

Styrelsen för

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
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 årsstämman den **30 maj 2023**. 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 2023-05-30

Ronny Johnsson



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 två tillfällen 2022. Därutöver deltog presidiet och en av styrelseledamöterna i fyra ägardialoger med representanter för dotterbolagen. Vid ägardialogerna fördes samtal kring bland annat dotterbolagens ekonomi, utdelningskapacitet, utmaningar, måluppfyllelse, klimatarbete och strategier. En planering gjordes även för ägardialogerna 2023. Vid styrelsens sista möte för året påbörjades arbetet med revidering av dotterbolagens ägardirektiv inför perioden 2023-2026.

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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	228 742	215 880	219 736	214 783	199 480
Resultat efter finansiella poster	37 371	172 917	31 618	45 034	15 770
Antal anställda	32	31	31	32	28
Balansomslutning	1 887 842	1 863 807	1 656 209	1 715 637	1 628 449
Marknadsvärde fastigheter Mkr	3 861	3 519	3 223	3 071	2 924
Avkastning på totalt kapital %	3,1	10,2	2,9	3,6	2,0
Avkastning på eget kapital %	8,3	49,3	11,8	18,5	7,0
Sollditet %	24,1	23,3	16,1	14,2	12,7
Antal kvadratmeter	178 666	175 396	188 211	187 435	187 367
Genomsnittlig skuldränta exkl. borgensavgift %	1,85	0,88	0,82	0,84	0,55
Belåningsgrad % BV	66,0	67,0	79,0	76,0	81,0
Belåningsgrad % MV	30,0	31,0	39,0	36,0	39,0

Definitioner: se not 37

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	65 083	604	10 638	9 121	-31
Antal anställda	0	0	0	0	0
Balansomslutning	141 424	76 345	79 064	66 063	57 900
Avkastning på totalt kapital %	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	46,1	0,8	14,2	13,9	neg
Sollditet %	99,8	99,7	94,9	99,6	96,8

Definitioner: se not 37

Fotokopierad avsnitt från originaldokumentet

[Signature]

[Signature]

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 ägarstyrelsen 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 2021 gjordes av Kommunstyrelsen i Svedala den 21 november 2022. 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 2022 nådde bolaget målet med en soliditet på 31,4% (36,8).

Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på totalt kapital, vilket ska uppgå till minst 4 %. 2022 uppgår avkastningen på totalt kapital till 1,8 % (17,9), anledningen till detta är pågående investeringsprojekt.

Prövning av 2022 års mål ska ske av Kommunstyrelsen under 2023. Prövning av 2021 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2022-11-21 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB

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

Bolaget ska bland annat långsiktigt nå en soliditet på minst 15 % och soliditeten ska årligen öka med minst 0,5 procentenheter. Soliditeten för 2022 uppgår till 13,4 % (11,4), vilket är en ökning med 2,0 procentenheter.

Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på eget kapital, vilket ska uppgå till minst 20 %. 2022 uppgår avkastningen på eget kapital till 25,0 % (18,8).

Prövning av 2022 års mål ska ske av Kommunstyrelsen under 2023. Prövning av 2021 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2022-11-21 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Moderbolaget**

Svedala kommunhus AB:s styrelse har under året behandlat frågan om fördelning av medel efter Svedalahems fastighetsförsäljning 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 lördningsställande 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**

Under 2021 togs beslut om att avetablera moduler vid Lorens Månsson samt att sälja fastigheten Svedala 76:17. Avetablering av modulerna har genomförts under året. Under våren drabbades bolaget av en brand i byggnaden på fastigheten. Försäljningen av fastigheten har av denna anledning inte kunnat genomföras under året. Diskussioner pågår med försäkringsbolaget i ärendet.

Under året har bolaget även drabbats av en brand i en garagelänga. Bolaget räknar med att kunna påbörja återställningsarbetet i början av 2023.

Investeringar

I januari 2021 tog Svedalahems styrelse beslut om att påbörja projektet Svea Park, 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort. Byggnationen har pågått under 2021 och 2022. I slutet av augusti 2022 påbörjades uthyrningen av bostäderna och intresset var stort och kontrakt har tecknats för samtliga bostäder. Inflyttning sker 1 februari 2023.

Värderingar

Bolaget genomför årligen en extern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömningen av det totala marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 1 695 Mkr (1 696), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB**Försäljning och förvärv**

Under 2022 har bolaget sålt mark vid Toftaången och även avvecklat moduler för Snusmumrikens utförskola.

Investeringar

Svedabs styrelse har beslutat att fortskrida med projekten underhåll och renovering av Spångholmskolan 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. Bolaget planerar för ytterligare projekt och ytterligare överenskommelser har tecknats med Svedala kommun.

Värderingar

Bolaget genomför årligen en extern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömningen av det totala marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 2 166 Mkr (1 823), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Förväntad framtida utveckling**Koncernen****Utsikter för 2023**

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 en förbättrad dialog mellan ägare, bolag och hyresgäst. Med god värdetillväxt och nöjda kunder kommer bolagen att på sikt nå de finansiella målen.

Räntemarknad och ränterisk

Enligt Nordea Economic Outlook 01 2023 är utsikterna för den svenska ekonomin bekymmersamma. Ränteuppgången under 2022 har varit både kraftig och oväntad och Nordea spår ytterligare åtstramningar i närtid. 2023 väntas bli ett skakigt år och först 2024 kan vi se en stabilisering av konjunkturen. Riksbanken sänker räntan men ränteläget förblir ändå högre än innan pandemin.

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 2023**

En kraftigt stigande inflation under 2022 och en orolig energimarknad med stigande energipriser har stor påverkan på ekonomin och konsumentpriserna förväntas stiga även 2023 över inflationsmålet på 2 %.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB**Utsikter för 2023**

Bolaget ska fortsätta arbetet med en förbättrad dialog mellan ägare, bolag och hyresgäst. Investeringstakten i kommunen är fortsatt hög. För 2023 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 i 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.



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 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.

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. Risker 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.

Finanspolicyen styr hur finansverksamheten ska hanteras i dotterbolagen.

Den övergripande målsättningen för företagets finansverksamhet är:

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

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

Bostads AB Svedalahem

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,39 år (1,99) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,91% (0,99) exklusive borgensavgift om 0,31% (0,2). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 14,8 Mkr (-5,3). 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 2,55 år (3,3) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,82% (0,81) exklusive borgensavgift om 0,5% (0,5). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 44,8 Mkr (-4,4).

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

Detaljerad information, se not 23

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, instruktioner och rutiner.

Bostads AB Svedalahem

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

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB

Svedabs vison 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.

2023061312755

Eget kapital - koncernen

2021-12-31				
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Ovrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Bal.res. inkl. årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	600	55 500	211 861	267 961
Årets resultat			166 373	166 373
Vid årets utgång	600	55 500	378 233	434 333
2022-12-31				
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Ovrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Bal.res. inkl. årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	600	55 500	378 233	434 333
Årets resultat			30 172	30 172
Vid årets utgång	600	55 500	407 844	463 944

2023061312736

Eget kapital - moderföretaget

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
Vid årets utgång	600			55 500		20 000	76 100

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital				
	Aktiekapital		Över-kursfond		Bal.res. inkl. årets resultat	Summa eget kapital	
Ingående balans	600			55 500		20 000	76 100
Årets resultat						65 079	65 079
Vid årets utgång	600			55 500		85 079	141 179

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 140 579 tkr, disponeras enligt följande:

Utdelning 600 aktier * utdelning 108333,33 per aktie]	65 000
Balanseras i ny räkning	75 579
Summa	<u>140 579</u>

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	228 742	215 880
Aktiverat arbete för egen räkning		1 678	1 722
Övriga rörelseintäkter	4	14 942	10 697
		<u>245 362</u>	<u>228 299</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-84 250	-75 583
Fastighetskatt		-3 509	-4 044
Övriga externa kostnader	6	-10 187	-10 414
Personalkostnader	7	-25 413	-25 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-57 914	-53 171
Övriga rörelsekostnader		-5 116	-4 214
Rörelseresultat	8	<u>58 973</u>	<u>55 643</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andel i koncernföretag		-	134 487
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	639	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-22 241	-17 334
Resultat efter finansiella poster		<u>37 371</u>	<u>172 917</u>
Resultat före skatt		<u>37 371</u>	<u>172 917</u>
Skatt på årets resultat	12	-7 199	-6 544
Årets resultat		<u>30 172</u>	<u>166 373</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		30 172	166 373

2023061312738

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	2 321	—
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14	1 948	2 001
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	221	516
		<u>4 490</u>	<u>2 517</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16,17	1 347 452	1 319 022
Nedlagda utgifter på annans fastighet	18	113	166
Inventarier, verktyg och installationer	19	124 113	119 772
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	276 822	172 469
		<u>1 748 500</u>	<u>1 611 429</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	80	80
Andra långfristiga fordringar	25	183	264
		<u>263</u>	<u>344</u>
Summa anläggningstillgångar		1 753 253	1 614 290
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		190	23
		<u>190</u>	<u>23</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		134	81
Fordringar hos Svedala kommun		116 662	100 417
Fordringar hos Intresseföretag och gemensamt styrda företag		175	162
Aktuell skattefordran		1 206	297
Övriga fordringar		4 456	8 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	4 970	4 310
		<u>127 603</u>	<u>113 818</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 796	135 676
		<u>6 796</u>	<u>135 676</u>
Summa omsättningstillgångar		134 589	249 517
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887 842	1 863 807

2023061312739

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital	28	600	600
Övrigt tillskjutet kapital		55 500	55 500
Balanserat resultat inkl. årets resultat		407 844	378 233
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		463 944	434 333
Summa eget kapital		463 944	434 333
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	24	31 285	24 629
		31 285	24 629
Långfristiga skulder	23, 29		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 313 000	1 313 550
Övriga skulder		184	205
		1 313 184	1 313 755
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		562	600
Förskott från kunder		11 078	7 023
Leverantörsskulder		48 384	36 055
Skulder till Svedala kommun		—	34 404
Övriga skulder		819	1 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	18 586	11 092
		79 429	91 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887 842	1 863 807

2023061312740

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	33	37 372	172 916
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	57 812	-80 494
		95 184	92 422
Betald Inkomstskatt		-2 312	-483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		92 872	91 939
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-167	15
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-12 579	-29 859
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-11 660	37 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 466	99 568
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13 890	-9 506
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2 060	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-187 442	-114 609
Avyttring av förvaltningsfastigheter		6 536	23 688
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	35	-	134 449
Förvärv av finansiella tillgångar		-40	-40
Avyttring av finansiella tillgångar		121	158
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-196 775	34 140
Finansieringsverksamheten			
Återbet deposition		-21	-23
Upptagna lån		-550	-
Amortering av leasingskuld		-	-579
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-571	-602
Årets kassaflöde		-128 880	133 106
Likvida medel vid årets början		135 676	2 570
Likvida medel vid årets slut	34	6 796	135 676

2023061312741

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-165	-430
Personalkostnader	7	-8	-21
Rörelseresultat		<u>-173</u>	<u>-451</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	65 061	1 055
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	195	-
Resultat efter finansiella poster		<u>65 083</u>	<u>604</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		-	451
Resultat före skatt		<u>65 083</u>	<u>1 055</u>
Skatt på årets resultat	12	-4	-
Årets resultat		<u>65 079</u>	<u>1 055</u>

2023061312742

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

62 195

303

Övriga fordringar

-

5

62 195

308

Kassa och bank

Kassa och bank

3 201

9

3 201

9

Summa omsättningstillgångar

65 396

317

SUMMA TILLGÅNGAR

141 424

76 345

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

20 000

18 945

Årets resultat

65 079

1 055

140 579

75 500

141 179

76 100

Kortfristiga skulder

Aktuell skatteskuld

4

-

Övriga skulder

1

5

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

30

240

240

245

245

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

141 424

76 345



Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	33	65 083	604
		65 083	604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		65 083	604
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-61 887	2 688
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-4	-3 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>3 192</u>	<u>-481</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		-	451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-</u>	<u>451</u>
Årets kassaflöde		3 192	-30
Likvida medel vid årets början		9	39
Likvida medel vid årets slut	34	<u>3 201</u>	<u>9</u>

2023061312744

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

Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten

Nyttjandeperiod
3-5 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
20-50 år
3-75 år
5 år

Markanläggningar

Inventarier, verktyg och installationer
Förbättringsutgift på annans fastighet

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, snickerier, badrum	30 år
- Övrigt	50 år

Bostäder färdigställda efter 2000

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

Skola, förskola, vårdboende samt övriga

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

Kontor

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

Låneutgifter

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

Nedskrivningar - materielle och immaterielle 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 uttrangeras. 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.

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 överförs 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 innehåller 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

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

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 nuvärdesberäknats.

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 lagstadsats. 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.

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 tilläggsköpeskillning. 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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninternas 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.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter bostäder	85 463	83 365
Hysesintäkter lokaler	139 101	127 733
Rabatter lokaler	-469	-146
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	1 342	1 277
Förvaltningsuppdrag	1 271	1 695
Övrigt	2 034	1 956
	<u>228 742</u>	<u>215 880</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Återbetalning Biogas	2 831	3 524
Försäkringsersättning	168	774
Övrigt	11 943	6 399
	<u>14 942</u>	<u>10 697</u>

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

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Driftskostnader	-69 210	-64 692
Underhållskostnader	-15 040	-10 573
Hysesgäst Anpassningar	-	-318
	<u>-84 250</u>	<u>-75 583</u>

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<i>Koncern</i>		
<i>KPMG AB, Anna Lönnberg</i>		
Revisionsuppdrag	659	517
Skatterådgivning	-	71
Andra uppdrag	13	367
<i>Moderföretag</i>		
<i>KPMG AB, Anna Lönnberg</i>		
Revisionsuppdrag	52	152
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	199

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.

2023061312750

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2022		2021	
		varav män		varav män
Dotterföretag				
Sverige	32	64%	31	68%
Totalt i dotterföretag	32	64%	31	68%
Koncernen totalt	32	64%	31	68%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	30%	30%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	67%	67%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	7 1)	1 (-)	18 1)	4 (-)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	16 206	8 (1 881)	15 203	8 262 (-2 199)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	16 213 2)	9 (1 881)	15 221 2)	8 266 (-2 199)

Av koncernens pensionskostnader avser 534 tkr (f.å. 619 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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	7 (-)	-	18 (-)	- (-)
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	1 487 (-)	14 719	1 493 (-)	13 710 (-)
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 494 (-)	14 719	1 511 (-)	13 710 (-)

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

2023061312751

Not 8 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare****Koncern**

Framtida minileaseavgifter avseende icke

uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år

Mellan ett och fem år

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	1 031	890
	1 939	107
	<u>2 970</u>	<u>997</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	982	954

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 minileaseavgifter avseende icke

uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år

Mellan ett och fem år

Senare än fem år

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	162 734	137 386
	618 055	573 693
	1 484 093	1 521 223
	<u>2 264 882</u>	<u>2 232 302</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Utdelning	65 061	1 055
	<u>65 061</u>	<u>1 055</u>

Utdelning från andelar i dotterföretag: Svedala Exploaterings AB 0 tkr, Bostads AB Svedalahem 65 061 tkr.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	639	119
Utdelning från intressebolag	-	2
	<u>639</u>	<u>121</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, övriga	195	-

2023061312753

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Borgensavgift till koncernföretag	-5 626	-5 839
Räntekostnad fastighetslån	-11 155	-1 266
Räntekostnad ränteswapar	-5 413	-10 174
Räntekostnad billån	-38	-52
Övrigt	-9	-3
	-22 241	-17 334

Not 12 Skatt på årets resultat

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		37 372		172 917
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-7 699	20,6%	-35 621
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-28	0,0%	-66
Ej skattepliktiga intäkter	-1,0%	375	-16,3%	28 193
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,4%	163	-0,2%	394
Effekt av ändrade skattesatser	0,0%	-	-0,3%	561
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-11	0,0%	-9
Övrigt	0,0%	1	0,0%	4
Redovisad effektiv skatt	19,3%	-7 199	3,8%	-6 544
<hr/>				
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		65 083		1 055
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-13 407	20,6%	-217
Ej skattepliktiga intäkter	-20,6%	13 403	-0,3%	217
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-4	20,3%	-

2023061312754

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	229	229
Omklassificeringar	2 356	-
Vid årets slut	2 585	229
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-229	-210
Årets avskrivning	-35	-19
Vid årets slut	-264	-229
Redovisat värde vid årets slut	2 321	-

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 097	2 097
Vid årets slut	2 097	2 097
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-96	-44
Årets avskrivning	-52	-52
Vid årets slut	-148	-96
Redovisat värde vid årets slut	1 948	2 001

Not 15 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förskott vid årets början	516	-
Omklassificeringar	-2 421	-
Under året utbetalda förskott	2 126	516
Redovisat värde vid årets slut	221	516

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 742 076	1 665 659
Nyanskaffningar	-	122 976
Avyttringar och utrangeringar	-11 415	-53 998
Omklassificeringar	81 853	7 439
Vid årets slut	1 812 514	1 742 076
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-423 054	-401 926
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 827	24 047
Årets avskrivning	-43 835	-45 175
Vid årets slut	-465 062	-423 054
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-4 715
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	4 715
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	1 347 452	1 319 022
Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	86 278	86 773
Redovisat värde vid årets slut	86 278	86 773

Not 17 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	3 518 700	3 223 500
Vid årets slut	3 860 748	3 518 700

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. Värdepunkten är december 2022.

Bostads AB Svedalahem

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 695 700	1 589 200
Vid årets slut	1 694 548	1 695 700

<u>Marknad</u>	<u>Marknadsvärde</u>
Delområde Svedala	1 387 148
Delområde Klågerup	18 500
Delområde Bara	128 500
Vårdboende	160 400
Totalt	1 694 548

Marknadsvärde per kvm 18 370

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

Noteringar från årets värdering:

Kalkylstart	2023-01-01
Inflation/KPI	8,5% 2022, 3% 2024 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	5 år
Vakansrisk	0,74-5,0%
Direktavkastningskrav	1,52-5,82% 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).

2023061312755

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 823 000	1 634 300
Vid årets slut	2 166 200	1 823 000

Marknad	Marknadsvärde
Delområde Förskolor	385 000
Delområde Skolor	1 458 000
Delområde Vårdboende	158 000
Övrigt	165 000
Totalt	2 166 000

Marknadsvärde per kvm 23 881

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 kassaflödesanalys 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 värde tillägg 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 2022. Tidigare års nedskrivningar har återförts då marknadsvärdet överstiger bokfört värde vilket bedöms vara bestående.

Noteringar från årets värdering:

Kalkylstart	2023-01-01
Inflation/KPI	8,5% 2023, 3% 2024 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	10 år beroende på hyreskontraktets löptid
Vakansrisk	5-8%
Direktavkastningskrav	2,36-6,1 %
Drift- och underhållskostnader	300-485 kr/kvm intervall beroende på lokaltyp o ålder

2023061312756

2023061312757

Not 18 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 703	1 600
Nyanskaffningar	-	103
Vid årets slut	<u>1 703</u>	<u>1 703</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 537	-1 504
Årets avskrivning	-53	-33
Vid årets slut	<u>-1 590</u>	<u>-1 537</u>
Redovisat värde vid årets slut	113	166

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

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	159 925	150 511
Nyanskaffningar	2 292	3 239
Avyttringar och utrangeringar	-2 658	-79
Omklassificeringar	12 833	6 254
Vid årets slut	<u>159 925</u>	<u>159 925</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-40 153	-32 103
Återföring avskrivningar på avyttringar	2 281	79
Omklassificeringar	-	12
Årets avskrivning	-10 407	-8 141
Vid årets slut	<u>-48 279</u>	<u>-40 153</u>
Redovisat värde vid årets slut	124 113	119 772

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	172 469	188 894
Omklassificeringar	-98 515	-146 489
Investeringar	202 868	130 064
Redovisat värde vid årets slut	276 822	172 469

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	76 028	76 028
Redovisat värde vid årets slut	76 028	76 028

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel (%)</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Tillkommande tillgångar	40	40
Vid årets slut	80	80
Redovisat värde vid årets slut	80	80

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

2023061312758

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

Koncernen	2022-12-31		2021-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswapar	—	59 589	—	-10 079
	—	59 589	—	-10 079

Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar 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 förfallprofil, Mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	720	558
Inom 1-2 år	250	100
Inom 2-3 år	55	250
Inom 3-4 år	—	55
Inom 4-5 år	100	—
Inom 5-6 år	—	100
Inom 6-7 år	150	—
Inom 7-8 år	—	150
Inom 8-9 år	100	—
Inom 9-10 år	—	100
Summa:	1 375	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 2022-12-31 var 59% av lånen räntesäkrade att jämföra med 59% 2021-12-31.

För 2022 uppgår låneräntan, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder i resultaträkningen till en kostnad av 8,6 Mkr (6,1). Företagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 59% (68).

Belåningsgraden kopplat till marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 26% (27). Belåningsgraden visar på att företaget är utsatt för både kredit, ränte-, likviditets och kassaflödesrisk.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB

Företagets räntebärande lån uppgår till 872 Mkr (810), varav 810 (810) är säkerställda med kommunal borgen. Ett lån på 62 Mkr har under året upptagits hos Svedala kommunhus AB. Lånen är upptagna i svenska valuta.

Ränteswapvolymen uppgår till 460 Mkr (460). Per 2022-12-31 var 53% av lånen räntesäkrade att jämföra med 57% 2021-12-31.

För 2021 uppgår låneräntan, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder i resultaträkningen till en kostnad av 13,9 Mkr (11,2)

Företagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 72% (81). 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.

2023061312759

Not 24 Uppskjuten skatt

Koncernen	Redovisat värde	2022-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Maskin och inventarieinköp 2021	1 816	-	-1 816
	<u>1 816</u>	<u>-</u>	<u>-1 816</u>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnad	1 261 175	1 212 717	48 457
Övriga temporära skillnader	110 445	-	110 445
Skattemässigt underskottsavdrag	-	5 218	-5 218
	<u>1 371 620</u>	<u>1 217 935</u>	<u>153 684</u>

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnad	-	9 982	-9 982
Övriga temporära skillnader	374	22 752	-22 378
Skattemässigt underskottsavdrag	-	-1 075	1 075
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>374</u>	<u>31 659</u>	<u>-31 285</u>

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

Skattemässiga underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag saknas.

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

2023061312760

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	284	320
Tillkommande fordringar	71	91
Reglerade fordringar	-152	-147
Redovisat värde vid årets slut	183	264

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncern</i>		
Förskottsbetalda leverantörsfakturer	4 253	1 465
Upplupen fordran SKV avseende Biogas	718	2 845
	4 970	4 310

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 140 579 tkr disponeras enligt följande:

Utdelning [600 * 108333,33 (utdelning per aktie)]	65 000
Balanseras i ny räkning	75 579
Summa	140 579

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
A-Aktier		
antal aktier	600	600
kvotvärde	1 000	1 000

Not 29 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 313 000	1 313 550
Övriga skulder	184	205
	1 313 184	1 313 755

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

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna semesterlöner	1 401	1 181
Upplupna räntor	7 153	5 547
Upplupna pensionskostnader	282	284
Övriga poster	9 750	4 080
	18 586	11 092
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga poster	240	240
	240	240

2023061312761

Not 31 Ställda säkerheter och eventuaiförpliktelser - koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	588	1 156
	<u>588</u>	<u>1 156</u>
Summa ställda säkerheter	588	1 156

Eventuaiförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	167	145
<i>Moderföretaget</i>	Inga	Inga

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Väsentliga händelser efter balansdagen 2022-12-31 saknas.

Not 33 Räntor och erhållen utdelning

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Erhållen utdelning	-	2
Erhållen ränta	639	119
Erlagd ränta	-22 241	-17 334

	2022	2021
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen utdelning	65 061	1 055
Erhållen ränta	195	-

Not 34 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel (om väsentligt belopp)	2	2
Banktillgodohavanden	6 794	135 674
	<u>6 796</u>	<u>135 676</u>

Tillgodohavande på koncernkonto redovisas som övrig fordran på Svedala kommun

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Tillgodohavande på koncernkonto	3 201	9
	<u>3 201</u>	<u>9</u>

Not 35 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	57 914	53 171
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	-4 715
Sålda dotterbolag	-	-134 487
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningsstillgångar	-102	6 187
Övriga avsättningar	-	-231
	<u>57 812</u>	<u>-80 075</u>

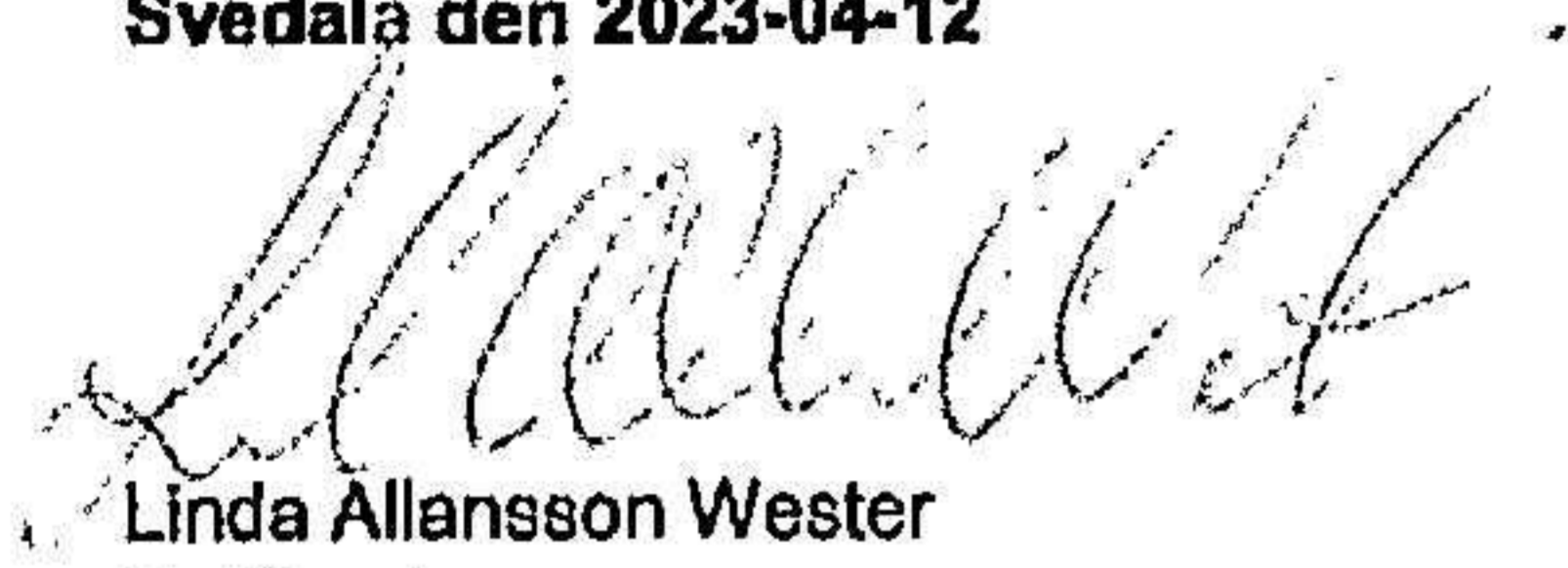
Not 36 Koncernuppgifter

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.

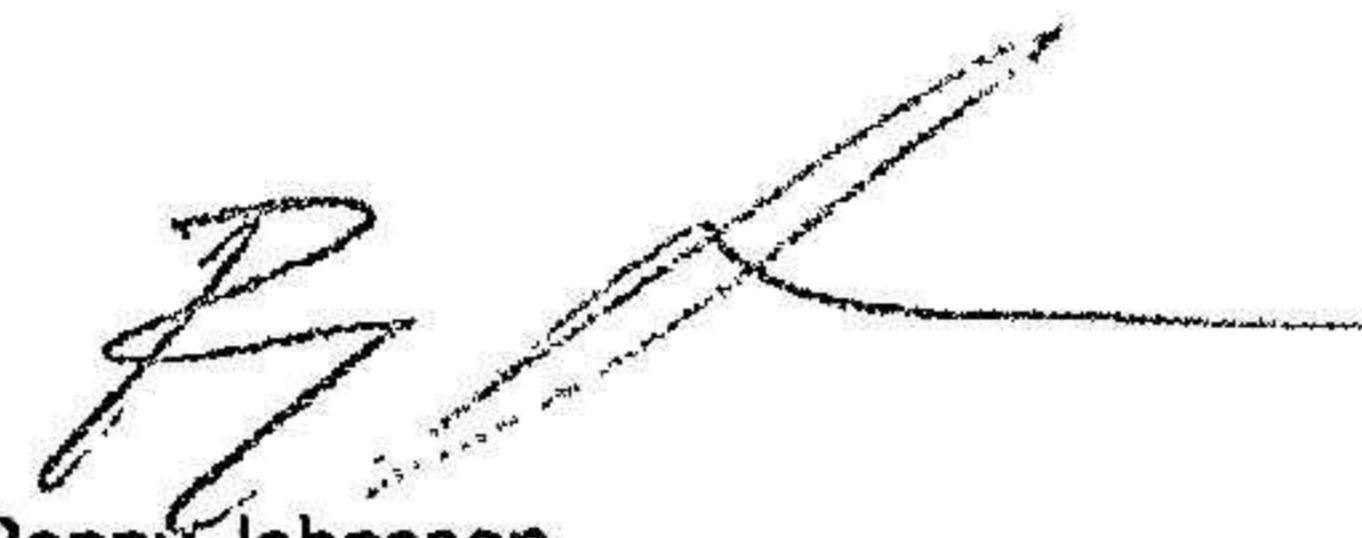
Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

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

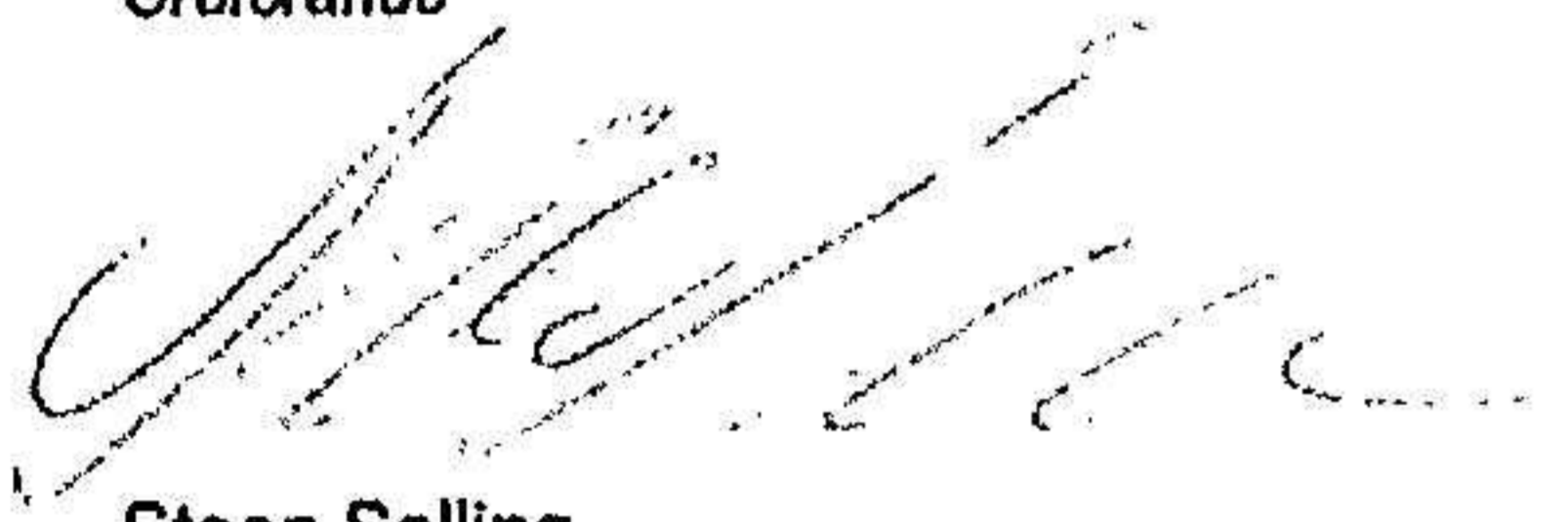
Svedala den 2023-04-12



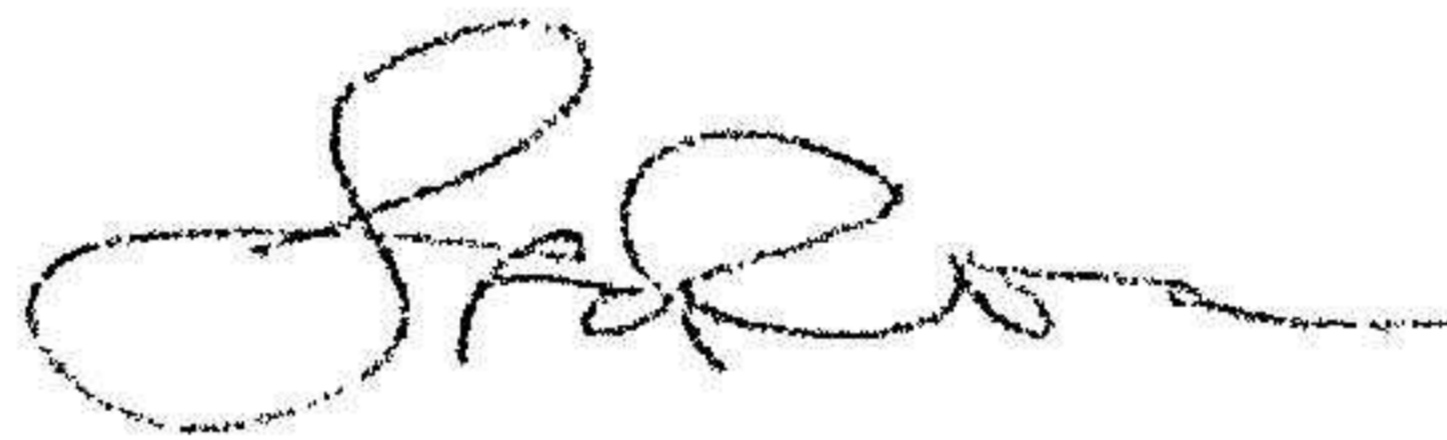
Linda Allansson Wester
Ordförande



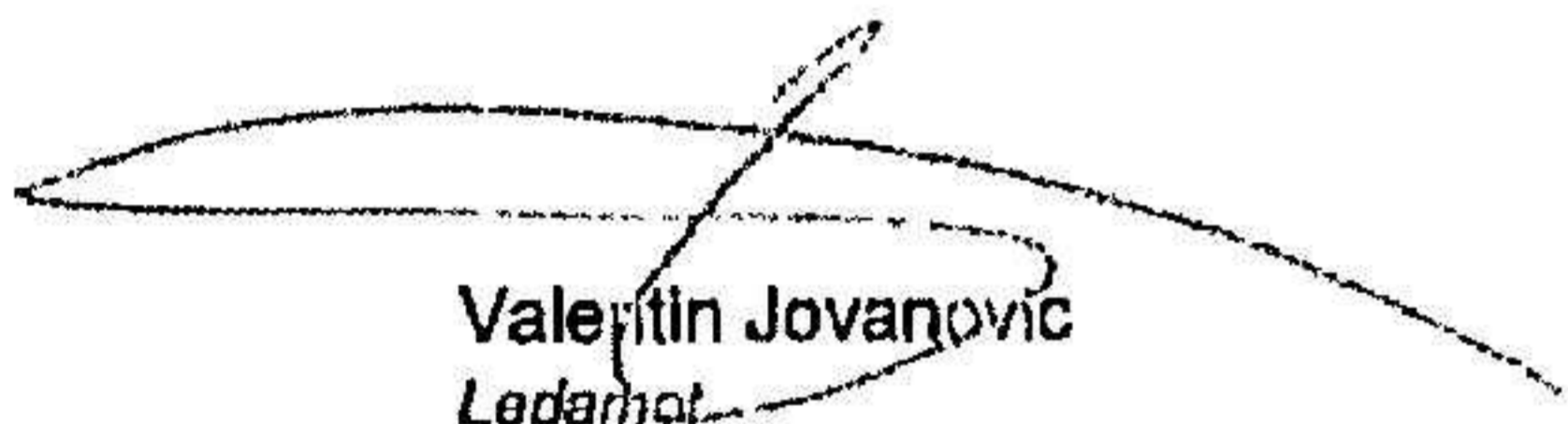
Ronny Johnsson
Ledamot



Steen Salling
Ledamot

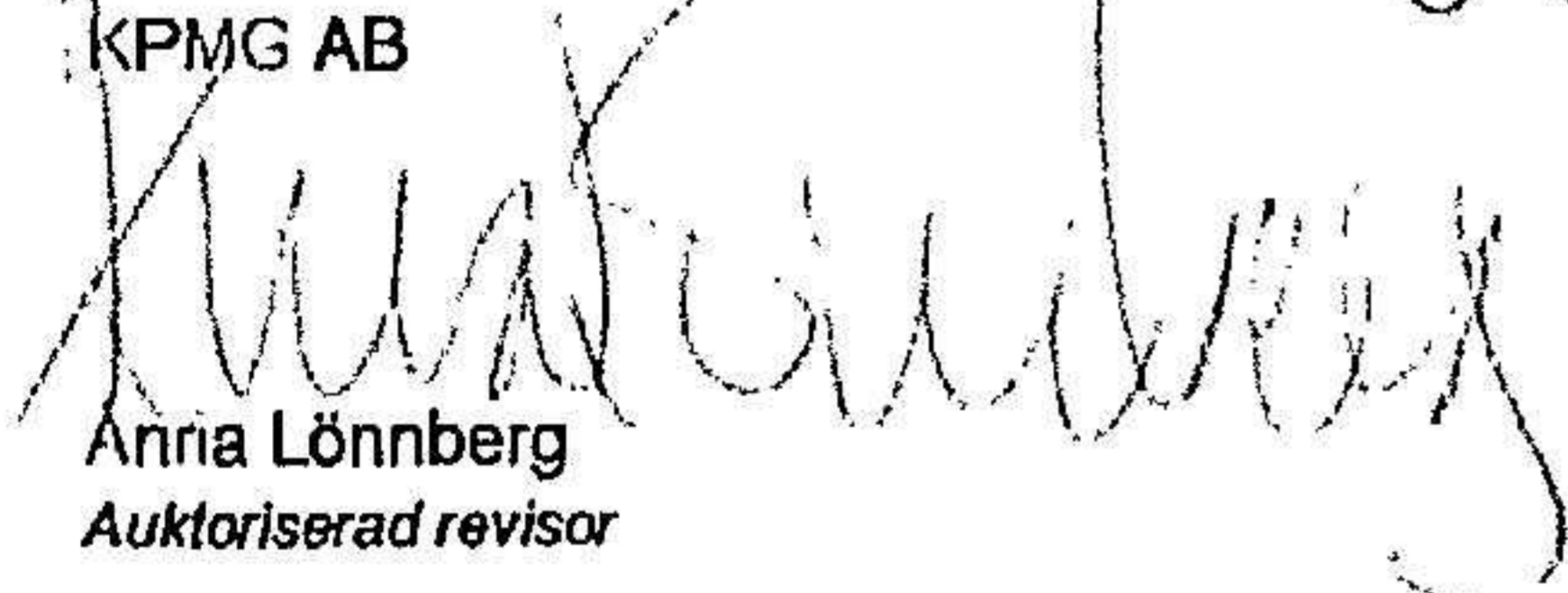


Sara Ripa
Ledamot



Valentin Jovanovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21
KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

2023061312763

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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. Risker 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Helsingborg den 21 april 2023

KPMG AB



Anna Lönnberg

Auktoriserad revisor