | 1 494 |
| Övriga anställda | 15 013 | 14 719 |
| | 16 678 | 16 213 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för verkställande direktör | 489 | 534 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 2 404 | 1 804 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 564 | 6 385 |
| | 10 457 | 8 724 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 27 135 | 24 937 |

VD i dotterbolagen är anställd i Bostads AB Svedalahem. Lönekostnaden för VD inklusive pensionskostnader har fördelats lika mellan dotterbolagen.

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda.

| | | |
|--|-----------|----------|
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse | 26 | 7 |
| | 26 | 7 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 6 | 1 |
| | 6 | 1 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 32 | 8 |

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

| | | |
|--|-------|-------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 20 % | 30 % |
| Andel män i styrelsen | 80 % | 70 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0 % | 0 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100 % | 100 % |

**Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------|----------|
| Erhållna utdelningar | 4 | 0 |
| | <u>4</u> | <u>0</u> |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga ränteintäkter | 3 270 | 639 |
| Räntekomponent finansiella leasingavtal | 39 506 | 41 074 |
| | <u>42 776</u> | <u>41 712</u> |

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|--------------|------------|
| Ränteintäkter koncernföretag | 1 365 | 195 |
| | <u>1 365</u> | <u>195</u> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga räntekostnader | 1 332 | 8 |
| Räntekostnader ränteswapar | -15 505 | 5 413 |
| Räntekostnader fastighetslån | 50 319 | 11 155 |
| Räntekostnader billån | 20 | 38 |
| Borgensavgift Svedala kommun | 10 435 | 5 626 |
| | <u>46 601</u> | <u>22 241</u> |

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|--------------|----------|
| Övriga räntekostnader | 1 038 | 0 |
| | <u>1 038</u> | <u>0</u> |

**Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -1 546 | -1 268 |
| Justering avseende tidigare år | 95 | 163 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -3 153 | -6 095 |
| Totalt redovisad skatt | <u>-4 604</u> | <u>-7 200</u> |

2024062036540

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | | 2022 | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 19 782 | | 37 372 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -4 075 | 20,60 | -7 699 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,44 | -87 | 0,08 | -28 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 2,32 | -459 | -1,00 | 375 |
| Justering avseende skatter för föregående år | -0,48 | 95 | -0,44 | 163 |
| Övrigt | 0,40 | -78 | 0,03 | -11 |
| Redovisad effektiv skatt | 23,27 | -4 604 | 19,27 | -7 200 |

Moderbolaget

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------|-----------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | 0 | -4 |
| Totalt redovisad skatt | 0 | -4 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | | 2022 | |
|----------------------------------|-------------|----------|-------------|-----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 7 517 | | 65 083 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -1 549 | 20,60 | -13 407 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -20,96 | 1 575 | -20,59 | 13 403 |
| Övrigt | 0,36 | -27 | 0,00 | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | 0,00 | 0 | 0,01 | -4 |

**Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 586 | 229 |
| Omklassificeringar | 343 | 2 357 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 929 | 2 586 |
| Ingående avskrivningar | -265 | -229 |
| Årets avskrivningar | -488 | -35 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -753 | -265 |
| Utgående redovisat värde | 2 176 | 2 321 |

Not 14 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 097 | 2 097 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 097 | 2 097 |
| Ingående avskrivningar | -149 | -96 |
| Årets avskrivningar | -52 | -52 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -201 | -149 |
| Utgående redovisat värde | 1 896 | 1 948 |

Not 15 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 221 | 516 |
| Inköp | 71 | 2 126 |
| Omklassificeringar | -291 | -2 421 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 221 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 221 |

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 812 514 | 1 742 076 |
| Inköp | 36 830 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -59 639 | -11 415 |
| Omklassificeringar | -401 423 | -642 157 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 388 282 | 1 088 504 |
| Ingående avskrivningar | -465 061 | -423 054 |
| Försäljningar/utrangeringar | 18 894 | 5 083 |
| Årets avskrivningar | -52 700 | -47 091 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -498 867 | -465 061 |
| Utgående redovisat värde | 889 415 | 623 442 |
| Bokfört värde byggnader | 1 490 205 | 1 261 175 |
| Bokfört värde mark | 86 126 | 86 278 |
| | 1 576 331 | 1 347 452 |

Av bokfört värde på förvaltningsfastigheter redovisas 686 916 tkr (724 010) som finansiella leasingavtal.

Not 17 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade verkliga värden | | |
| Vid årets början | 3 860 748 | 3 518 700 |
| Vid årets slut | 3 860 748 | 3 860 748 |

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Senaste värdering av extern värderingsman är genomförd i december 2022.

Under 2023 har en intern översiktlig värdering gjorts med bedömning av direktavkastningskrav från en utomstående oberoende värderingsman.

Not 18 Nedlagda utgifter på annans fastighet

Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 703 | 1 703 |
| Inköp | 433 | 0 |
| Omklassificeringar | 527 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 663 | 1 703 |
| Ingående avskrivningar | -1 590 | -1 537 |
| Årets avskrivningar | -49 | -53 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 639 | -1 590 |
| Utgående redovisat värde | 1 024 | 113 |

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 172 392 | 159 925 |
| Inköp | 3 109 | 2 292 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 606 | -2 658 |
| Omklassificeringar | 16 942 | 12 833 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 189 838 | 172 392 |
| Ingående avskrivningar | -48 280 | -40 153 |
| Försäljningar/utrangeringar | 505 | 2 281 |
| Årets avskrivningar | -9 967 | -10 407 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -57 742 | -48 280 |
| Utgående redovisat värde | 132 095 | 124 113 |

**Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 276 822 | 172 469 |
| Inköp | 128 647 | 202 869 |
| Försäljningar/utrangeringar | -15 629 | 0 |
| Omklassificeringar | -302 962 | -98 515 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 86 878 | 276 822 |
| Utgående redovisat värde | 86 878 | 276 822 |

Bostads AB Svedalahem har erhållit investeringsstöd om 21 863 tkr.

**Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 80 | 80 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 80 | 80 |
| Utgående redovisat värde | 80 | 80 |

Avser andelar i Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226, Johanneshov

**Not 22 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 724 193 | 759 801 |
| Tillkommande fordringar | 182 | 72 |
| Avgående fordringar | -37 094 | -35 527 |
| Omklassificeringar | -108 | -153 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 687 173 | 724 193 |
| Utgående redovisat värde | 687 173 | 724 193 |

**Not 23 Finansiella leasingavtal där företaget är leasegivare
Koncernen**

Nuvärdet av minimileasingavgifterna förfaller enligt följande

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år | 38 829 | 37 094 |
| Senare än ett år men inom fem år | 177 152 | 167 865 |
| Senare än fem år | 470 935 | 519 051 |
| | 686 916 | 724 010 |

**Not 24 Uppgifter om finansiella leasingavtal
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ej intjänade finansiella intäkter | 271 295 | 310 801 |
| Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat | 42 596 | 21 208 |

Som finansiella leasingavtal redovisas de hyresavtal mellan koncernens bolag och Svedala kommun där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är förknippade med att äga fastigheterna i fråga i allt väsentligt överförs till kommunen. Hyresavtalen innehåller variabla avgifter för drift- och underhållskostnader. Hyresavtalen innehåller indexklausuler.

Ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren saknas.
Reservering för osäkra fordringar som avser minimileasingavgifter saknas.

**Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda leverantörsfakturor | 4 620 | 4 253 |
| Upplupen fordran SKV avseende biogas | 0 | 718 |
| | 4 620 | 4 970 |

**Not 26 Kassa och bank
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|---------------|--------------|
| Banktillgodohavande | 26 524 | 6 794 |
| Kassamedel | 0 | 2 |
| | 26 524 | 6 796 |

Tillgodohavande på koncernkontot redovisas som övrig fordran hos Svedala kommun.

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Banktillgodohavande | 8 569 | 3 201 |
| | 8 569 | 3 201 |

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

Ställda säkerheter saknas.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Eventualförpliktelser | | |
| Garantibelopp Fastigo | 163 | 167 |
| | 163 | 167 |
| Till förmån för andra: | | |
| Kommunal borgen | 900 000 | 810 000 |
| Tillgångar med äganderättsförbehåll | 0 | 588 |
| | 900 000 | 810 588 |

Moderbolaget

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser saknas.

Not 28 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Koncernen

2023-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 254 | 0 | 254 |
| Skattepliktiga temporära skillnader | 0 | -34 692 | -34 692 |
| | 254 | -34 692 | -34 438 |

2022-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 1 075 | 0 | 1 075 |
| Andra outnyttjade skatteavdrag | 374 | 0 | 374 |
| Skattepliktiga temporära skillnader | | -32 734 | -32 734 |
| | 1 449 | -32 734 | -31 285 |

Förändring av uppskj skatt

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 1 075 | -821 | 254 |
| Andra outnyttjade skatteavdrag | 374 | -374 | 0 |
| Skattepliktiga temporära skillnader | -32 734 | -1 958 | -34 692 |
| | -31 285 | -3 153 | -34 438 |

Not 29 Långfristiga skulder

Koncernen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förfaller senare än ett år efter balansdagen | | |
| Fastighetslån | 1 021 000 | 1 313 000 |
| Mottagna depositioner | 121 | 184 |
| | 1 021 121 | 1 313 184 |

Not 30 Finansiella instrument och riskhantering

Koncernen

Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Verkligt värde för derivat | | |
| Ränteswapar | 28 678 | 59 589 |
| | 28 678 | 59 589 |

Räntebindning långfristiga skulder (inklusive ränteswapar)

| | | |
|--------------|------------------|------------------|
| Inom 0-1 år | 776 800 | 720 000 |
| Inom 1-2 år | 55 000 | 250 000 |
| Inom 2-3 år | 0 | 55 000 |
| Inom 3-4 år | 140 000 | 0 |
| Inom 4-5 år | 150 000 | 100 000 |
| Inom 5-6 år | 150 000 | 0 |
| Inom 6-7 år | 80 000 | 150 000 |
| Inom 7-8 år | 100 000 | 0 |
| Inom 8-9 år | 0 | 100 000 |
| Inom 9-10 år | 50 000 | 0 |
| | 1 501 800 | 1 375 000 |

**Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga uppl kostn och förutb int | 15 834 | 9 750 |
| Upplupna semesterlöner | 1 537 | 1 401 |
| Upplupna räntekostnader | 8 684 | 7 153 |
| Upplupna pensionskostnader | 203 | 282 |
| | 26 258 | 18 586 |

Moderbolaget

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Övriga uppl kostn och förutb int | 222 | 240 |
| | 222 | 240 |

**Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Koncernen**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | | |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 25 888 | 22 386 |
| Utrangering av anläggningstillgångar | 5 293 | 46 |
| Resultatförda investeringar | 15 904 | 0 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -1 413 | -148 |
| | 45 673 | 22 285 |

Not 33 Koncernuppgifter

Moderbolaget

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svedala kommun med organisationsnummer 212000-1074 med säte i Svedala.

**Not 34 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|--------------|---------------|
| Erhållna utdelningar | 7 648 | 65 061 |
| | 7 648 | 65 061 |

Utdelning från andelar i dotterföretag: Svedala Exploaterings AB SVEDAB 7 500 tkr, Bostads AB Svedalahem 147,6 tkr.

Not 35 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

| Namn | Kapital- andel | Rösträtts- andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bostads AB Svedalahem | 100 | 100 | 60 000 | 74 228 |
| Svedala Exploaterings AB SVEDAB | 100 | 100 | 18 000 | 1 800 |
| | | | | 76 028 |

| | Org.nr | Säte |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| Bostads AB Svedalahem | 556201-2517 | Svedala |
| Svedala Exploaterings AB SVEDAB | 556191-3715 | Svedala |

Not 36 Antal aktier och kvotvärde

Moderbolaget

| Namn | Antal aktier | Kvot- värde |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| Antal A-aktier | 600 | 1 000 |
| | 600 | |

Not 37 Disposition av vinst eller förlust

Moderbolaget

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------|---------------|
| fri överkursfond | 55 500 |
| balanserad vinst | 20 078 |
| årets vinst | 7 517 |
| | 83 096 |

| | |
|-------------------------|---------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 7 500 |
| i ny räkning överföres | 75 596 |
| | 83 096 |

**Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

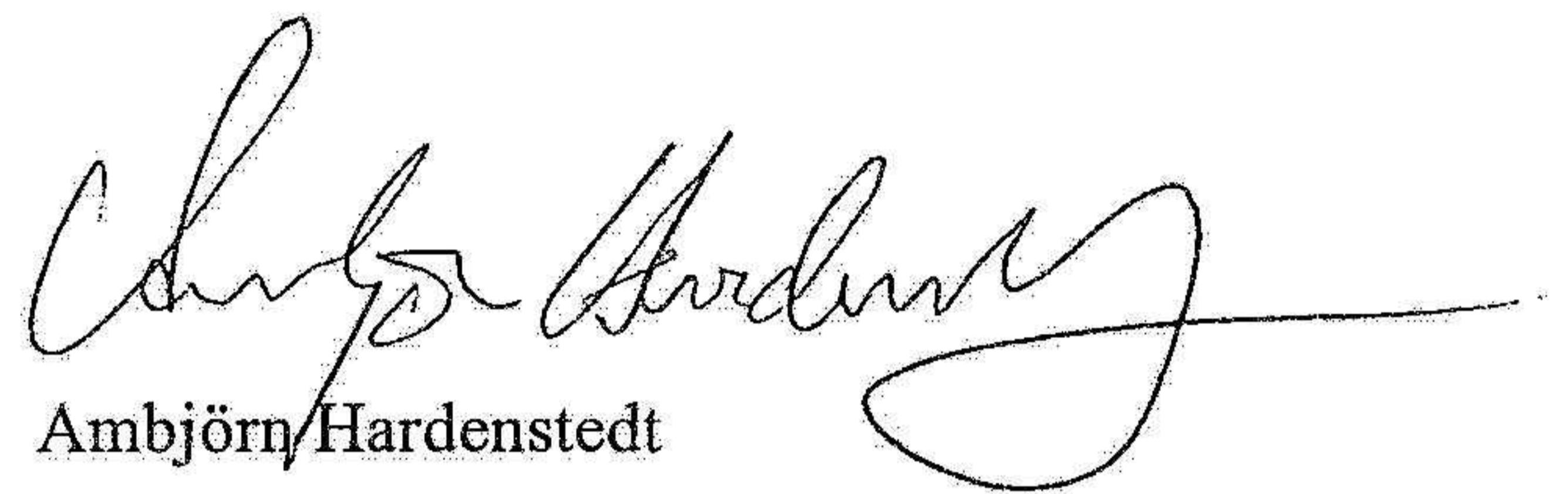
Moderbolaget

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

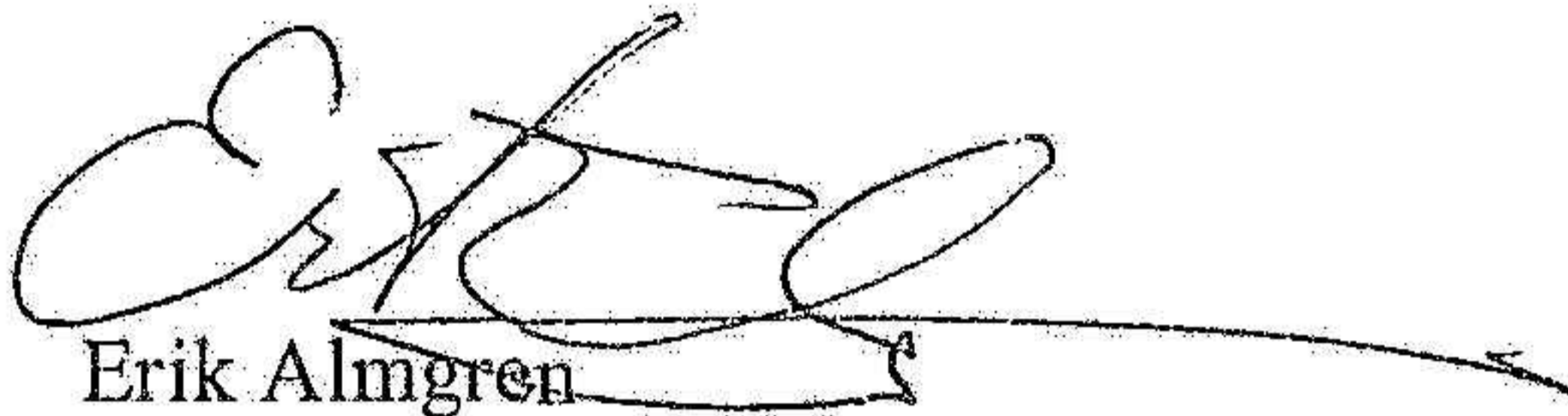
Svedala den 3 april 2024



Erik Stoy
Ordförande



Ambjörn Hardenstedt



Erik Almgren

Ronny Johnsson



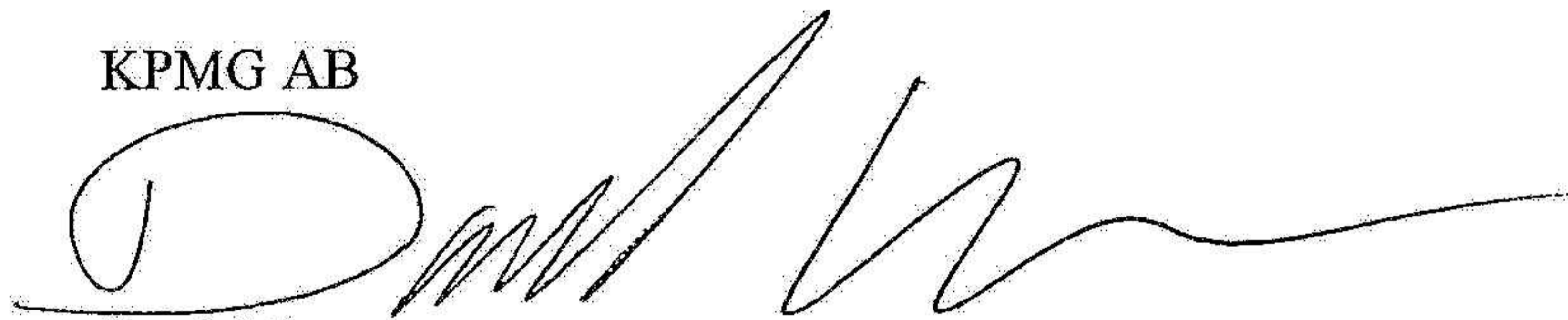
Sara Ripa



Johan Lundgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/4 2024

KPMG AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svedala kommunhus AB, org. nr 559165-5633

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svedala kommunhus AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svedala kommunhus AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

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, eller
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Helsingborg 15/4 2024

KPMG AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor