20220613236 42

Styrelsen och verkställande direktören för

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	24

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Bostads AB Svedalahem** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Svedala den 31 maj 2022

James Perlman

20220613236 43

VD har ordet

Även 2021 blev ett speciellt år, pandemin fortsatte, men den fantastiska personalen och styrelsen i Svedalahem lyckades ändå genomföra en förändringsresa.

Vår stadiga plattform för hur vi ska analysera risker, utföra intern kontroll, rapportera till styrelsen och ägaren fungerar bra, samtidigt som vi arbetar framåtsyftande med aktivitetsplaner, investeringsprognoser och omvärldsbevakning.
I år har vi beslutat oss för att göra mer inom den ekonomiska förvaltningen hos bolaget, vi kommer att ta hem den outsourcade verksamheten med hyresavisering. Detta medför att vi påbörjade förändringsresan med ett nytt fastighetssystem som kommer att ge en bättre kundupplevelse.

Under våren såldes ett område med 208 lägenheter i Svedala. För bolagets del innebär det en fördel att bolaget fortsättningsvis kommer att ha ungefär samma antal lägenheter. Reavinsten kommer att medföra en chans för bolaget att minska framtida belåning för att täcka nyinvesteringar. Svedalahem är ett bolag som över åren producerat ett tjugotal nya lägenheter per år och prognosen ger vid handen att vi kan fortsätta detta betydelsefulla arbete. Svedalahem är en viktig komponent för ägarens mål om en fungerande bostadsmarknad. Ett exempel är de nyproducerade lägenheterna under 2021. 30% av de nyinflyttade hyresgästerna flyttade till sitt första egna boende, de kom från andrahandskontrakt, inneboende eller från föräldrahemmet.

En förändringsresa kan bara komma till stånd om styrelsen och ägaren är med i båten. Ägaren och bolaget har gemensamt skapat en stabil plattform i bra ägardialoger som innehåller strategiska frågor.
Vi har en nyfiken och engagerad styrelse som gärna styr båten. Jag vill tacka styrelsen och ägaren för allt engagemang under året.

Jag vill passa på att tacka alla medarbetare för det fina arbete som utförts under året. Året har inneburit hög arbetsbelastning och nya utmaningar och det är härligt att se hur alla kämpat väl!

Cecilia Önnevik
VD Bostads AB Svedalahem

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med orginalet.

Sandra Elublad

20220613236644

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostads AB Svedalahem är ett helägt dotterföretag till Svedala Kommunhus AB, org.nr: 559165-5633. Företaget började sin verksamhet som aktiebolag 1979 och ska som ett allmännyttigt bostadsbolag inom Svedala Kommun förvärva, äga, förvalta, försälja fastigheter och låta bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar för att främja bostadsförsörjningen i kommunen och ta ett bostadssocialt ansvar.

Bolagets fastighetsinnehav finns främst i tätorterna Svedala, Bara samt Klågerup och består av 1 088 lägenheter, varav 60% av lägenheterna finns i flerbostadshus och 40% av lägenheterna återfinns i radhus, på totalt 74 022 kvm BOA (boarea). Innehavet inkluderar dessutom två äldreboenden, servicelägenheter, boendemoduler, föreningslokaler, förskolor, kontor och förråd, uppgående till 15 643 kvm LOA (lokalarea). Total uthyrningsbar yta är 89 655 kvm.

Bostadsbolaget är medlem i Sveriges Allmännytta som är en bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige. Företaget är även medlem i FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening), Adda (verksamhetsstöd till offentlig sektor), Fastighetsägarna Syd samt andelsföreningen Skånehem.

Bolaget är moderbolag till Svedalahem Holding, org.nr. 559290-9468, som ägs till 100% av Svedalahem. Koncernredovisning upprättas av Svedala Kommunhus AB som i sin tur ägs till 100% av Svedala Kommun. Svedala Kommun upprättar en sammanställd redovisning för hela kommunkoncernen.

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

Företaget har sitt säte i Svedala.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Bolagets verksamhet och rörelseresultat ligger stabilt i nivå med tidigare år och förväntas göra det även framgent.
Omsättningen 2021 är drygt 10 Mkr lägre än förväntat, på grund av försäljningen av 210 lägenheter. Försäljningen påverkade både intäkter och kostnader, t ex investeringar i underhåll. Bolaget utvecklas väl och har en god ekonomisk ställning, vilket möjliggör framtida satsningar på underhåll och nyinvesteringar.

Årets investeringar i fastigheter uppgår till 35 Mkr (95). Projekt Svanen (Svedala 1:10) har aktiverats i juli 2021.

Färdigställda större investeringar 2021	*Mkr*
Kvarteret Svanen i Svedala, nybyggnation	137

Av kvarvarande pågående investeringsprojekt 211231 har 42 Mkr påverkat årets kassaflöde.

Ekonomisk översikt (tkr)	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Nettoomsättning	104 289	110 804	109 301	108 034
Resultat före finansiella poster	23 606	23 757	30 825	18 678
Resultat efter finansiella poster	147 627	17 064	23 667	-50 856
Balansomslutning	857 787	719 709	751 671	710 124
Investeringar i fastigheter Mkr	16	95	43	9
Fastighetslån Mkr	503	503	547	547
Marknadsvärde fastigheter Mkr	1 696	1 589	1 537	1 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 882	37 242	57 162	11 796
Antal kvadratmeter (BOA+LOA)	89 655	100 452	100 452	100 452
Avkastning på eget kapital (%)	46,8	10,0	15,0	-36,8
Avkastning på totalt kapital (%)	17,9	3,3	4,1	2,6
Hyra kr/kvm (BOA+LOA)	1 163	1 103	1 088	1 071
Driftskostnader kr/kvm (BOA+LOA)	415	350	353	370
Rörelsemarginal %	23	21	26	16
Belåningsgrad bokfört värde (%)	68	69	68	73
Belåningsgrad marknadsvärde %	27	30	27	28
Soliditet %	36,8	23,8	21,0	19,4

Definitioner: se not 37

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

20220613236645

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning och förvärv

Hösten 2020 fick Svedalahem i uppdrag av Kommunfullmäktige att sälja 208 lägenheter i Svedala till fastighetsbolaget Trianon. Bolagsstämman tog beslut om försäljningen under Q1 2021 och fränträde genomfördes Q2 2021.
Under året såldes även ett parhus i Bara (två lägenheter i en villa).

Svedalahems styrelse tog under året beslut om att avveckla bostadsmoduler där hyreskontraktet sagts upp.
Bostadsmoduler vid Norra Segestrand avetablerades under våren 2021. Under året togs beslut om att avetablera moduler vid Lorens Måns samt att sälja fastigheten Svedala 76:17. Försäljningen beräknas vara genomförd sommaren 2022.

Investeringar

I januari 2021 tog Svedalahems styrelse beslut om att påbörja projektet Svea Park, 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort, samt att påbörja ombyggnaden av ett gruppboende till åtta hyreslägenheter (Erlandsdal i Svedala).
Beslut togs även om att renovera och bygga om Holmagårdens särskilda boende i Svedala.

Värderingar

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 1 696 Mkr att jämföra med 1 590 Mkr 2020.

Måluppfyllelse:

2020-04-29 beslutade Kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende 2020-2023. Bolaget skall bland annat variktigt ha en soliditet på minst 25%.
För 2021 nådde bolaget målet med en soliditet på 36,8% (23,8) då man erhöll anteciperad utdelning från dotterbolaget Svedalahem Holding AB som sålde Svedalagården AB vilket gav en realisationsvinst på ca 130 Mkr. Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på totalt kapital, vilket ska uppgå till minst 4%. 2021 uppgår avkastningen på totalt kapital till 17,9% (3,3), då anteciperad utdelning på ca 130 Mkr erhållits av dotterbolaget. Prövning av 2021 års mål skall ske av Kommunstyrelsen under 2022. Prövning av 2020 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2021-11-08 där beslut togs att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Förväntad framtida utveckling

Räntemarknad och ränterisk

Utsikter för 2022

Enligt Nordea Economic Outlook 01 2022 dröjer sig pandemin kvar och skapar osäkerhet, det kan innebära ytterligare störningar i globala logistikkedjor och utgör därmed en inflationsrisk, men effekterna bedöms som små. Sverige har en starkare konjunktur än på länge, finanspolitiken och penningpolitiken, tillsammans med hushållens kredittillväxt och uppgången av bostadspriserna, har gett en kraftig injektion till den svenska ekonomin. Under inledningen av 2022 väntas BNP-nivån vara mycket hög med stark ekonomi och arbetsmarknad, från och med den senare delen av 2022 väntas BNP-tillväxten dämpas, beroende på höga energipriser och stigande räntor. Det är risk för att bostadsmarknaden tappar vilket innebär en risk för konjunkturen.

Inflationen steg kraftigt under 2021 framför allt beroende på höga energipriser, men även priser på andra varor och tjänster ökade. Inflationen förutspås vara hög under första halvåret 2022 och sedan falla och stabiliseras något under 2-procentsmålet, vilket innebär att Riksbanken väntas lämna reporäntan oförändrad på 0,0%.

20220613236646

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolaget är utsatt för olika typer av risker t ex kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder för att följa upp, analysera och motverka dem. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Bolagets resultat påverkas även av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden.

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

Användning av finansiella instrument
De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 295 Mkr (295). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,99 år (2,55) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,99% (1,02) exklusive borgensavgift om 0,20% (0,48). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -5,0 Mkr (-13,4). Företagets långfristiga lån uppgår till 503 Mkr (503) och är säkerställda med kommunal borgen. Lånen är upptagna i svensk valuta.

Per 2021-12-31 var 59% (59) av lånen räntesäkrade.

Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separata säkringsdokument är upprättade där en analys av ränteswaparna har utförts.

För 2021 uppgår låneräntan, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder i resultaträkningen till en kostnad av 6,1 Mkr (6,7) eller 1,2 % (1,3).

Det finns en av styrelsen antagen finanspolicy som styr hur finansverksamheten ska hanteras i företaget. Den övergripande målsättningen för företagets finansverksamhet är:
- Betalningsförmågan ska vara säkerställd
- Bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- Spekulativa inslag får inte finnas

Företagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 68% (69). Räknat på aktuellt marknadsvärde blir belåningsgraden 27% (30). Nivån på belåningsgraden ger en bild av hur utsatt företaget är för kredit, ränte- likviditets- och kassaflödesrisk.

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

Hållbarhetsupplysningar
Svedalahem är en långsiktig aktör som delar Svedala kommuns vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Vi tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. I vårt ägardirektiv beskrivs bolagets ansvar "Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling".

Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser. Hållbarhetsarbetet hos Svedalahem styrs av lagstiftning, ägardirektiv och bolagets affärsplan. Hållbarhetsfrågorna är en företagsövergripande angelägenhet, styrelsen beslutar om affärsplanen. Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagets årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner.

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

Svedalahem deltar i Sveriges Allmännyttas klimatsatsning, Klimatinitiativet.

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

20220613236 47

Eget kapital

2020-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	*Reservfond Övr bundna fonder*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	6 000	16 475	128 001	150 476
Årets resultat			2 859	2 859
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-62	-62
Aktieägartillskott erhållna			11 595	11 595
Vid årets utgång	6 000	16 475	142 393	164 868

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	*Reservfond Övr bundna fonder*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	6 000	16 475	142 393	164 868
Årets resultat			142 500	142 500
Transaktioner med ägare				
Erhållet aktieägartillskott			–	
Utdelning			-56	-56
Vid årets utgång	6 000	16 475	284 837	307 312

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 284 837 179, disponeras enligt följande:

Utdelning [60 000 aktier a' 1084,35]	65 061 000
Balanseras i ny räkning	219 776 179
Summa	284 837 179

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Den föreslagna vinstutdelningen till Svedala kommunhus AB, som i sin tur kommer ge utdelning till Svedala 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.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav, verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, företagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20220613236 48

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
Intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	104 289	110 804
Aktiverat arbete för egen räkning		737	463
Övriga rörelseintäkter	4	9 488	11 694
		114 514	122 961
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-37 247	-35 189
Underhållskostnader		-9 015	-17 715
Fastighetsskatt		-3 737	-3 339
Summa fastighetskostnader		-49 999	-56 243
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	6	-6 944	-6 604
Personalkostnader	7	-15 024	-12 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 917	-22 790
Övriga rörelsekostnader		-1 024	-715
Summa rörelsekostnader		-40 909	-42 961
Rörelseresultat	8	23 606	23 757
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		130 118	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 126	-6 719
Resultat efter finansiella poster		147 627	17 064
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	10	-2 459	-13 716
Resultat före skatt		145 168	3 348
Skatt på årets resultat	11	-2 668	-489
Årets resultat		142 500	2 859

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

20220613236

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	–	19
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	282	–
		282	19
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14,15	626 520	541 015
Nedlagda utgifter på annans fastighet	16	41	–
Inventarier, verktyg och installationer	17	3 394	1 782
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	48 401	136 868
		678 356	679 665
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	23	212	320
		277	385
Summa anläggningstillgångar		678 915	680 069
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		77	32
Fordringar hos koncernföretag		130 988	25
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		162	351
Aktuell skattefordran		–	258
Övriga fordringar		1 694	3 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 728	2 009
		135 649	6 252
Kassa och bank			
Kassa och bank	32	43 223	33 388
		43 223	33 388
Summa omsättningstillgångar		178 872	39 640
SUMMA TILLGÅNGAR		857 787	719 709

20220613236S0

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	6 000	6 000
Reservfond		16 475	16 475
		22 475	22 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		142 337	139 534
Årets resultat		142 500	2 859
		284 837	142 393
		307 312	164 868
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	28	9 459	7 319
Ackumulerade överavskrivningar	27	870	551
		10 329	7 870
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	3 357	1 627
Övriga avsättningar	29	–	630
		3 357	2 257
Långfristiga skulder	30		
Övriga skulder till kreditinstitut	21	503 000	503 000
Övriga skulder		205	228
		503 205	503 228
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		6 377	6 389
Leverantörsskulder		14 243	14 465
Skulder till kommun		5 954	–
Skulder till koncernföretag		–	14 044
Aktuell skatteskuld		220	–
Övriga skulder		1 446	471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	5 344	6 117
		33 584	41 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		857 787	719 709

20220613236S1

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		147 627	17 064
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	-113 108	23 084
		34 519	40 148
Betald inkomstskatt		-976	-800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		33 543	39 348
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		463	11 039
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-8 124	-13 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 882	37 242
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 429	-669
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-282	–
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-34 445	-94 967
Avyttring av förvaltningsfastigheter		21 080	
Förvärv av finansiella tillgångar		–	-25
Avyttring av finansiella tillgångar		108	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 968	-95 661
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		–	6 633
Återbet deposition		-23	–
Amortering av lån		–	-44 000
Lämnade koncernbidrag		–	-8 439
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-56	-62
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-79	-45 868
Årets kassaflöde		9 835	-104 287
Likvida medel vid årets början		33 388	137 675
Likvida medel vid årets slut	34	43 223	33 388

20220613236S2

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Immateriella tillgångar
Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten har nyttjandeperiod på 3 år.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Bostäder färdigställda före 2000	
- Stommar	100 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Övrigt	50 år
Bostäder färdigställda efter 2000	
- Stommar	75 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Badrum	20 år
- Övrigt	50 år
Vårdboende samt övriga	
- Stommar	50 år
- Fasader, yttertak	40 år
- Fönster, el, VA, ventilation	30 år
- Tekniska installationer	15-20 år
- Övrigt	50 år

20220613236S3

Kontor	
- Stommar	75 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Övrigt	50 år
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier inkl. anslutningsavgifter	3-50 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5 år

Låneutgifter
Från och med 2021 aktiveras ej låneutgifter på ny - och tillbyggnadsprojekt.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde.
Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.
Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.
En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.
Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.
Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

20220613236S4

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

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

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i
Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer som där fastställda planer betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.
Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.
Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Reserv för förlustkontrakt
En avsättning för förlustkontrakt redovisas när förväntade ekonomiska fördelar som beräknas erhållas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga utgifter för att infria åtagandena enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är:
- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

20220613236555

Ränta och utdelning
Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.
Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas före varje balansdag och justeras vid behov.

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

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2021	*2020*
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäkter bostäder	83 365	89 110
Hyresintäkter lokaler	17 366	18 463
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	1 266	1 281
Rabatter	-146	-157
Övriga förvaltningsintäkter	2 438	2 107
	104 289	110 804

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2021	*2020*
Återbetalning biogas	2 715	2 721
Försäkringsersättning	35	680
Erhållna skadestånd	–	4 337
Övrigt	6 738	3 956
	9 488	11 694

Övriga intäkter avser bl.a. vinst vid försäljning av byggnad samt vidarefakturering av kostnader till Svedala kommun och Svedala Exploaterings AB.

Not 5 Driftskostnader

	2021	*2020*
Drift	-4 750	-3 578
Löpande reparationer	-7 167	-5 895
VA, Uppvärmning, El och Renhållning	-22 446	-22 162
Kabel-TV	-655	-583
Försäkringskostnader	-1 401	-1 897
Boinflytande	-140	-140
Förhandlingsersättning	-113	-173
Fritidsmedel	-20	-20
Bevakning	-486	-603
Övrigt	-69	-138
	-37 247	-35 189

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

20220613236556

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	*2020*
KPMG, Anna Lönnberg		
Revisionsuppdrag	206	194
Skatterådgivning	48	52
Andra uppdrag	137	98

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.
Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2021	*varav män*	*2020*	*varav män*
Sverige	15	47%	15	57%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2021-12-31 *Andel kvinnor*	*2020-12-31* *Andel kvinnor*
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	67%	67%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021	*2020*
Löner och ersättningar	*8 169*	*7 375*
Sociala kostnader	*5 327*	*4 413*
(varav pensionskostnad) 1)	*(1 455)*	*(1 232)*

1) Av företagets pensionskostnader avser 619 tkr (f.å. 555 tkr) företagets VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2021		*2020*	
	Styrelse och VD	*Övriga anställda*	*Styrelse och VD*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	1 368	6 801	1 294	6 081
(varav tantiem o.d.)	*(-)*		*(-)*	

20220613236357

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Inom ett år	71	111
Mellan ett och fem år	107	248
	178	359

	2021	*2020*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	135	171

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2021*	*2020*
Inom ett år	17 987	16 678
Mellan ett och fem år	58 433	41 013
Senare än fem år	87 042	63 332
	163 462	121 023

Samtliga av företagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom vårdboende uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga hyresavtal är tecknade.
När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.
Nuvärdeberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Borgensavgift till koncernföretag	-1 032	-2 493
Räntekostnader fastighetslån	-511	-1 968
Räntekostnader ränteswapar	-4 580	-3 837
Aktiverad ränta	–	1 580
Övrigt	-3	-1
	-6 126	-6 719

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2021	*2020*
Periodiseringsfond, årets avsättning	-2 140	-1 848
Periodiseringsfond, årets återföring	–	2 676
Förändring av överavskrivning	-319	269
Lämnade koncernbidrag	–	-14 813
	-2 459	-13 716

20220613236S8

Not 11 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	-938	-1 186
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 730	697
	-2 668	-489

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2021	*Procent*	*2020*
Resultat före skatt		145 168		3 348
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-29 905	21,4%	-716
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-49	3,0%	-102
Ej skattepliktiga intäkter	-18,5%	26 804		338
Effekt av ändrade skattesatser/regler	-0,1%	95	0,0%	–
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3%	394	0,0%	–
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-8	0,3%	-9
Redovisad effektiv skatt	1,8%	-2 668	24,7%	-489

Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229	229
Vid årets slut	229	229
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-210	-133
Årets avskrivning	-19	-77
Vid årets slut	-229	-210
Redovisat värde vid årets slut	–	19

Not 13 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Förskott vid årets början	–	–
Under året utbetalda förskott	282	–
Redovisat värde vid årets slut	282	–

20220613236 39

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	813 947	812 966
Nyanskaffningar	–	2 004
Omklassificering	122 870	–
Avyttringar och utrangeringar	-44 279	-1 023
Vid årets slut	892 538	813 947
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-268 217	-251 382
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	19 607	420
Årets avskrivning	-17 408	-17 255
Vid årets slut	-266 018	-268 217
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-4 715	–
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 715	–
Årets nedskrivningar	–	-4 715
Vid årets slut	–	-4 715
Redovisat värde vid årets slut	626 520	541 015

Varav mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	43 253	43 253
Avyttringar och utrangeringar	-1 745	–
Redovisat värde vid årets slut	41 508	43 253

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 589 200	1 536 900
Vid årets slut	1 695 700	1 589 200
Marknadsvärdet fördelas enligt följande:		
Delområde Svedala	1 393 900	
Delområde Klågerup	18 000	
Delområde Bara	134 400	
Vårdboende	149 400	
Marknadsvärde per kvm	18 389	

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.
Värdetidpunkt är december 2021.

Uppgifter enligt nedan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

Noteringar från årets värdering:	
Kalkylstart	2022-01-01
Inflation/KPI	2,81% 2021 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	5 år
Vakansrisk	0-0,5%
Direktavkastningskrav	3,6-4,85% beroende på läge och segment

Värderingen har skett fastighet för fastighet. När det bokförda värdet har understigit det bedömda marknadsvärdet med mer än 5%-10% för specifik fastighet så har en nedskrivningsprövning skett.

För fastigheter med hyresavtal som har mer än 5 år i återstående löptid är kalkylperioden satt förbi kontraktsslut (i syfte att beräkna restvärdet baserat på det förväntade driftnettot efter respektive lokalhyreskontrakts utgång).

20220613236660

Not 16 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Nyanskaffningar	41	–
Vid årets slut	41	–
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivning	–	–
Vid årets slut	–	–
Redovisat värde vid årets slut	41	–

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 483	13 075
Nyanskaffningar	2 429	669
Avyttringar	-32	-261
Vid årets slut	15 880	13 483
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-11 701	-11 106
Återförda avskrivningar på avyttringar	32	148
Omklassificeringar	–	-148
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-817	-595
Vid årets slut	-12 486	-11 701
Redovisat värde vid årets slut	3 394	1 782

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	136 868	43 905
Omklassificering	-130 168	-236
Investeringar	41 701	93 199
Redovisat värde vid årets slut	48 401	136 868

Pågående investeringar har minskat avsevärt genom aktivering av projekt 1048 (Svanen).

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Förvärv	25	25
Redovisat värde vid årets slut	25	25

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

			2021-12-31	2020-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i % i)*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Svedalahem Holding AB, 559290-9468, Svedala	250	100,00	25	25
			25	25

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

20220613236661

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40	40
Vid årets slut	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

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

Not 21 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2021-12-31		2020-12-31	
Skulder	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	–	-5 258	–	-13 536
	–	-5 258	–	-13 536

Derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas

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

Säkringsredovisning
Så kallad "säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Säkring av ränterisk
Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, Mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 0-1 år	208	208
Inom 1-2 år	70	–
Inom 2-3 år	120	70
Inom 3-4 år	55	120
Inom 4-5 år	–	55
Inom 5-6 år	–	–
Inom 6-7 år	–	–
Inom 7-8 år	50	–
Inom 8-9 år	–	50
Inom 9-10 år	–	–
Summa:	503	503

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

20220613236662

Not 22 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	*2021-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Maskin och inventarieinköp 2021	2 448	–	-2 448
	2 448	–	-2 448
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	585 012	568 250	16 762
	585 012	568 250	16 762

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 kr.

	Uppskjuten skattefordran	*2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad	–	3 452	-3 452
Övriga temporära skillnader	95	–	95
Uppskjuten skattefordran/skuld	95	3 452	-3 357
Uppskjuten skatteskuld (netto)	95	3 452	-3 357

	Redovisat värde	*2020-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Avsättning återställandekostnad moduler	590	–	590
	590	–	590
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	497 762	489 272	8 490
	497 762	489 272	8 490

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 kr.

	Uppskjuten skattefordran	*2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Avsättning återställandekostnad moduler	122	–	122
Byggnad	–	1 749	-1 749
Uppskjuten skattefordran/skuld	122	1 749	-1 627
Kvittning	-122	-122	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	1 627	-1 627

20220613236663

Not 23 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	320	294
Tillkommande fordringar	39	26
Omklassificeringar	-147	–
Redovisat värde vid årets slut	212	320

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	691	897
Upplupen fordran SKV avseende Biogas	2 037	1 113
	2 728	2 009

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 284 837 179, disponeras enligt följande:

Utdelning [60 000 aktier a' 1 084,35]	65 061 000
Balanseras i ny räkning	219 776 179
Summa	284 837 179

Not 26 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
Antal A-aktier		
antal aktier	60 000	60 000
kvotvärde	100	100

Not 27 Ackumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	870	551

Not 28 Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond vid 2021 år	2 140	–
Periodiseringsfond vid 2017 år	1 731	1 731
Periodiseringsfond vid 2018 år	2 035	2 035
Periodiseringsfond vid 2019 år	1 704	1 704
Periodiseringsfond vid 2020 år	1 848	1 848
	9 459	7 319

Not 29 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Övrigt	–	630
	–	630

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	630	1 053
Belopp som tagits i anspråk under året	-630	-423
Redovisat värde vid årets slut	–	630

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

20220613236664

Not 30 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år		
Övriga skulder till kreditinstitut		–
Skulder som förfaller senare än ett år		
Övriga skulder till kreditinstitut	503 000	503 000
Övriga skulder	205	228
	503 205	503 228

Bolaget räknar med att samtliga lån refinansieras efter förfall, varför de klassificeras som långfristiga.
Övriga skulder avser mottagna depostioner.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	646	886
Upplupna räntor	2 435	2 473
Övriga poster	2 263	2 758
	5 344	6 117

Not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	145	133

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 34 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	2	1
Banktillgodohavanden	887	2 104
Tillgodohavande på koncernkonto	42 334	31 283
	43 223	33 388

Not 35 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	2020
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-4 946	–
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 123	–
Omklassificering av derivat från eget kapital		
Anteciperad utdelning DB	-130 116	
Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	17 917	22 790
Utrangering anläggningstillgång	4 946	715
Övriga avsättningar	–	-423
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	214	2
	-113 108	23 084

Not 36 Koncernuppgifter

Bolaget är moderbolag, men med stöd av Årsredovisningslagens 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.
Företaget är dotterföretag till Svedala Kommunhus AB, organisationsnummer 559165-5633 med säte i Svedala som upprättar koncernredovisning. Svedala Kommunhus ägs till 100% av Svedala Kommun, 212000-1074.

Inköp och försäljning inom koncernen och till kommunen
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1,0% (0,5) av inköpen och 4,45% (2,94) av försäljningen andra företag inom koncernen.
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4,0% (4,0) av inköpen och 20,69% (24,62) av försäljningen till kommunen.

20220613236 65

Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning	Totala tillgångar
Investeringar i fastigheter	Ny- till och ombyggnad samt inköp av mark och komponentbyten enligt K3
Hyresintäkter kr/kvm	Nettoomsättningen minus förvaltningsintäkter / antalet uthyrda kvm
Fastighetslån	Upplåning kopplat till bolagets fastighetsverksamhet
Marknadsvärde fastigheter	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s k värdetidpunkten
Antal kvadratmeter (BOA+LOA)	Uthymingsbar yta inom bolagets samlade fastighetsbestånd
Avkastning på eget kapital (%):	Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)
Avkastning på totalt kapital (%):	Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen
Hyra kr/kvm (BOA+LOA)	Debiterade hyror, hyrestillägg, hyresrabatter m m per kvadratmeter
Driftkostnader kr/kvm (BOA+LOA)	Drift, reparationer, media, skötsel per uthyrningsbara kvadratmeter
Underhållsnivå	Redovisat underhåll i resultaträkningen/kvm. Baserat på ett genomsnitt av ingående och utgående uthymingsbara ytor
Driftnettofaktor	(Totala hyresintäkter - fastighetskostnader) / bokfört värde fastigheter
Rörelsemarginal	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Genomsnittlig skuldränta %	Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder minus likvida medel /Materiella anläggningstillgångar exklusive inventarier
Soliditet %	Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Svedala 2022-03-10

James Perlman
Ordförande

Tommy Rosenberg
Vice ordförande

Linda Allansson Wester
Ledamot

Christer Åkesson
Ledamot

Steen Salling
Ledamot

Alf Persson
Ledamot

Björn Jönsson
Ledamot

Cecilia Albrektsson Önnevik
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-B
KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

20220613236666

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Svedalahem, org. nr 556201-2517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Svedalahem för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Svedalahems finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostads AB Svedalahem 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Svedalahem för år 2021 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.

20220613236667

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 Bostads AB Svedalahem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Helsingborg den 13 april 2022

KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

20221207000936

Styrelsen för

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll:	**sida**
Förvaltningsberättelse	**2**
Resultaträkning - koncernen	**9**
Balansräkning - koncernen	**10**
Kassaflödesanalys - koncernen	**12**
Resultaträkning - moderföretaget	**13**
Balansräkning - moderföretaget	**14**
Kassaflödesanalys - moderföretaget	**15**
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	**16**
Underskrifter	**34**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Svedala Kommunhus AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den **24 maj 2022**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Svedala 2022-05-24

Linda Allansson Wester

20221207009 37

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Svedala kommunhus AB förvärvades den 24 september 2018 som en del av en skatte- och bolagsrättslig koncern med aktiebolag som holdingbolag (moderbolag) för kommunens helägda dotterbolag:
Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB (Svedab). Bolaget äger och förvaltar aktierna i dotterbolagen.
Koncernens bildande föregicks av beslut av Svedala kommunfullmäktige.

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

Bolagets styrelse sammanträdde vid fyra tillfällen 2021. Därutöver deltog presidiet och en av styrelseledamöterna i fyra ägardialoger med representanter för dotterbolagen. Vid ägardialogerna fördes samtal kring bland annat dotterbolagens ekonomi, utdelningskapacitet, måluppfyllelse och principer för hyressättning (Svedab). En planering gjordes även för ägardialogerna 2022.
En viktig fråga som bolagets styrelse berett under året har varit fördelning av medel efter Svedalahems fastighetsförsäljning.

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

Företaget har sitt säte i Svedala.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Nettoomsättning	215 880	219 736	214 783	199 480
Resultat efter finansiella poster	172 917	31 618	45 034	15 770
Antal anställda	31	31	32	28
Balansomslutning	1 863 807	1 656 209	1 715 637	1 628 449
Marknadsvärde fastigheter Mkr	3 519	3 223	3 071	2 924
Avkastning på totalt kapital %	10,2	2,9	3,6	2,0
Avkastning på eget kapital %	49,3	11,8	18,5	7,0
Soliditet %	23,3	16,1	14,2	12,7
Antal kvadratmeter	175 396	188 211	187 435	187 367
Genomsnittlig skuldränta exkl borgensavgift %	0,88	0,82	0,84	0,55
Belåningsgrad % BV	67,0	79,0	76,0	81,0
Belåningsgrad % MV	31,0	39,0	36,0	39,0

Definitioner: se not 37

Moderbolaget	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Resultat efter finansiella poster	604	10 638	9 121	-31
Antal anställda	0	0	0	0
Balansomslutning	76 345	79 064	66 063	57 900
Avkastning på totalt kapital %	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	0,8	14,2	13,9	neg
Soliditet %	99,7	94,9	99,6	96,8

Definitioner: se not 37

20221207009938

Måluppfyllelse Moderbolaget
Svedala kommunfullmäktige godkände 29 april 2020 ägardirektiv för Svedala kommunhus AB. Enligt ägardirektiven ska bolagets inriktning till 2023 vara att arbeta för att ägarstyrningen upplevs som tydlig i kommunkoncernen, att prioritera dotterbolagens tillväxttakt och att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar ett effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling.

Prövning av moderbolagets verksamhet 2020 gjordes av Kommunstyrelsen i Svedala den 8 november 2021.
Kommunstyrelsen konstaterade då att den verksamhet som moderbolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Måluppfyllelse Dotterbolagen
Bostads AB Svedalahem
2020-04-29 beslutade Kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende 2020-2023. Bolaget skall bland annat varaktigt ha en soliditet på minst 25%. För 2021 nådde bolaget målet med en soliditet på 36,8% (23,8) då man erhöll anteciperad utdelning från dotterbolaget Svedalahem Holding AB som sålde Svedalagården AB vilket gav en realisationsvinst på ca 130 Mkr. Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på totalt kapital, vilket ska uppgå till minst 4%. 2021 uppgår avkastningen på totalt kapital till 17,9%, (3,3), då anteciperad utdelning på ca 130 Mkr erhållits av dotterbolaget.
Prövning av 2021 års mål skall ske av Kommunstyrelsen under 2022.
Prövning av 2020 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2021-11-08 där beslut togs att verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Våren 2020 beslutade Kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende 2020-2023. Bolaget skall bland annat långsiktigt nå en soliditet på minst 15% och skall årligen öka med minst 0,5 procentenheter. Soliditeten för 2021 är 11,4% (11,3) vilket inte innebar någon förändring. Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på eget kapital, vilket skall uppgå till minst 20%. 2021 uppgår avkastningen på eget kapital till 18,8%, anledningen till detta är pågående investeringsprojekt. Prövning av 2021 års mål skall ske av Kommunstyrelsen under 2022. Prövning av 2020 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2021-11-08 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägaradirektivet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Moderbolaget
Svedala kommunhus AB:s styrelse har under året behandlat frågan om fördelning av medel efter Svedalahems fastighets-försäljning av fastigheterna Svedala 59:1-4 (Svedalagården). Svedala kommunhus AB har beslutat att 50% av realisationsvinsten ska stanna kvar i Svedalahem. Resterande 50% ska enligt förslag från Svedala kommunhus AB:s styrelse tillfalla Svedala kommun i syfte att främja social sammanhållning genom att medlen används för finansiering av ytor som används av allmänheten, föreningslivet och skolidrott såsom exempelvis Klågerupsprojektet eller annan form av iordningsställande av kommunala ytor. Eftersom frågan är av principiell karaktär har Svedala kommunfullmäktige att fatta det slutliga beslutet om vinstfördelningen.

Dotterbolagen
Bostads AB Svedalahem
Försäljning och förvärv
Hösten 2020 fick Svedalahem i uppdrag av Kommunfullmäktige att sälja 208 lägenheter i Svedala till fastighetsbolaget Trianon. Bolagsstämman tog beslut om försäljningen under Q1 2021 och frånträde genomfördes Q2 2021.
Under året såldes även ett parhus i Bara (två lägenheter i en villa). Svedalahems styrelse tog under året beslut om att avveckla bostadsmoduler där hyreskontraktet sagts upp. Bostadsmoduler vid Norra Segestrand avetablerades under våren 2021.
Under året togs beslut om att avetablera moduler vid Lorens Måns samt att sälja fastigheten Svedala 76:17. Försäljningen beräknas vara genomförd sommaren 2022.

Investeringar
I januari 2021 tog Svedalahems styrelse beslut om att påbörja projektet Svea Park, 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort, samt att påbörja ombyggnaden av ett gruppboende till åtta hyreslägenheter (Erlandsdal i Svedala). Beslut togs även om att renovera och bygga om Holmagårdens särskilda boende i Svedala.

Värderingar
En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 1 696 Mkr att jämföra med 1 590 Mkr för 2020.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Försäljning och förvärv
Hösten 2020 fick Svedab i uppdrag av Kommunfullmäktige att sälja Folkets Hus i Svedala till fastighetsbolaget Trianon. Bolagsstämman tog beslut under Q1 2021 och frånträde genomfördes i Q2 2021. Försäljningen medförde en vinst.

20221207009

Investeringar
Under året har ca 14,3 Mkr färdigställts. Totala pågående investeringar uppgår till drygt 124 Mkr.
Svedabs styrelse har beslutat att fortskrida med projekten underhåll och renovering Spångholmsskolan i Bara, om- och tillbyggnad av gymnasieskolan NFU i Svedala samt rivning och nybyggnation av Hattstugans förskola inkluderande matsal till Baraskolan i Bara. Beslut har även tagits om detaljplanearbete för en ny förskola i Klågerup och tillbyggnad av Klågerupskolan. Bolaget planerar för ytterligare projekt och ytterligare överenskommelser har tecknats med Svedala kommun.

Värderingar
En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 1 823 Mkr att jämföra med 1 634 Mkr 2020.

Förväntad framtida utveckling
Koncernen
Utsikter för 2022
Bolagen spelar en viktig roll för kommunens framtid och utveckling. Som aktiv fastighetsägare bygger, renoverar, förvärvar och säljer vi för att nå visionen - "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Dotterbolagen ska under de kommande åren arbeta med att säkra fastigheternas värdetillväxt genom att renovera, underhålla och investera i driftsutrustning på ett klimatsmart och hållbart sätt. Vi ska fortsätta arbetet med att få våra kunder att vara trygga samt stolta över bolagen.
Med god värdetillväxt och nöjda kunder kommer bolagen att nå de finansiella målen. Fastighetsmarknaden i Svedala har under flera år haft en bra värdeutveckling. Vi bedömer att utvecklingen framöver sannolikt kommer bli mer balanserad under de kommande åren.

Räntemarknad och ränterisk
Enligt Nordea Economic outlook 01 2022 dröjer sig pandemin kvar och skapar osäkerhet, det kan innebära ytterligare störningar i globala logistikkedjor och utgör därmed en inflationsrisk, men effekterna bedöms som små. Sverige har en starkare konjuktur än på länge, finanspolitiken och penningpolitiken, tillsammans med hushållens kredittillväxt och uppgången av bostadspriserna, har gett en kraftig injektion till den svenska ekonomin. Under inledningen av 2022 väntas BNP-nivån vara mycket hög med stark ekonomi och arbetsmarknad, från och med den senare delen av 2022 väntas BNP-tillväxten dämpas, beroende på höga energipriser och stigande räntor. Det är risk för att bostadsmarknaden tappar vilket innebär en risk för konjunkturen.

Inflationen steg kraftig under 2021 framför allt beroende på höga energipriser, men även priser på andra varor och tjänster ökade. Inflationen förutspås vara hög under första halvåret av 2022 och sedan falla och stabiliseras något under 2-procentsmålet, vilket innebär att Riksbanken väntas lämna reporäntad oförändrad på 0,0%.

Moderbolaget
Bolaget kommer fortsatt att arbeta med ägarstyrningen. Bolaget har även att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling.

Dotterbolagen
Bostads AB Svedalahem
Utsikter för 2022
Fastighetsmarknaden i Svedala har under flera år haft en bra värdeutveckling. Vi bedömer att utvecklingen framöver sannolikt kommer bli mer balanserad under de närmaste åren. För 2022 är bolagets mål att nå en totalavkastning som närmar sig 4 procent i enlighet med ägardirektivet.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Utsikter för 2022
Bolaget ska fortsätta arbetet med en förbättrad dialog mellan ägare, bolag och hyresgäst. Investeringstakten i kommunen är fortsatt hög. För 2022 kommer vi att närma oss de finansiella målen (avkastning, soliditet och möjliggöra amortering) i ägardirektivet.

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

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

20221207000940

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

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

Svedala Exploaterings AB -Svedab

För bolagets del är en god dialog med ägaren och hyresgästen Svedala kommun en förutsättning för att kunna hantera riskerna.
En risk framöver är att utrymmet mellan marknadsvärde och bokfört värde inte medger alla aktiverade underhållsåtgärder som krävs. För de fastigheter där detta sker uppstår ett nedskrivningsbehov vilket kräver ett särskilt ställningstagande av styrelsen. Risken för konflikt mellan marknadsvärde och bokfört värde är störst vid låga marknadsvärden som förekommer t ex i förskolor från 70-talet. Vid ombyggnad uppstår inte samma problem eftersom ombyggnaden genererar ett hyrestillägg, vilket ökar marknadsvärdet i motsvarande grad.

Användning av finansiella instrument

Dotterbolagen

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Finanspolicyn styr hur finansverksamheten ska hanteras i dotterbolagen.
Den övergripande målsättningen för företagens finansverksamhet är:

- Betalningsförmågan ska vara säkerställd
- Bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- Spekulativa inslag får inte finnas

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

Bostads AB Svedalahem
Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,99 år (2,55) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,99% (1,02) exklusive borgensavgift om 0,20% (0,48). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -5,0 Mkr (-13,4).

Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separata säkringsdokument är upprättade där en analys av ränteswaparna har utförts.

Detaljerad information, se not 23

Svedala Exploaterings AB
Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,3 år (2,6) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,81% (0,69) exklusive borgensavgift om 0,5% (0,5). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -4,4 Mkr (-17,2).

Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separat säkringsdokumentation är upprättad där en analys av ränteswaparna har utförts.

Detaljerad information, se not 23

20221207009411

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

Bolagen arbetar med Svedala kommuns miljömål och rapporterar utfallet till Svedala kommun. Hållbarhetsarbetet hos bolagen styrs av lagstiftning, ägardirektiv och bolagens affärsplan. Hållbarhetsfrågorna är företagsövergripande angelägenheter, styrelsen beslutar om affärsplanen. Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagens årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioneroch rutiner.

Bostads AB Svedalahem
I Svedalahems ägardirektiv beskrivs bolagets ansvar "Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling". Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser. Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, investeringar i solceller, arbete med sociala frågor samt projekt med hyror som många har råd att betala. Svedalahem deltar i Sveriges Allmännyttas klimatsatsning, Klimatinitiativet.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Svedabs vision är "Svedab ska vara en aktiv, lyhörd och hållbar hörnsten i Svedalas utveckling". Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser. Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, arbete med trygghetsfrågor och hållbara material i projekten.

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

20221207009042

Eget kapital - koncernen

2020-12-31	*Aktiekapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	55 500	187 958	244 058
Årets resultat			25 328	25 328
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-2 000	-2 000
Vid årets utgång	600	55 500	211 288	267 388

2021-12-31	*Aktiekapital*	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	55 500	211 288	267 388
Justerad IB	–	–	– 573	– 573
Årets resultat			166 373	166 373
Transaktioner med ägare				
Utdelning			–	–
Vid årets utgång	600	55 500	378 233	434 333

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

20221207009 43

Eget kapital - moderföretaget

2020-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital		*Över-kursfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	–	55 500	– 9 710	65 810
Årets resultat				11 235	11 235
Transaktioner med ägare					
Utdelning				-2 000	-2 000
Vid årets utgång	600		55 500	18 945	75 045

2021-12-31	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	*Över-kursfond*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	55 500	18 945	75 045
Årets resultat			1 055	1 055
Transaktioner med ägare				
Utdelning			–	–
Vid årets utgång	600	55 500	20 000	76 100

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 75 500 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	75 500
Summa	75 500

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

20221207009444

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
Intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	215 880	219 736
Aktiverat arbete för egen räkning		1 722	1 859
Övriga rörelseintäkter	4	10 697	9 913
		228 299	231 508
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-75 583	-83 687
Fastighetsskatt		-4 044	-3 696
Övriga externa kostnader	6	-10 414	-10 264
Personalkostnader	7	-25 230	-23 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-53 171	-57 712
Övriga rörelsekostnader		-4 214	-4 494
Rörelseresultat	8	55 643	48 381
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andel i koncernföretag		134 487	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	121	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 334	-16 795
Resultat efter finansiella poster		172 917	31 618
Resultat före skatt		172 917	31 618
Skatt på årets resultat	12	-6 544	-6 290
Årets resultat		166 373	25 328
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		166 373	25 328

20221207009 45

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	–	19
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14	2 001	2 053
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	516	–
		2 517	2 072
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16,17	1 319 022	1 259 018
Nedlagda utgifter på annans fastighet	18	166	96
Inventarier, verktyg och installationer	19	119 772	118 408
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	172 469	188 894
		1 611 429	1 566 416
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	80	40
Andra långfristiga fordringar	25	264	320
		344	360
Summa anläggningstillgångar		1 614 290	1 568 848
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		23	38
		23	38
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81	32
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		162	351
Aktuell skattefordran		297	794
Övriga fordringar		8 551	15 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	4 310	3 133
		13 401	19 441
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 093	67 882
		236 093	67 882
Summa omsättningstillgångar		249 517	87 361
SUMMA TILLGÅNGAR		1 863 807	1 656 209

20221207009445

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital	28	600	600
Övrigt tillskjutet kapital		55 500	55 500
Balanserat resultat inkl årets resultat		378 233	211 288
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		434 333	267 388
Summa eget kapital		434 333	267 388
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	24	24 629	19 628
Övriga avsättningar		–	630
		24 629	20 258
Långfristiga skulder	23, 29		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 313 550	1 314 129
Övriga skulder		205	228
		1 313 755	1 314 357
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		600	589
Förskott från kunder		7 023	7 207
Leverantörsskulder		36 055	27 008
Skulder till Svedala kommun		34 404	3 993
Övriga skulder		1 916	882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	11 092	14 527
		91 090	54 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 863 807	1 656 209

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

20221207009047

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*-2021-12-31*	*-2020-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	33	172 916	31 619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	-80 075	61 483
		92 841	93 102
Betald inkomstskatt		-483	-801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		92 358	92 301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		15	4
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 994	-7 055
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		36 306	-44 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		134 673	40 408
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 506	-6 780
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		–	-2 052
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-114 609	-158 932
Avyttring av förvaltningsfastigheter		23 688	–
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	35	134 449	–
Förvärv av finansiella tillgångar		-40	
Avyttring av finansiella tillgångar		158	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		34 140	-167 764
Finansieringsverksamheten			
Återbet deposition		-23	–
Amortering av lån		–	-42 282
Amortering av leasingskuld		-579	–
Utbetald/anticiperad utdelning till moderföretagets aktieägare		–	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-602	-44 282
Årets kassaflöde		168 211	-171 638
Likvida medel vid årets början		67 882	239 520
Likvida medel vid årets slut	34	236 093	67 882

20221207009 48

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-430	-595
Personalkostnader	7	-21	–
Rörelseresultat		-451	-595
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	1 055	11 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–	-2
Resultat efter finansiella poster		604	10 638
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		451	14 813
Koncernbidrag, lämnade		–	-14 216
Resultat före skatt		1 055	11 235
Skatt på årets resultat	12	–	–
Årets resultat		1 055	11 235

20221207009#9

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	76 028	76 028
		76 028	76 028
Summa anläggningstillgångar		76 028	76 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		303	2 997
Övriga fordringar		5	–
		308	2 997
Kassa och bank			
Kassa och bank		9	39
		9	39
Summa omsättningstillgångar		317	3 036
SUMMA TILLGÅNGAR		76 345	79 064

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	600	600
		600	600
Fritt eget kapital			
Överkursfond		55 500	55 500
Balanserat resultat		18 945	7 710
Årets resultat		1 055	11 235
		75 500	74 445
		76 100	75 045
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag			3 710
Övriga skulder		5	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	240	309
		245	4 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 345	79 064

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

20221207009S0

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr		*2021*	*2020*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	33	604	10 638
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	–	-11 173
		604	-535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		604	-535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		2 688	16 363
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 773	-14 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-481	1 250
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		451	8 439
Lämnade koncernbidrag		–	-7 819
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		–	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		451	-1 380
Årets kassaflöde		-30	-130
Likvida medel vid årets början		39	169
Likvida medel vid årets slut	34	9	39

20221207000951

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Immateriella tillgångar
Internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Internt upparbetade immateriella tillgångar	*Nyttjandeperiod*
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	3 år

Förvärvade immateriella tillgångar	
Anläggningsbidrag	40 år

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. 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.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-50 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	1,5-5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Bostäder färdigställda före 2000	
- Stommar	100 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Övrigt	50 år
Bostäder färdigställda efter 2000	
- Stommar	75 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Badrum	20 år
- Övrigt	50 år

20221207095

Skola, förskola, vårdboende samt övriga	
- Stommar	20-50 år
- Fasader, yttertak	40 år
- Fönster, el, VA, ventilation	30 år
- Tekniska installationer	15-20 år
- Inre ytskikt	20 år
- Övrigt	20-50 år
Kontor	
- Stommar	75 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	20-30 år
- Inre ytskikt	20 år
- Övrigt	20-50 år

Låneutgifter
Från och med 2021 aktiveras ej låneutgifter på ny- och tillbyggnadsprojekt.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Varulager
Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

20221207009S3

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

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

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

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

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

20221207009S4

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer som där fastställda planer betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

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

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Reserv för förlustkontrakt
En avsättning för förlustkontrakt redovisas när förväntade ekonomiska fördelar som beräknas erhållas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga utgifter för att infria åtagandena enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är:
- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

20221207009S3

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet 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. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper i moderföretaget
Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas före varje balansdag och justeras vid behov.

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

20221207009S6

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2 021	*2020*
Koncernen		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäkter bostäder	83 365	89 110
Hyresintäkter lokaler	127 733	126 798
Rabatter lokaler	-146	-883
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	1 277	1 281
Förvaltningsuppdrag	1 695	1 323
Övrigt	1 956	2 107
	215 880	219 736

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2 021	*2020*
Koncernen		
Återbetalning Biogas	3 524	3 529
Försäkringsersättning	774	680
Erhållna skadestånd	–	4 337
Övrigt	6 399	1 367
	10 697	9 913

Övriga intäkter avser främst koncernintern poster samt försäljning av media och förvaltningsintäkter.

Not 5 Fastighetskostnader

	2021	*2020*
Koncernen		
Driftskostnader	-64 692	-61 516
Underhållskostnader	-10 573	-21 598
Hyresgästanpassningar	-318	-573
	-75 583	-83 687

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	*2020*
Koncern		
KPMG AB, Anna Lönnberg		
Revisionsuppdrag	517	594
Skatterådgivning	71	211
Andra uppdrag	367	301
Moderföretag		
KPMG AB, Anna Lönnberg		
Revisionsuppdrag	152	273
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	199	190

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

20221207009S7

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2021	varav män	2020	varav män
Dotterföretag				
Sverige	31	68%	31	71%
Totalt i dotterföretag	31	68%	31	71%
Koncernen totalt	31	68%	31	71%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	30%	29%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021		2020	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	18	4	–	–
(varav pensionskostnad)		1) *(–)*		1) *(–)*
Dotterföretag	15 203	8 262	14 169	7 296
(varav pensionskostnad)		*-(2 199)*		*-(2 042)*
Koncernen totalt	15 221	8 266	14 169	7 296
(varav pensionskostnad)		2) *-(2 199)*		2) *-(2 042)*

Av koncernens pensionskostnader avser 619 tkr (f.å. 555 tkr) VD i dotterföretag.
Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	18	–	–	–
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	
Dotterföretag	1 493	13 710	1 395	12 774
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	*(–)*
Koncernen totalt	1 511	13 710	1 395	12 774
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	

VD i dotterföretagen är anställd i dotterbolaget Bostads AB Svedalahem. Lönekostnader inklusive pensionskostnader för VD har fördelats lika mellan dotterföretagen.

20221207009S8

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Inom ett år	890	930
Mellan ett och fem år	107	1 067
	997	1 997

	2021	*2020*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	954	990

Operationell leasing saknas i moderbolaget.
I dotterbolagens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentlig av hyrd fastighet/lokal. Lokalen används till att bedriva verksamhet för de två dotterföretagen.
Avtalet hyra av kontors/verksamhetslokal löper på fem år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare fem år.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Inom ett år	137 386	127 413
Mellan ett och fem år	573 693	477 314
Senare än fem år	1 521 223	1 242 733
	2 232 302	1 847 460

	2021	*2020*
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	–	–

Nuvärdeberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna.

Samtliga av koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom vårdboende, skola/förskola uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga hyresavtal är tecknade. När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	*2020*
Moderföretaget		
Utdelning	1 055	62
Anteciperad utdelning	–	11 173
	1 055	11 235

Utdelning från andelar i dotterföretag: Svedala Exploaterings AB 999 tkr, Bostads AB Svedalahem 56 tkr.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	119	30
Utdelning från intressebolag	2	2
	121	32

20221207009S9

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Koncernen		
Borgensavgift till koncernföretag	-5 839	-6 565
Räntekostnad fastighetslån	-1 266	-4 202
Räntekostnad ränteswapar	-10 174	-8 355
Räntekostnad billån	-52	-89
Aktiverad ränta	–	2 417
Övrigt	-3	-1
	-17 334	-16 795
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	–	-2
	–	-2

Not 12 Skatt på årets resultat

Avstämning av effektiv skatt

		2021		*2020*
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		172 917		31 618
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-35 621	21,4%	-6 766
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,0%	-66	0,2%	-63
Ej skattepliktiga intäkter	-17,7%	30 621	-1,6%	517
Fastigheter	1,6%	-2 802		21
Uppskjuten skattefordran inköp inventarier 2021	-0,2%	374		–
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2%	394	0,0%	–
Effekt av ändrade skattesatser	-0,3%	561	0,1%	-17
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-9	0,0%	-10
Övrigt	0,0%	4	-0,1%	28
Redovisad effektiv skatt	3,8%	-6 544	20,0%	-6 290

		2021		*2020*
Moderföretaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		1 055		11 235
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-217	21,4%	-2 404
Ej skattepliktiga intäkter	-20,6%	217	-21,4%	2 404
Redovisad effektiv skatt	0,0%	–	0,0%	–

20221207009960

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229	229
Vid årets slut	229	229
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-210	-133
Årets avskrivning	-19	-77
Vid årets slut	-229	-210
Redovisat värde vid årets slut	–	19

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

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 097	–
Övriga investeringar		2 097
Vid årets slut	2 097	2 097
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-44	–
Årets avskrivning	-52	-44
Vid årets slut	-96	-44
Redovisat värde vid årets slut	2 001	2 053

Not 15 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förskott vid årets början	–	–
Under året utbetalda förskott	516	–
Redovisat värde vid årets slut	516	–

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 665 659	1 627 956
Nyanskaffningar	122 976	2 052
Avyttringar och utrangeringar	-53 998	-7 424
Omklassificeringar	7 439	43 075
Vid årets slut	1 742 076	1 665 659
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-401 926	-360 047
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	24 047	3 043
Årets avskrivning	-45 175	-44 922
Vid årets slut	-423 054	-401 926
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-4 715	–
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 715	–
Årets nedskrivningar	–	-4 715
Vid årets slut	–	-4 715
Redovisat värde vid årets slut	1 319 022	1 259 018

Varav mark	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	86 773	88 952
Redovisat värde vid årets slut	86 773	88 952

20221207009961

Not 17 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	3 223 500	3 071 200
Vid årets slut	3 518 700	3 223 500

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. Värdetidpunkten är december 2021.

Bostads AB Svedalahem

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 589 200	1 536 900
Vid årets slut	1 695 700	1 589 200

Marknad	Marknadsärde
Delområde Svedala	1 393 900
Delområde Klågerup	18 000
Delområde Bara	134 400
Vårdboende	149 400
Totalt	1 695 700
Marknadsvärde per kvm	18 389

Uppgifter enligt nedan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

Noteringar från årets värdering:	
Kalkylstart	2022-01-01
Inflation/KPI	2,81% 2021 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	5 år
Vakansrisk	0-0,5%
Direktavkastningskrav	3,6-4,85% beroende på läge och segment

Värderingen har skett fastighet för fastighet. När det bokförda värdet har understigit det bedömda marknadsvärdet med mer än 5%-10% för specifik fastighet så har en nedskrivningsprövning skett.

För fastigheter med hyresavtal som har mer än 5 år i återstående löptid är kalkylperioden satt förbi kontraktsslut (i syfte att beräkna restvärdet baserat på det förväntade driftnettot efter respektive lokalhyreskontrakts utgång).

20221207009G2

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 634 300	1 534 300
Vid årets slut	1 823 000	1 634 300

Marknad	Marknadsvärde
Delområde Svedala	1 360 400
Delområde Klågerup	125 300
Delområde Bara	337 300
Totalt	1 823 000
Marknadsvärde per kvm	19 944

Syftet med värderingarna är att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Som metod har kassaflödesanlys använts. Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl.

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.
Värdering har skett fastighet för fastighet. Om det bokförda värdet understiger det bedömda marknadsvärdet med mer än 5% så har en nedskrivningsprövning skett. Nedskrivningsbehov finns ej för år 2021. Tidigare års nedskrivningar har återförts då marknadsvärdet överstiger bokfört värde vilket bedöms vara bestående.

Noteringar från årets värdering:	
Kalkylstart	2022-01-01
Inflation/KPI	2,81% 2021 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	15-25 år beroende på hyreskontraktets löptid
Vakansrisk	0%
Direktavkastningskrav	4,0-5,5 %
Drift- och underhållskostnader	255-475 kr/kvm intervall beroende på lokaltyp o ålder

20221207000963

Not 18 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 600	6 532
Nyanskaffningar	103	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-4 932
Vid årets slut	1 703	1 600
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 504	-6 403
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	4 932
Årets avskrivning	-33	-33
Vid årets slut	-1 537	-1 504
Redovisat värde vid årets slut	166	96

Förbättringsutgifter på annans fastighet avser investeringar i hyrd lokal där dotterföretagen bedriver sin verksamhet.

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	150 511	143 987
Nyanskaffningar	3 239	2 156
Avyttringar och utrangeringar	-79	-261
Omklassificeringar	6 254	4 629
Vid årets slut	159 925	150 511
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-32 103	-24 329
Återföring avskrivningar på avyttringar	79	148
Omklassificeringar	12	-148
Årets avskrivning	-8 141	-7 774
Vid årets slut	-40 153	-32 103
Redovisat värde vid årets slut	119 772	118 408

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Vid årets början	188 894	75 121
Omklassificeringar	-146 489	-46 994
Investeringar	130 064	160 767
Redovisat värde vid årets slut	172 469	188 894

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

20221207000964

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 028	64 433
Förvärv	-	11 595
Redovisat värde vid årets slut	76 028	76 028

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2021-12-31	*2020-12-31*
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel (% i)*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Bostads AB Svedalahem	60 000	100,0	74 228	74 228
Svedala Exploaterings AB - SVEDAB	18 000	100,0	1 800	1 800
			76 028	76 028

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40	40
Tillkommande tillgångar	40	–
Vid årets slut	80	40
Redovisat värde vid årets slut	80	40

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

20221207000965

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

Koncernen	*2021-12-31*		*2020-12-31*	
Skulder	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	–	-10 079	–	-31 297

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

Säkringsredovisning
Ränta från säkringsinstrumenten redovisas löpande i resultaträkningen som en del av räntekostnaden.

Säkring av ränterisk
Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfallporofil, Mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 0-1 år	558	658
Inom 1-2 år	100	–
Inom 2-3 år	250	100
Inom 3-4 år	55	250
Inom 4-5 år	–	55
Inom 5-6 år	100	–
Inom 6-7 år	–	100
Inom 7-8 år	150	–
Inom 8-9 år	–	150
Inom 9-10 år	100	–
Summa:	1 313	1 313

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem
Företagets räntebärande lån uppgår till 503 Mkr (503) och är säkerställda med kommunal borgen. Lånen är upptagna i svensk valuta. Ränteswapvolymen uppgår till 295 Mkr (295). Per 2021-12-31 var 59% av lånen räntesäkrade att jämföra med 59% 2020-12-31.
För 2021 uppgår låneräntan, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder i resultaträkningen till en kostnad av 6,1 Mkr (6,7), aktiverad ränta uppgår till 0 Mkr (1,6). Företagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 68% (69). Belåningsgraden kopplat till marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 27% (30). Belåningsgraden visar på att företaget är utsatt för både kredit, ränte, -likviditets och kassaflödesrisk.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Företagets räntebärande lån uppgår till 810 Mkr (810) och är säkerställda med kommunal borgen. Lånen är upptagna i svensk valuta. Ränteswapvolymen uppgår till 460 Mkr (360). Per 2021-12-31 var 57% av lånen räntesäkrade att jämföra med 44% 2020-12-31.
SVEDAB har även räntebärande lån avseende fordon uppgående till 1,1 Mkr (1,7). För 2021 uppgår låneräntan, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder i resultaträkningen till en kostnad av 11,2 Mkr (10,1), aktiverad ränta uppgår till 0 Mkr (0,8). Företagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 81% (91). Beräkning utifrån marknadsvärdet på fastigheterna ger en belåningsgrad uppgående till 41% (47). Belåningsgraden visar på att företaget är utsatt för både kredit, ränte, -likviditets och kassaflödesrisk.

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

20221207090965

Not 24 Uppskjuten skatt

		2021-12-31	
Koncernen	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Maskin och inventarieinköp 2021	1 816	–	-1 816
	1 816	–	-1 816
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	1 232 249	1 197 482	34 767
Övriga temporära skillnader	89 772	–	89 772
	1 322 021	1 197 482	124 539

Skattemässiga underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag saknas.

		2021-12-31	
Koncernen	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad	–	7 162	-7 162
Övriga temporära skillnader	374	17 841	-17 467
Uppskjuten skattefordran/skuld	374	25 003	-24 629

		2020-12-31	
Koncernen	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Övriga temporära skillnader	590	–	-590
	590	–	-590
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	1 170 065	1 145 960	24 105
Annars fastighet	96	1 154	-1 058
Övriga temporära skillnader	70 102	–	70 102
	1 240 263	1 147 114	93 149

Skattemässiga underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag saknas.

		2020-12-31	
Koncernen	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad		4 966	-4 966
Annans fastighet	218	–	218
Övriga temporära skillnader	122	15 002	-14 880
Skattemässigt underskottsavdrag	339	19 967	-19 628
Andra outnyttjade skatteavdrag	-339	-339	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	0	19 628	-19 628

20221207000967

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	320	294
Tillkommande fordringar	91	26
Reglerade fordringar	-147	–
Redovisat värde vid årets slut	264	320

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Förskottsbetalda leverantörsfakturor	1 465	1 655
Upplupen fordran SKV avseende Biogas	2 845	1 171
Försäkringsersättning	–	292
Övriga poster	–	15
	4 310	3 133

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 75 500 tkr disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	75 500
Summa	75 500

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

A-Aktier	2021-12-31	2020-12-31
antal aktier	600	600
kvotvärde	1 000	1 000

Not 29 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 313 550	1 314 129
Övriga skulder	205	228
	1 313 755	1 314 357

Bolagen räknar med att samtliga lån (1 313 000) refinansieras efter förfall, varför de klassificeras som långfristiga.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Upplupna semesterlöner	1 181	1 631
Upplupna räntor	5 547	5 037
Upplupna pensionskostnader	284	382
Övriga poster	4 080	7 477
	11 092	14 527
Moderföretaget		
Övriga poster	240	309
	240	309

20221207009G8

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	1 156	1 718
	1 156	1 718
Summa ställda säkerheter	1 156	1 718
Eventualförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	145	133
Moderföretaget	Inga	Inga

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter balansdagen 2021-12-31 saknas.

Not 33 Räntor och erhållen utdelning

	2021	2020
Koncernen		
Erhållen utdelning	2	2
Erhållen ränta	119	30
Erlagd ränta	-17 334	-16 795

	2021	2020
Moderföretaget		
Anticiperad Utdelning	–	11 173
Erhållen utdelning	1 055	62
Erlagd ränta	–	-2

Not 34 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel (om väsentligt belopp)	2	1
Banktillgodohavanden	1 111	2 406
Tillgodohavande på koncernkonto	234 980	65 475
	236 093	67 882

	2021-12-31	2020-12-31
Moderföretaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Tillgodohavande på koncernkonto	9	39
	9	39

Not 35 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	2020
Koncernen		
Avskrivningar	53 171	52 997
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-4 715	4 715
Sålda dotterbolag	-134 487	–
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	6 187	4 494
Övriga avsättningar	-231	-723
	-80 075	61 483

	2021	2020
Moderföretaget		
Anteciperad utdelning	–	-11 173
	–	-11 173

20221207000969

Not 36 Koncernuppgifter

Svedala Kommunhus AB ägs till 100% av Svedala Kommun, 212000-1074, som upprättar sammanställd redovisning för Svedala Kommun-koncern och är den största koncernen som bolaget tillhör.

Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på totalt kapital:	Rörelseresultat + finansiella intäkter / Balansomslutning
Avkastning på eget kapital koncern:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt eget kapital (IB eget kapital + UB eget kapital / 2)
Avkastning på eget kapital moderföretaget:	Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)
Soliditet:	(Totalt eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) / Totala tillgångar
Antal anställda:	Medelantalet anställda under räkenskapsåret
Antal kvm:	Uthyrningsbar yta inom koncernens samlade fastighetsbestånd
Belåningsgrad:	(Räntebärande skulder - likvida medel) / Materiella anläggningstillgångar inklusive pågående projekt

Svedala den 26/4 **2022**

Linda Allansson Wester
Ordförande

Ronny Johnsson
Ledamot

Steen Salling
Ledamot

Sara Ripa
Ledamot

Valentin Jovanovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-12
KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

20221207009970

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svedala kommunhus AB för år 2021.

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 2021 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

20221207009711

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 förvaltning för Svedala kommunhus AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Helsingborg den 12 maj 2022

KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor