

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
AB SigtunaHem
556059-5356

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Sigtunahem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 13 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Märsta 2023-10-19
Ort och datum


Underskrift

Göran Langer
Namnförtydligande

Ärendenummer: 954/423 / 2023

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Aktiebolaget SigtunaHem
556059-5356

Räkenskapsåret

2022

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- kassaflödesanalyser	10
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	11
- påskrifter	25

Styrelsen och den verkställande direktören, för AB SigtunaHem, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har AB SigtunaHem valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen och återfinns på bolagets hemsida www.sigturnahem.se samt i dokumentet Hållbarhetsrapport & Årsredovisning 2022.

Verksamheten

AB SigtunaHem är Sigtuna kommuns bostadsföretag. Företaget äger och förvaltar bostäder och lokaler i Sigtuna kommun. Företaget har sitt säte i Sigtuna. Aktiekapitalet uppgår till 38 422 tkr, där samtliga 38 422 aktier har lika röstvärde och lika rätt till andel i bolaget. Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttan, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) och HBV (Husbyggnadsvaror HBV Förening).

Styrelse, revisorer och VD

Nedan redovisas ordinarie och ersättande styrelseledamöter med angiven partitillhörighet samt revisorer med aktuell tidsperiod för uppdraget.

Ledamöter:

Erik Langby (M), ordförande
Kjell Holmgren (M), vice ordförande
Per-Olof Eurell (KD)
Fredrik Brodin (C)
Marie Axelsson (S)
Ulrik Wallström (S)
Gert Höglund (SD)
Kaj Larsen, Arbetstagarrepresentant
Ulrika Sköld, Arbetstagarrepresentant

Ersättare:

Bo Raattamaa (M) till och med 2022-10-20
Peter Fredriksson (M)
Mattias Broman (M)
Gabriella Widinghoff (SfS)
Annika Nilsson (S)
David Grahnqvist (V)
Sören Sundh
Jens Eriksson, Arbetstagarrepresentant

Revisor:

KPMG AB
Huvudansvarig revisor Cecilia Kvist, auktoriserad revisor
Lekmannarevisor Steffen Oxenvad (S)
Lekmannarevisor ersättare Mats Söderberg (L)

VD:

Göran Langer

Fastighetsbestånd

Vid årsskiftet uppgick den ägda och förvaltade bostads- och lokalytan till 345 467 kvm. Bostadsbeståndet uppgick till 4 802 lägenheter, varav 8 bostadsrätter (590 kvm) i Bostadsrättsföreningen Södergatan. Bostadsrätterna säljs i samband med avflyttning eller genom erbjudande till aktuell hyresgäst.

Uthyrning

Marknadsläget har varit fortsatt bra med stor efterfrågan på våra bostäder. Omflyttningen ligger 2022 på 12 %, något lägre än 2021 då omflyttningen låg på 14 %. Tack vare ombyggnadsprojekt och nybyggnation har vi kunnat erbjuda hyresgäster en omflyttning inom beståndet vilket då har påverkat vår omflyttningsgrad. Vakansgraden var 3,4 % och förklaras främst av tomställning på grund av ombyggnation i bostäder och vakanser i 65+ lägenheter. En mindre del förklaras av outhyrda bilplatser och mindre förrådslokaler

Av bolagets bostadsrätter i Brf Södergatan återstår 8 lägenheter, ingen försäljning har gjorts under 2022.

För 2022 tecknades en överenskommelse om en genomsnittlig hyreshöjning med 1,9%. För 2023 har det efter ärende hos Hyresmarknadskommittén beslutats att hyrorna höjs med 4,5% från och med januari 2023.

Investeringar

Totala färdigställda aktiverade byggnadsinvesteringar i koncernen år 2022 uppgick till totalt 307 955 tkr avseende främst flertalet ombyggnationer, färdigställande av nyproduktion och nya värmesystem. Investeringar i fortfarande pågående projekt uppgick vid årets slut till 190 026 tkr avseende både nyproduktion- och ombyggnationsprojekt.

Ombyggnad/underhåll

Under 2022 avslutades det sista två etapperna i projektet St Brännbo mfl. Totalt har 195 lägenheter renoverats varav 86 lägenheter färdigställdes under 2022. I och med det är SigtunaHems ombyggnadsprogram MINI, MIDI, MAXI avslutat. Antalet uppgraderingar som genomförts under året från MINI till MAXI har uppgått till 53 stycken.

Ombyggnationen av SigtunaHems nya kontor på Östra Bangatan 24 blev klart under 2022.

De lokaler som tomställdes i samband med färdigställandet av SigtunaHems nya kontor byggdes under året om till lägenheter. Totalt tre nya lägenheter kunde byggas i de lokaler som tidigare använts av SigtunaHems bovärdar, en lägenhet med ett rum och kök och två lägenheter med två rum och kök.

Finansiering

Bolagets arbetar med finansieringsfrågor i enlighet med av styrelsen beslutade "Riktlinjer för finansförvaltning". Den övergripande målsättningen för skuldhanteringen är att minimera upplåningskostnaderna samt att trygga finansieringen för verksamheten på såväl lång som kort sikt.

Den genomsnittliga låneräntan (inklusive kommunal borgenavgift) på den genomsnittliga upplåningen, har ökat till 1,95 % (1,28 %). Koncernens totala låneskuld var vid årets slut 3 309 439 tkr (3 009 439 tkr). Låneskulden har totalt ökat med 300 000 tkr genom nyupplåning för ny- och ombyggnationer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av februari kom de första leveranserna av nya hus från BoKlok till det stora utvecklingsprojektet Norrbacka omvandling.

Arbetet med etapp 2 av markreoveringen vid Buregatan sattes i gång under året där det bland annat skapades nya uteplatser, grönytor rustades upp och ny asfalt lades vid Buregatan 6, 8 och 10.

Under sommaren utbröt en brand i ett av våra hus på Odensalavägen i Norrbacka. Lyckligtvis blev inga människor skadade men de materiella skadorna blev mer betydande där 14 lägenheter fick eld- och rökskador.

Under maj månad flyttade SigtunaHem huvuddelen av sin personal och verksamhet till nytt kontor på Östra Bangatan. Kundenservice finns kvar vid Stationsgatan för att effektivt och kundvänligt kunna ta emot våra hyresgäster.

Den tvist med leverantör som uppstod 2019 avseende byggnation av en fastighet är fortfarande pågående och ingen slutreglering har gjorts under verksamhetsåret 2022. I nuläget bedöms att slutregleringen kommer att genomföras under kvartal 1 2023.

Förväntad framtida utveckling

Omvärlden fortsätter att bidra till oförutsägbarhet även när pandemin inte längre är lika påtaglig. Under 2022 har inflationen och energikostnaderna ökat mer än vad någon kunnat förutspå vilket har lett till bland annat ökade materialkostnader i större utsträckning än planerat, detta i kombination med materialbrist innebär en stor ekonomisk osäkerhet. För att dämpa inflationen har Riksbanken börjat höja räntan. Alla faktorer ovan är centrala i ett fastighetsbolag och då samtliga dessa utvecklas negativt samtidigt innebär det en mycket stor osäkerhet och, om det fortsätter, en stor negativ påverkan på bolagets resultat.

SigtunaHem vill fortsätta växa, utvecklas och även fortsättningsvis kunna ta ett centralt ansvar för bostadsförsörjningen i Sigtuna kommun. För att kunna säkerställa våra långsiktiga strategier för bostadsförsörjningen nu när vi befinner oss i en allt osäkrare omvärld bromsar vi under 2023 in på vår ambitionsnivå för kommande investeringar och fokuserar på att hushålla med våra resurser extra vaksamt. En översyn av våra verksamheter pågår för att identifiera vilka investeringar som kommer att skjutas framåt.

Under 2023 kommer SigtunaHem att färdigställa etapp B i det omfattande förnyelseprojektet av bostadsområdet Norrbacka. För kommande etapper görs en förnyad analys.

Det påbörjade arbetet med nyproduktion av både hyres- och bostadsrätter fortsätter vid Sätuna torg. Det blir ett helt nytt kvarter med bostäder, restauranger och butiker. Projektet beräknas vara klart kvartal 1 2025.

Ombyggnationen på SigtunaHems tidigare kontor för att bland annat möta blivande lokalhyresgästers önskemål kommer påbörjas under 2023.

Arbete med implementeringen av ett nytt affärssystem som vi ser kommer stötta vårt verkställande av våra affärsmål genomförs även det under kommande år.

Resultat för koncernen

Resultat efter finansiella poster i koncernen, uppgick till 22 537 tkr (113 684 tkr).

Koncernens nettoomsättning uppgår till 494 485 tkr (479 281 tkr).

Driftkostnaderna för 2022 är totalt 259 836 tkr (234 810 tkr) vilket är 25 026 tkr högre än föregående år. Underhållsåtgärder utfördes för 14 615 tkr (43 626 tkr), vilket är 29 012 tkr lägre än föregående år. Central administration uppgick till 12 341 tkr (15 465 tkr) vilket är drygt 3 124 tkr lägre än föregående år. Övriga rörelseintäkter uppgick till 646 tkr (104 586 tkr) vilket är en minskning om 109 940 tkr som främst kan härledas till försäljning av fastighet under 2021.

Finansnettot 2022 är -44 312 tkr (-36 379 tkr) vilket är 7 933 tkr högre än föregående år där omläggning av lån har skett till högre ränta än tidigare. Räntekostnaderna uppgick 2022 till 46 802 tkr (37 509 tkr) vilket är en ökning med 9 293 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernen					
Nettoomsättning	494 485	479 281	471 657	451 482	438 619
Resultat efter finansiella poster	22 537	113 684	105 778	56 825	48 823
Balansomslutning	4 670 816	4 367 207	4 146 190	3 868 562	3 631 515
Eget kapital	1 098 318	1 088 086	1 005 711	928 247	890 329
Soliditet	23,5	25,1	24,3	24,0	24,5
Avkastning på totalt kapital (%)	1,5	3,5	3,5	2,4	2,6
Avkastning på eget kapital (%)	2,1	10,0	11,0	6,3	5,5
Moderbolaget					
Nettoomsättning	474 234	460 311	454 220	434 293	421 166
Resultat efter finansiella poster	21 479	125 141	66 710	51 945	47 968
Balansomslutning	4 678 857	4 376 312	4 142 348	3 814 563	3 577 408
Eget kapital	1 108 678	1 098 637	1 016 480	936 625	895 645
Kassalikviditet (%)	366,3	258,3	229,2	331,90	338,9
Soliditet (%)	23,7	25,2	24,5	24,6	25,0
Avkastning på totalt kapital (%)	1,5	3,6	2,6	2,4	2,7
Avkastning på eget kapital (%)	1,9	11,4	6,6	5,6	5,4

Förändring av eget kapital, kr

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Koncernen						
Belopp vid årets ingång	38 422 000	3 921 211	317 286 000	639 051 223	89 405 680	1 088 086 114
Överföring resultat föregående år				89 405 680	-89 405 680	-
Upplösning till följd av årets avskrivning		-542 302		542 302		-
Utdelning				-7 031 226		-7 031 226
Årets resultat					17 263 239	17 263 239
Belopp vid årets utgång	38 422 000	3 378 909	317 286 000	721 967 979	17 263 239	1 098 318 127

Moderbolaget	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	38 422 000	4 309 038	316 898 414	649 818 953	89 188 961	1 098 637 366
Överföring resultat föregående år				89 188 961	-89 188 961	-
Förändring uppskrivningsfond		-542 302		542 302		-
Utdelning				-7 031 226		-7 031 226
Årets resultat					17 072 314	17 072 315
Belopp vid årets utgång	38 422 000	3 766 736	316 898 414	732 518 990	17 072 314	1 108 678 454

Förslag till vinstdisposition, kr

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	731 976 688
årets vinst	17 072 314
	749 049 002

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägare utdelas 183 kr per aktie, totalt	7 031 226
i ny räkning överföres	742 017 776
	749 049 002

Vinstutdelning som främjar integration och social sammanhållning

Den föreslagna vinstutdelning till Sigtuna kommun ska användas till åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning i enlighet med § 5 Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Soliditeten är, mot bakgrund av bolagets verksamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen och överföringarna inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller från att genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad anförs av ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	2,3,4	481 141	466 221	464 332	449 889
Övriga förvaltningsintäkter	5	13 343	13 060	9 902	10 422
Nettoomsättning		494 485	479 281	474 234	460 311
Driftskostnader	6,7	-259 836	-234 810	-254 182	-230 592
Underhållskostnader		-14 615	-43 626	-13 992	-28 564
Fastighetsskatt		-9 300	-8 853	-9 065	-8 546
Fastighetskostnader		-283 751	-287 289	-277 239	-267 702
DRIFTSNETTO		210 733	191 991	196 995	192 608
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 039	-125 352	-124 143	-119 157
BRUTTORESULTAT		79 695	66 639	72 852	73 451
Central administration och marknadsföring	8,9	-12 341	-15 465	-11 955	-13 329
Övriga rörelseintäkter		646	104 586	637	104 531
Övriga rörelsekostnader	10	-1 150	-5 697	-1 150	-5 697
RÖRELSERESULTAT		66 849	150 063	60 384	158 956
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 489	1 131	7 809	3 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-46 802	-37 509	-46 714	-37 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 537	113 684	21 479	125 141
Bokslutsdispositioner		-	-	290	-11 897
RESULTAT FÖRE SKATT		22 537	113 684	21 769	113 244
Skatt på årets resultat	13	-5 273	-24 278	-4 697	-24 055
ÅRETS RESULTAT		17 263	89 406	17 072	89 189

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Övriga immateriella anläggningstillgångar	14	5 889	7 385	5 404	6 767
		5 889	7 385	5 404	6 767
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	15,16	4 129 943	3 900 653	3 824 859	3 633 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17	-	-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	18	18 496	23 736	18 412	23 622
Pågående ny- och ombyggnationer	19	190 026	202 661	75 939	140 286
		4 338 465	4 127 050	3 919 210	3 796 986
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	22 416	22 341
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	3 864	3 864	40	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 634	1 634	1 634	1 634
Fordringar hos intressebolag		11 711	29 139	-	-
Andra långfristiga fordringar	23	3 305	2 885	3 305	2 885
		20 514	37 522	27 395	26 900
Summa anläggningstillgångar		4 364 868	4 171 957	3 952 009	3 830 653
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager med mera</i>					
Råvaror och förnödenheter		750	864	750	864
		750	864	750	864
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		5 257	5 807	4 877	4 989
Fordringar hos koncernföretag		-	-	510 195	399 567
Fordringar hos intresseföretag		-	-	200	-
Aktuella skattefordringar		-	1 652	304	1 616
Övriga fordringar		15 486	13 102	6 366	2 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	4 775	6 369	4 217	5 556
		25 518	26 930	526 159	414 271
Kassa och bank		279 681	167 456	199 939	130 525
Summa omsättningstillgångar		306 371	195 250	726 848	545 660
SUMMA TILLGÅNGAR		4 670 816	4 367 207	4 678 857	4 376 312

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	25	38 422	38 422	38 422	38 422
Uppskrivningsfond	26	3 379	3 921	3 767	4 309
Reserver		317 286	317 286	316 898	316 898
		359 087	359 629	359 087	359 629
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	27	721 968	639 051	732 519	649 819
Årets resultat	27	17 263	89 406	17 072	89 189
		739 231	728 457	749 591	739 008
Summa eget kapital		1 098 318	1 088 086	1 108 678	1 098 637
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	28	1 785	1 365	1 785	1 365
Uppskjuten skatteskuld	29	70 285	65 502	60 657	55 960
		72 070	66 867	62 442	57 325
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	30	2 338 439	2 204 439	2 338 439	2 204 439
		2 338 439	2 204 439	2 338 439	2 204 439
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	30	971 000	805 000	971 000	805 000
Förskott från kunder		748	653	300	265
Leverantörsskulder		118 008	142 528	103 250	133 840
Skulder till koncernbolag		-	-	25 813	20 653
Skulder till kommunen		9 749	8 367	9 749	8 367
Aktuella skatteskulder		67	209	-	-
Övriga skulder		2 934	3 349	3 143	3 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	59 483	47 709	56 043	44 407
		1 161 989	1 007 815	1 169 298	1 015 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 670 816	4 367 207	4 678 857	4 376 312

Kassaflödesanalys	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		22 537	113 684	21 479	125 141
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	33	132 385	22 512	125 489	16 316
Betald inkomstskatt		1 020	-1 329	1 312	-1 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		155 942	134 867	148 280	139 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		114	111	114	111
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		16 768	8 467	-109 381	-63 691
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder		-11 684	3 944	-16 563	5 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten		161 140	147 389	22 450	81 696
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 860	-8 270	-3 859	-8 270
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		241	446	241	446
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-3 255	-	-3 257
Förvärv av förvaltningsfastighet		-338 266	-314 409	-242 311	-274 825
Avyttring av förvaltningsfastighet		-	136 000	-	136 000
Förvärv finansiella tillgångar		-	-	-75	-
Avyttring finansiella tillgångar		-	1 405	-	1 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-341 884	-188 083	-246 005	-148 501
Finansieringsverksamheten					
Koncernbidrag		-	-	-	-
Upptagna lån		300 000	110 000	300 000	110 000
Utdelning till moderbolagets aktieägare		-7 031	-7 031	-7 031	-7 031
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		292 969	102 969	292 969	102 969
Årets kassaflöde		112 225	62 275	69 414	36 164
Likvida medel vid årets början		167 456	105 181	130 525	94 362
Likvida medel vid årets slut		279 681	167 456	199 939	130 525

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Gällande lämnade hyresrabatter på grund av Coronaviruset har lättnadsregeln i BFNAR 2020:1 *Om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset* tillämpats.

Värderingsprinciper m.m.

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver i moderbolaget. Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver särredovisas i koncernen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandeperioden. Avskrivningstiden uppgår till fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för

rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Ytskikt och vitvaror	15 år
Köksinredning	30 år
Fönster	50 år
Värmesystem utanför UC	50 år
Stammar och avlopp	50 år
Badrum, ytskikt och sanitet	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Transport t ex hiss	25 år
Styr- och övervakning	20 år
Övrigt byggnader	30-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner	5 år
Inventarier och installationer	5 år
Vindkraftverk	15 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att ett tillgångsvärde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

SigtunaHem arbetar med finansieringsfrågor enligt företagets "Riktlinjer för finansförvaltning". Avtal om ränteswappar, som är ett derivatinstrument, ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid samt att minimera ränteriskerna. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet. Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning.

Bolaget använder sig av ränteswappar genom vilken man erhåller 3M Stibor och betalar fast ränta. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumentet säkrar en del (Swapvolym 216 mkr/Rörlig lånevolym 971,4 mkr) av den säkrade posten.

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.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapital-tillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet;

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

Avkastning på totalt kapital;

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital;

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Kassalikviditet;

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter per rörelsegren				
Bostäder	453 456	446 300	438 924	432 183
Lokaler	28 725	25 105	26 386	22 762
Bilplatser/garage	20 878	20 923	20 408	20 479
Outhyrda bostäder	-15 924	-21 326	-15 592	-20 957
Outhyrda lokaler	-2 446	-1 113	-2 300	-963
Outhyrda bilplatser/garage	-2 344	-2 117	-2 292	-2 054
Rabatter	-1 203	-1 551	-1 203	-1 562
	481 141	466 221	464 332	449 889

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förfaller till betalning inom 1 år	2 193	3 054	2 193	3 054
Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år	5 303	6 310	5 303	6 310
	7 496	9 364	7 496	9 364
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 815	4 735	2 815	4 735
	2 815	4 735	2 815	4 735
Framtida hyresintäkter avseende ej uppsägningsbara hyresavtal				
Förfaller till betalning inom 1 år	123 463	114 531	115 912	111 034
Förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år	10 624	15 225	9 528	13 017
Förfaller till betalning senare än 5 år	71	877	71	877
	134 158	130 633	125 511	124 928

Not 4 Inköp och försäljningar mellan närstående

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende transaktioner mellan AB SigtunaHem och Sigtuna kommun.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Andel av inköp som avser Sigtuna kommun	12,1 %	8,2 %	11,3 %	7,3 %
Andel av försäljning som avser Sigtuna kommun	2,9 %	2,3 %	3,1 %	2,4 %

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Inköp	0,0 %	0,0 %
Försäljning	0,3 %	0,3 %

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Serviceavgifter	5 257	4 143	5 076	5 227
Övriga intäkter	8 086	8 917	4 826	5 191
	13 343	13 060	9 902	10 422

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsskötsel	46 784	41 517	45 994	41 002
Reparationer	28 106	28 046	27 549	27 649
El	15 442	12 045	14 517	11 495
V/A	15 327	15 542	14 877	15 124
Avfallshantering	13 422	11 655	12 768	11 069
Uppvärmning	40 378	39 138	39 719	38 442
Fastighetsanknuten administration	97 713	85 007	96 388	84 074
Övriga driftskostnader	2 665	1 860	2 368	1 736
	259 836	234 810	254 182	230 592

Not 7 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda				
Kvinnor	30	28	28	28
Män	42	42	41	42
	72	70	69	70
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 971	1 958	1 971	1 958
Övrig personal	35 460	33 234	34 567	32 660
	37 431	35 192	36 538	34 618
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	875	899	875	899

Pensionskostnader för övriga anställda	4 002	4 194	3 947	4 167
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 061	14 565	14 766	14 382
	19 938	19 658	19 588	19 448
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	57 369	54 850	56 126	54 066
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Antal kvinnor i styrelsen	3	3	1	1
Antal män i styrelsen	11	12	6	6
Antal kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	1	-	-	-
Antal män bland övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1

Avtal om avgångsvederlag finns. Vid uppsägning från företagets sida har verkställande direktören rätt till avgångsvederlag på 18 månadslöner. Vid uppsägning från vd:s sida gäller 6 månader. AB SigtunaHem och vd har avtalat om sänkt pensionsålder. För att säkerställa utfäst sänkt pensionsålder har företaget tecknat en kapitalförsäkring. Försäkringen ägs av företaget. Av årets pensionskostnader avser 420 tkr en avsättning till vd:s kapitalförsäkring. En avsättning om samma belopp har gjorts och kapitalförsäkringen är pantsatt. Det sätts av 35 tkr i månaden till denna kapitalförsäkring fram tills att vd fyller 63 år. Ifall vd avslutar sin anställning i förtid upphör inbetalningarna.

Not 8 Central administration och marknadsföring

I central administration och marknadsföring ingår kostnader för styrelse och vd.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	7 521	8 123	7 510	7 682
Övriga kostnader	4 820	7 342	4 445	5 647
	12 341	15 465	11 955	13 329

Not 9 Revisionsarvode

I central administration ingår ersättning till revisorer. Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	538	307	246	78
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	7	266	7	249
Skatterådgivning	-	-	-	-
	545	573	253	327

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Utrangering av anläggningstillgångar	1 150	5 697	1 150	5 697
	1 150	5 697	1 150	5 697

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	5 795	3 165
Ränteintäkter intressebolag	432	684	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 057	447	2 013	441
	2 489	1 131	7 809	3 606

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	36 897	28 927	36 897	28 927
Kommunal borgen	9 742	8 367	9 742	8 367
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	163	216	75	128
	46 802	37 509	46 714	37 421

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-489	-209	-	-
Uppskjuten skatt	-4 784	-24 069	-4 697	-24 055
Totalt redovisad skatt	-5 273	-24 278	-4 697	-24 055
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	22 537	113 684	21 769	113 244
Skatt enligt gällande skattesats	-4 643	-23 419	-4 484	-23 328
Ej avdragsgilla kostnader	-128	141	-128	-141
Ej skattepl intäkter	-3	-	-	-
Inrullat underskottsavdrag	18 242	26 458	17 642	25 711
Justering avskrivning enl plan/skattemässigt	-809	-979	-888	-949
Justering underhåll enl plan/skattemässigt	-8 922	-17 176	-8 922	-17 176
Lämnat räntenetto	-9 118	-7 457	-8 010	-6 943
Övrigt	107	-1 845	90	-2 098
Redovisad effektiv skatt	-5 273	-24 278	-4 697	-24 055

Not 14 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 812	5 556	8 062	4 806
Inköp	-	3 256	-	3 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 812	8 812	8 062	8 062
Ingående avskrivningar	-1 426	-	-1 295	-
Årets avskrivningar	-1 497	-1 426	-1 363	-1 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 923	-1 426	-2 658	-1 295
Utgående redovisat värde	5 889	7 385	5 404	6 767

Not 15 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 219 654	4 936 193	4 917 514	4 634 054
Inköp	21 038	5 458	5 648	5 458
Omklassificering	331 692	359 025	302 841	359 025
Försäljningar/utrangeringar	-4 741	-81 022	-4 741	-81 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 567 643	5 219 654	5 221 263	4 917 514
Ingående avskrivningar	-1 324 426	-1 249 659	-1 289 862	-1 221 127
Försäljningar/utrangeringar	3 590	42 163	3 590	42 163
Årets avskrivningar	-121 606	-116 930	-114 873	-110 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 442 442	-1 324 426	-1 401 146	-1 289 862
Ingående uppskrivningar	5 425	6 108	5 425	6 108
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-683	-683	-683	-683
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 742	5 425	4 742	5 425
Utgående redovisat värde	4 129 943	3 900 653	3 824 859	3 633 078
Bokfört värde byggnader	3 777 073	3 549 999	3 502 203	3 312 831
Bokfört värde mark och markanlägg	352 870	350 655	322 656	320 247
	4 129 943	3 900 653	3 824 859	3 633 078

Not 16 Förvaltningsfastigheter

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. Koncernens fastigheter värderades per 2022-12-31 till 9 374 800 tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade verkliga värden				
Vid årets början	10 550 000	8 873 000	10 564 500	8 487 010
Vid årets slut	9 374 800	10 550 000	8 946 380	10 564 500

Not 17 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	509	546	509	546
Försäljning/utrangering	-	-36	-	-36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509	509	509	509
Ingående avskrivningar	-509	-546	-509	-546
Försäljning/utrangering	-	36	-	36
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509	-509	-509	-509
Utgående redovisat värde	0	0	0	0

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 936	54 166	61 781	54 011
Inköp	2 708	8 270	2 708	8 270
Försäljning/utrangering	-296	-500	-296	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 348	61 936	64 193	61 781
Ingående avskrivningar	-38 200	-31 654	-38 159	-31 645
Årets avskrivningar	-7 933	-6 996	-7 902	-6 964
Försäljning/utrangering	281	450	280	450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 853	-38 200	-45 781	-38 159
Utgående redovisat värde	18 496	23 736	18 412	23 622

Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	202 661	247 489	140 286	224 696
Under året nedlagda utgifter	318 527	314 862	238 645	275 280
Omklassificeringar - aktivering	-331 011	-359 025	-302 841	-359 025
Försäljningar/utrangeringar	-151	-665	-151	-665
Utgående nedlagda utgifter	190 026	202 661	75 939	140 286

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 341	22 341
Inköp	75	-
Aktieägartillskott	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 416	22 341
Utgående redovisat värde	22 416	22 341

**Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2022-12-31	2021-12-31
				Sätuna Fastighetsförvaltning AB	100%
Norra Sigtuna Stad 1 AB	100%	100%	500	50	50
Fastighetsbolaget Arhem 1	100%	100%	500	550	550
Sigtuna Bostadsförmedling AB	100%	100%	500	3 295	3 295
Fastighetsbolaget Arhem 3	100%	100%	500	300	300
Sigtuna Broby Fastigheter AB	100%	100%	500	11 041	11 041
SH Projekt Holding AB	100%	100%	250	25	-
SH Entreprenad Sigtuna AB	100%	100%	500	75	-
				22 416	22 341

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Sätuna Fastighetsförvaltning AB	556947-4272	Sigtuna	63	-14
Norra Sigtuna Stad 1 AB	556992-6875	Sigtuna	2 919	-43
Fastighetsbolaget Arhem 1	556864-4933	Sigtuna	31	-80
Sigtuna Bostadsförmedling AB	556864-4941	Sigtuna	2 521	577
Fastighetsbolaget Arhem 3	556864-4958	Sigtuna	33	-41
Sigtuna Broby Fastigheter AB	559203-7823	Sigtuna	150	106
SH Projekt Holding AB	559379-8712	Sigtuna	86	61
SH Entreprenad Sigtuna AB	559371-9924	Sigtuna	31	-19

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 864	3 914	40	90
Försäljning	-	-50	-	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 864	3 864	40	40

Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncern

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	2022-12-31	2021-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening	0 %	0 %	4	40	40
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB	47,50 %	47,50 %	2375	3 824	3 824
				3 864	3 864
	Org.nr	Säte			
Husbyggnadsvaror HBV förening	702000-9226	Sigtuna			
Sigtuna Stadsängar Exploaterings AB	559015-0503	Sigtuna			

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening	0 %	4	40
			40
	Org.nr	Säte	
Husbyggnadsvaror HBV förening	702000-9226	Sigtuna	

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 634	1 829	1 634	1 829
Försäljningar/utrangeringar	-	-195	-	-195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634	1 634	1 634
Utgående redovisat värde	1 634	1 634	1 634	1 634

Not 23 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 885	2 465	2 885	2 465
Tillkommande fordringar	420	420	420	420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 305	2 885	3 305	2 885
Utgående redovisat värde	3 305	2 885	3 305	2 885

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	9	-	9
Upplupna intäkter	1 943	4 339	1 511	3 654
Övriga förutbetalda kostnader	2 832	2 020	2 706	1 893
	4 775	6 369	4 217	5 556

**Not 25 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
AB SigtunaHem	38 422	1 000
	38 422	1 000

**Not 26 Uppskrivningsfond
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 921	4 456
Överföring till fritt eget kapital	-542	-543
Belopp vid årets utgång	3 379	3 921

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 309	4 844
Överföring till fritt eget kapital	-542	-543
Belopp vid årets utgång	3 767	4 309

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

	Moderbolaget 2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	731 977
årets vinst	17 072
	749 049
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	7 031
I ny räkning överföres	742 018
	749 049

Not 28 Avsättningar pensioner och liknande förpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser				
Belopp vid årets ingång	1 365	945	1 365	945
Årets avsättningar	420	420	420	420
Under året återförda belopp	-	-	-	-
	1 785	1 365	1 785	1 365

Not 29 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
Koncern 2022				
Avdragsgilla temporära skillnader	-	-80 305	-80 305	
Skattemässiga underskottsavdrag	10 020	-	10 020	
	10 020	-80 305	-70 285	
Moderbolaget 2022				
Avdragsgilla temporära skillnader	-	-81 724	-81 724	
Skattemässiga underskottsavdrag	21 067	-	21 067	
	21 067	-81 724	-60 657	
		Redovisas i	Redovisas mot eget kapital	Utgående balans
Förändring av uppskjuten skatt	Ingående balans	resultaträkning		
Koncern 2022				
Avdragsgilla temporära skillnader	-72 094	-8 211	-	-80 307
Skattemässiga underskottsavdrag	6 593	3 427	-	10 022
	-65 502	-4 784	-	-70 285
Moderbolaget 2022				
Avdragsgilla temporära skillnader	-73 603	-8 121	-	-81 724
Skattemässiga underskottsavdrag	17 642	3 425	-	21 067
	-55 961	-4 697	-	-60 657

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån	Koncernen		Moderbolaget	
	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Förfaller inom 1 år (kortfristig skuld)	971 000	805 000	971 000	805 000
Förfaller mellan 1-5 år	1 747 439	1 613 439	1 747 439	1 613 439
Förfaller senare än 5 år	591 000	591 000	591 000	591 000
	3 309 439	3 009 439	3 309 439	3 009 439

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 447	2 119	4 447	2 119
Upplupna löner	-	-	-	-
Upplupna semesterlöner	2 974	2 918	2 937	2 872
Upplupna sociala avgifter	2 453	3 313	2 421	3 291
Förutbetalda hyror	38 741	36 196	35 719	33 357
Övriga poster	10 868	3 163	10 519	2 768
	59 483	47 709	56 043	44 407

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:				
Pantbrev fastigheter	370 000	619 000	370 000	619 000
Garantiförbindelse Fastigo	702	699	702	699
Kapitalförsäkring VD	1 785	1 365	1 785	1 365
	542 487	621 064	542 487	621 064

Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	131 039	125 352	124 143	119 157
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-224	-103 261	-224	-103 261
Avsättningar avseende pensioner	420	420	420	420
Övriga avsättningar	-	-	-	-
	131 235	22 512	124 339	16 316

Not 34 Koncernuppgifter

AB SigtunaHem är ett dotterföretag till Sigtuna Kommun, org.nr 212000-0225 med säte i Sigtuna. Sigtuna Kommun upprättar koncernredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 35 Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör uppskattningar och bedömningar för att fastställa redovisade värden på vissa tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas är bedömningar och uppskattningar av förvaltningsfastigheter, uppskjuten skatt och hyresfordringar.

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Riksbanken har under februari månad höjt styrräntan med 0,5% vilket innebär att Riksbanken nu har höjt styrräntan vid varje möte sedan april 2022, från 0% till nu 3%. Den höga inflationen skapar ett problem i ekonomin och risken för att det håller i sig är ett bekymmer vilket resulterat i en stramare penningpolitik genom höjningen vilket även bör ge ett stöd till den svaga kronan som delvis kan anses vara en del av orsaken till inflationen. Det anses vara av stor vikt att 2023 blir ett år där inflationen faller tillräckligt snabbt och djupt då det finns en ökad risk att föregående års snabba prishöjningar övergår i ett förändrat prissättningsbeteende och att inflationen, trots dämpning, är kvar på en fortsatt hög nivå.

Bedömningen är att det under våren kommer behövas göra ytterligare en höjning, dock oklart med hur mycket då det är svårt att veta hur snabb effekt penningpolitiken får på realekonomin och inflationen. Utsikterna är dock att vi går mot en sjunkande inflation där stabiliseringsmålet om 2% nås under 2024.

Sammantaget innebär det, ur ett finansieringsperspektiv, att vi fortsätter gå mot ökade finansieringskostnader jämfört med senaste åren låga räntenivåer. Koncernens fastigheter har under 2022-12-31 samtidigt värderats till 9 374 tkr (10 550 tkr jmf 2021).

Märsta den mars 2023

Erik Langby
Styrelseordförande

Göran Langer
Verkställande direktör

Kjell Holmgren

Marie Axelsson

Fredrik Brodin

Ulrik Wallström

Per-Olof Eurell

Gert Höglund

Kaj Larsen
Arbetstagarrepresentant

Ulrica Sköld
Arbetstagarrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den mars 2023

KPMG AB

Cecilia Kvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget SigtunaHem , org. nr 556059-5356

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget SigtunaHem för år 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 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 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 Aktiebolaget SigtunaHem för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den

KPMG AB

Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTSSIDA

2023073101332

Detta dokument har undertecknats med avancerade elektroniska underskrifter:

NAMN: Göran Langer
TITEL, ORGANISATION: Vd, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-06 08:01:35 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ULRICA SKÖLD
TITEL, ORGANISATION: Arbetstagarrepresentant, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-06 12:31:30 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Kaj Einar Larsen
TITEL, ORGANISATION: Arbetstagarrepresentant, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-11 16:29:46 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Gert Robert Höglund
TITEL, ORGANISATION: Ledamot, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-12 10:00:24 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: PER-OLOF EURELL
TITEL, ORGANISATION: Ledamot, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-12 10:09:58 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Hans Ulrik Wallström
TITEL, ORGANISATION: Ledamot, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-12 10:43:11 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: FREDRIK BRODIN
TITEL, ORGANISATION: Ledamot, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-12 17:24:38 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: MARIE AXELSSON
TITEL, ORGANISATION: Ledamot, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-13 09:47:52 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Kjell Valter Holmgren
TITEL, ORGANISATION: Ledamot, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-13 20:00:22 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: ERIK LANGBY
TITEL, ORGANISATION: Ordförande, AB SigtunaHem
DATUM & TID: 2023-04-13 20:05:48 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation



NAMN: Cecilia Kvist
TITEL, ORGANISATION: Auktoriserad revisor/Director, KPMG
DATUM & TID: 2023-04-14 13:57:10 +02:00
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation

