

ÅRSREDOVISNING FÖR
FÖRVALTNINGS AB STADSOSTÄDER

RÄKENSKAPSÅRET

2021-07-01 -- 2022-06 30

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings AB Stadsostäder intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 20 december 2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsen förslag till resultatdisposition.

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



Peter Söderlin

Styrelsen för Förvaltnings AB Stadsbostäder, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021/22

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Bolaget bildades 1985. Sedan 1988 har bolaget utfört uppdragsförvaltning av externt ägda näringsfastigheter, huvudsakligen belägna i Malmöområdet. Tillsammans med Service AB Stadsbostäder utgör bolaget en av de största aktörerna i Malmö när det gäller totalförvaltning av kommersiella fastigheter på uppdrag av utomstående privata ägare.

Under verksamhetsåret har intäkterna från både fasta avtal och tillkommande arbete fortsatt att öka. Det förstnämnda tack vare nya uppdrag. Tillkommande arbete ökar av olika skäl. Dels då vi nu erbjuder bl.a byggkonsulttjänster, men också p.g.a omstrukturering hos kunder.

Fastighetsförvaltarna i Malmö AB har fortsatt att fakturera sina kunder, enl gällande avtal. Alla kostnader tas dock i Förvaltnings AB Stadsbostäder, då ingen personal längre är kvar i det förstnämnda bolaget. Stadsbostäder har fakturerat Fastighetsförvaltarna för att kompensera för detta.

Flerårsöversikt

		21-07--22-06	20-07--21-06	19-07--20-06	18-07--19-06	17-07--18-06
Nettoomsättning	(kr)	16 381 626	14 838 271	15 120 104	11 615 055	12 009 748
Medelantal anställda	(st)	16,0	14,0	15,5	15,5	12,0
Omsättning/anställd	(kr)	1 023 852	1 059 877	975 491	749 358	1 000 812
Res. eft finansiella poster	(kr)	36 325	106 036	675 306	-3 103 699	4 576 339
i % av nettoomsättn.	(%)	0,2%	0,7%	4,5%	-26,7%	38,1%
Balansomslutning	(kr)	44 545 182	44 845 649	50 658 881	49 410 129	51 194 283
Soliditet	(%)	44,0%	43,7%	40,5%	40,3%	40,7%

Förändring av Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	18 208 243
Lämnad utdelning			0
Årets resultat			284 552
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	18 492 795

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	18 208 243
Årets resultat	284 552
Totalt	<u>18 492 795</u>

Disponeras enl följande

Utdelning till aktieägare	0
Överföres till balanserat resultat	<u>18 492 795</u>
Summa	18 492 795

2023010203701

RESULTATRÄKNING (kr)

	Not	2021-07-01-- 2022-06-30	2020-07-01-- 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	16 381 626	14 838 271
S:a rörelseintäkter		<u>16 381 626</u>	<u>14 838 271</u>
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-41 400	0
Övriga externa kostnader		-4 327 147	-3 617 814
Personalkostnader	5	-11 618 082	-10 942 476
Avskrivningar	3, 6	-56 005	-136 884
Övriga rörelsekostnader		0	0
S:a rörelsekostnader		<u>-16 042 634</u>	<u>-14 697 174</u>
Rörelseresultat		338 992	141 097
Finansiella poster			
Resultat från övr finansiella anl.tillgångar		0	-100 388
Övr. ränteintäkter och likn. resultatposter		25 307	452 565
Räntekostnader och likn. resultatposter		-327 974	-387 238
S:a finansiella poster		<u>-302 667</u>	<u>-35 061</u>
Resultat efter finansiella poster		36 325	106 036
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfonder		350 000	630 000
S:a bokslutsdispositioner		350 000	630 000
Resultat före skatt		386 325	736 036
Skatt på årets resultat		-101 772	-193 774
ÅRETS RESULTAT		284 553	542 262

BALANSRÄKNING (kr)

2023010203703

	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	3, 6	74 320	130 325
S:a Materiella anläggningstillgångar		74 320	130 325
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga fordringar	7	4 400 000	4 400 000
Övriga placeringar	8	31 532 693	31 532 693
S:a Finansiella anläggningstillgångar		35 932 693	35 932 693
S:a Anläggningstillgångar		36 007 013	36 063 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		947 235	565 765
Fordran koncernföretag		3 716 796	0
Övriga fordringar		433 710	342 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		993 384	958 941
S:a Kortfristiga fordringar		6 091 125	1 867 469
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar	9	286 095	286 095
S:a kortfristiga placeringar		286 095	286 095
Kassa och bank		2 160 949	6 629 067
Kassa och bank	10	2 160 949	6 629 067
S:a Omsättningstillgångar		8 538 169	8 782 631
SUMMA TILLGÅNGAR		44 545 182	44 845 649

BALANSRÄKNING (kr)

2023010203704

	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
S:a Bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		18 208 243	17 665 981
Årets resultat		284 553	542 262
S:a Fritt eget kapital		18 492 796	18 208 243
SUMMA EGET KAPITAL		18 612 796	18 328 243
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		1 260 000	1 610 000
S:a Obeskattade reserver		1 260 000	1 610 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	9 000 000	9 000 000
Övriga skulder	11	10 537 696	10 860 980
S:a Långfristiga skulder		19 537 696	19 860 980
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231 204	239 411
Skulder till koncernföretag		1 000 000	1 000 000
Övriga skulder		1 594 273	1 563 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 309 213	2 243 992
S:a Kortfristiga skulder		5 134 690	5 046 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 545 182	44 845 649

NOTER

(alla belopp i kr)

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

2 Intäktsredovisning

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln

3 Avskrivningar anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångarna bedöms ha en ekonomisk livslängd av 5 år. Skrivs av med 20 % per år

	2021/22		2020/21	
4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN				
Försäljning av tjänster till koncernföretag	4 000 000		4 000 000	
Tillkommande fördelning av uppdragsintäkt, från koncernföretag	0		63 525	
	<hr/>		<hr/>	
	4 000 000		4 063 525	
5 PERSONAL				
Medelantalet anställda	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Antal anställda i medeltal	16,0	11,0	14,0	10,0
6 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR - AVSKRIVNINGAR				
	2022-06-30		2021-06-30	
<u>Maskiner och inventarier</u>				
Ingående anskaffningsvärde	776 073		776 073	
Inköp	0		0	
Omklassificeringar/utrangeringar	-5 091		0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/>		<hr/>	
	770 982		776 073	
Ingående avskrivningar	-645 748		-508 864	
Omklassificeringar/utrangeringar	5 091		0	
Årets avskrivningar	-56 005		-136 884	
Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/>		<hr/>	
Utgående restvärde	74 320		130 325	

2023010203706
7 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Avser reverslån till intressebolag, AB Reimolin

Ingående värde	4 400 000	4 400 000
Amortering	0	0
Utgående värde	<u>4 400 000</u>	<u>4 400 000</u>

8 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR

Kapitalförsäkring

Ingående värde	31 633 081	31 633 081
Uttag till anskaffningsvärde	0	-4 633 081
Insättning under året	0	4 532 693
Utgående ackumulerat värde	<u>31 633 081</u>	<u>31 532 693</u>

9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Noterade aktier och värdepapper

<u>Ansk värde</u>	<u>Markn värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
286 095	297 497	286 095

10 KASSA OCH BANK

Förvaltnings AB Stadsbostäder har i eget namn öppnat bankkonton (klientmedelskonto) för flera av de fastigheter som förvaltas. Kontona har fastighetens namn/adress och använts uteslutande för fastighetens in- och utbetalningar samt för hyresdepositioner. Dessa medel är vid varje tillfälle fastighetsägarens och Förvaltnings AB Stadsbostäder kan inte disponera dem för egen räkning. Kontobehållningarna framgår alltid i resp företags/fastighets löpande redovisning och bokslut som bankmedel och tas därför inte upp i balansräkningen för Förvaltnings AB Stadsbostäder. Den 30 juni 2022 uppgick den totala behållningen på dessa konton i Handelsbanken och SEB till 50 954 988 kr.

11 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skuld till koncernföretag

Skuld till AB Aronstig, 556491-5824
Skulderna förfaller senare än om 5 år.

Övriga skulder

Avser avräkningar med bolagets ägare.
Skulderna förfaller senare än om 5 år.

12 KONCERNFÖRHÅLLANDE

Förvaltnings AB Stadsbostäder är sedan 2006 ett helägt dotterbolag till AB Scanway, org nr 556402-2035. I koncernen ingår också Service AB Stadsbostäder, AB Aronstig och sedan 2018-06-29; Fastighetsförvaltarna i Malmö AB. Samtliga bolag har säte i Malmö.

2023010203707

ÖVRIGA NOTER

13 SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Bolaget har inte ställt ut några säkerheter eller eventalförpliktelser

14 DEFINITION NYCKELTAL

Soliditet: Justerat Eget kapital i % av balansomslutningen.

Malmö 2022-11-22



Peter Söderlin

Min revisionsberättelse har avgivits den

19/12 2022



Ulrika Bäckenskiöld
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Stadsbostäder
Org.nr. 556313-3809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Stadsbostäders finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltnings AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Stadsbostäder enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

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

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

Malmö den 19 december 2022



Ulrika Backenskiöld

Auktoriserad revisor