

Årsredovisning

Vellinge Kommunlokal AB

Org.nr 556180-4252

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	23

Fastställelseintyg

Undertecknad Verkställande direktör i Vellinge Kommunlokal AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2024-05-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Vellinge 2024-06-13



Börje Fennhagen
Verkställande direktör

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören i Vellinge Kommunlokal AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	23
räkningen fastställts på årsstämma 2024- Vellinge 2024-	. Stämman beslöt också att godkänna

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter för uthyrning av samhällsnyttiga lokaler för Vellinge kommuns verksamheter samt trygghetsboende där bolagets hyror ska motsvara bolagets självkostnad för verksamheten. Hyrestagare inom kommunen är respektive nämnd/verksamhet som nyttjar lokaler. Av Bolaget förvaltade fastigheter ska vara välskötta och ändamålsenliga samhällslokaler av god kvalitet och med god miljö. Verksamheten inom Bolaget ska ha gemensam ledningsfunktion och samordnas med verksamheten inom BR Fastighet, Vellinge kommun. Verksamheterna ska därmed bedrivas på sätt att de i så stor utsträckning som möjligt uppnår synergieffekter och rationaliseringar. Bolaget ska ha god dialog med verksamheterna såväl kring om- och tillbyggnation som befintliga lokaler. Bolagets ändamål är att tillhandahålla och förvalta lokaler för välfärdstjänster och trygghetsboende i Vellinge kommun.

Bolaget ska förvalta befintligt fastighetsbestånd. Kommunala ändamålet är även att bolaget ska medverka till att utveckla Vellinge kommun till en attraktiv kommun med god boende- och livsmiljö samt ett gott näringslivsklimat.

Flerårsöversikt*	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	51 993	48 389	48 042	48 055
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 143	1 627	10 380	9 189
Balansomslutning (tkr)	409 492	421 111	426 946	442 798
Marknadsvärde fastigheter (tkr)	890 900	926 700	951 800	913 700
Soliditet % (synlig bokfört)	22,0%	21,2%	20,6%	18,3%
Soliditet % (justerad för marknadsvärde)	52,7%	52,7%	53,8%	51,0%
Direktavkastning % (marknadsvärde)	2,3%	1,9%	2,8%	2,9%
Belåningsgrad % (bokfört värde)	70,4%	72,3%	73,7%	75,8%
Belåningsgrad % (marknadsvärde)	31,3%	31,2%	31,0%	33,7%
Avkastning på eget kapital (%)	2,3%	1,8%	11,8%	11,3%
Uthyrningsbar yta (m ²)	37 495	37 495	37 495	37 495
Vakansgrad (%)	0,0%	0,0%	1,7%	0,3%
Underhållskostnader (kr/m ²)	284	263	55	101
Driftnetto (kr/m ²)	542	468	706	715
Driftskostnad (kr/m ²)	454	537	498	444
Genomsnittshyra (kr/m ²)	1 387	1 291	1 281	1 282

Definition på nyckeltalen framgår sist under avsnittet redovisningsprinciper, se not 24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Planerat underhåll har genomförts i enlighet med framtagen 30-årig underhållsplan. Under året har underhållsåtgärder för 10,6 Mkr genomförts och samtidigt har åtgärder för 5,5 Mkr aktiverats.

Under året har följande större underhållsarbete genomförts:

- * Byte gaspannor på St Knut
- * Brandskyddsmålning invändiga stålpelare på Bäckgården
- * Omläggning av plattytter och uppfräschning av utemiljö på atriumgård på Almgården i samarbete med Omsorgsavdelningen.
- * Byte av 2 st hissar på Almgården.
- * Byte av plank på Lillgården.
- * Div. utvändiga målningsarbeten
- * Renovering, målning och golv, av 19 st trygghets- och vårdlägenheter.
- * Badrumsrenovering i 5 st trygghetslägenheter.
- * Installation av permanent kemisk sanering på Månstorps ängar för att förebygga förekomst av Legionella bakterier.
- * Under året har 19 st omflyttningar skett på Alm-, Post- och Bäckgården, i samband med omflyttningarna görs lägenhetsrenoveringar.

Nöjd Kund Index

Nöjd-Kund-undersökning har genomförts för år 2023. Målet är att 80% ska vara ganska till mycket nöjda med förvaltningen.

Verskamhetsår	2017	2018	2019	2020	2021	2021	2023
Lokalerna	48%	48%	48%	54%	54%	57%	64%
ISS	86%	75%	79%	82%	80%	89%	95%
ISS Felhantering	93%	76%	79%	84%	86%	88%	96%
Totalt medelvärde av ovanstående	76%	66%	69%	73%	73%	78%	85%
Förvaltnings-entreprenören ISS övergripande	88%	74%	89%	94%	86%	100%	98%

Medelvärde på frågeblocken (% mycket eller ganska nöjda)

Generellt finns en stor nöjdhet med ISS där nästan 100% av de svarande är nöjda eller mycket nöjda med ISS fastighetsförvaltning, se tabell. Mer än nio av tio är nöjda med felanmälan, bemötande och tiden det tog tillsammans med resultatet av åtgärden. Temperatur och ventilation får bättre resultat än tidigare i årets mätning och även lokalernas lämplighet upplevs bättre än föregående år.

Hållbarhet

Målet med hållbar utveckling är att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2021 om att anta Program för hållbar utveckling och programmet omfattar samtliga kommunala verksamheter och bolag.

Bolagets miljöarbete ska bedrivas långsiktigt och hållbart där hyresgästerna ska erbjudas en god inom- och utomhusmiljö. Bolaget ska tillsammans med hyresgästen verka för att lokalerna är anpassade för hyresgästens verksamhet och behov. Utemiljön ska vara välplanerad och tillföra värde för hyresgästerna samt ge möjlighet till social samverkan och rekreation.

Underhållsprojekt ska genomföras med registrering av ingående byggmaterial i en miljödatas, som till exempel Sunda Hus. Detta för att bland annat minska miljöbelastningen och förbättra inomhusmiljön.

Bolaget strävar aktivt efter att effektivisera energianvändningen inom fastighetsbeståndet. Samtliga fastigheter är uppkopplade och styrs och energioptimeras löpande. Bolaget använder idag 100 % fossilfri el och 100 % biogas för uppvärmning. Fastighetsbeståndet är till hög andel gasberoende för energiförsörjning och möjligheten till alternativa energikällor kommer att undersökas framöver.

Risker och användandet av finansiella instrument

Bolaget finansierar sig i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om finanspolicy, som för bolaget innebär traditionella lån till fast och rörlig ränta med marknadsmässiga villkor från Vellinge kommun. Bolaget har vid 2023-12-31 ingen beviljad checkkredit hos Vellinge kommun. Vellinge kommun finansierar utlåning till bolaget på affärsmässiga villkor via emitterade obligationer på kreditmarknaden alternativt emitterade certifikat på certifikatmarknaden. Vellinge kommun emitterar gröna obligationer där medel vidareutlånas till de kommunala bolagen för gröna investeringar.

Nivån på bolagets lån är fortfarande hög och därför är ränterisken en viktig komponent. Upplåningen sker från kommunen till marknadsmässiga räntor. Bolaget har täta dialoger med kommunen kring upplåningsräntorna och upplåningsvolymerna för att minimera de finansiella riskerna. Ränterisken vid 1 % höjning är cirka 2,95 Mkr.

Måluppfyllelse

Bolaget bedömer att det kommunala ändamålet är uppfyllt 2023.

Bolaget ska utifrån ägardirektiv jämföra nyckeltal med fastighetsbolag som bedriver liknande verksamhet (REPAB). Nedan finns en jämförelse mellan bolaget med vad som kan anses vara ett normalt spann enligt faktasammanställning av REPAB fakta 2021 för äldreboende.

(kr/m ²)	Uppvärmn	El	Driftskosn	Plan. Underh
Velo2023	153	100	454	284
Riktvärde Låg	86	69	254	22
Riktvärde Normal	113	137	398	65
Riktvärde Hög	381	241	724	327

Riktvärden: REPAB 2021 typfastighet äldreboende, kr/m² BRA, år

Förväntad framtida utveckling

Bolaget ska fortsätta förvaltandet av fastigheter för välfärdstjänster och trygghetsboende i Vellinge kommun. I och med försäljningen av de kommersiella fastigheterna under 2016 till systerbolaget Vellingebostäder AB då cirka 27 000 m² avyttrades och bolagets successiva övergång till självkostnadshyror beräknas resultatnivå hålla sig kring 5 Mkr.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Vellinge Koncern AB org. nr 556704-7542, som är helägt av Vellinge kommun.

Förslag till resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	79 546 930
Årets resultat	2 894
	79 549 824
disponeras så att	
i ny räkning överföres	79 549 824
	79 549 824

Resultaträkning

tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	50 364	48 367
Övriga rörelseintäkter	3	1 629	22
		51 993	48 389
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4, 5, 7	-31 337	-30 613
Personalkostnader	6	-253	-227
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-13 435	-13 152
Övriga rörelsekostnader	9	0	0
		-45 025	-43 992
Rörelseresultat		6 968	4 397
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	588	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 413	-2 851
		-4 825	-2 770
Resultat efter finansiella poster		2 143	1 627
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnat koncernbidrag		-1 900	-1 490
Återföring från periodiseringsfond		0	0
		-1 900	-1 490
Resultat före skatt		243	137
Skatt på årets resultat	12	-240	-136
Årets resultat		3	2

Balansräkning tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	387 575	395 492
Inventarier	14	0	0
Pågående nyanläggningar	13	0	120
		387 575	395 612
Summa anläggningstillgångar		387 575	395 612
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		0	0
		0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		554	428
Fordringar hos Vellinge kommun koncernkonto		16 385	19 386
Skattefordringar		1 399	1 594
Övriga fordringar		3 463	3 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	116	500
		21 917	25 499
Summa omsättningstillgångar		21 917	25 499
SUMMA TILLGÅNGAR		409 492	421 111

Balansräkning tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Reservfond		6 934	6 934
		8 434	8 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		79 548	79 546
Årets resultat		3	2
		79 551	79 548
Summa eget kapital		87 985	87 982
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	15	9 404	9 164
		9 404	9 164
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Vellinge kommun	17, 20	143 000	237 000
		143 000	237 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till Vellinge kommun	17, 20	152 000	72 000
Leverantörsskulder		2 611	1 500
Skulder till koncernföretag		1 900	1 490
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga skulder		967	855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11 625	11 121
		169 103	86 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		409 492	421 111

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	1 500	6 934	79 546	2	87 982
Omföring resultat föregående år	0	0	2	-2	0
Årets resultat	0	0	0	3	3
Utgående balans 2023-12-31	1 500	6 934	79 548	3	87 985

Kassaflödesanalys

tkr	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 968	4 397
Avskrivningar och nedskrivningar	13 435	13 152
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	0	0
	20 403	17 549
Erhållen ränta	588	81
Erlagd ränta	-5 413	-2 851
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 578	14 779
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	0	0
Förändring av rörelsefordringar	581	1 329
Förändring av rörelseskulder	1 727	-642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 886	15 466
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, byggnader o mark	-5 397	-8 245
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 397	-8 245
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Lämnade koncernbidrag	-1 490	-1 820
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-14 000	-5 000
Förändring Vellinge kommun koncernkonto	3 001	-401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 489	-7 221
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vellinge Koncern AB (org.nr. 556704-7542) med säte i Vellinge. Agare för hela koncernen är Vellinge kommun (org.nr. 212000-1033) med säte i Vellinge.

Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna för fastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Ränteintäkterna redovisas i takt med att de intjänas.

Finansiella instrument

Företaget är hänvisad att låna sina långa lån från Vellinge kommun. Företagen har valt att låna både till en fast och rörlig ränta. Skulle det kortsiktigt bli en likviditetskris i företagen, har företaget möjlighet att med kort varsel be kommunen om en checkkredit. Någon likviditetsrisk för företaget anses därför inte föreligga, då kommunen täcker upp likviditetsrisken då den uppstår.

Kredit- och ränterisken för de långa lånen uppstår vid lånens ränteförfall och anses vara hanterbar för företaget. För att kunna hantera ränterisken finns en räntepolicy. Policyn stipulerar vilka tider företaget får ha sina ränteförfall på sina lån, för att på så säkra upp att alla lånens räntor inte förfaller på en och samma gång.

Finansieringsrisken för företaget (Risken att inte kunna finansiera verksamheten, både lång- och kortsiktigt) anses vara liten, då det är kommunen som är företagets bank och ägare. Kommunen har hög kreditvärdighet (AAA) och skulle vid finansieringskriser (likt den som uppstod 2008) kunna låna upp de pengar som skulle behövas för företaget, om än till hög ränta. Dessutom finns det en finanspolicy som företaget ska hålla sig till. Policyn stipulerar på vilka löptider företaget får ha sina förfall lån, för att säkra upp att alla lån inte förfaller på en och samma gång.

Företaget redovisar sina finansiella instrument enligt anskaffningsmetoden. Lån som företaget har, redovisas till anskaffningsvärde.

Redovisning av leasingavtal

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

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

Erhållna offentliga bidrag har reducerat anskaffningsvärdet av anläggningstillgången.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar, komponenter

Mark	0 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	15 år
Stomme	50 - 100 år
Fasad tegel puts mm	50 år
Fasad trä	30 år
Fönster, ytterdörrar, portar	50 år
Yttertak betong tegel	50 år
Yttertak papp	30 år
Inre ytskikt och vitvaror	10-15 år
Inredning, badrum	30 år
Värme och sanitet	40-50 år
EI, anslutningsavgift (EI, VS, Bredband)	40 år
Ventilation	20 - 25 år
Transport	20 - 25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Restpost, kund Anpassning kontraktstiden	20-25 år

Fordringar och skulder

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Varulager m.m

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vid bestämmande av anskaffningsvärdet har först-in-först-ut principen tillämpats.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när bolaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga, fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen, vilken för närvarande är 20,6 %. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värdering av fastigheter. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation, beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	2023	2022
Bostäder (bostads- och trygghetslägenheter)	12 039	11 539
Lokaler	38 325	36 828
	50 364	48 367

I nettoomsättningen ingår hyresintäkter från Vellinge kommun med 34 831 tkr (35 148).

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Avtal som förfaller:	2023	2022
Inom 1 år	14 210	6 238
Mellan 1 och 5 år	73 905	88 340
Senare än 5 år	0	0
	88 115	94 578

Leasingavtalen avser hyresavtal. Beloppen anger ackumulerade hyresintäkter fr.o.m. 2024-01-01 t.o.m. avtalstidens utgång.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Förvaltningsintäkter	1 629	22
	1 629	22

Not 4 Externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	1 679	1 184
Fastighetsskatt	1 026	832
Driftkostnader	19 041	14 235
Rep/underhåll	9 591	14 362
	31 337	30 613

Den leasing som företaget har är av immateriell betydelse.

Not 5 Arvode till revisorer

	2023	2022
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdraget	79	66
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	12
	79	78

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och lekmannarevisor	205	175
	205	175
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Styrelse och lekmannarevisor	48	52
	48	52
<i>Varav pensionskostnader</i>	0	0
	0	0

Bolagets VD är formellt anställd av Vellinge kommun. Teknisk och ekonomisk förvaltning köps från ISS och Serkon i Vellinge AB där personalen är anställd i respektive bolag.

Not 6 forts

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	57%	57%
Andel män i styrelsen	43%	43%

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	12 062	11 880
Byggnadsinventarier	221	187
Markanläggningar	1 152	1 085
Summa	13 435	13 152

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Utrangeringskostnad	0	0
	0	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	588	81
	588	81

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till Vellinge kommun	-5 413	-2 850
Övriga räntekostnader	0	-1
	-5 413	-2 851

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt, betalbar	0	0
Uppskjuten skatteintäkt på skattemässigt underskott	4 964	3 602
Återbokning uppskjuten skatteskuld	-5 208	-3 738
Summa redovisad skatt	-244	-136

forts not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	243	137
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%):	50	28
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4	5
Effekt av ändrade skattesatser	0	0
Effekt av ändrad taxering yrkade avdrag	186	103
Redovisad skatt	240	136
Effektiv skattesats	98,8%	99,3%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 15.

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	581 727	574 426
-Nyanskaffning	3 419	6 908
-Omklassificering	0	393
-Försäljningar/utrangeringar	0	0
	585 146	581 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-213 981	-201 915
-Årets avskrivning enligt plan	-12 283	-12 066
-Försäljningar/utrangeringar	0	0
	-226 264	-213 981
Redovisat värde vid årets slut	358 882	367 746
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 229	18 229
-Nyanskaffning	0	0
-Försäljningar/utrangeringar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	18 229	18 229
Markanläggning		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 324	22 107
-Nyanskaffning	2 098	1 217
-Omklassificering	0	0
-Försäljningar/utrangeringar	0	0
	25 422	23 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 807	-12 721
-Årets avskrivning enligt plan	-1 151	-1 086
-Försäljningar/utrangeringar	0	0
	-14 958	-13 807
Akkumulerade nedskrivningar		
-Vid årets början	0	0
-Återförda nedskrivningar	0	0
	0	0
Redovisat värde vid årets slut	10 464	9 517
Redovisat värde vid årets slut	387 575	395 492

Not 13 forts
**Pågående nyanläggningar och förskott
avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	120	393
-Nyanskaffning	0	120
-Försäljningar	0	0
-Återförd till RR	0	0
-Omklassificering	-120	-393
Redovisat värde vid årets slut	0	120
Taxeringsvärde byggnader:	207 582	131 306
Taxeringsvärde mark:	83 220	56 323
	290 802	187 629
Bokfört värde på fastigheter som ej åsatts taxeringsvärde	200 994	200 994

Beräkning av verkligt värde

Bolagets fastighetsbestånd av färdigställda fastigheter hade vid räkenskapsårets slut ett anskaffningsvärde av 628 798tkr (623 335) och ett bokfört värde av 387 574tkr (395 492). Totala taxeringsvärdet uppgår till 290 802tkr (187 629).

En marknadsvärdebedömning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts av extern part 2023. Värderingen tar sin utgångspunkt i en individuell analys och uppskattning av marknadsvärdet av varje enskilt värderingsobjekt som ingår i bolagets portfölj. Värderingen beaktar initialt driftnetto utifrån gällande uthyrningssituation vid kalkylstart, exklusive eventuellt förekommande hyresrabatter och ombyggnadstillägg. Den gängse använda marknadsvärdedefinitionen i Sverige är sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden. Denna kortfattade definition förutsätts vara innefattad i och leda till samma värderingsresultat som tillämpning av IVSC:s (International Valuation Standards Committee) definition:

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction, after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Generellt sett har bebyggda fastigheter som helt eller delvis är avsedda för uthyrning värderats med en marknads-simuleringsmodell som innebär att marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som kan beräknas ur en i normalfallet femårig kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar ifråga om antaganden för in- och utbetalningar, beräkning av restvärde samt för kalkylränta. Marknadssimuleringsmodellen kalibreras gentemot analyser av genomförda transaktioner på respektive delmarknad. Samtliga bedömningar avser värdetidpunkt december 2023 och summan av de uppskattade marknadsvärdena för fastigheterna i portföljen uppgår till 890 900 tkr (926 700). Minskningen av marknadsvärdet mellan 2022 och 2023 beror på den ekonomiska utvecklingen för tidsperioden med kraftigt ökad inflation och en höjning av styrräntan från 0 till 4% detta i kombination med en svag tillväxt har starkt påverkat fastighetsmarknaden.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt	116	407
Förutbetald kostnad	0	93
	116	407

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till Vellinge kommun	143 000	237 000
Kortfristig skuld till Vellinge kommun avser lån med förfalldatum inom 1 år, omförhandlingar görs i takt med att lån förfaller	152 000	72 000
	295 000	309 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 735	7 681
Fastighetsel och värmekostnader	1 324	878
Konsultkostnader	35	35
Entreprenadkostnader	335	0
Räntekostnader	0	331
Övrigt	2 196	2 196
	11 625	11 121

Not 19 Eget kapital

Antalet aktier uppgår till 15 000 och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Not 20 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga



Vellinge Kommunlokal AB
556180-4252

2024062612845

Övriga upplysningar

Not 21 Koncernuppgifter

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Vellinge Koncern AB (org.nr. 556704-7542) med säte i Vellinge. Ägare för hela koncernen är Vellinge kommun (org.nr. 212000-1033) med säte i Vellinge.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 23 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner*Rörelsemarginal (%)*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Balansomslutning (tkr)

Bolagets samlade tillgångar.

Marknadsvärde fastigheter (tkr)

Värdering exklusive eventuellt förekommande hyresrabatter.

Soliditet % (synlig)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Soliditet % (justerad)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning inklusive marknadsvärde på fastigheterna.

Direktavkastning % (marknadsvärde)

Den löpande avkastningen från fastigheterna, driftnettot, i procent av marknadsvärdet för fastigheterna.

Belåningsgrad % (bokfört värde)

De räntebärande skulderna i procent av fastigheternas bokförda värde samt pågående nyanläggningar.

Belåningsgrad % (marknadsvärde)

De räntebärande skulderna i procent av fastigheternas marknadsvärde samt pågående nyanläggningar.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

Justerat eget kapital (tkr)

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Uthyrningsbar yta (m²)

Företagets sammanlagda uthyrningsbara yta.

Vakansgrad (%)

Uthyrningsbar yta som inte är uthyrd i procent av företagets sammanlagda uthyrningsbara yta.

Underhållskostnader (kr/m²)

Kostnader för underhåll/företagets sammanlagda uthyrningsbara yta.

Driftnetto (kr/m²)

Rörelseresultat exklusive avskrivningar och central administration/företagets sammanlagda uthyrningsbara yta.

Driftskostnad (kr/m²)

Rörelseresultat exklusive avskrivningar, fastighetsskatt och central administration/företagets sammanlagda uthyrningsbara yta.

Genomsnittshyra (kr/m²)

Totala hyresintäkten/totala lokalytan.



Vellinge Kommunlokal AB
556180-4252

2024062612847

Vellinge den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Per-Ola Stjernqvist
Styrelseordförande

Börje Fennhagen
Verkställande direktör

Synnöve Frick

Marie-Louise Bergman

Henrik Thorsell

Jan Lexryd

Måns Weimarck

Orvar Turegård

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2024

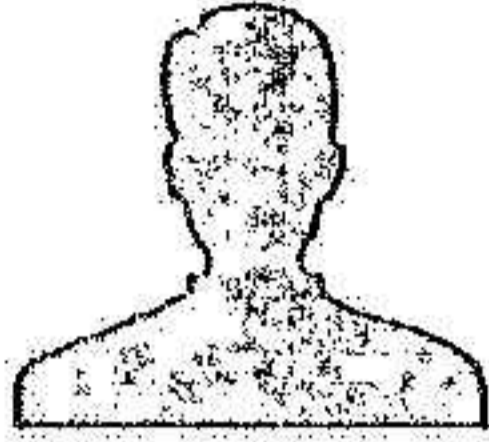


Årsredovisning2023_Veloa.pdf

(661565 byte)
SHA-512 3df8cf4adcda8271a4620d2b5a8ad04e8b33e
4ff9281cadee135849dbe1f1eb81da3a28b6f5e44bd50a
e816614ef954982a4a0df5d5c9fd3062ddfde64b3eae8

Underskrifter

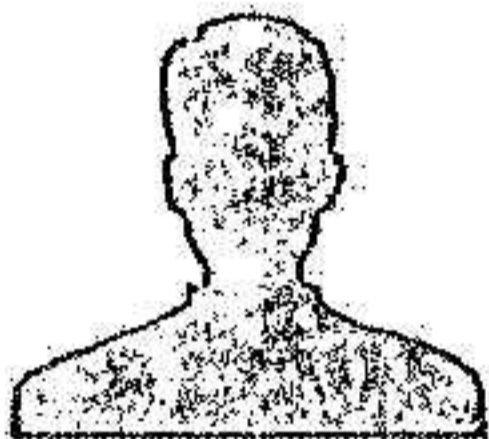
2024-02-29 10:53:26 (CET)



Hans Börje Assar Fennhagen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

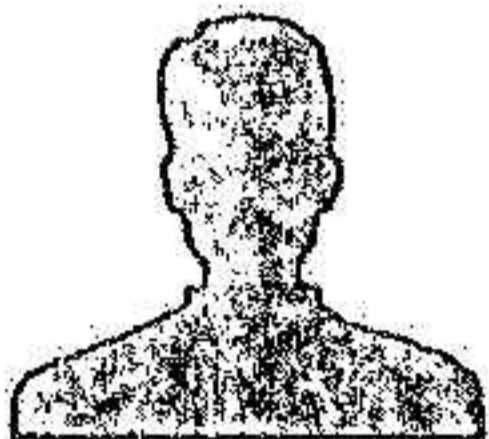
2024-02-29 10:51:38 (CET)



Per-Ola Stjernqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

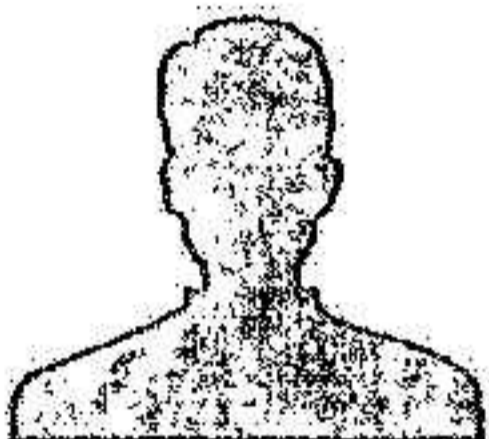
2024-03-04 10:11:34 (CET)



Synnöve Frick

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

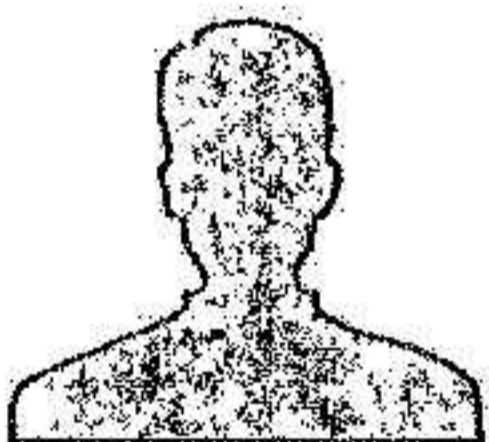
2024-03-04 13:50:54 (CET)



Ingeborg Marie-Louise Bergman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

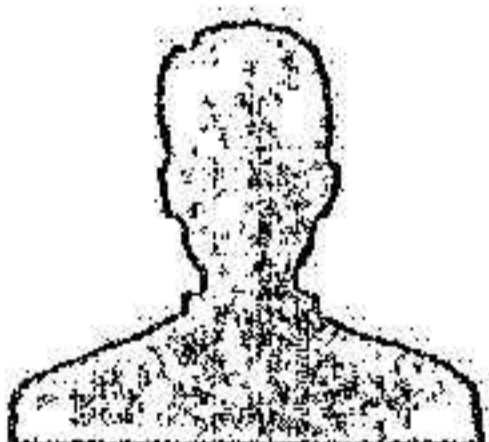
2024-02-29 12:07:02 (CET)



Henrik Thorsell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

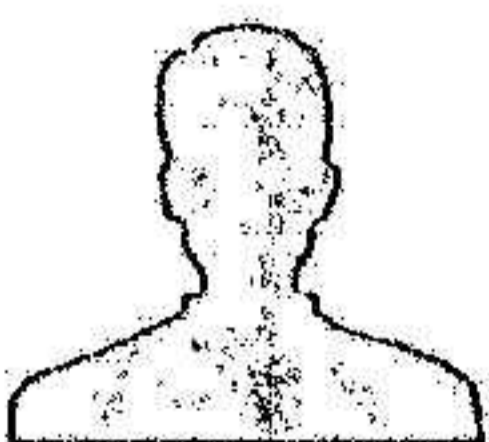
2024-02-29 10:51:38 (CET)



Jan Lexryd

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-04 22:48:27 (CET)



Måns Weimarck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-04 10:23:36 (CET)

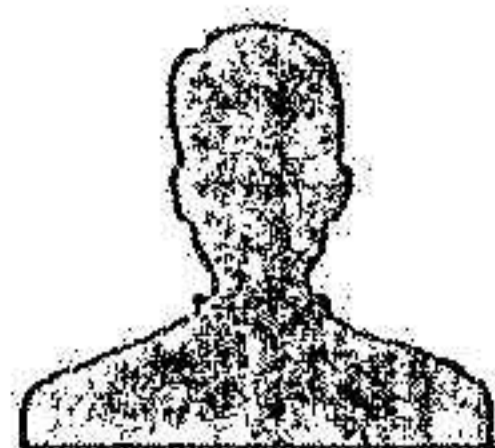


Björn Orvar Ingemar Turegård

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024062612848

2024-03-05 10:42:46 (CET)

**Ann Linnéa E Rickard Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024062612849



Undertecknandet intygas av Assently

**Signeringsärende**

Verifiera aktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512

00199d60d91f2da54a628820ca2aca6ce66164b84f05f791be2b84325f6ffe50de48517b5e4bb6a07665774856a18164e8745dc719b737b6f006203d6321db

be

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vellinge kommunlokal AB, org.nr 556180-4252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vellinge kommunlokal AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vellinge kommunlokal ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Vellinge kommunlokal AB.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vellinge kommunlokal AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vellinge kommunlok AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vellinge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-05 09:41:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann Linnéa E Rickard Nilsson

Datum

Ann Rickard Nilsson

Partner

Leveranskanal: E-post

2024070232930