

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**SERVICE AB STADSOSTÄDER**  
RÄKENSKAPSÅRET  
**2022-07-01 -- 2023-06-30**

Undertecknad styrelseledamot i Service AB Stadsostäder intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 19 december 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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



Peter Söderlin

Styrelsen för Service AB Stadsostäder, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022/23.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

Service AB Stadsostäder är ett privatägt bolag som bildades 1986. Bolaget har sedan dess på uppdrag utfört fastighetsservice och underhåll av näringsfastigheter, huvudsakligen i Malmö-/Lundområdet. Tillsammans med Förvaltnings AB Stadsostäder utgör bolaget en av de största aktörerna i Malmö när det gäller totalförvaltning av kommersiella fastigheter på uppdrag av utomstående privata ägare.

Glädjande har vi hämtat tillbaka föregående års omsättningstapp med råge. Detta beror främst på fler utförda tjänster i förvaltade fastigheter. Det gäller både ombyggnationer i lägenheter, måleritjänster löpande reparationer och trädgårdsskötsel. Ökningen har både sin grund i det som fick vänta under pandemin men också då önskemålet och behovet av renoveringar ökat.

Nedanstående jämförelse visar bolagets utvecklingen de senaste åren.

		2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	(kr)	25 906 920	23 584 464	21 559 489	22 969 804	22 636 612
Medelantal anställda	(st)	25,0	24,0	23,0	23,0	23,0
Omsättning/anställd	(kr)	1 036 277	982 686	937 369	998 687	984 201
Res. eft finansiella poster	(kr)	4 854 419	4 067 949	3 597 669	4 461 040	4 435 022
i % av nettoomsättn.	(%)	18,7%	17,2%	16,7%	19,4%	19,6%
Balansomslutning	(kr)	46 051 236	41 088 233	37 011 591	36 514 456	33 579 731
Soliditet i %	(%)	77,4%	78,4%	79,5%	79,7%	76,3%

### Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 000	40 000	23 711 941	2 723 465
Omföring f.g års resultat			2 723 465	-2 723 465
Årets resultat				3 645 353
Belopp vid räkenskapsårets utgång	<b>200 000</b>	<b>40 000</b>	<b>26 435 406</b>	<b>3 645 353</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står

Balanserade vinstmedel	26 435 406
Årets resultat	3 645 353
<b>Totalt</b>	<b>30 080 759</b>

Disponeras enligt följande

Utdelning till aktieägare	0
Överföres till balanserat resultat	30 080 759
<b>Summa</b>	<b>30 080 759</b>

## RESULTATRÄKNING (kr)

2023122901404

	Not	2022-07-01-- 2023-06-30	2021-07-01-- 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	4	25 906 920	23 584 464
Övriga Intäkter		27 244	107 687
<b>S:a rörelseintäkter</b>		<u>25 934 164</u>	<u>23 692 151</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-3 663 794	-4 116 565
Övriga externa kostnader	4	-3 936 005	-3 945 723
Personalkostnader	5	-13 379 129	-11 336 865
Avskrivningar	3, 6	-289 501	-224 600
<b>S:a rörelsekostnader</b>		<u>-21 268 429</u>	<u>-19 623 753</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 665 735</b>	<b>4 068 398</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		189 203	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519	-449
<b>S:a resultat från finansiella poster</b>		<u>188 684</u>	<u>-449</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 854 419</b>	<b>4 067 949</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-500 000	-500 000
Förändring periodiseringsfonder		300 000	-100 000
<b>S:a bokslutsdispositioner</b>		<u>-200 000</u>	<u>-600 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 654 419</b>	<b>3 467 949</b>
Skatt på årets resultat		-1 009 066	-744 484
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 645 353</b>	<b>2 723 465</b>

## BALANSRÄKNING (kr)

2023122901405

	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3, 6	633 202	313 700
<b>S:a Materiella anläggningstillgångar</b>		<u>633 202</u>	<u>313 700</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	21 400 000	19 500 000
<b>S:a Finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>21 400 000</u>	<u>19 500 000</u>
<b>S:a Anläggningstillgångar</b>		<u>22 033 202</u>	<u>19 813 700</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Förnödenheter		260 000	341 935
<b>S:a Varulager</b>		<u>260 000</u>	<u>341 935</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 518 253	3 923 139
Fordringar hos koncernföretag		1 360 799	0
Övriga fordringar		414 986	520 460
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		868 599	457 784
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter		467 515	72 934
<b>S:a Kortfristiga fordringar</b>		<u>7 630 152</u>	<u>4 974 317</u>
Kassa bank		16 127 882	15 958 281
<b>S:a Kassa och bank</b>		<u>16 127 882</u>	<u>15 958 281</u>
<b>S:a Omsättningstillgångar</b>		<u>24 018 034</u>	<u>21 274 533</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>46 051 236</u>	<u>41 088 233</u>

## BALANSRÄKNING (kr)

2023122901406

	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		40 000	40 000
<b>S:a Bundet eget kapital</b>		<u>240 000</u>	<u>240 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		26 435 406	23 711 941
Årets resultat		3 645 353	2 723 465
<b>S:a Fritt eget kapital</b>		<u>30 080 759</u>	<u>26 435 406</u>
<b>S:A EGET KAPITAL</b>		<u><b>30 320 759</b></u>	<u><b>26 675 406</b></u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 800 000	7 100 000
<b>S:a Obeskattade reserver</b>		<u><b>6 800 000</b></u>	<u><b>7 100 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		444 765	666 585
Skulder till koncernföretag		4 352 570	3 421 887
Skatteskulder		245 679	0
Övriga skulder		1 947 802	1 743 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 939 661	1 480 589
<b>S:a Kortfristiga skulder</b>		<u><b>8 930 477</b></u>	<u><b>7 312 827</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>46 051 236</b></u>	<u><b>41 088 233</b></u>

**NOTER**

(alla belopp i kr)

20221229014071

**Redovisningsprinciper**

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

**Intäktsredovisning**

Företagets intäkter från uppdrag på löpande räkning redovisas enligt huvudregeln.

**3 Avskrivningar anläggningstillgångar**

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

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
<b>4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN</b>		
Inköp av tjänster, från koncernföretag	1 800 000	1 800 000
Fördelning av uppdragsintäkter till koncernföretag	0	0
<b>5 PERSONAL</b>		
<b>Medelantalet anställda</b>	Totalt (varav kvinnor)	Totalt (varav kvinnor)
Antal anställda i medeltal	<u>25,0 (7,0)</u>	<u>24,0 (7,0)</u>
<b>6 INVENTARIER, PLANENL. AVSKRIVNINGAR</b>		
Materiella anläggningstillgångarna bedöms ha en ekonomisk livslängd av 5 år. Avskrivningar har gjorts med 20 %.		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<u>Maskiner och inventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärde	3 017 518	3 017 518
Inköp	609 003	0
Omklassificeringar/utrangeringar	-50 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 576 125</u>	<u>3 017 518</u>
Ingående avskrivningar	-2 703 818	-2 479 218
Omklassificeringar/utrangeringar	50 396	0
Årets avskrivningar	-289 501	-224 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 942 923</u>	<u>-2 703 818</u>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>633 202</b>	<b>313 700</b>
<b>7 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Kapitalförsäkring Skandia</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 500 000	19 500 000
Årets anskaffning	1 900 000	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>21 400 000</u>	<u>19 500 000</u>

**8 KONCERNFÖRHÅLLANDE**

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

**ÖVRIGA NOTER**

**9 SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Bolaget har inte ställt ut några säkerheter eller eventalförpliktelser.

**10 DEFINITION NYCKELTAL**

Soliditet: Justerat Eget kapital i % av balansomslutningen

Malmö 2023-12-19



Peter Söderlin

Min revisionsberättelse har avgivits den

19/12 2023.



Ulrika Backenskiöld  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Service AB Stadsbostäder  
Org.nr. 556167-9209

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Service AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Service AB Stadsbostäders finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 Service 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 Service AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Service 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö den 19 december 2023



Ulrika Backenskiöld

Auktoriserad revisor