

AB Sjöbohem
Org nr 556650-0665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- VD har ordet	2
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- kassaflödesanalys	15
- noter	16

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

Undertecknad VD i AB Sjöbohem intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-04-10.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Sjöbo den 2024-04-22


Morgan Johansson
VD

VD har ordet

Året 2023 har präglats av utmaningar och osäkerhet i vår omvärld, vilket även har påverkat Sjöbohem. Den pågående konflikten i Ukraina och det nyligen utbrutna kriget mellan Israel och Hamas har skapat en instabil geopolitisk miljö. Denna ovissa omvärld, tillsammans med den pågående lågkonjunkturen i den svenska ekonomin, gör det svårt att förutspå hur bolaget kommer att påverkas de kommande åren. 2023 blev också ett år som jag tror att vi kommer att blicka tillbaka på och säga att det var året när våra mänskliga aktiviteter, framför allt förbränningen av fossila bränslen, blev mycket tydliga i sin klimatpåverkan.

Under det gångna året har kostnadsökningarna varit lägre jämfört med 2022, men de har ändå varit betydligt högre än vad som är typiskt för ett normalår. Denna utveckling påverkar bolaget genom att kostnaderna ökar i en hastighet som överstiger ökningen av hyresintäkterna. Riksbanken har under året beslutat att höja styrräntan till 4% i syfte att dämpa kostnadsökningarna, vilket i sin tur har resulterat i ökade kapitalkostnader för bolaget.

I vår strävan mot att bli fossilfria år 2030 har vårt initiativ Hydrobust, med fokus på vätgasproduktion, inte bara fått erkännande genom tre prestigefyllda priser, inklusive Sveriges Allmännyttas pris för bästa klimatinitiativ, utan har också lett till förvärvet av vår första vätgasbil. Denna bil, drivs av vår egenproducerade gröna vätgas och representerar en viktig milstolpe i vår resa mot hållbarhet och minskad miljöpåverkan.

Under året har vi gjort en omfattande översyn och uppdatering av våra städavtal tillsammans med Sjöbo kommun. Detta för att vi skall leverera högkvalitativa tjänster och skapa en trivsamt miljö för kommunens verksamheter.

Utbyggnaden av egenproducerad elektricitet har varit i fullt genomförande under det gångna året, med det övergripande syftet att uppnå målet att generera en mängd elektrisk energi som motsvarar bolagets årliga förbrukning.

Ekonomiskt sett har vi behållit en solid grund, vilket utgör en grundförutsättning för att fortsätta utveckla och modernisera vår organisation. Genom att effektivisera, digitalisera, automatisera och robotisera våra processer och fastigheter strävar vi efter att skapa en fastighetsförvaltning som inte bara är effektiv och rationell utan också sätter kunden i centrum.

Tillsammans bemästrar vi de utmaningar som vi för närvarande står inför. Jag känner stolthet gentemot bolagets medarbetare, vilka dagligen tillför sina kunskaper, erfarenheter och engagemang för att bidra till Sjöbo kommuns vision, en plats vi skapar tillsammans. Det är genom deras insatser vi strävar efter att skapa harmoniska och hållbara livsmiljöer för bostäder och verksamheter.

Morgan Johnsson, VD AB Sjöbohem

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Sjöbohem, med säte i Sjöbo, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmän information

AB Sjöbohem, nedan betecknat bolaget, är ett kommunalägt fastighetsbolag grundat 2003. Bolaget ägs i sin helhet av Sjöbo kommun, org.nr. 212000-1090. Förvaltningen omfattar lägenheter, samhällsfastigheter och industrifastigheter. Både moder och dotter har sitt säte i Sjöbo Kommun, Skåne län.

Bolaget ska inom Sjöbo kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter för att tillhandahålla bostadslägenheter och lokaler utifrån kundens behov samt försäljning av facility management och utförande av tjänster enligt lagen om valfrihetsystem (LOV) inom hemtjänsten till personer boende i bolagets bostadslägenheter.

Organisationsanslutningar och medlemskap

Bolaget är anslutet till bransch- och intresseorganisationen Sveriges allmännytt.

Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona (Kommunala Företagens Samorganisation), en organisation för kommunnära företag.

Bolaget är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

Styrelse

Styrelsen har bestått av sju ordinarie ledamöter vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den sista december 2023 hade styrelsen följande ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Jörgen Jönsson, Ordförande
Gert Ask, Vice ordförande
Bo Jersling
Lars Lundberg
Marie Folgård Gullstrand
Niklas Håkansson
Tomas Vidén

Verkställande direktör

Morgan Johnsson

Revisorer

Ordinarie

Ann Rickard Nilsson, Auktoriserad revisor

Suppleant

Mattias Johansson, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Lars Lanevi

Björn Nodin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Fastighetstransaktioner under året

Under året har det inte gjorts några fastighetstransaktioner.

Projekt och renoveringar

Under året har det hänt en hel del i våra fastigheter. Vi gjorde om ett förråd till omklädningsrum på vårdcentralen i Sjöbo och haft omfattande renoveringsprojekt på flera ställen. Taket byttes ut på Bjärsjölagård förskola, Sandbäckskolan och vårdcentralen. Dessutom bytte vi fönster på Rosengatan i Lövestad. Det har varit ett händelserikt år med många förbättringar och uppdateringar.

Energieffektivisering

Under de senaste åren har ett betydande fokus varit inriktat på att optimera energianvändningen och driften av bolagets fastighetsbestånd. Resultatet har varit framgångsrikt i flera fastigheter. De åtgärder som vidtagits har inte bara genererat positiva resultat såsom förbättrat inomhusklimat och ökad komfort för hyresgäster, förlängd livslängd på fastigheterna, minskad miljöpåverkan, utan även medfört förbättringar för företagets ekonomi.

Under det gångna året har ett antal energiprojekt genomförts, bland annat installation av ny bergvärme i samlingslokalen i Äsperöd samt ersättning av äldre värmepumpar med fjärrvärme på Badgatan. Dessutom har utbyten av gamla ventilationsaggregat genomförts på bland annat Kärnan, Sandbäckskolan och Bjärsjölagårds förskola.

Vidare har solceller installerats på Lövestadskola och Vollsjöskola för att öka andelen självproducerad elektricitet.

Hållbarhet och miljö

Bolaget har kontinuerligt fortsatt sin satsning på att förbättra och förändra utemiljöerna kring våra fastigheter. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt renovering och utveckling av utemiljöerna kring Linnéstugan och Lövestadskola. Denna utveckling har inkluderat åtgärder såsom avlägsnande av asfalt för att ersätta det med grönytor och växtlighet.

Vår strävan är att skapa enhetliga utemiljöer som kännetecknas av sammanhängande gräsmattor, blomstrande perenner och träd som bryter av mot "platta" miljöer. Som en del av denna vision kommer parkeringsplatser successivt att omvandlas från asfalterade ytor till gräsarmerade områden.

Kunder

Bolagets största kund är ägaren Sjöbo kommun som står för 82% av bolagets omsättning. Resterande omsättning kommer från uthyrning av lägenheter och lokaler till privatpersoner och företag i Sjöbo kommun.

Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med bolagsordningen, ägardirektivet och de kommunala principerna.

INRIKTNINGSMÅL	INDIKATOR	RESULTAT	
		2023	2022
✓ Social hållbarhet	Kundnöjdheten för såväl verksamhetslokaler som lokaler för näringsliv. Missnöjda kunder får inte överstiga 20 procent.	17%	13%
	Helhetsbetyg bostadshyresgästerna ger sitt boende. Missnöjda kunder får inte överstiga 20 procent.	10%	10%
✓ Miljömässig hållbarhet	Energianvändningen ska sänkas till 125 kWh/kvm till år 2030.	125 kWh	128 kWh
	Bolaget ska vara fossilfritt 2030	86,8%	86,3%
✓ Ekonomisk hållbarhet	Bolagets kapital ska generera en avkastning på totalt kapital om $\geq 0,8$ procent.	3,02%	3,29%
	Den justerade soliditeten ska uppgå till ≥ 10 procent.	15,5%	15%
	Låneskulden som andel av de materiella anläggningstillgångarna ska uppgå till $\leq 91,6$ procent. (bolagets del)	82,2%	87,2%
	Information: Den samlade verksamhetens låneskuld som andel av de materiella anläggningstillgångarna (%).		

*Mätningen utgår från Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ mål 2. Vid tidpunkten för årsbokslutet har Sveriges Allmännyttan inte kunnat leverera några underlag eller mätdata varför målet ej kunnat utvärderas.

Siffrorna till energianvändningen ska sänkas till 125kWh är inte normalårskorrigerering utan faktiska värde.

2024042407173

Addo Sign ID-nummer : 30b1c8f2-3816-4214-b404-1152dc8090e7

Bolagets fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd 2023-12-31

Bolagets fastighetsbestånd delas in i tre kategorier. **Bostäder** inkl. LSS-bostäder, trygghetsbostäder och särskiltboende. **Samhällsfastigheter** som bland annat omfattar förskolor, skolor, kontor, utbildningslokaler och räddningsstationer samt **övriga fastigheter** som bland annat omfattar industrifastigheter och upplevelseindustrier.

Bostäder	55.011 m ²
Samhällsfastigheter	73.440 m ²
Övriga fastigheter	12.421 m ²
Summa	140.872 m ²

Marknadsvärdering 2023-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 4,4-10% i Datscha värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2023-12-31 beräknas till 1.485 mnkr (1.465 mnkr 2022).

Hyresökningar

Under året höjdes hyrorna i bolagets lägenheter efter förhandlingar med hyresgästföreningen med 5% från och med 2023-03-01. Bolagets lokalhyror höjs utifrån KPI index och blev 10,7% och Sjöbo kommuns lokalhyresavtal blev höjning 5,7%.

Vakans

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut fanns 3 lediga lägenheter som var under renovering. I bolagets övriga lokaler uppgick vakansgraden under 2023 till 4.140 m² (4.140 m² 2022) som utgjorde 4,8% (4,8% 2022) av lokalfastighetsbeståndet.

Investeringar och underhåll

Under året har bolaget investerat 45 mnkr i olika projekt. Både ombyggnationer, stora renoveringar, energieffektiviseringar och markanläggningar.

Systematisk förvaltning och underhåll

Bolagets förvaltning genomförs med noggrann styrning, rationella metoder och kostnadseffektivitet. Genom systematiska åtgärder och regelbundet underhåll säkerställer bolaget funktionalitet och driftsäkerhet i sina fastigheter. Genom välplanerade åtgärder strävar vi efter att minimera riskerna för skador på människor och miljö, undvika kapitalförstörelse samt upprätthålla fastigheternas funktionalitet.

Under det senaste året har bolaget tillhandahållit städtjänster och verksamhetsvaktnästeri till Sjöbo kommun samt övriga hyresgäster. Omsättningen av fastighetsrelaterade tjänster utgjorde 13% av bolagets totala omsättning under 2023.

Kostnader för planerat och akut underhåll uppgick till 32,7 miljoner kronor och fördelades på 5,4 miljoner kronor i bostadsfastigheter, 3,5 miljoner kronor i övriga fastigheter och 23,8 miljoner kronor i samhällsfastigheter.

Arbetet med att etablera bolagets övergripande fastighetsnät för övervakning och styrning av fastigheterna har fortsatt under året. Målet med det övergripande fastighetsnätet är att optimera driften av bolagets fastigheter för att minska miljöpåverkan och främja en mer hållbar förvaltning.

Medarbetare

Antalet anställda i bolaget den 2023-12-31 var 69 personer, vilket motsvarade 63 heltidstjänster. Fördelningen av heltidstjänster var 40 kvinnor och 23 män. Frisknärvaron i bolaget var 95% vilket var högre än under 2022. Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån hos personalen genom att löpande genomföra vidareutbildningar.

Omvärld

Den omgivande världen har präglats av pågående utmaningar och osäkerheter, såsom den pågående konflikten i Ukraina och det nyligen utbrutna kriget mellan Israel och Hamas, vilket har skapat en instabil geopolitisk miljö. Mänskliga aktiviteter, särskilt förbränning av fossila bränslen och förändrad markanvändning, ligger till grund för den pågående uppvärmningen av jordens klimat. Introduktionen av generativ AI i vår dagliga verksamhet och andra teknologiska framsteg medför nya utmaningar för vårt bolag. Det är nödvändigt att navigera genom dessa komplexa förhållanden och anpassa oss för att säkerställa en hållbar och framgångsrik framtid för verksamheten.

Svensk ekonomi befinner sig i en fördjupad lågkonjunktur 2024 med måttlig inflation och höga räntor. Detta påverkar framför allt räntekänsliga hushåll och bostadsbyggande negativt. Trots detta ökar lönerna snabbare än priserna under 2024, vilket, tillsammans med en lägre styrränta, ger ökat utrymme för konsumtion och investeringar för både hushåll och företag.

Den svaga efterfrågan syns i en minskning av sysselsättningen och en försvagad arbetsmarknad. Arbetslösheten förväntas stiga och nå 8,5 procent vid slutet av 2024, men nedgången blir inte lika markant som tidigare lågkonjunkturer då företag behåller personal för att möta framtida efterfrågan.

KPI-inflationen har minskat från över 12 procent förra året till 4,4% i december på grund av bland annat lägre internationella energi- och råvarupriser. Kronan har stärkts sedan september och förväntas fortsätta göra det. Riksbanken planerar räntesänkningar från nästa sommar medan inflationen förväntas öka igen under 2025 på grund av förbättrad konjunktur.

Sjöbo kommun, en av Sveriges mest hästtäta kommuner, erbjuder en naturskön och trygg livsstil med närhet till städer som Lund, Malmö, Köpenhamn och kontinenten. Kommunen omfattar tätorten Sjöbo och byar som Blentarp, Vollsjö, Lövestad med Färs härad som en del av dess charm. Sjöbo marknad, en av Sveriges största med över 150 000 besökare och skapar en livlig atmosfär. Företagslivet blomstrar med över 1 600 företag, varav 700 är jordbruksföretag. Positiv utveckling, ökad inflyttning och ett växande näringsliv gör Sjöbo kommun till en attraktiv plats. Närheten till kontinenten möjliggör handel och resor genom Öresundsförbindelsen och Citytunneln. Utöver att vara en framstående hästkommun, har Sjöbo även framgångsrika idrottare inom luftgevärsskytte, simning, parkour och mountainbikecykling.

2024042407176

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns några tydliga trender som påverkar vår verksamhet just nu. En åldrande befolkning, ökad digitalisering i samhället och ett ökat fokus på hållbarhet och förnybar energi är några av dem. För att möta dessa trender ser vi att det kommer att finnas ett ökat behov av mindre bostäder, en större efterfrågan på digitala tjänster och infrastruktur samt en önskan om att göra våra fastigheter mer energieffektiva. Vi planerar också att bygga anläggningar för lokalproducerad energi, som el och vätgas. Vår verksamhet och ekonomi påverkas också av förändringar i omvärlden, både makroekonomiska och politiska. Vi jobbar ständigt med att identifiera och hantera de risker som vi står inför. De risker som vi tror kommer att påverka oss mest inkluderar:

- Hyresutveckling i förhållande till kostnadsökningar
- Ränteutvecklingen
- Kostnadsutveckling

I bolagets affärsplan läggs strategin fast för hur dessa risker skall hanteras.

För att Sjöbohem ska vara rustat att möta framtida utmaningar, är det nödvändigt att bolaget upprätthåller en sund ekonomi. Målsättningen är att fortsätta utveckla det egna kapitalet och öka intjäningsförmågan. Det stundande året kommer utgöra en utmaning för att säkerställa ett acceptabelt resultat. Noggranna prioriteringar krävs för att främja en fortsatt positiv utveckling av både det egna kapitalet och intjäningsförmågan. Det budgeterade resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för 2024 förväntas uppgå till 7,1 miljoner kronor.

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för året låg över budget. Mild vinter i början av året resulterade i lägre kostnader för vinterväghållning. Satsningar på underhåll, såväl i byggnaderna som för markytor, tillsammans med energibesparande åtgärder har fortsatt även detta år.

Organisationsförändringar vid avslutade tjänster och vakanser har också varit ett fortsatt pågående arbete för att hålla personalkostnaderna nere. Stigande räntor under 2023 har påverkat bolaget, men med begränsad omfattning tack vare en väl balanserad skuldportfölj och finansiella riktlinjer. Den genomsnittliga räntan för 2023 var 2,6% och inkluderade en borgensavgift till ägaren på 4,2 mnkr. Den totala låneportföljen vid årets slut uppgick till 699 mnkr och var fördelad hos Kommuninvest och Sparbanken Skåne. Under året har amortering skett med 41 mnkr. Tillgången på koncernkontot vid årets slut uppgick till 51 mnkr.

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 220101	22 400	80 041	102 441
Utdelning		-1 000	-1 000
Årets resultat		12 813	12 813
Eget kapital 230101	22 400	91 854	114 254
Utdelning enligt beslut årsstämma		-1 750	-1 750
Årets resultat		9 585	9 585
Eget kapital 221231	22 400	99 689	122 089

Aktiekapitalet består av 22 400st aktier med kvotvärde 1 000kr. Samtliga aktier är A-aktier.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal är beräknade på redovisade värden enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	189 929	174 688	172 253	171 713	167 780
Resultat efter finansiella poster, tkr	9 545	15 511	11 311	15 236	16 177
Balansomslutning, tkr	917 230	915 728	934 712	953 416	952 309
Kassaflöde, tkr	2 238	-7 564	-4 778	7 120	11 107
Driftsnetto, %	36,1	40,3	37,4	40,2	47,3
Avkastning på insatt kapital, %	42,6	69,2	50,5	68,0	72,2
Soliditet, %	15,5	15,0	13,5	12,4	11,4
Likviditet, %	87,6	182	129	130	140
Vakansgrad lägenheter, %	1,2	0,4	1,5	1,5	0,4

Definitioner:

Driftsnetto: rörelseresultat exkl. avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på insatt kapital: Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital (Definition enligt ägardirektiven).

Soliditet: Eget kapital inkl. 79,4 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Vakansgrad: Antal vakanta lägenheter i procent den 31 december.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	90 104 189
årets vinst	9 584 886
	99 689 075
disponeras så att	
till aktieägare utdelas kronor	1 750 000
i ny räkning överföres	97 939 075
	99 689 075

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Bolagets verksamhet bedrivs fortsatt med lönsamhet. Bolaget har idag en låg soliditet. Den föreslagna utdelningen förväntas dock inte påverka den planerade soliditetsutvecklingen i någon större omfattning.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

2024042407178

Addo Sign ID-nummer : 30b1c8f2-3816-4214-b404-1152dc8090e7

Resultaträkning
Tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

	1		
Nettoomsättning	2	189 929	174 688
Aktiverat arbete för egen räkning		901	1 024
Övriga rörelseintäkter		13	19
		190 843	175 731
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader för fastigheter	3	-72 826	-59 127
Övriga externa kostnader	4,5	-8 842	-8 993
Personalkostnader	6	-38 373	-34 758
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-42 418	-40 772
Övriga rörelsekostnader		-2 332	-2 315
		-164 791	-145 965
Rörelseresultat		26 052	29 766
Resultat från finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 632	359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 139	-14 614
		-16 507	-14 255
Resultat efter finansiella poster		9 545	15 511
Bokslutsdispositioner	8	3 300	800
Resultat före skatt		12 845	16 311
Skatt på årets resultat	9	-3 260	-3 498
Årets resultat		9 585	12 813

2024042407179

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	888	2 337
		888	2 337

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	814 162	827 229
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	228	351
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 660	11 318
Pågående nyanläggningar	14	25 016	9 869
		850 066	848 767

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	9	4 053	5 215
Andra långfristiga fordringar	16	229	202
		4 322	5 457
Summa anläggningstillgångar		855 276	856 561

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		428	436
Fordringar hos koncernföretag	17	54 542	52 581
Övriga fordringar		5 698	3 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 286	2 292
		61 954	59 167

Summa omsättningstillgångar		61 954	59 167
-----------------------------	--	--------	--------

SUMMA TILLGÅNGAR		917 230	915 728
------------------	--	---------	---------

2024042407180

Addo Sign ID-nummer : 30b1c8f2-3816-4214-b404-1152dc8090e7

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	22 400	22 400
		22 400	22 400
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	20	90 104	79 041
Årets resultat	21	9 585	12 813
		99 689	91 854
Summa eget kapital		122 089	114 254
Obeskattade reserver	22	25 700	29 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	699 000	740 000
Summa långfristiga skulder		699 000	740 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 262	14 044
Skulder till koncernföretag	17	40 007	9 692
Skatteskulder		170	1 233
Övriga skulder		515	495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	13 487	7 010
Summa kortfristiga skulder		70 441	32 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		917 230	915 728

2024042407181

2024042407182

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		221 076	152 757
Utbetalningar till leverantörer och anställda		<u>-111 892</u>	<u>-100 306</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före			
betalda räntor och inkomstskatter		109 184	52 451
Erhållen ränta		1 632	359
Erlagd ränta		-18 040	-14 611
Erlagd inkomstskatt		<u>-3 161</u>	<u>-1 885</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		89 615	36 314
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 600	-32 834
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	0
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar		<u>-27</u>	<u>-44</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 627	-32 878
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-41 000	-10 000
Utbetald utdelning		<u>-1 750</u>	<u>-1 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 750	-11 000
Årets kassaflöde		2 238	-7 564
Likvida medel vid årets början	25	<u>48 453</u>	<u>56 017</u>
	25		
Likvida medel vid årets slut		<u>50 691</u>	<u>48 453</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

AB Sjöbohems årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyrorna periodiseras och bokförs per månad. Hyresintäkter för bostäder redovisas per månad.

Övriga intäkter

Bolaget fakturerar ersättningar och tjänster enligt löpande räkning. Intäkterna redovisas i takt med arbetets utförande.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt är beräknad med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Effekterna redovisas i not 9.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider gäller:

Anslutningsavgifter 50 år

Styrsystem 5 år

2024042407184

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Bolaget har delat in byggnaderna i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter.

Avskrivningen på underkomponenterna varierar beroende på vilken komponentklass den tillhör.

Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Stommar	25-75 år
Fasader, fönster	10-50 år
Hissar, transport	25 år
VS/VVS	20-50 år
Elinstallationer	20-40 år
Inre ytskikt	10-15 år
Kök	30 år
Tak	10-40 år
Ventilation	15-35 år
Installationer, ledning	10-40 år
Värme, sanitet	40 år
Styr- och övervakning	15-35 år
Övrigt	10-40 år

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och om- och tillbyggnader över fyra basbelopp aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställts.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på direktavkastningsmetoden med årligt fastställda direktavkastningskrav.

Ev. nedskrivningar görs efter denna värdering med erforderligt belopp. För befintliga nedskrivningar görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör ske.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av insatsmedel. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas till anskaffningsvärde.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

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

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolaget har två pensionsavtal, dels PA-KFS09 som är ett avgiftsbestämt avtal för de som är födda fr o m 1954 och dels PA-KFS som är ett förmånsbestämt avtal för de som är födda t o m 1953. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande.

Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Från och med 2023.01.01 gäller kollektivavtalad tjänstepension. Avtalet heter AKAP-KR och är ett avgiftsbestämt avtal. AKAP-KR ersätter alla tidigare tjänstepensionsavtal.

I förmånsbestämda planer betalar företaget under stor del av anställningen preliminära premier.

Detta medför att avgifterna kan bli högre ju närmare pensionsavgång arbetstagaren kommer. För personer, som anställs med ganska få år kvar till pensionsavgång, kan det i vissa fall innebära mycket höga avgifter de år som är kvar till pensionsavgång.

Övriga långfristiga ersättningar: Ersättningar till anställda förekommer enligt direktiv och policy som gäller i bolaget. Övriga långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, den del av Sjöbo kommuns koncernkonto som bolaget disponerar.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto

Rörelseresultat exkl avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på insatt kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital.

Soliditet

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

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2	Nettoomsättning	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Hysesintäkter, lokaler	136 550	128 145
	Hysesintäkter, bostäder	19 075	18 504
	Städtjänster	21 372	20 484
	Förmedlad försäljning material och tjänster	3 052	2 500
	Övriga intäkter	<u>9 893</u>	<u>5 074</u>
	Summa	<u>189 942</u>	<u>174 707</u>
	Varav till Sjöbo kommun	156 076	147 092
	Varav av till kommunägda bolag	2 330	2 099
	I övriga intäkter ingår intäkter från:		
	Debiterad värme, vatten och el inkl närvärmeverk	2 172	1 873
	Ersättningar från hyresgäster	157	24
	Försäljning av tjänster	3 445	3 083
	Övrigt (P-Platser, rabatter mm)	<u>4 119</u>	<u>94</u>
	Summa	<u>9 893</u>	<u>5 074</u>
	Förfallotider (avfl. tidpunkt) lokalhyresavtal		<u>Tkr</u>
	År 2023	-	3 155
	År 2024	1 873	1 873
	År 2025	6 174	5 886
	År 2026	4 076	784
	År 2027	50	-
	År 2028	10 862	10 642
	År 2029 eller senare	<u>114 378</u>	<u>113 625</u>
		<u>137 415</u>	<u>135 965</u>

Not 3 Externa kostnader för fastigheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förbrukningsmaterial	1 957	1 306
Fastighetsskötsel	6 541	4 154
Reparationer och underhåll	32 671	27 640
Taxebundna avgifter	23 729	18 766
Fastighetsskatt	970	977
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	<u>6 958</u>	<u>6 284</u>
Summa	<u>72 826</u>	<u>59 127</u>
Varav till Sjöbo kommun	5 259	4 269
Varav till kommunägda bolag	2 937	4 525

Not 4 Ersättning till revisorerna

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	201	198
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	<u>23</u>	<u>27</u>
Summa	<u>224</u>	<u>225</u>

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	51	45
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	<u>58</u>	<u>12</u>
	109	57
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	94	83

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	41
Män	<u>23</u>	<u>24</u>
Totalt	<u>63</u>	<u>65</u>

2024042407189

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 477	1 370
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>25 526</u>	<u>23 235</u>
	27 003	24 605
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 632	7 892
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	229	206
Pensionskostnader för övriga anställda	<u>1 275</u>	<u>1 222</u>
Totalt	<u>37 139</u>	<u>33 925</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	1	0
Män	<u>6</u>	<u>7</u>
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	<u>1</u>	<u>1</u>
Totalt	<u>8</u>	<u>8</u>

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter	32	2
Ränteintäkter koncernkonto, Sjöbo kommun	<u>1 600</u>	<u>357</u>
Summa	<u>1 632</u>	<u>359</u>
Räntekostnader	13 961	10 424
Borgensavgift till Sjöbo kommun	<u>4 178</u>	<u>4 190</u>
Summa	<u>18 139</u>	<u>14 614</u>

Not 8 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förändring av periodiseringsfond	<u>3 300</u>	<u>800</u>
Summa	<u>3 300</u>	<u>800</u>

2024042407190

Not 9 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt	2 099	3 472
Uppskjuten skatt	<u>1 161</u>	<u>26</u>
Skatt på årets resultat	<u>3 260</u>	<u>3 498</u>
Redovisat resultat före skatt	12 845	16 311
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	2 646	3 360
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	61	28
Skatteeffekt skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-93	9
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	199	110
Skatteeffekt av direktavdrag	-2 006	-1 015
Skatteeffekt av nedskrivning och utrangering	1 310	979
Skatt hänförlig till tidigare år	<u>-18</u>	<u>1</u>
Redovisad skattekostnad	<u>2 099</u>	<u>3 472</u>
Ingående uppskjuten skattefordran	5 215	5 241
Årets förändring	-1 162	-26
Utgående uppskjuten skattefordran	4 053	5 215

Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	8 104	8 104
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 104	8 104
Ingående avskrivningar	-5 767	-4 318
Årets avskrivningar	<u>-1 449</u>	<u>-1 449</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 216	-5 767
Utgående restvärde enligt plan	<u>888</u>	<u>2 337</u>

2024042407191

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 292 161	1 263 661
Omklassning	3 346	0
Försäljningar och utrangeringar	-4 536	-4 202
Omföringar från pågående projekt	<u>23 392</u>	<u>32 702</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 314 363	1 292 161
Ingående avskrivningar	-418 084	-385 113
Omklassning	-260	0
Försäljningar och utrangeringar	2 204	1 887
Årets avskrivningar	<u>-35 085</u>	<u>-34 858</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 225	-418 084
Ingående nedskrivningar	-46 848	-44 409
Årets nedskrivningar	-2 128	-2 439
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-48 976</u>	<u>-46 848</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>814 162</u>	<u>827 229</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	767 556	780 622
Bokfört värde mark i Sverige	46 607	46 607

Bolagets samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Ledningen har gjort en bedömning av marknadsvärdet enligt direktavkastningsmetoden. Omvärldsanalys har skett och avstämning av direktavkastningskrav har gjorts med likvärdiga bolag i närområdet. Marknadsvärdet för samtliga fastigheter bedöms till 1.485 mnkr per 2023.12.31 och till 1.465 mnkr per 2022.12.31.

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enl ovan, har påverkat resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 912	1 863
Årets förändringar		
-Inköp	0	49
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 912	1 912

2024042407192

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående avskrivningar	-1 561	-1 350
Årets förändringar		
-Avskrivningar	<u>-123</u>	<u>-211</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 684	-1 561
Utgående restvärde enligt plan	<u>228</u>	<u>351</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	19 019	17 332
Årets förändringar		
Omklassning	-3 346	
-Inköp	620	862
Omföring från pågående projekt	3 541	889
Försäljning under året	<u>0</u>	<u>-64</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 834	19 019
Ingående avskrivningar	-7 701	-5 951
Årets förändringar		
Omklassning	260	0
-Avskrivningar	-1 733	-1 814
Försäljning under året	<u>0</u>	<u>64</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 174	-7 701
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 660</u>	<u>11 318</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående nedlagda kostnader	9 869	11 550
Under året nedlagda kostnader	44 891	32 834
Under året slutförda projekt till byggnader	-23 392	-32 702
Under året slutförda projekt till inventarier	-3 541	-889
Ej fullföljda projekt	-911	-924
Nedskrivning	<u>-1 900</u>	<u>0</u>
Utgående nedlagda kostnader	<u>25 016</u>	<u>9 869</u>

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Insatskapital HBV	<u>40</u>	<u>40</u>

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Återbäringsmedel HBV	229	202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>229</u>	<u>202</u>

Not 17 Fordringar och skulder koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fordringar Sjöbo kommun	54 511	52 551
Fordringar kommunägda företag	<u>31</u>	<u>30</u>
	<u>54 542</u>	<u>52 581</u>
Skulder Sjöbo kommun	39 134	8 950
Skulder kommunägda företag	<u>873</u>	<u>742</u>
	<u>40 007</u>	<u>9 692</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
AB Sjöbohems andel i Sjöbo kommuns koncernkonto redovisas som Fordringar hos koncernföretag		

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda hyror	14	23
Förutbetalda försäkringar	158	1 311
Förutbetalda dataprogram	65	332
Upplupna intäkter, fakturering	610	0
Övriga poster	<u>439</u>	<u>626</u>
	1 286	2 292

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 22 400 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.
Samtliga aktier är A-aktier.

Not 20 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2024-04-10 kommer en utdelning på 78 kr per aktie, totalt 1 750 tkr att föreslås.
Beslutade utdelningar på bolagsstämmorna 2023 och 2022 uppgick till
1 750 tkr respektive 1 000 tkr.

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	90 104	79 041
Årets vinst	<u>9 585</u>	<u>12 813</u>
	99 689	91 854
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas 1 750 000 kr (78 kr per aktie)	1 750	1 750
i ny räkning överförs	<u>97 939</u>	<u>90 104</u>
	99 689	91 854

Not 22 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfonder	<u>25 700</u>	<u>29 000</u>
Summa	<u>25 700</u>	<u>29 000</u>

Not 23 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>505 000</u>	<u>595 000</u>
Summa	505 000	595 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>194 000</u>	<u>145 000</u>
Summa	<u>194 000</u>	<u>145 000</u>
Summa räntebärande skulder	<u>699 000</u>	<u>740 000</u>

2024042407195

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>174 000</u>	<u>319 000</u>
Summa	<u>174 000</u>	<u>319 000</u>

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande:

	Mindre <u>än 1 år</u>	1-5 <u>år</u>	Mer än <u>5 år</u>	Totalt <u>_____</u>
Per 2023-12-31				
Total upplåning	194 000	331 000	174 000	699 000
Per 2022-12-31				
Total upplåning	145 000	276 000	319 000	740 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 505	1 406
Upplupna löner	1	-
Upplupna semesterlöner	1 073	1 001
Upplupna sociala avgifter	983	940
Övriga poster	<u>9 925</u>	<u>5 069</u>
Summa	<u>13 487</u>	<u>7 010</u>

Not 25 Kassaflödesanalys

AB Sjöbohems andel av Sjöbo kommuns koncernkonto, 50 691tkr (föreg. år 48 453tkr), betraktas i kassaflödesanalysen som likvida medel, men i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag.

2024042407196

Not 26 Ställda panter	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 488	31 488
Varav i ägararkiv hos Lantmäteriet	-18 429	-18 429
Varav i eget förvar	<u>-13 059</u>	<u>-13 059</u>
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-04-10 för fastställelse.
Sjöbo den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Jörgen Jönsson
Ordförande

Lars Lundberg

Marie Folgård Gullstrand

Bo Jersling

Niklas Håkansson

Tomas Vidén

Morgan Johnsson
VD

Gert Ask
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2023 har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Björn Nodin

Lars Lanevi

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Addo Sign ID-nummer: 30b1c8f2-3816-4214-b404-1152dc8090e7

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

2024042407197

 JÖRGEN JÖNSSON Ordförande ljxkaPqGFV5KNZpQ4od53A 2024-02-19 07:56:26Z BankID Mobile	 MORGAN JOHNSSON VD NT/9i8Pxx1+yPJNqWdgbWA 2024-02-19 09:02:28Z BankID Mobile
 LARS LUNDBERG Ledamot vJ7i+y6iH5N8n9Oc09G/A 2024-02-19 09:56:12Z BankID Mobile	 BO JERSLING Ledamot G82MIVCw/hzzbaZRbkkwbQ 2024-02-19 20:36:50Z BankID Mobile
 MARIE FOLGÅRD GULLSTRAND Ledamot aAueU1pB7p4bLp5H5Jc0eA 2024-02-22 18:28:59Z BankID Mobile	 NIKLAS HÅKANSSON Ledamot swxd5lBjgks/tDvf58XP7w 2024-02-26 16:34:44Z BankID Mobile
 GERT ASK Vice ordförande UxM015mpM2SNwrKoASlfdw 2024-02-26 17:44:31Z BankID Mobile	 TOMAS VIDÉN Ledamot vFupdxoV+IOW12gk99NI0g 2024-02-29 05:43:11Z BankID Mobile
 Ann Linnéa E Rickard Nilsson Auktoriserad revisor +Duxjc385DHqvkzbOioNTQ 2024-03-04 13:11:26Z BankID Mobile	 BJÖRN NODIN Förtroendevald revisor GsQ1IPCZSfbKUz9G3HgJFA 2024-03-05 16:58:49Z BankID Mobile

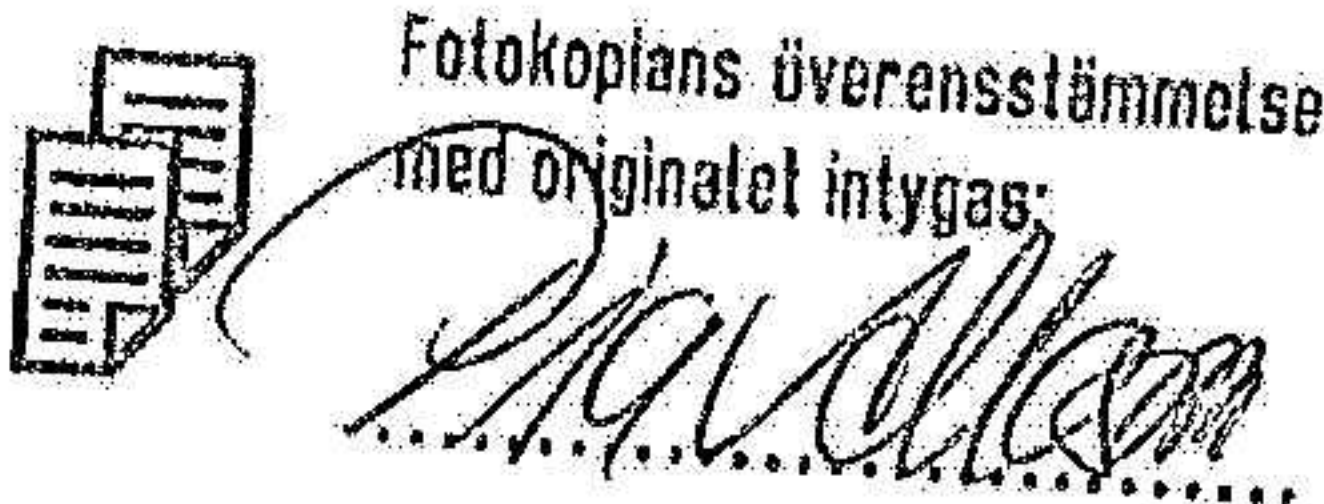
Addo Sign ID-nummer: 30b1c8f2-3816-4214-b404-1152dc8090e7



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare



Lars Erik Mårten Lanevi
Förtroendevald revisor
PObscsulwQdqk/nV+oNERA

2024-03-07 08:41:24Z
BankID Mobile

Dokument i försändelsen

ÅR 2023.pdf

Detta dokument

Addo Sign ID-nummer : 30b1c8f2-3816-4214-b404-1152dc8090e7

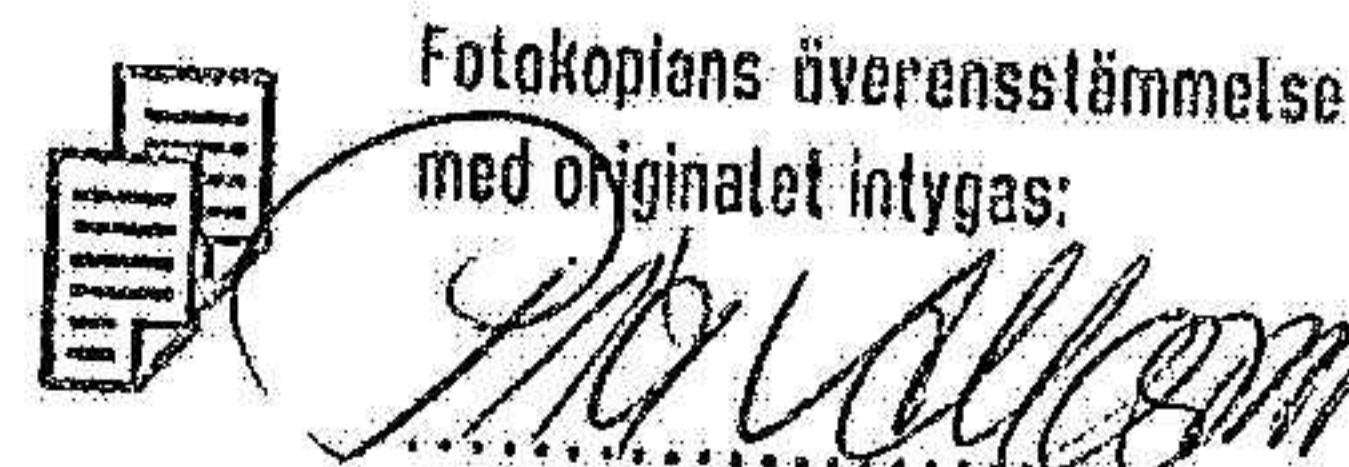


Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Sjöbohem, org.nr 556650-0665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Sjöbohems 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 AB Sjöbohem.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Sjöbo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-04 13:08:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann Linnéa E Rickard Nilsson

Datum

Ann Rickard Nilsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024042407201

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
