20250514035345

AB Sjöbohem
Org nr 556650-0665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- VD har ordet 2
- förvaltningsberättelse 3
- resultaträkning 14
- balansräkning 15
- kassaflödesanalys 17
- noter 18

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 2025-04-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Sjöbo den 2025-05-12

Morgan Johnsson
VD

20250514035346

AB Sjöbohem
Org nr 556650-0665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören för AB Sjöbohem, med säte i Sjöbo, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Innehåll Sida

- VD har ordet 2
- förvaltningsberättelse 3
- resultaträkning 14
- balansräkning 15
- kassaflödesanalys 17
- noter 18

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

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-4759-4f55-bd13-be88b83619

20250514035347

VD har ordet

2024 har varit ett år då vi fortsatt att arbeta systematiskt med att utveckla våra fastigheter och miljöer för att göra dem mer robusta och hållbara, såväl socialt som ekologiskt och ekonomiskt.

Vi har tagit flera viktiga steg för att stärka den sociala hållbarheten. Genom digitala lösningar har vi gjort det enklare för våra invånare att boka och använda våra samlingslokaler, som finns tillgängliga runt om i kommunen. Det är glädjande att se att användningen av dessa lokaler ökade under 2024 jämfört med föregående år. Vår satsning på att skapa attraktiva utemiljöer börjar också ge tydliga resultat med ökad aktivitet och engagemang på de platser vi utvecklar.

Samtidigt är vi medvetna om att den sociala ohälsan ökar, både bland våra kunder och medarbetare. Därför har vi genomfört en utbildningsinsats för samtliga medarbetare om hur man bäst bemöter personer som lider av psykisk ohälsa, men även hur vi själva kan förebygga det. Detta är ett viktigt steg för att skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö.

På det ekologiska området har vi tagit stora kliv i vår ambition att bli fossilfria senast 2030. Vi har nu tre vätgasdrivna fordon som använder grön, egenproducerad vätgas, vilket gör vår fordonsflotta mer robust och mindre beroende av externa energikällor. Fastighetsbranschen har en betydande miljöpåverkan, och vi arbetar aktivt för att minska vårt klimatavtryck. Under året har vi fortsatt att investera i egen energiproduktion, bland annat genom solceller, och vi har påbörjat arbetet med att minska spill och avfall vid ombyggnation och nybyggnation.

Ett av de mest hållbara valen vi kan göra är att omvandla befintliga byggnader i stället för att bygga nytt. Detta tar vi fasta på under 2025, då vi planerar att omvandla 1 200 kvadratmeter industrilokaler till ett nytt Hemtjänstenshus.

Ur ett ekonomiskt perspektiv arbetar vi långsiktigt för att säkerställa bolagets stabilitet. Det är glädjande att kostnadsutvecklingen gått ner under året, samtidigt som Riksbankens sänkning av styrräntan kommer att gynna oss framöver. Dock har ökningen av fjärrvärmekostnader med 25 % under 2024 skapat nya utmaningar. För att möta detta arbetar vi med att minska vår förbrukning av fjärrvärme och öka vår egen energiproduktion.

Det är tillsammans vi möter framtidens utmaningar, och jag är oerhört stolt över våra medarbetare. Med deras kunskap, erfarenhet och engagemang skapar vi hållbara och robusta fastigheter och miljöer som gör skillnad för våra invånare – varje dag.

Morgan Johnsson, VD AB Sjöbohem

Addo Sign ID-nummer: 7ba25098c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514023548

Förvaltningsberättelse

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 industri-fastigheter. 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 allmännytta och Sobona (Kommunala Företagens arbetsgivarorganisation), en organisation för kommunägda företag samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror)

Styrelse

Styrelsen har bestått av sju ordinarie ledamöter vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den sista december 2024 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

Torbjörn Tegnhammar

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b83611902

20250514035549

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Fastighetstransaktioner under året

Under året har bolaget sålt fastigheten Blentarp 12:95 som bland annat har använts till korttidsboende och nu gått över till att bli en privatbostad.

Projekt och renoveringar

Under det gångna året har vi arbetat med en rad projekt av olika storlek i våra fastigheter, alla med målet att skapa bättre miljöer för våra hyresgäster och verksamheter. Bland annat har vi genomfört en omfattande ombyggnation av hela utemiljön och parkeringsytorna vid Färsingaskolan. På Sandbäckskolan har taket på en av skolbyggnaderna bytts ut, och på Björkbacken har vi uppgraderat takkupolerna för att säkerställa långsiktig hållbarhet. Färsingahallen har fått ett nytt sportgolv, och förskolan i Bjärsjölagård har genomgått en ytskiktsrenovering. Dessa insatser är en del av vårt arbete för att förvalta och utveckla våra fastigheter på ett hållbart och framtidsinriktat sätt.

Under 2024 genomförde bolaget upphandlingen till Hemtjänstenshus där vi skall bygga om 1200 kvadratmeter industrilokaler till kontor, möteslokaler och omklädningsrum till hemtjänsten i Sjöbo. Projektet kommer att vara klart i december 2025.

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 på Sollkullen och utbyten av gamla ventilationsaggregat på bland annat kommunhuset, Blockflöjten och Sandbäckskolan. Bolaget har också bytt ut styrsystem på Storkskolan och bytt värme pump på Nils Månssons förskola.

Vidare har solceller installerats på Eiser, Färsingaskolan och Björkbacken för att öka andelen självproducerad elektricitet.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035550

Robusta hållbara lokaler och bostäder
Under året har bolaget fortsatt att arbeta metodiskt för att utveckla våra fastigheter och deras utemiljöer med målet att skapa mer robusta och hållbara miljöer, lokaler och bostäder.

En central del av detta arbete har varit satsningen på att förbättra och förnya utemiljöerna kring våra fastigheter. Vi har genomfört åtgärder som att ersätta asfalterade ytor med grönytor och växtlighet, vilket inte bara främjar en grönare stadsbild utan också stärker den biologiska mångfalden. Vår ambition är att skapa sammanhängande och inspirerande utomhusmiljöer med frodiga gräsmattor, blommande perenner och träd som tillför dimension och liv till våra fastigheter. Som en del av denna vision kommer vi successivt att omvandla parkeringsytor från asfalt till gräsarmerade områden.

Vidare har vi tagit viktiga steg för att öka vår produktion av förnybar energi. Vår ambition är att nå ett läge där vi producerar lika mycket el som vi förbrukar under ett år. Egenproduktion av grön vätgas möjliggör inte bara effektiv energilagring, utan ger oss också möjlighet att producera eget drivmedel. Detta bidrar till att stärka vår självförsörjning och minska sårbarheten i händelse av en kris.

Med dessa satsningar fortsätter vi att bygga för framtiden, med hållbarhet som en ledstjärna i allt vi gör.

Investeringar och underhåll
Under året har bolaget investerat 47 mnkr i olika projekt. Både ombyggnationer, stora renoveringar, energieffektiviseringar och markanläggningar.

Kunder
Bolagets största kund är ägaren Sjöbo kommun som står för 83% av bolagets omsättning. Resterande omsättning kommer från uthyrning av lägenheter och lokaler till privatpersoner och företag i Sjöbo kommun.

Medarbetare
Antalet anställda i bolaget den 2024-12-31 var 69 personer, vilket motsvarade 63 heltidstjänster. Fördelningen av heltidstjänster var 38 kvinnor och 25 män. Frisknärvaron i bolaget var 94%. Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån hos personalen genom att löpande genomföra vidareutbildningar.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035551

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 2024	2023
Social hållbarhet	Kundnöjdheten för såväl verksamhetslokaler som lokaler för näringsliv. Missnöjda kunder får inte överstiga 20 procent.	21%	17%
	Helhetsbetyg bostadshyresgästerna ger sitt boende. Missnöjda kunder får inte överstiga 20 procent.	7%	10%
Miljömässig hållbarhet	Energianvändningen ska sänkas till 125 kWh/kvm till år 2030.*	119 kWh	125 kWh
	Bolaget ska vara fossilfritt 2030.**	77,6%	74,2%
Ekonomisk hållbarhet	Bolagets kapital ska generera en avkastning på totalt kapital om ≥ 0,8 procent.	3,26%	3,02%
	Den justerade soliditeten ska uppgå till ≥ 10 procent.	16,3%	15,5%
	Låneskulden som andel av de materiella anläggningstillgångarna ska uppgå till ≤ 91,6 procent. (bolagets del)	82,8%	82,2%
	Information: Den samlade verksamhetens låneskuld som andel av de materiella anläggningstillgångarna (%).		

*Siffrorna till energianvändningen för 2023 är inte normalårskorrigerade utan faktiska värde. Detta leder till att vädret under året påverka siffran både positivt och negativt.

**Mätningen utgår från Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ mål 2. Vid tidpunkten för årsbokslutet 2023 hade Sveriges Allmännytta inte kunnat leverera några underlag eller mätdata varför målet ej kunde utvärderas. Inför årsbokslutet 2024 har nya underlag och mätdata levererats även historiskt, varför en revidering av ingående värden för 2024 har skett.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035352

Bolagets fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd 2024-12-31
Bolagets fastighetsbestånd delas in i tre kategorier. **Bostäder** inkl. LSS-bostäder, trygghetsbostäder och särskilt boende. **Samhällsfastigheter** som bland annat omfattar förskolor, skolor, kontor, utbildningslokaler och räddningsstationer samt **övriga fastigheter** som bland annat omfattar industrifastigheter och upplevelseindustrier.

Bostäder	55.011 m²
Samhällsfastigheter	73.240 m²
Övriga fastigheter	12.421 m²
Summa	140.672 m²

Marknadsvärdering 2024-12-31
Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 4,4-12% i Datscha värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2024-12-31 beräknas till 1.536 mnkr (1.485 mnkr 2023).

Hyresökningar
Under året höjdes hyrorna i bolagets lägenheter efter förhandlingar med hyresgästföreningen med 5,6% från och med 2024-01-01. Bolagets lokalhyror höjs utifrån KPI index och blev 6,14% där höjningen till Sjöbo kommuns lokalhyresavtal blev höjning 3,95%.

Vakans
Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut fanns 1 ledig lägenhet som var under renovering. I bolagets övriga lokaler uppgick vakansgraden under 2024 till 3.570 m² (4.140 m² 2023) som utgjorde 4,2% (4,8% 2023) av lokalfastighetsbeståndet.

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 verksamhetsvaktmästeri till Sjöbo kommun samt övriga hyresgäster. Omsättningen av fastighetsrelaterade tjänster utgjorde 11% av bolagets totala omsättning under 2024.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035553

Kostnader för planerat och akut underhåll uppgick till 32 miljoner kronor och fördelades på 5 miljoner kronor i bostadsfastigheter, 2 miljoner kronor i övriga fastigheter och 25 miljoner kronor i samhällsfastigheter.

För framtiden är det av största vikt att bolaget säkerställer möjligheten att fortsatt underhålla fastigheterna i en stabil och hållbar takt. Genom att upprätthålla ett löpande och välplanerat underhållsarbete kan vi undvika att bygga upp en underhållsskuld, vilket i förlängningen skulle kunna påverka fastigheternas värde, funktion och långsiktiga lönsamhet. Bolaget arbetar därför strategiskt med att kontinuerligt analysera fastigheternas underhållsbehov och tilldela resurser för att säkerställa både kvalitet och långsiktig hållbarhet i fastighetsbeståndet.

Omvärld

Under 2024 fortsatte världen att präglas av utmaningar och osäkerheter, vilket ställer höga krav på vår förmåga att navigera i en föränderlig omvärld. Den pågående konflikten i Ukraina, kriget mellan Israel och Hamas samt svårigheter för flera regeringar inom euroområdet att anta sina budgetar har bidragit till en instabil geopolitisk miljö. Särskilt oroande är osäkerheten kring de finanspolitiska inriktningarna inom euroområdet framöver.

2024 blev också ett avgörande år för klimatfrågan, då den globala uppvärmningen för första gången passerade Parisavtalsmålets gräns på 1,5 grader. Ledande klimatmyndigheter pekar entydigt ut mänskliga utsläpp som orsaken till denna utveckling. Denna nya verklighet förväntas medföra alltmer extrema väderfenomen som kommer att påverka fastighetssektorn, inklusive vår verksamhet.

Den ekonomiska utvecklingen, såväl nationellt som internationellt, möter samtidigt betydande utmaningar. Handelshinder och en svag konjunktur i euroområdet riskerar att hämma svensk export, vilket kan förlänga den lågkonjunktur som Sverige redan befinner sig i. Inflationen har dock stabiliserats något under 2 procent, och Riksbankens gradvisa sänkningar av styrräntan, som beräknas nå 2,25 procent under 2025, ger visst stöd till både investeringar och hushållens konsumtion. Samtidigt finns det en risk att fallande räntor kan leda till negativ KPI-inflation under 2025, vilket i sin tur kan begränsa hyreshöjningarna framöver.

Arbetsmarknaden i Sverige förblir svag, med en arbetslöshet som beräknas ligga på cirka 8,5 procent under 2025, innan en gradvis förbättring förväntas ske de kommande åren.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20230514033554

I Sverige ser vi samtidigt en kraftfull grön omställning som påverkar hela landet. Moderniserade industrier växer fram, vilka inte bara stärker tillväxt och konkurrenskraft utan också är avgörande för att nå de nationella klimatmålen. Här ser vi det som en självklarhet att bidra med vår del i omställningen.

För Sjöbo kommun, med sina cirka 19 400 invånare, innebär de makroekonomiska och geopolitiska förändringarna specifika utmaningar. Befolkningsprognoser visar på en minskning, vilket kan påverka skatteunderlaget och finansieringen av kommunens välfärdstjänster. Dock finns det indikationer på en viss återhämtning i skatteunderlaget under 2025, vilket ger oss en stabilare grund att bygga vidare på. Vi är övertygade om att med rätt strategier och en stark lokal samverkan kan vi fortsätta utveckla kommunen och skapa en hållbar framtid för alla invånare.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Globala förändringar som klimatförändringar, geopolitiska konflikter och ekonomiska utmaningar påverkar vår verksamhet. Dessa förändringar driver upp kostnaderna på varor och tjänster, vilket gör att bolaget kontinuerligt arbetar med att identifiera och implementera lösningar för att hantera ökade kostnader och säkerställa en hållbar ekonomi.
Till detta finns ett antal tydliga trender som påverkar vår verksamhet:

- **En åldrande befolkning**
- **Ökad digitalisering i samhället**
- **Ökat fokus på hållbarhet och förnybar energi**

För att möta dessa trender ser vi ett växande behov av mindre bostäder, en ökad efterfrågan på digitala tjänster och infrastruktur samt en tydlig önskan om att våra fastigheter ska bli mer energieffektiva. Vi planerar även att utveckla anläggningar för lokalproducerad energi, såsom el och vätgas, för att stärka vår långsiktiga hållbarhet.

Den ökade medvetenheten om samhällets sårbarhet ställer krav på att skapa robusta system för att hantera utmaningar som cyberattacker, energibrist, leveransproblem och extrema väderhändelser. Att säkerställa verksamhetens kontinuitet och trygghet för våra kunder är en central prioritet. Samtidigt driver våra kunders ökade förväntningar på tekniska lösningar utvecklingen av både våra digitala och fysiska erbjudanden. Vi strävar efter att kombinera tillgänglighet i både digitala och verkliga miljöer för att erbjuda snabb och personlig service som underlättar vardagen. Samhällsutvecklingen och demografiska förändringar ställer också krav på anpassning av våra lokaler och bostäder. En åldrande befolkning innebär ett ökat behov av

Addo Sign ID-nummer: 7ba259c-4759-4f55-bd13-be88b83361902

20250514035555

äldreanpassade boenden, inklusive demensboenden, samtidigt som vi ser ett växande behov av mindre bostäder för individer som bor ensamma. Den ökande miljömedvetenheten hos våra kunder driver oss att intensifiera våra insatser för att minska klimatpåverkan. Vi satsar på förnybara energikällor, resurseffektiva material och långsiktigt hållbara lösningar i hela vår verksamhet.

Risker och osäkerhetsfaktorer samt hanteringsstrategier
Vår verksamhet påverkas av både makroekonomiska och politiska förändringar. De största riskerna för bolaget är för närvarande:

- **Hyresutveckling i förhållande till kostnadsökningar:** Hyror för bostäder förhandlas med Hyresgästföreningen medan lokaler regleras genom KPI-index. Stigande material- och tjänstekostnader innebär att våra intäkter inte alltid kan matcha kostnadsökningarna.
- **Ränteutvecklingen:** Höjda räntor utgör en betydande ekonomisk utmaning. Bolaget har en långsiktig plan för att hantera räntekostnader och bibehålla en stabil belåningsgrad.
- **Kostnadsutveckling:** Kostnadsökningar, särskilt på taxebundna avgifter som fjärrvärme, har varit markanta. För att möta dessa utmaningar arbetar vi med att minska energianvändningen och utveckla kapacitet för egen energiproduktion.
- **Befolkningsutvecklingen i Sjöbo kommun:** Befolkningen i kommunen förväntas växa långsamt fram till 2034, med en minskning i yngre åldersgrupper och en ökning av den äldre befolkningen, särskilt över 80 år. Detta medför ett behov av att anpassa vårt fastighetsbestånd, inklusive en eventuell omstrukturering av lokaler för skola och förskola samt investeringar i äldreboenden och demensboenden.

I bolagets affärsplan fastställs strategier för att hantera dessa risker och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

För att rusta bolaget för framtida utmaningar är det avgörande att vi upprätthåller en sund ekonomi. Målsättningen är att stärka vårt eget kapital och öka intjäningsförmågan. Under 2025 förväntas vi möta en rad utmaningar för att säkerställa ett acceptabelt resultat, vilket kräver noggranna prioriteringar. Det budgeterade resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för 2025 beräknas uppgå till 7,2 miljoner kronor.

Genom strategiska investeringar och effektiva lösningar arbetar vi för att säkerställa bolagets fortsatta utveckling och skapa värde i linje med framtidens krav och möjligheter. Med fokus på hållbarhet och handlingskraft står vi redo att möta framtidens utmaningar och möjligheter med ansvar och engagemang.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035556

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för året låg över budget. Intäkterna ökade till följd av reavinst vid fastighetsförsäljning och ökad vidarefakturering för förmedlad verksamhet till Sjöbo kommun. Mild vinter både i början och slutet av året bidrog till att hålla kostnader för vinterväghållning nere. Kostnader för taxebundna avgifter låg under budget, vilket är ett resultat av energieffektiviseringar och satsningar på egenproducerad energi.
En mindre nerskrivningskostnad har skett i samband med ett underhåll på en av bolagets samlingslokaler. Stigande räntor under 2024 har påverkat bolaget, men med begränsad omfattning tack vare en väl balanserad skuldportfölj och finansiella riktlinjer. Den genomsnittliga räntan för 2024 var 2,6% och inkluderade en borgensavgift till ägaren på 4 mnkr. Den totala låneportföljen vid årets slut uppgick till 699 mnkr och var fördelad hos Kommuninvest och Sparbanken Skåne. Tillgången på koncernkontot vid årets slut uppgick till 46 mnkr.

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 230101	22 400	91 854	114 254
Utdelning		-1 750	-1 750
Årets resultat		9 585	9 585
Eget kapital 240101	22 400	99 689	122 089
Utdelning enligt beslut årsstämma		-1 750	-1 750
Årets resultat		12 167	12 167
Eget kapital 241231	22 400	110 106	132 506

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

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035357

Flerårsjämförelse

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

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	193 797	189 929	174 688	172 253	171 713
Resultat efter finansiella poster, tkr	11 507	9 545	15 511	11 311	15 236
Balansomslutning, tkr	917 730	917 230	915 728	934 712	953 416
Kassaflöde, tkr	-5 033	2 238	-7 564	-4 778	7 120
Driftsnetto, %	35	36,1	40,3	37,4	40,2
Avkastning på insatt kapital, %	51,4	42,6	69,2	50,5	68,0
Soliditet, %	16,3	15,5	15,0	13,5	12,4
Likviditet, %	91,2	87,6	182	129	130
Vakansgrad lägenheter, %	1,2	1,2	0,4	1,5	1,5

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.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035538

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 939 075
årets vinst	12 167 045
	110 106 120

disponeras så att	
till aktieägare utdelas kronor	750 000
i ny räkning överföres	109 356 120
	110 106 120

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.

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c-4759-4f55-bd13-be88b83619 02

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	193 797	189 929
Aktiverat arbete för egen räkning		371	901
Övriga rörelseintäkter		1 246	13
		195 414	**190 843**
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader för fastigheter	3	-75 602	-72 826
Övriga externa kostnader	4,5	-9 252	-8 842
Personalkostnader	6	-40 764	-38 373
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-38 693	-42 418
Övriga rörelsekostnader		-2 033	-2 332
		-166 344	**-164 791**
Rörelseresultat		**29 070**	**26 052**
Resultat från finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		803	1 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 366	-18 139
		-17 563	**-16 507**
Resultat efter finansiella poster		**11 507**	**9 545**
Bokslutsdispositioner	8	3 700	3 300
Resultat före skatt		**15 207**	**12 845**
Skatt på årets resultat	9	-3 040	-3 260
Årets resultat		**12 167**	**9 585**

20250514035559

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	738	888
		738	**888**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	831 143	814 162
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	234	228
Inventarier, verktyg och installationer	13	12 669	10 660
Pågående nyanläggningar	14	11 448	25 016
		855 494	**850 066**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	9	2 621	4 053
Andra långfristiga fordringar	16	281	229
		2 942	**4 322**
Summa anläggningstillgångar		**859 174**	**855 276**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		761	428
Fordringar hos koncernföretag	17	49 896	54 542
Skattefordringar		2 204	0
Övriga fordringar		3 975	5 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 720	1 286
		58 556	**61 954**
Summa omsättningstillgångar		**58 556**	**61 954**
SUMMA TILLGÅNGAR		**917 730**	**917 230**

20250514035600

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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	97 939	90 104
Årets resultat	21	12 167	9 585
		110 106	**99 689**
Summa eget kapital		**132 506**	**122 089**
Obeskattade reserver	22	**22 000**	**25 700**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	699 000	699 000
Summa långfristiga skulder		**699 000**	**699 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 352	16 262
Skulder till koncernföretag	17	38 516	40 007
Skatteskulder		0	170
Övriga skulder		534	515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	9 822	13 487
Summa kortfristiga skulder		**64 224**	**70 441**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**917 730**	**917 230**

20250514033561

Addo Sign ID-nummer: 7ba25984-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514036362

Kassaflödesanalys	**Not**	**2024**	**2023**
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		188 682	221 076
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-126 409	-111 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		62 273	109 184
Erhållen ränta		803	1 632
Erlagd ränta		-18 525	-18 040
Erlagd inkomstskatt		-1 778	-3 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 773	89 615
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 399	-44 600
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 395	0
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar		-52	-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 056	-44 627
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		0	-41 000
Utbetald utdelning		-1 750	-1 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 750	-42 750
Årets kassaflöde		-5 033	2 238
Likvida medel vid årets början	25	50 691	48 453
Likvida medel vid årets slut	25	45 658	50 691

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035563

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

Hyresintäkter
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 nettoredovisas 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.

Addo Sign ID-nummer: 7ba25098c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514033564

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

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, utrangeras 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

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035365

Tak	10-40 år
Ventilation	15-35 år
Installationer, ledning	10-40 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	5-15 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.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035566

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.

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b83611902

20250514035367

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 pensionsavgången.

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.

Addo Sign ID-nummer: 7ba25098c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035568

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 obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.
Likviditet
Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyresintäkter, lokaler	142 279	136 550
Hyresintäkter, bostäder	20 214	19 075
Städtjänster	21 349	21 372
Förmedlad försäljning material och tjänster	4 739	3 052
Övriga intäkter	5 216	9 893
Summa	193 797	189 942
Varav till Sjöbo kommun	161 524	156 076
Varav av till kommunägda bolag	2 326	2 330
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Debiterad värme, vatten och el inkl närvärmeverk	2 122	2 172
Ersättningar från hyresgäster	120	157
Försäljning av tjänster	3 626	3 445
Övrigt (P-Platser, rabatter mm)	-652	4 119
Summa	5 216	9 893

Framtida förfallotider lokalhyresavtal

Förfaller till betalning inom ett år	4 734	6 174
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	49 264	14 987
Förfaller till betalning senare än fem år	83 720	117 418
	137 718	138 579

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514033569

Not 3 Externa kostnader för fastigheter

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 597	1 957
Fastighetsskötsel	6 858	6 541
Reparationer och underhåll	32 335	32 671
Taxebundna avgifter	26 103	23 729
Fastighetsskatt	999	970
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	7 710	6 958
Summa	75 602	72 826
Varav till Sjöbo kommun	5 406	5 259
Varav till kommunägda bolag	2 609	2 937

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdraget	147	201
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	149	23
Summa	296	224

Not 5 Operationella leasingavtal

	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	40	51
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	71	58
	111	109
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	96	94

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035570

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	40
Män	23	23
Totalt	63	63
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 507	1 254
Löner och ersättningar till övriga anställda	25 797	25 749
	27 304	27 003
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 184	8 632
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	335	229
Pensionskostnader för övriga anställda	2 612	1 275
Totalt	39 435	37 139
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	8	8

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035711

Not 7 Finansiella poster

	2024	2023
Ränteintäkter	1	32
Ränteintäkter koncernkonto, Sjöbo kommun	802	1 600
Summa	803	1 632
Räntekostnader	14 342	13 961
Borgensavgift till Sjöbo kommun	4 024	4 178
Summa	18 366	18 139

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av periodiseringsfond	3 700	3 300
Summa	3 700	3 300

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	1 608	2 099
Uppskjuten skatt	1 432	1 161
Skatt på årets resultat	3 040	3 260
Redovisat resultat före skatt	15 207	12 845
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	3 133	2 646
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	44	61
Skatteeffekt skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-122	-93
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	215	199
Skatteeffekt av direktavdrag	-2 157	-2 006
Skatteeffekt av nedskrivning och utrangering	475	1 310
Skatt hänförlig till tidigare år	20	-18
Redovisad skattekostnad	1 608	2 099
Ingående uppskjuten skattefordran	4 053	5 215
Årets förändring	-1 432	-1 162
Utgående uppskjuten skattefordran	2 621	4 053

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035572

Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	8 104	8 104
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 104	8 104
Ingående avskrivningar	-7 216	-5 767
Årets avskrivningar	-150	-1 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 366	-7 216
Utgående restvärde enligt plan	738	888

Not 11 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 314 363	1 292 161
Omklassning	0	3 346
Försäljningar och utrangeringar	-6 521	-4 536
Omföringar från pågående projekt	58 307	23 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 366 149	1 314 363
Ingående avskrivningar	-451 225	-418 084
Omklassning	0	-260
Försäljningar och utrangeringar	3 093	2 204
Årets avskrivningar	-35 726	-35 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-483 858	-451 225
Ingående nedskrivningar	-48 976	-46 848
Årets nedskrivningar	-2 172	-2 128
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51 148	-48 976
Utgående restvärde enligt plan	831 143	814 162
Bokfört värde byggnader i Sverige	767 556	767 556
Bokfört värde mark i Sverige	46 607	46 607

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b83619O2

20250514033573

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 1.535 mnkr per 2024.12.31 och till 1.485 mnkr per 2023.12.31.

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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 912	1 912
Årets förändringar		
-Utrangering	-59	0
-Omföring från pågående projekt	119	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 972	1 912
Ingående avskrivningar	-1 684	-1 561
Årets förändringar		
-Utrangering	59	0
-Avskrivningar	-113	-123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 738	-1 684
Utgående restvärde enligt plan	234	228

Addo Sign ID-nummer: 7ba25098c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035774

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	19 834	19 019
Årets förändringar		
-Omklassning	0	-3 346
-Inköp	674	620
-Omföring från pågående projekt	3 767	3 541
-Utrangering	-263	0
-Försäljning under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 012	19 834
Ingående avskrivningar	-9 174	-7 701
Årets förändringar		
-Omklassning	0	260
-Avskrivningar	-2 432	-1 733
-Utrangering	263	0
-Försäljning under året	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 343	-9 174
Utgående restvärde enligt plan	12 669	10 660

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Ingående nedlagda kostnader	25 016	9 869
Under året nedlagda kostnader	47 972	44 891
Under året slutförda projekt till byggnader	-58 307	-23 392
Under året slutförda projekt till inventarier	-3 767	-3 541
Under året slutförda projekt till maskiner	-119	0
Ej fullföljda projekt	-1 247	-911
Nedskrivning	1 900	-1 900
Utgående nedlagda kostnader	11 448	25 016

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024	2023
Insatskapital HBV	40	40

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035375

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024	2023
Återbäringsmedel HBV	281	229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281	229

Not 17 Fordringar och skulder koncernföretag

	2024	2023
Fordringar Sjöbo kommun	49 876	54 511
Fordringar kommunägda företag	20	31
	49 896	54 542
Skulder Sjöbo kommun	37 651	39 134
Skulder kommunägda företag	865	873
	38 516	40 007
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

	2024	2023
Förutbetalda hyror	0	14
Förutbetalda försäkringar	134	158
Förutbetalda dataprogram	95	65
Upplupna intäkter, fakturering	831	610
Övriga poster	660	439
	1 720	1 286

Not 19 Aktiekapital

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

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514035376

Not 20 Utdelning per aktie

På bolagsstämman 2025-04-09 kommer en utdelning på 33 kr per aktie, totalt 750 tkr att föreslås. Beslutade utdelningar på bolagsstämmorna 2024 och 2023 uppgick till
1 750 tkr respektive 1 750 tkr.

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

	2024	2023
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	97 939	90 104
Årets vinst	12 167	9 585
	110 106	99 689
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägarna utdelas 750 000 kr (33 kr per aktie)	750	1 750
i ny räkning överförs	109 356	97 939
	110 106	99 689

Not 22 Obeskattade reserver

	2024	2023
Periodiseringsfonder	22 000	25 700
Summa	22 000	25 700

Addo Sign ID-nummer: 7ba25984-4759-4f55-bd13-be88b83619

20250514035777

Not 23 Upplåning

	2024	2023
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	579 000	505 000
Summa	579 000	505 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	120 000	194 000
Summa	120 000	194 000
Summa räntebärande skulder	699 000	699 000

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	144 000	174 000
Summa	144 000	174 000

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2024-12-31				
Total upplåning	224 000	331 000	144 000	699 000
Per 2023-12-31				
Total upplåning	194 000	331 000	174 000	699 000

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b83619 02

20250514033578

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	1 346	1 505
Upplupna löner	2	1
Upplupna semesterlöner	1 180	1 073
Upplupna sociala avgifter	1 095	983
Övriga poster	6 199	9 925
Summa	9 822	13 487

Not 25 Kassaflödesanalys

AB Sjöbohems andel av Sjöbo kommuns koncernkonto, 45 658tkr (föreg. år 50 691tkr), betraktas i kassaflödesanalysen som likvida medel, men i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag.

Addo Sign ID-nummer: 7ba25098c-4759-4f55-bd13-be88b8361902

20250514033579

Not 26 Ställda panter

	2024	2023
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	-13 059	-13 059
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2025-04-09 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 2024 har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lars Lanevi

Torbjörn Tegnhammar

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Addo Sign ID-nummer: 7ba25980-c-4759-4f55-bd13-be88b83361902

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign 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).

20250514033580

Undertecknare

MORGAN JOHNSSON
VD
NT/9i8Pxk1+yPJNqWdgbWA
2025-02-20 10:39:19Z
BankID Mobile

JÖRGEN JÖNSSON
Ordförande
IJxkaPqGFV5KNZpQ4od53A
2025-02-20 10:46:02Z
BankID Mobile

GERT ASK
Vice ordförande
UxM015mpM2SNwrKoASIfdw
2025-02-20 11:42:24Z
BankID Mobile

LARS LUNDBERG
Ledamot Sjöbohem
vVj7i+y6iH5N8n9Oc09G/A
2025-02-24 06:22:26Z
BankID Mobile

MARIE FOLGÅRD GULLSTRAND
Ledamot Sjöbohem
aAueU1pB7p4bLp5H5Jc0eA
2025-02-24 14:30:43Z
BankID Mobile

BO JERSLING
Ledamot Sjöbohem
G82MlVCw/hzzbaZRbkkwbQ
2025-02-24 15:19:25Z
BankID Mobile

Niklas Peter Håkansson
Ledamot Sjöbohem
swxd5IBJgks/tDvf58XP7w
2025-02-25 08:06:32Z
BankID Mobile

TOMAS VIDÉN
Ledamot Sjöbohem
vFupdxoV+IOW12gk99Nl0g
2025-02-25 17:57:48Z
BankID Mobile

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b83619d2

Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. 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 Addo Sign signeringstjänst.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign 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).

20250514035581

Undertecknare

BankID

Ann Linnéa E Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor
+Duxjc385DHqvkzbOIoNTQ
2025-03-05 10:20:39Z
BankID Mobile

BankID

Lars Lanevl
Lekmannarevisor
PObscsulwQdqk/nV+oNERA
2025-03-05 10:23:55Z
BankID Mobile

BankID

TORBJÖRN TEGNHAMMAR
Lekmannarevisor
iUrN4+NWQoWiG88GxRPuWg
2025-03-05 10:35:17Z
BankID Mobile

Dokument i försändelsen

ÅR 2024.pdf *SHA256: b7e457fd95495b8f6a30cbe79f7a0e3c63d129502ad8702cfd61d02dd8e935f4*

Addo Sign ID-nummer: 7ba2598c-4759-4f55-bd13-be88b83619 02

Addo Sign

Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. 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 Addo Sign signeringstjänst.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250514035382

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 2024.

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 2024 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 2024 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.

20250514035383

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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250514035584

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-03-05 10:19:20 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann Linnéa E Rickard Nilsson

Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: