

ÅRSREDOVISNING

för

Hyresbostäder Syd AB

Org.nr. 556021-2333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Hyresbostäder Syd AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den *15 april 2023*.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Malmö

den 15 april 2023

Mikael Dahlqvist

Hyresbostäder Syd AB

Org.nr. 556021-2333

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Myran 23, Kvadraten 34 och Kvadraten 78 och 83, Trelleborgs kommun. Företagets säte är i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I Kvadraten 83 har ommålning av väggar och tak samt nya armaturer satts upp i loftgångar. I fastigheten har även två lägenheter totalrenoverats samt ett nytt badrum i en lägenhet. Hissen har delvis renoverats. Under 2023 öppnas upp för garage med ny gjuten nedfart och port samt ny ventilation och målning invändigt, samt nytt utvändigt miljöhus.

Baksidan av fasaden på Kvadraten 34 har putsats om. Även här har två lägenheter totalrenoverats.

På Myran 23 har renovering av fasadgavel, renovering av källarlokal och byte av låssystem skett.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 199	4 024	4 653	4 785
Resultat efter finansiella poster	-2 080	-294	945	4 202
Soliditet (%)	4	6	6	7

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	181 000	4 376 911	36 200	0	3 037 197
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:					
Utdelning till aktieägare					-1 027 000
Avskrivning på uppskrivningsfond	0	-168 343	0	0	168 343
Årets resultat					-1 642 888
Belopp vid årets utgång	181 000	4 208 568	36 200	0	535 652

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 178 540
Årets resultat	<u>-1 642 888</u>
	535 652

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>535 652</u>
	535 652

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Hyresbostäder Syd AB

Org.nr. 556021-2333

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 199 338	4 024 475
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 199 338</u>	<u>4 024 475</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-3 983 981	-3 711 329
Övriga externa kostnader		-224 762	-232 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-478 998	-478 998
Summa rörelsekostnader		<u>-4 687 741</u>	<u>-4 422 980</u>
Rörelseresultat		-488 403	-398 505
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		115 000	699 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		74 812	-164 767
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	59 395	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 840 838	-429 955
Summa finansiella poster		<u>-1 591 631</u>	<u>104 278</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 080 034	-294 227
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		6 200 000	2 300 000
Lämnade koncernbidrag		-6 300 000	-752 000
Förändring av periodiseringsfonder		548 500	-139 500
Summa bokslutsdispositioner		<u>448 500</u>	<u>1 408 500</u>
Resultat före skatt		-1 631 534	1 114 273
Skatter			
Skatt på årets resultat		-11 354	-86 371
Årets resultat		<u>-1 642 888</u>	<u>1 027 902</u>

2023050817667

Hyresbostäder Syd AB

Org.nr. 556021-2333

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	16 611 266	17 090 264
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	126 968	60 248
Summa materiella anläggningstillgångar		16 738 234	17 150 512

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	114 466 688	114 391 876
Fordringar hos koncernföretag	8	3 106 960	2 864 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 573 648	117 255 876

Summa anläggningstillgångar

134 311 882

134 406 388

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		142 046	231 152
Övriga fordringar		168 994	56 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 554	60 653
Summa kortfristiga fordringar		354 594	347 825

Kassa och bank

Kassa och bank		2 039 935	2 374 831
Summa kassa och bank		2 039 935	2 374 831

Summa omsättningstillgångar

2 394 529

2 722 656

SUMMA TILLGÅNGAR

136 706 411

137 129 044

2023050817668

Hyresbostäder Syd AB

Org.nr. 556021-2333

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

181 000

181 000

Uppskrivningsfond

4 208 568

4 376 911

Reservfond

36 200

36 200

Summa bundet eget kapital

4 425 768

4 594 111

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 178 540

2 009 295

Årets resultat

-1 642 888

1 027 902

Summa fritt eget kapital

535 652

3 037 197

Summa eget kapital

4 961 420

7 631 308

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

0

548 500

Summa obeskattade reserver

0

548 500

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

36 500 250

36 625 250

Skulder till koncernföretag

93 654 656

91 064 058

Övriga skulder

0

12 931

Summa långfristiga skulder

130 154 906

127 702 239

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

125 000

125 000

Leverantörsskulder

742 867

560 727

Skulder till koncernföretag

88 614

29 608

Övriga skulder

49 977

33 799

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

583 627

497 863

Summa kortfristiga skulder

1 590 085

1 246 997

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

136 706 411

137 129 044

2023050817669

A

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter **2022** **2021**

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	43 478	0
--	--------	---

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter **2022** **2021**

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 381 804	0
--	------------	---

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark **2022-12-31** **2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	<u>20 001 480</u>	<u>20 001 480</u>
Utgående anskaffningsvärden	20 001 480	20 001 480
Ingående avskrivningar	-7 288 127	-6 977 472
Årets avskrivningar	<u>-310 655</u>	<u>-310 655</u>
Utgående avskrivningar	-7 598 782	-7 288 127
Ingående uppskrivningar	8 417 143	8 417 143
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 040 232	-3 871 889
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	<u>-168 343</u>	<u>-168 343</u>
Utgående uppskrivningar	<u>4 208 568</u>	<u>4 376 911</u>
Redovisat värde	16 611 266	17 090 264

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer **2022-12-31** **2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	<u>76 802</u>	<u>76 802</u>
Utgående anskaffningsvärden	76 802	76 802
Ingående avskrivningar	-76 802	-76 802
Utgående avskrivningar	<u>-76 802</u>	<u>-76 802</u>
Redovisat värde	0	0

a

2023050817670

Hyresbostäder Syd AB

Org.nr. 556021-2333

NOTER

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 248	50 238
Årets anskaffning	66 720	10 010
Utgående anskaffningsvärden	<u>126 968</u>	<u>60 248</u>
Redovisat värde	126 968	60 248

Not 7 Andelar i koncernföretag

Företag		Antal /Kapital- andel %	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
ETC Fastigheter KB 4			21 236 098	21 161 286
916638-4421	Malmö	99,90%		
Hyresbostäder Hedvägen AB		500	6 938 605	6 938 605
559159-8916	Malmö	100,00%		
Hyresbostäder Ripagatan AB		100	16 086 929	16 086 929
556708-1608	Malmö	100,00%		
Hyresbostäder Klostergränden AB		1 000	34 119 718	34 119 718
556630-8903	Malmö	100,00%		
Hyresbostäder Strandgatan AB		500	638 520	638 520
559116-5153	Malmö	100,00%		
Hyresbostäder Stortorget AB		100	35 446 818	35 446 818
556705-0579	Malmö	100,00%		
			<u>114 466 688</u>	<u>114 391 876</u>

Avser 99,9% av samtliga andelar i ETC Fastigheter KB 4, org.nr. 916638-4421.

2023050817671

Hyresbostäder Syd AB

Org.nr. 556021-2333

NOTER

Not 8	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 864 000	1 947 000
	Årets lämnade lån	242 960	917 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>3 106 960</u>	<u>2 864 000</u>
	Redovisat värde	3 106 960	2 864 000
Not 9	Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
	Belopp vid årets ingång	4 376 911	4 545 254
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-168 343	-168 343
	Belopp vid årets utgång	4 208 568	4 376 911
Not 10	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	500 000	512 931
	Förfaller senare än 5 år	<u>129 654 906</u>	<u>127 189 308</u>
		130 154 906	127 702 239

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 450 000	36 450 000
Not 12	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensförbindelse	<u>108 563 500</u>	<u>110 598 500</u>
		108 563 500	110 598 500
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	108 563 500	110 598 500

Not 13 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Hyresbostäder Malmö AB, Org. nr 5566683-8313, säte Malmö.

NOTER

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö

23-04-15

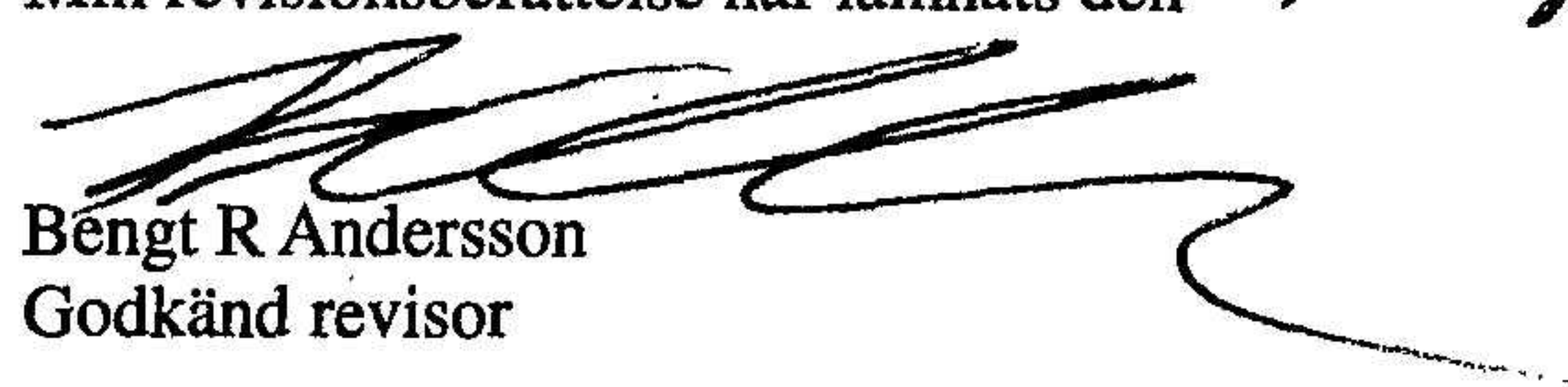

Kent Dahlqvist, ordförande


Mikael Dahlqvist


Mathias Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den

15 april 2023


Bengt R Andersson
Godkänd revisor

Resursgruppen.

REVISION & RÅDGIVNING

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hyresbostäder Syd AB
Org.nr. 556021-2333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hyresbostäder Syd AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyresbostäder Syd ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Resursgruppen.

REVISION & RÅDGIVNING

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hyresbostäder Syd AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden.

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Hyresbostäder Syd AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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


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

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

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

Malmö den 15 april 2023


Bengt R Andersson
Godkänd revisor