

Årsredovisning
för
Bostads AB Svedalahem
556201-2517

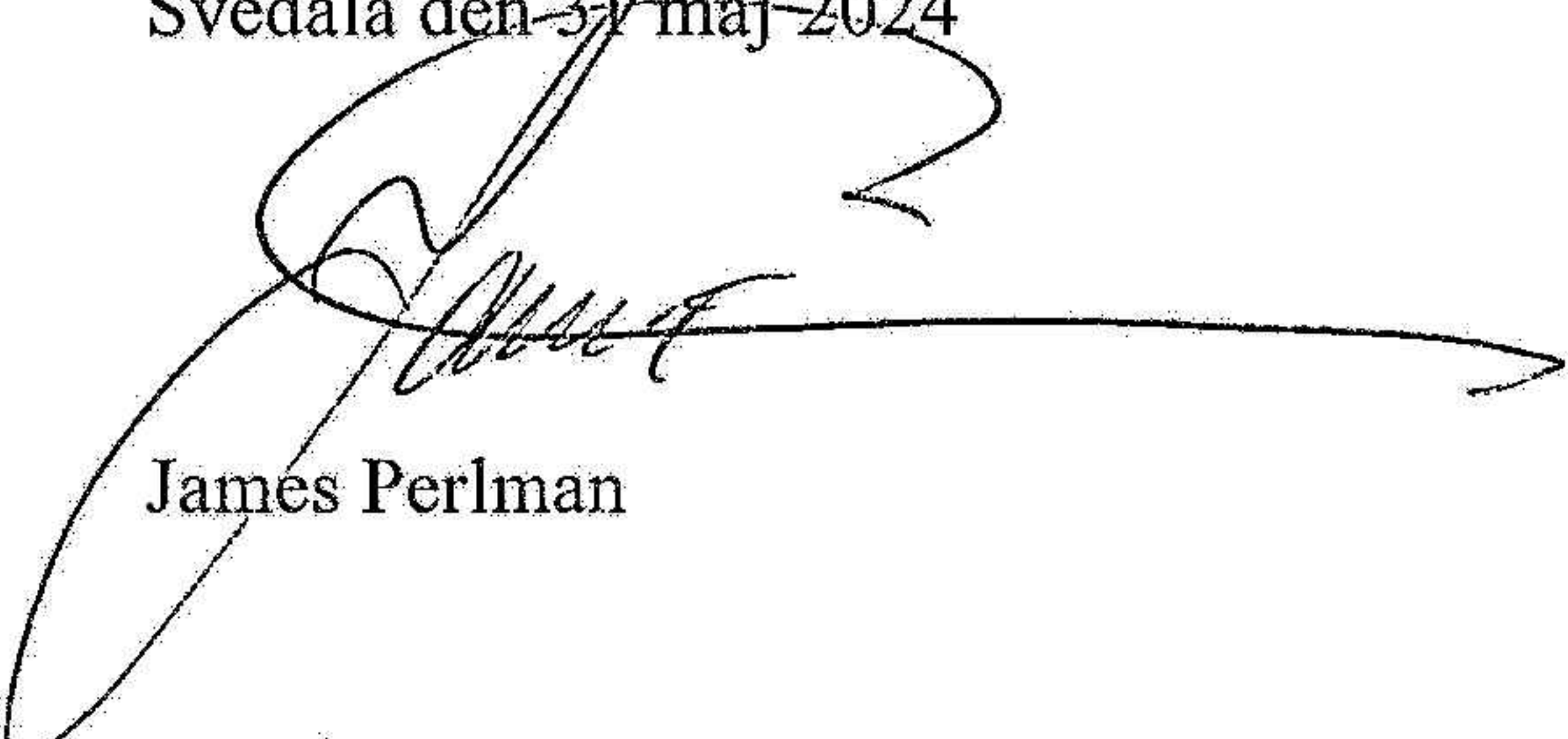
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostads AB Svedalahem intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Svedala den 31 maj 2024


James Perlman

Årsredovisning
för
Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

VD har ordet

Att arbeta som fastighetsföretagare innebär att arbeta med risker eftersom fastigheter är kapitalintensiva, livscykeln är lång och investeringarna är samhällskritiska. Det har blivit extra tydligt de senaste åren. En fastighetsföretagare vet att nya risker ständigt dyker upp det är en del av tjuvningen med jobbet att alltid behöva lära sig något nytt och anpassa sig!

Under året har vi arbetat för att hantera risker förknippade med Sveriges ränteläge, med inflation, med minskat bostadsbyggande, med säkerhetsrisker, med klimatrisker, med risker för arbetslivskriminalitet i vår bransch samt med branschens arbetsmiljörisker. Vår nya affärsplan är en god hjälp, det är viktigt att stanna upp och reflektera och sedan kunna rikta insatser till de områden där det behövs bäst.

Bolaget har sammanställt vårt arbete med sociala frågor och trygghetsfrågor. Det är ett omfattande arbete som hela bolaget är engagerat i och som leder oss mot bolagets vision, Attraktiva bostäder med möjligheter för hela livet. Den viktigaste sociala insatsen som vi som bostadsbolag kan göra är välskötta fastigheter och bostadsområden.

Engagerade medarbetare och en engagerad styrelse är nyckeln till ett välskött bolag och välskötta fastigheter. Engagerade medarbetare har Svedalahem, det visar vår medarbetarundersökning och att styrelsen är engagerad märks i styrelserummet.

Jag vill tacka medarbetare och styrelse för allt ert engagemang och goda arbete och ser med stor tillförsikt fram emot 2024.

Cecilia Önnevik

VD Bostads AB Svedalahem

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Svedalahem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostads AB Svedalahem är ett helägt dotterföretag till Svedala kommunhus AB, organisationsnummer 559165-5633. Bolaget började sin verksamhet som aktiebolag 1979 och ska som ett allmännyttigt bostadsbolag inom Svedala kommun förvärva, äga, förvalta, försälja fastigheter och låta bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar för att främja bostadsförsörjningen i kommunen och ta ett bostadssocialt ansvar.

Bolaget är moderbolag till Svedalahem Holding, organisationsnummer 559290-9468, som ägs till 100 % av Svedalahem. Koncernredovisning upprättas av Svedala kommunhus AB som i sin tur ägs till 100 % av Svedala kommun. Svedala kommun upprättar en sammanställd redovisning för hela kommunkoncernen.

Bolagets fastighetsinnehav finns främst i tätorterna Svedala, Bara och Klågerup och består av totalt 1 142 lägenheter på totalt 77 460 kvm BOA (boarea). 60 % av lägenheterna finns i flerbostadshus och 40 % lägenheterna återfinns i radhus. Innehavet inkluderar dessutom servicelägenheter, LSS-boende, bibliotek, förskola, föreningslokaler och förråd, uppgående till 7 176 kvadratmeter LOA (lokalarea). Total uthyrningsbar yta är 84 636 kvm.

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytta som är en bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige. Företaget är även medlem i FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), allmännyttans inköpsfunktion HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening), Fastighetsägarna Syd samt andelsföreningen Skånehem.

Företaget har sitt säte i Svedala.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Intäkter och kostnader

Svedalahems omsättning ökade 2023 med 43,4 Mkr och uppgick till 158,8 Mkr (115,4). Ökningen av nettoomsättningen förklaras av årets hyreshöjning samt intäkter från färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt. Ökningen av övriga rörelseintäkter förklaras av erhållet elstöd, försäkringsersättning efter brand samt ersättning för vidarefakturerade kostnader främst avseende ombyggnation av Holmagårdens äldreboende.

De totala driftkostnaderna uppgick till 75,0 Mkr (40,0), vilket motsvarar 887 kr/kvm (445). Ökningen av drift- och skötselkostnaderna förklaras till största delen av kostnader för åtgärder efter vattenskador samt vidarefakturerade kostnader för ombyggnation av Holmagårdens äldreboende.

Underhållskostnaderna uppgick i resultaträkningen till 15,8 Mkr jämfört med 13,3 Mkr för 2022, de största posterna under året var lägenhetsunderhåll samt underhåll av tak, cykelförråd och plank. Enligt gällande redovisningsprinciper aktiveras större underhållsåtgärder i balansräkningen och skrivs av under den förväntade nyttjandeperioden. Den totala underhållsvolymen för året uppgick till 24,4 Mkr (23,9) eller 264 kr/kvm (265).

Årets kostnader för av- och nedskrivningar har ökat till 20,7 Mkr (18,9) och ökningen beror på avskrivning på aktiverade investeringar.

De finansiella kostnaderna uppgick 15,2 Mkr (8,6), varav borgensavgifter uppgick till 1,8 Mkr (1,6). Räntekostnaderna har ökat på grund av stigande marknadsräntor.

Investeringar och pågående projekt

Under 2023 har bolaget investerat 9 Mkr (82) i fastigheterna. Färdigställda investeringar 2023 avser främst nyproduktionsprojektet Svea Park med 46 nya lägenheter. Den totala investeringen för Svea Park uppgick till 73 Mkr. För projektet har Svedalahem erhållit statligt investeringsstöd för hyresbostäder.

Pågående projekt uppgick vid årets slut till 8,3 Mkr. De största pågående projekten avser underhållsprojekt som byte av dörrar och fönster samt installation av värmepumpar.

Försäljningar och förvärv

Under året har inga förvärv skett.

Under året har bolaget sålt fastigheterna Svedala 106:23 (Holmagårdens äldreboende), Tejarp 4:28 (Solgårdens äldreboende) och Svedala 1:10 (Stationshuset) till systerbolaget Svedab.

Finans

Bolagets låneportfölj uppgick vid årets slut till 503 Mkr (503) och samtliga lån är säkerställda med kommunal borgen. Lånen är upptagna i svensk valuta.

Styrelsen har antagit en finanspolicy som styr hur finansverksamheten ska hanteras i företaget. Den övergripande målsättningen för företagets finansverksamhet är att

- betalningsförmågan ska vara säkerställd
- bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- spekulativa inslag inte får finnas.

De långfristiga skulderna är föremål för risker och möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker och möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. Genom derivaten kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 365 Mkr (295). Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separata säkringsdokument är upprättade där en analys av ränteswaparna har utförts. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 6,2 Mkr (14,8).

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,55 år (1,39) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,66 % (1,91), exklusive borgensavgift på i genomsnitt 0,35 % (0,31).

Per 2023-12-31 var 73 % (59) av lånen räntesäkrade.

Räntekostnaderna, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder uppgår till 15,2 Mkr (8,6) och årets genomsnittliga ränta uppgår till 3,0 % (1,7).

Bolagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 64 % (59). Räknat på aktuellt marknadsvärde blir belåningsgraden 28 % (26). Nivån på belåningsgraden ger en bild av hur utsatt bolaget är för kredit-, ränte-, likviditets- och kassaflödesrisk.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Affärsplan

Styrelsen har i december antaget en ny affärsplan för åren 2024-2027. Affärsplanen är framtagen av styrelse, ledning och bolagets medarbetare. Affärsplanen beskriver bolagets uppdrag och hur bolaget arbetar för att genomföra sitt uppdrag och nå de uppsatta målen.

Försäljning och förvärv

Under 2023 har bolaget sålt fastigheterna Svedala 106:23 (Holmagårdens äldreboende), Tejarp 4:28 (Solgårdens äldreboende) och Svedala 1:10 (Stationshuset) till systerbolaget Svedab. Radhuslägenheterna på Dadelgatan intill Holmagårdens äldreboende och Tejarpsvägen intill Solgårdens äldreboende är kvar i Svedalahem. Försäljningen av fastigheterna innebär en mer renodlad verksamhet i båda bolagen.

Investeringar

Nyproduktionsprojektet Svea Park med 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort var klart för inflyttning 1 februari 2023. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Under vintern och våren 2023 har stationshuset i Svedala fått en varsam renovering. Renoveringen har bland annat omfattat tak, fönster, dörrar och balkonger.

Ombyggnaden av Holmagårdens äldreboende har färdigställts under året. Boendet har verksamhetsanpassats så att det uppfyller nutidens krav på utrymme, tillgänglighet och säkerhet. I samband med ombyggnationen har Svedalahem utfört inre och yttre underhåll. Verksamhetsanpassningen har vidarefakturerats till Svedala kommun.

Styrelsen i Svedalahem har under året beslutat om

- start av projektering inför ny detaljplan för radhuslägenheter på fastigheten Tejarp 4:28, Klågerup
- start av projektering inför detaljplan för projektet Jasminen på fastigheterna Svedala 41:3 och Svedala 41:4

Värderingar

Bolaget har under 2023 gjort en intern översiktlig värdering av fastigheterna utifrån samma direktavkastningskrav som framkom vid 2022 års externa värdering. Med de antagande bedöms marknadsvärdet till 1 562 Mkr (1 695), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Måluppfyllelse

2020-04-29 beslutade kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende åren 2020-2023. Två finansiella mål har ställts upp för bolaget.

- Bolagets justerade soliditet ska över tid inte varaktigt understiga 25 %. För 2023 nådde bolaget målet med en soliditet på 32,3 % (31,3).
- Bolaget ska ha en genomsnittlig årlig avkastning som lägst motsvarar en totalavkastning om 4 %. För 2023 uppgick avkastningen på totalt kapital till 2,5 % (1,8). Årets resultat har påverkats av högre räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor och dessutom har avskrivningskostnaderna ökat i takt med bolagets investeringar.

Prövning av 2023 års mål ska ske av kommunstyrelsen under 2024. Prövning av 2022 års mål enligt ägardirektiv har skett vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-12-11 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Förväntad framtida utveckling

Efter ett år med hög inflation kunde det konstateras under hösten att inflationen är på väg ner men den är fortfarande på en hög nivå. Marknadsräntorna har varit höga under året vilket resulterat i högre räntekostnader för bolaget. Enligt flera kreditinstitut väntas räntesänkningar under de närmaste åren. Enligt Swedbanks chefsekonom spås en nedgång i Sverige under 2024 med en krympande BNP och en försvagad arbetsmarknad.

Energimarknaden har under 2023 varit fortsatt turbulent men en viss stabilisering av energipriserna kan ses för 2024. Under 2023 har priserna fortsatt öka; rörliga och fasta kostnader för fjärrvärme och gas har ökat mest medan elpriserna har varit stabila med tanke på det bundna elpris som bolaget fortfarande har. Upphandling av energilag och säkring av energiportföljen har visat sig vara en bra strategi för bolaget. Kostnaderna för VA - vatten och avlopp har ökat kraftigt under 2023 med avisering om fortsatta höjningar även för 2024.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för olika typer av risker till exempel kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder för att följa upp, analysera och motverka dem. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser.

Bolagets resultat påverkas även av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden.

En förändring i den allmänna konjunkturen innebär både möjligheter och risker. Med högre räntor kan kunder få svårare att få lån till eget ägande, vilket innebär ökad efterfrågan på hyresrätter. En hög inflation och svårigheter att rekrytera personal kan innebära högre entreprenadpriser. En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden. Bolaget följer aktivt utvecklingen och hanterar riskerna.

Hållbarhetsupplysningar

Svedalahem är en långsiktig aktör som delar Svedalas kommuns vision ”I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet”. Vi tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. I vårt ägardirektiv beskrivs bolagets ansvar ”Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling.”

Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser. Hållbarhetsarbetet hos Svedalahem styrs av lagstiftning, ägardirektiv och bolagets affärsplan. Hållbarhetsfrågorna är en företagsövergripande angelägenhet, styrelsen beslutar om affärsplanen. Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagets årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner.

Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, investeringar i solceller, arbete med sociala frågor samt projekt med hyror som många har råd att betala.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	117 108	107 093	104 289	110 804	109 301
Resultat efter avskrivningar	17 584	14 059	23 606	23 757	30 825
Resultat efter finansiella poster	4 775	5 905	147 627	17 064	23 667
Balansomslutning	806 473	813 564	851 833	719 709	751 671
Investeringar i fastigheter	8 789	84 226	15 968	95 661	43 147
Fastighetslån	503 000	503 000	503 000	503 000	547 000
Marknadsvärde fastighet	1 562 048	1 694 548	1 695 700	1 589 200	1 536 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 166	150 413	14 831	37 242	57 162
Antal kvadratmeter (BOA+LOA)	84 636	89 992	89 655	100 452	100 452
Avkastning på eget kap. (%)	1,8	2,3	46,8	10,0	15,0
Avkastning på totalt kap. (%)	2,5	1,8	17,9	3,3	4,1
Hyra kr/kvm (BOA+LOA)	1 384	1 190	1 163	1 103	1 088
Driftskostnader kr/kvm (BOA+LOA)	887	445	415	350	353
Rörelsemarginal (%)	15,0	13,1	23,0	21,0	26,0
Belåningsgrad bokfört värde (%)	64	59	68	69	68
Belåningsgrad marknadsvärde (%)	28	26	27	30	27
Soliditet (%)	32,1	31,4	36,8	23,8	21,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 000	16 475	219 776	4 550	246 801
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			4 550	-4 550	0
Utdelning till Svedala kommunhus			-148		-148
Årets resultat				4 446	4 446
Belopp vid årets utgång	6 000	16 475	224 179	4 446	251 100

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	224 178 726
årets vinst	4 446 123
	228 624 849
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	208 800
i ny räkning överföres	228 416 049
	228 624 849

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen ska betalas.

Styrelsen anser att företaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav, verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, företagens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning	3	117 108	107 093
Aktiverat arbete för egen räkning		415	787
Övriga rörelseintäkter	4	41 250	7 509
		158 774	115 389
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	5	-75 045	-40 066
Underhållskostnader		-15 775	-13 267
Fastighetsskatt		-3 660	-3 218
Övriga externa kostnader	6, 7, 8	-7 352	-7 095
Personalkostnader	9	-15 901	-14 571
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 700	-18 929
Övriga rörelsekostnader		-2 757	-4 184
		-141 190	-101 330
Rörelseresultat		17 584	14 059
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	2 386	431
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-15 196	-8 584
		-12 808	-8 153
Resultat efter finansiella poster		4 775	5 905
Bokslutsdispositioner	13	1 042	-462
Resultat före skatt		5 818	5 443
Skatt på årets resultat	14	-1 371	-893
Årets resultat		4 446	4 550

Balansräkning Not 2023-12-31 2022-12-31
tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	15	1 567	1 785
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	16	0	96
		1 567	1 881

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	17, 18	653 895	615 190
Nedlagda utgifter på annans fastighet	19	458	33
Inventarier, verktyg och installationer	20	6 233	3 997
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	8 264	118 542
		668 850	737 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	22	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40
Andra långfristiga fordringar	24	140	91
		205	156

Summa anläggningstillgångar		670 622	739 799
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Färdiga varor och handelsvaror		113	167
		113	167

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		757	119
Fordringar hos koncernföretag		60 396	498
Fordringar hos intresseföretag för gemensamt styrda företag		51	175
Fordringar hos kommunen		62 419	64 282
Aktuella skattefordringar		1 627	1 798
Övriga fordringar		499	2 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 238	2 234
		127 987	71 604

Kassa och bank	26	7 751	1 994
-----------------------	----	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		135 851	73 765
------------------------------------	--	----------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		806 473	813 564
-------------------------	--	----------------	----------------

2024060319049

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	27		
Eget kapital	28, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		16 475	16 475
		22 475	22 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		224 179	219 776
Årets resultat		4 446	4 550
		228 625	224 326
Summa eget kapital		251 100	246 801
Obeskattade reserver	30	9 749	10 791
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	31	5 880	4 413
Summa avsättningar		5 880	4 413
Långfristiga skulder	32, 33		
Skulder till kreditinstitut		293 000	503 000
Övriga skulder		121	184
Summa långfristiga skulder		293 121	503 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	210 000	0
Förskott från kunder		7 822	11 078
Leverantörsskulder		11 550	25 284
Övriga skulder		6 127	422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	11 124	11 591
Summa kortfristiga skulder		246 623	48 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		806 473	813 564

Kassaflödesanalys

tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		4 775	5 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	22 043	23 343
Betald skatt		266	-1 855

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

27 084 **27 393**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		54	-167
Förändring av kundfordringar		-637	-42
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 916	108 219
Förändring av leverantörsskulder		-13 735	11 041
Förändring av kortfristiga skulder		1 984	3 969

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-41 166 **150 413**

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-52	-1 605
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-8 789	-81 654
Försäljning av förvaltningsfastigheter		36 929	0
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar		-4 805	-1 236
Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		2 036	148
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-49	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	121
Investeringsstöd		21 863	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

47 133 **-84 226**

Finansieringsverksamheten

Återbetalda depositioner		-63	-21
Utbetald utdelning		-147	-65 061

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-210 **-65 082**

Årets kassaflöde

5 757 **1 105**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 994 889

Likvida medel vid årets slut

26 **7 751** **1 994**

20240919051

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten har nyttjandeperiod på 3-5 år.

Materiella anläggningstillgångar

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

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

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

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Bostäder färdigställda före 2000

- Stommar	100 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Övrigt	50 år

Bostäder färdigställda efter 2000

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

Vårdboende samt övriga

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

Kontor

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

Markanläggningar	20-50 år
Inventarier inkl. anslutningsavgifter	3-75 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5 år

Låneutgifter

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

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

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Reserv för förlustkontrakt

En avsättning för förlustkontrakt redovisas när förväntade ekonomiska fördelar som beräknas erhållas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga utgifterna för att infria åtagandena enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer som där fastställda planer betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Investeringar i fastigheter

Ny- till och ombyggnad samt inköp av mark och komponentbyten enligt K3

Hysesintäkter kr/kvm

Nettoomsättningen minus förvaltningsintäkter / antalet uthyrda kvm

Fastighetslån

Upplåning kopplat till bolagets fastighetsverksamhet

Märknadsvärde fastigheter

Med märknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s k värdetidpunkten

Antal kvadratmeter (BOA+LOA)

Uthyrningsbar yta inom bolagets samlade fastighetsbestånd

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen

Hyra kr/kvm (BOA+LOA)

Debiterade hyror, hyrestilllägg, hyresrabatter m m per kvadratmeter

Driftkostnader kr/kvm (BOA+LOA)

Drift, reparationer, media, skötsel per uthyrningsbara kvadratmeter

Underhållsnivå

Redovisat underhåll i resultaträkningen/kvm. Baserat på ett genomsnitt av ingående och utgående uthyrningsbara ytor

Driftnettofaktor

(Totala hyresintäkter - fastighetskostnader) / bokfört värde fastigheter

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat/Nettoomsättning

Genomsnittlig skuldränta %
Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder

Belåningsgrad
Räntebärande skulder minus likvida medel /Materiella anläggningstillgångar exklusive inventarier

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas före varje balansdag och justeras vid behov.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bolagets fastighetsinnehav.

Not 2 Koncernuppgifter

Företaget är moderbolag. Med stöd av Årsredovisningslagens 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svedala kommunhus AB med organisationsnummer 559165-5633 med säte i Svedala.

Inköp och försäljning inom koncernen och till kommunen:

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,02% (1,0) av inköpen och 0,43% (3,58) av försäljningen andra företag inom koncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 17,81% (4,0) av inköpen och 34,57% (22,54) av försäljningen kommunen.

Under 2023 har verksamhetsanpassning vidarefakturerats till kommunen vilket ökat de totala inköpen och försäljning för året.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	94 690	85 487
Hysesintäkter lokaler	18 786	18 320
Hysesintäkter parkering	1 878	1 368
Rabatter	-69	-116
Övriga förvaltningsintäkter	1 824	2 034
	117 108	107 093

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återbetalning biogas	0	2 100
Försäkringsersättning	5 250	20
Övriga rörelseintäkter	36 000	5 389
	41 250	7 509

Övriga rörelseintäkter avser bl.a. vinst vid försäljning av byggnad, försäljning av media samt vidarefaktureringskostnader till Svedala kommun och inom bolagskoncernen.

Not 5 Driftkostnader

	2023	2022
Drift och skötsel	37 471	9 275
Löpande reparationer	12 476	6 147
VA, uppvärmning, el och renhållning	22 268	21 607
Kabel-TV	699	570
Försäkringskostnader	1 013	1 612
Hysesgästmedel	375	360
Bevakning	601	549
Övrigt	142	-54
	75 045	40 065

Not 6 Arvode till revisorer

	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	278	480
Skatterådgivning	0	-60
Andra uppdrag	61	35
	339	455

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	145	173
Senare än ett år men inom fem år	85	224
	230	397
Årets leasingkostnad	205	125
	205	125

Not 8 Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	10 469	19 876
Senare än ett år men inom fem år	17 403	52 212
Senare än fem år	21 592	79 300
	49 463	151 388

Samtliga av företagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom vårdboende uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga hyresavtal är tecknade.

Under året har tre fastigheter innehållande bland annat vårdboende sålts till systerbolaget.

När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.

Nuvärdesberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	8	9
Män	8	7
	16	16
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 497	1 366
Övriga anställda	7 737	7 056
	9 233	8 422
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	489	534
Pensionskostnader för övriga anställda	1 124	1 224
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 823	3 486
	5 436	5 244
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 669	13 666
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	29 %
Andel män i styrelsen	57 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	2	0
	<u>2</u>	<u>0</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter koncernföretag	808	394
Övriga ränteintäkter	1 578	36
	<u>2 386</u>	<u>431</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader ränteswapar	-5 221	2 591
Räntekostnader fastighetslån	18 651	4 421
Borgensavgift Svedala kommun	1 766	1 571
Övriga räntekostnader	0	2
	<u>15 196</u>	<u>8 584</u>

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	689	462
Återföring P-fond	-1 731	0
	<u>-1 042</u>	<u>462</u>

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	95	163
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 467	-1 056
Totalt redovisad skatt	-1 371	-893

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 818		5 443
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 198	20,6	-1 121
Ej avdragsgilla kostnader		-25		-21
Ej skattepliktiga intäkter		-184		96
Skatt hänförlig till tidigare år		95		163
Schablonränta på periodiseringsfond		-59		-10
Redovisad effektiv skatt	23,6	-1 371	16,4	-893

Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 020	229
Omklassificeringar	148	1 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 169	2 020
Ingående avskrivningar	-236	-229
Årets avskrivningar	-366	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601	-236
Utgående redovisat värde	1 567	1 785

Not 16 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96	282
Utbetalda förskott	0	1 605
Omklassificeringar	-96	-1 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	96
Utgående redovisat värde	0	96

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	896 371	892 538
Försäljningar/utrangeringar	-56 402	-7 680
Omklassificeringar	97 203	11 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 173	896 371
Ingående avskrivningar	-281 181	-266 018
Försäljningar/utrangeringar	17 924	3 496
Årets avskrivningar	-20 021	-18 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 278	-281 181
Utgående redovisat värde	653 895	615 190
Bokfört värde byggnader	614 374	573 682
Bokfört värde mark	39 521	41 508
	653 895	615 190

2024-09-19 15:04

2024060319063

Not 18 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 694 548	1 695 700
Vid årets slut	1 562 048	1 694 548
Delområde Svedala	1 381 148	1 387 148
Delområde Klågerup	18 500	18 500
Delområde Bara	128 500	128 500
Vårdboende	33 900	160 400
Noteringar från årets värdering:		
Kalkylstart	2023-01-01	
Inflation/KPI	8,5% 2023, 3% 2024 och 2% under resterande kalkylperiod	
Kalkylperiod	5 år	
Vakansrisk	0,74-5,0%	
Direktavkastningskrav	1,52-5,82% beroende på läge och segment	

Marknadsvärdet per kvm uppgår till 18 447.

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Senaste värdering av extern värderingsman är genomförd i december 2022.

Under 2023 har en intern översiktlig värdering gjorts med bedömning av direktavkastningskrav från en utomstående oberoende värderingsman.

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

- Värderingen har skett fastighet för fastighet. När det bokförda värdet har understigit det bedömda marknadsvärdet med mer än 5-10 % för specifik fastighet så har en nedskrivningsprövning skett.
- För fastigheter med hyresavtal som har mer än 5 år i återstående löptid är kalkylperioden satt förbi kontraktsslut (i syfte att beräkna restvärdet baserat på det förväntade driftnettot efter respektive lokalhyreskontrakts utgång).

Not 19 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41	41
Inköp	433	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475	41
Ingående avskrivningar	-8	
Årets avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-8
Utgående redovisat värde	458	33

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 479	15 880
Inköp	63	215
Försäljningar/utrangeringar	-2 206	-2 636
Omklassificeringar	4 309	1 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 646	14 479
Ingående avskrivningar	-10 483	-12 487
Försäljningar/utrangeringar	375	2 259
Årets avskrivningar	-305	-255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 413	-10 483
Utgående redovisat värde	6 233	3 997

Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 542	48 401
Inköp	-8 765	82 675
Omklassificeringar	-101 512	-12 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 264	118 542
Utgående redovisat värde	8 264	118 542

Erhållet investeringsstöd 21.863 tkr

Not 22 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Svedalahem Holding AB	250	100	250	25
				25

	Org.nr	Säte
Svedalahem Holding AB	559290-9468	Svedala

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

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

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91	212
Tillkommande fordringar	89	43
Omklassificeringar	-40	-164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	91
Utgående redovisat värde	140	91

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen fordran SKV avseende biogas	0	495
Förutbetalda leverantörsfakturor	2 238	1 739
	2 238	2 234

Not 26 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	0	2
Banktillgodohavande	7 751	1 992
	7 751	1 994

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter - Inga

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	163	167
	163	167

202406031906

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	60 000	100
	60 000	

Not 29 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	224 178 726	
årets vinst	4 446 123	
	228 624 849	
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	208 800	
i ny räkning överföres	228 416 049	
	228 624 849	

Not 30 Obeskattade reserver

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	2 021	1 332
Periodiseringsfond 2018	2 035	2 035
Periodiseringsfond 2019	1 704	1 704
Periodiseringsfond 2017		1 731
Periodiseringsfond 2020	1 848	1 848
Periodiseringsfond 2021	2 140	2 140
	9 749	10 791
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	38	10

Not 31 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	254		254
Byggnad uppskjuten skatt		-6 134	-6 134
	254	-6 134	-5 880

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Inventariet 2021	95	0	95
Underskottsavdrag	1 075	0	1 075
Byggnad uppskjuten skatt		-5 584	-5 584
	1 170	-5 584	-4 413

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Inventariet 2021	95	-95	0
Underskottsavdrag	1 075	-821	254
Byggnad uppskjuten skatteskuld	-5 584	-551	-6 134
	-4 413	-1 467	-5 880

Not 32 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år efter balansdagen		
Fastighetslån	293 000	503 000
Mottagna depositioner	121	184
	293 121	503 184

Kortfristig del av fastighetslån uppgår till 210 000 tkr, bolaget räknar med att refinansiera efter förfall

Not 33 Finansiella instrument och riskhantering

Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde för derivat		
Ränteswapar	6 491	14 791
	6 491	14 791

Räntebindning långfristiga skulder (inklusive ränteswapar)

Inom 0-1 år	258 000	278 000
Inom 1-2 år	55 000	120 000
Inom 2-3 år	0	55 000
Inom 3-4 år	40 000	0
Inom 4-5 år	50 000	0
Inom 5-6 år	50 000	0
Inom 6-7 år	0	50 000
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	50 000	0
	503 000	503 000

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	973	805
Upplupna räntekostnader	4 376	3 138
Övriga uppl kostn och förutb int	5 775	7 648
	11 124	11 591

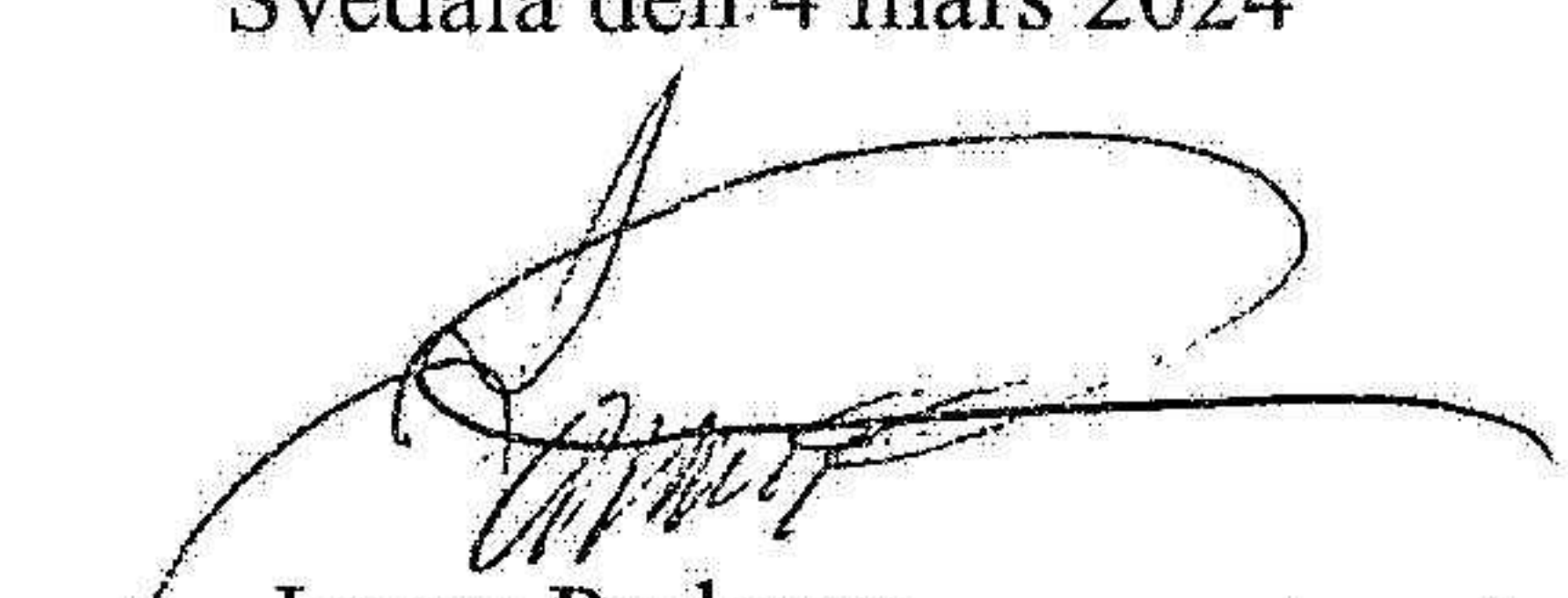
Not 35 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

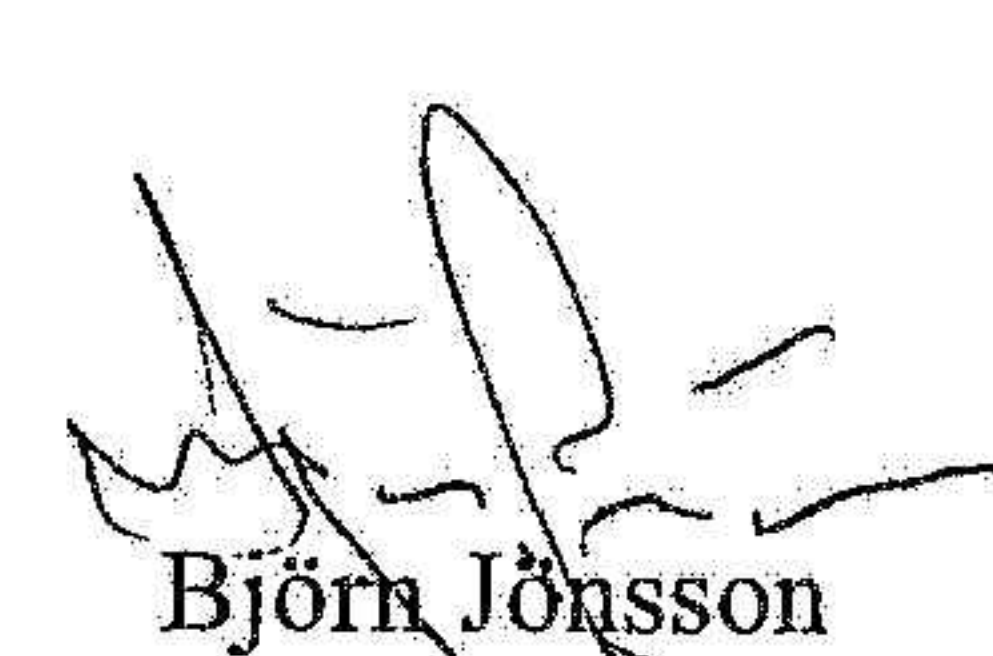
	2023-12-31	2022-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 413	-148
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	20 700	18 929
Utrangering av anläggningstillgångar	2 756	4 561
	22 043	23 343

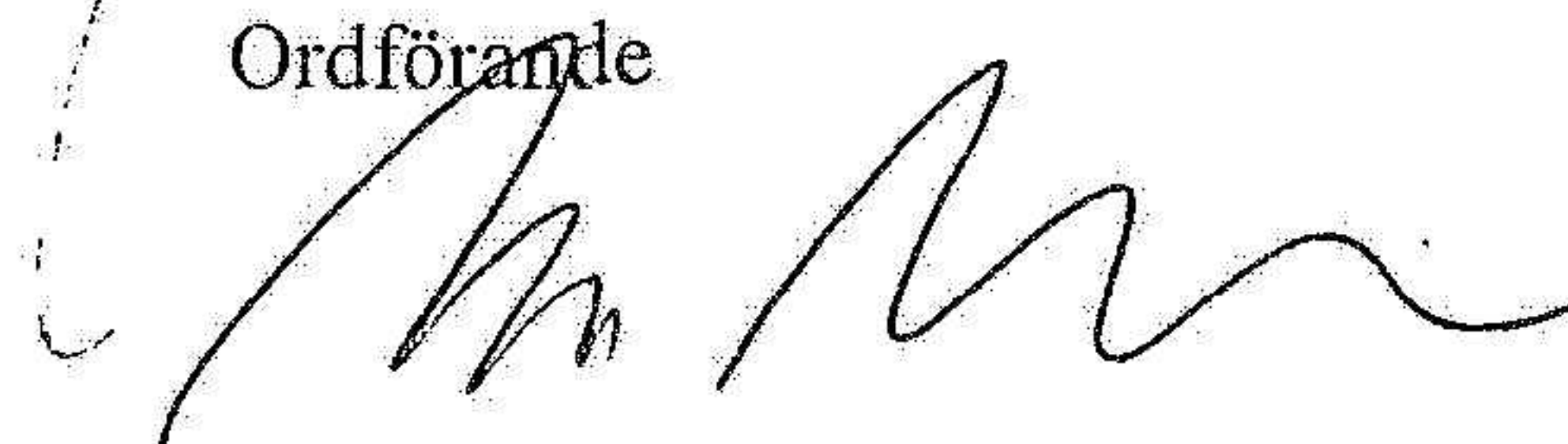
Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.


Svedala den 4 mars 2024

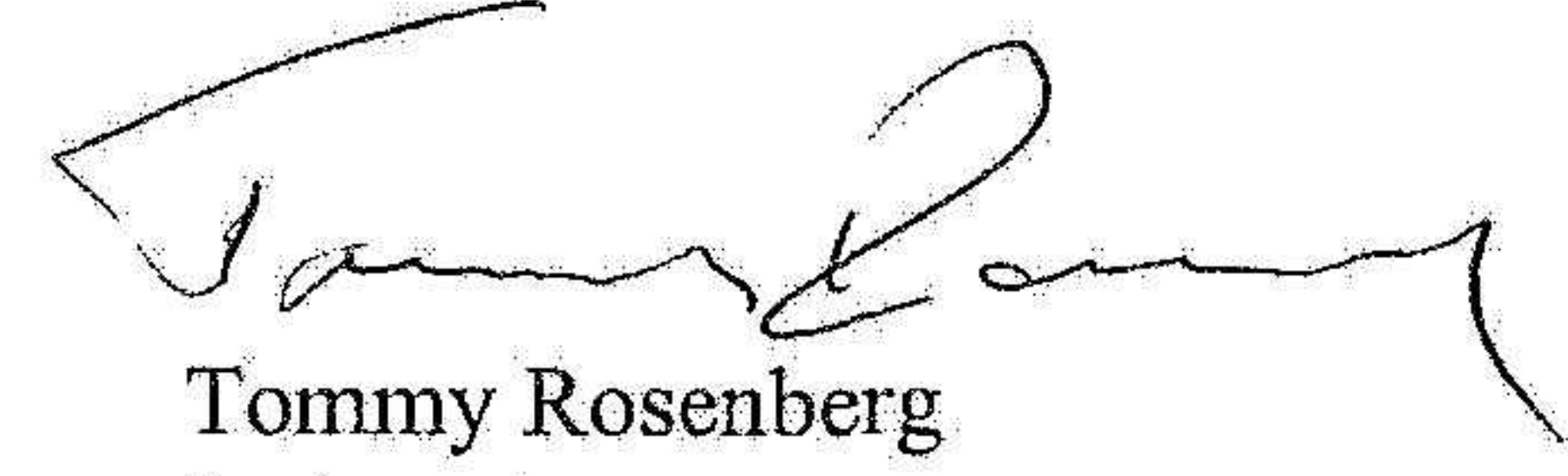

James Perlman
Ordförande


Björn Jönsson
Vice ordförande

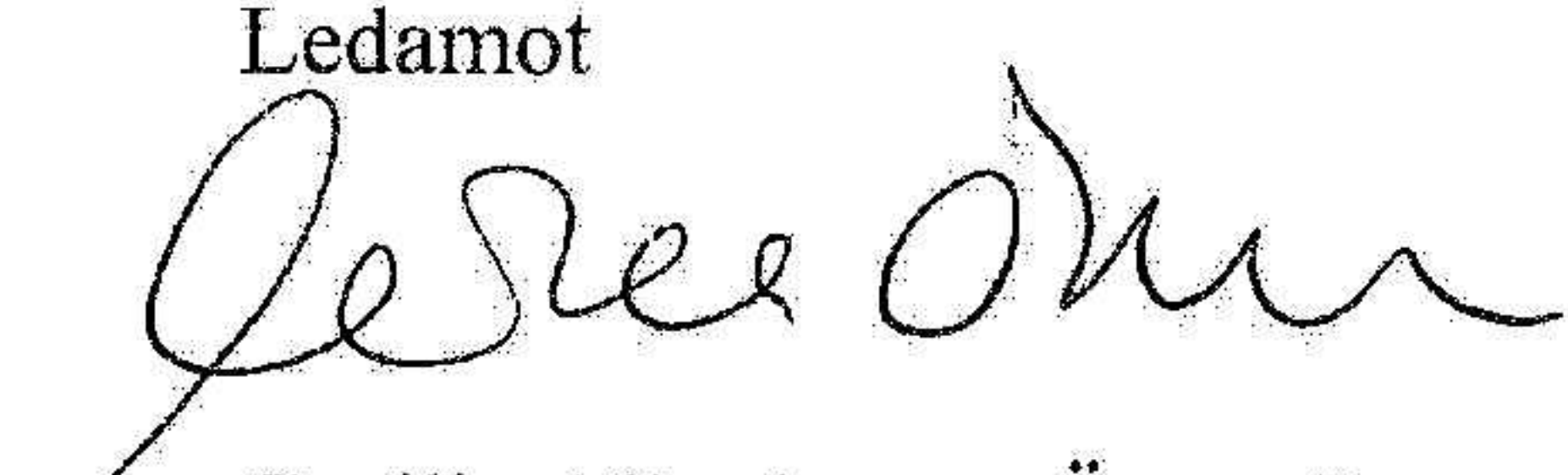

Dan Nilsson
Ledamot


Sara Ripa
Ledamot


Christian Boy
Ledamot


Tommy Rosenberg
Ledamot


MonaLisa Flamander
Ledamot


Cecilia Albrektsson Örnevik
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

8/3 2024

KPMG AB


Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Svedalahem, org. nr 556201-2517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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 Bostads AB Svedalahem 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Svedalahem 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 Bostads AB Svedalahem 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.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

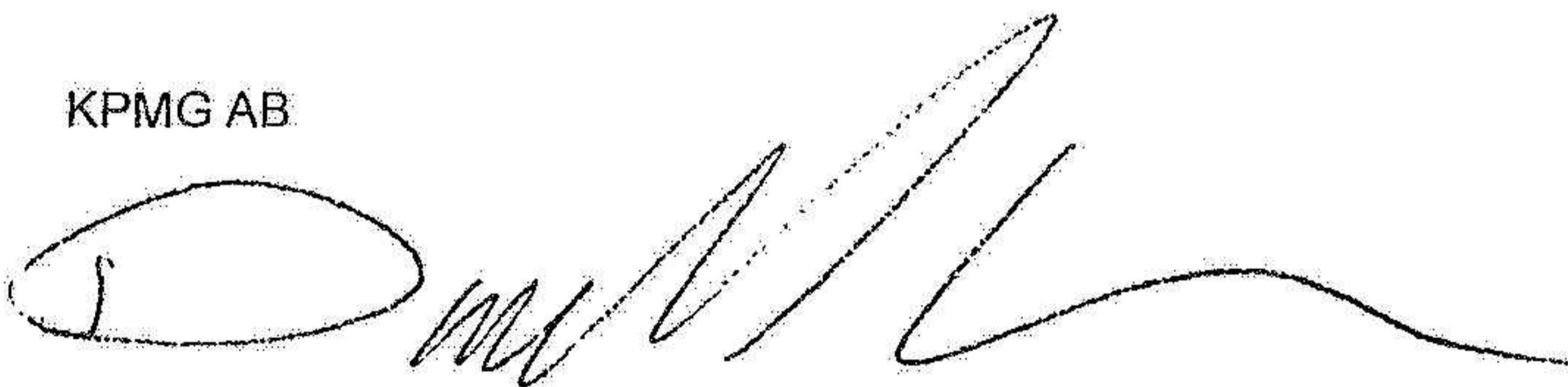
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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

Helsingborg den 8 mars 2024

KPMG AB



Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Svedala kommunhus AB
559165-5633
Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	10
Balansräkning koncern	11
Kassaflödesanalys koncern	13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15
Kassaflödesanalys	17
Noter	18

P

Styrelsen och verkställande direktören för Svedala kommunhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Svedala kommunhus AB förvärvades den 24 september 2018 som en del av en skatte- och bolagsrättslig koncern med aktiebolag som holdingbolag (moderbolag) för kommunens helägda dotterbolag Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB SVEDAB.

Bolaget äger och förvaltar aktierna i dotterbolagen. Koncernens bildande föregicks av beslut av Svedala kommunfullmäktige.

Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att utöva Svedala kommuns ägaransvar samt att främja en aktiv ägarstyrning av kommunens bolag med utgångspunkt i beslutade ägardirektiv, budget och andra styrande dokument. Allt i syfte att bidra till en god samhällsutveckling i Svedala kommun. Bolaget har även att leda och samordna kommunens bolag mot kommunfullmäktiges vision och mål samt att svara för den finansiella samordningen inom koncernen. Detta görs bland annat genom en aktiv ägardialog.

Bolagets styrelse sammanträdde vid fem tillfällen 2023. Därutöver deltog presidiet och en av styrelseledamöterna i tre ägardialoger med representanter för dotterbolagen. Vid ägardialogerna fördes samtal kring bland annat förslag till ägardirektiv, dotterbolagens ekonomi, utdelningskapacitet, utmaningar, måluppfyllelse, klimatarbete och strategier. En planering gjordes även för ägardialogerna 2024.

Företaget har sitt säte i Svedala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Moderbolaget

Under 2023 fokuserade såväl avgående som tillträdande styrelse på att utveckla Svedala kommunhus ABs roll i den kommunala ägarstyrningen samt på att ta fram förslag på ägardirektiv till dotterbolagen. Förslag till ägardirektiv arbetades fram av tjänstepersoner inom Svedala kommun i dialog med representanter för Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB. Ägardirektiven godkändes av Svedala kommunfullmäktige i maj för att därefter fastställas på respektive bolags ordinarie stämma. I ägardirektiven har Svedala kommuns övergripande mål och vision för innevarande mandatperiod arbetats in och vissa fokusområden som krisberedskap, brottsförebyggande arbete och varumärkesarbete lagts till.

Styrelsen beslutade i oktober att tillsätta en VD som tillträdde sitt uppdrag 1 januari 2024. Utsedd VD är kommundirektören i Svedala som i och med utnämningen till VD i Svedala kommunhus AB därmed blir koncernchef. Styrelsen har även antagit en VD-instruktion som tydliggör VDs uppdrag.



Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

Affärsplan

Styrelsen har i december antaget en ny affärsplan för åren 2024-2027. Affärsplanen är framtagen av styrelse, ledning och bolagets medarbetare. Affärsplanen beskriver bolagets uppdrag och hur bolaget arbetar för att genomföra sitt uppdrag och nå de uppsatta målen.

Försäljning och förvärv

Under 2023 har bolaget sålt fastigheterna Svedala 106:23 (Holmagårdens äldreboende), Tejarp 4:28 (Solgårdens äldreboende) och Svedala 1:10 (Stationshuset) till systerbolaget Svedab. Radhuslägenheterna på Dadelgatan intill Holmagårdens äldreboende och Tejarpsvägen intill Solgårdens äldreboende är kvar i Svedalahem. Försäljningen av fastigheterna innebär en mer renodlad verksamhet i båda bolagen.

Investeringar

Nyproduktionsprojektet Svea Park med 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort var klart för inflyttning 1 februari 2023. Samtliga lägenheter är uthyrda.

Under vintern och våren 2023 har stationshuset i Svedala fått en varsam renovering. Renoveringen har bland annat omfattat tak, fönster, dörrar och balkonger.

Ombyggnaden av Holmagårdens äldreboende har färdigställts under året. Boendet har verksamhetsanpassats så att det uppfyller nutidens krav på utrymme, tillgänglighet och säkerhet. I samband med ombyggnationen har Svedalahem utfört inre och yttre underhåll. Verksamhetsanpassningen har vidarefakturerats till Svedala kommun.

Styrelsen i Svedalahem har under året beslutat om

- start av projektering inför ny detaljplan för radhuslägenheter på fastigheten Tejarp 4:28, Klågerup
- start av projektering inför ny detaljplan för projektet Jasminen på fastigheterna Svedala 41:3 och Svedala 41:4.

Värderingar

Bolaget har under 2023 gjort en intern översiktlig värdering av fastigheterna utifrån samma direktavkastningskrav som framkom vid 2022 års externa värdering. Med de antagande bedöms marknadsvärdet till 1 562 Mkr (1 695), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Affärsplan

Styrelsen har i december antaget en ny affärsplan för åren 2024-2027. Affärsplanen är framtagen av styrelse, ledning och bolagets medarbetare. Affärsplanen beskriver bolagets uppdrag och hur bolaget arbetar för att genomföra sitt uppdrag och nå de uppsatta målen.

Försäljning och förvärv

Under 2023 har bolaget förvärvat fastigheterna Svedala 106:23 (Holmagårdens äldreboende), Tejarp 4:28 (Solgårdens äldreboende) och Svedala 1:10 (Stationshuset) från systerbolaget Bostads AB Svedalahem. Radhuslägenheterna på Dadelgatan intill Holmagårdens äldreboende och Tejarpsvägen intill Solgårdens äldreboende är kvar i Svedalahem. Förvärvet av fastigheterna innebär en mer renodlad verksamhet i båda bolagen.

Investeringar

Svedabs styrelse har under året beslutat om

- genomförande av om- och tillbyggnad av Fröhusets förskola, projekteringen är efter beslutet avbruten
- genomförande av om- och tillbyggnad av Roslättskolan för en utbyggnad med 200 elevplatser
- projektering för renovering av Kyrkskolan med anledning av doftproblem i skolan
- tillägg för ombyggnation av Spångholmsskolan på grund av större omfattning av projektet.

Värderingar

Bolaget har under 2023 gjort en intern översiktlig värdering av fastigheterna utifrån samma direktavkastningskrav som framkom vid 2022 års externa värdering. Med de antagande bedöms marknadsvärdet till 2 299 Mkr (2 166), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen

Bolagen spelar en viktig roll för kommunens framtid och utveckling. Som aktiv fastighetsägare bygger, renoverar, förvärvar och säljer vi för att nå visionen - "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Dotterbolagen ska under de kommande åren arbeta med att säkra fastigheternas värdetillväxt genom att renovera, underhålla och investera i driftsutrustning på ett klimatsmart och hållbart sätt. Bolagen ska fortsätta arbetet med en förbättrad dialog mellan ägare, bolag och hyresgäst.

Med god värdetillväxt och nöjda kunder kommer bolagen att på sikt nå de finansiella målen.

Moderbolaget

Bolaget kommer fortsatt att arbeta med ägarstyrningen. Bolaget har även att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling samt att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar att kommunkoncernen når kommunfullmäktiges mål och vision.

Bolagets styrelse avser att ha tätare möten under 2024 för att följa upp VDs uppdrag och dotterbolagens arbete enligt de nya ägardirektiven.

Dotterbolagen

Efter ett år med hög inflation kunde det konstateras under hösten att inflationen är på väg ner men den är fortfarande på en hög nivå. Marknadsräntorna har varit höga under året vilket resulterat i högre räntekostnader för bolagen. Enligt flera kreditinstitut väntas räntesänkningar under de närmaste åren. Enligt Swedbanks chefsekonom spås en nedgång i Sverige under 2024 med en krympande BNP och en försvagad arbetsmarknad.

Energimarknaden har under 2023 varit fortsatt turbulent men en viss stabilisering av energipriserna kan ses för 2024. Under 2023 har priserna fortsatt öka; rörliga och fasta kostnader för fjärrvärme och gas har ökat mest medan elpriserna har varit stabila med tanke på det bundna elpris som bolagen fortfarande har. Upphandling av energislag och säkring av energiportföljen har visat sig vara en bra strategi för bolagen. Kostnaderna för VA - vatten och avlopp har ökat kraftigt under 2023 med avisering om fortsatta höjningar även för 2024.

Bostads AB Svedalahem

Under 2023 har Svedala kommunhus beslutat om ett nytt ägardirektiv för Svedalahem för 2023-2026. Svedalahem ska bidra till att utveckla attraktiva miljöer i Svedala genom att utveckla fastighetsbeståndet och svara för god bostadsförsörjning. Svedalahem fortsätter arbeta med kvalitetsmålen inom kundnöjdhet, nöjda medarbetare och hållbarhet.



Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Under 2023 har Svedala kommunhus beslutat om ett nytt ägardirektiv för Svedab för 2023-2026. Svedab ska under de kommande åren arbeta med att säkra fastigheternas värdetillväxt genom att renovera, underhålla och investera i driftsutrustning på ett klimatsmart och hållbart sätt. Svedab kommer att fortsätta arbeta med kundnöjdhet, nöjda medarbetare och hållbarhet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen

Dotterbolagen är utsatta för olika typer av risker till exempel kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder för att följa upp, analysera och motverka dem. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagens långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheterna medför är av störst vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Bolagens resultat påverkas även av omvärldsförändringar som bolagen inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan.

Bolagen är inte direkt exponerade mot den internationella marknaden.

En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden.

Koncernen och dotterbolagen följer aktivt utvecklingen och hanterar riskerna.

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

En förändring i den allmänna konjunkturen innebär både möjligheter och risker. Med högre räntor kan kunder kan få svårare att få lån till eget ägande, vilket innebär ökad efterfrågan på hyresrätter. En hög inflation och svårigheter att rekrytera personal kan innebära högre entreprenadpriser. En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

För bolagets del är en god dialog med ägaren och hyresgästen Svedala kommun en förutsättning för att kunna hantera riskerna. Bolagets resultat påverkas även av omvärldsförändringar som varken bolaget eller kommunen råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden.

Användande av finansiella instrument

Dotterbolagen

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Styrelsen har antagit en finanspolicy som styr hur finansverksamheten ska hanteras i bolagen. Den övergripande målsättningen för företagets finansverksamhet är att

- betalningsförmågan ska vara säkerställd
- bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- spekulativa inslag inte får finnas.

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

Bostads AB Svedalahem

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,55 år (1,39) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,66 % (1,91), exklusive borgensavgift om i genomsnitt 0,35 % (0,31).

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 365 Mkr (295). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 6,2 Mkr (14,8).

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,84 år (2,55) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,84 % (1,82), exklusive borgensavgift om 1,0 % (0,5).

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 610 Mkr (460). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 22,2 Mkr (44,8).

Hållbarhetsupplysningar

Dotterbolagen

Dotterbolagen är långsiktiga aktörer som delar Svedalas kommuns vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Bolagen tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Bolagen arbetar med Svedala kommuns miljömål och rapporterar utfallet till Svedala kommun.

Hållbarhetsarbetet hos bolagen styrs av lagstiftning, ägardirektiv och bolagens affärsplan.

Hållbarhetsfrågorna är företagsövergripande angelägenheter och styrelsen beslutar om affärsplanen.

Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagens årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner.

Bostads AB Svedalahem

I Svedalahems ägardirektiv beskrivs bolagets ansvar "Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling." Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser.

Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, investeringar i solceller, arbete med sociala frågor samt projekt med hyror som många har råd att betala.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

Svedab är en långsiktig aktör som delar Svedalas kommuns vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Bolaget tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, arbete med trygghetsfrågor och hållbara material i projekten.

Ägardirektiv och måluppfyllelse

Moderbolaget

Svedala kommunfullmäktige godkände 2023-05-17 ägardirektiv för Svedala kommunhus AB. Enligt ägardirektiven ska bolagets inriktning till 2026 vara att arbeta för att ägarstyrningen upplevs som tydlig i kommunkoncernen, säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling samt att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar att kommunkoncernen når kommunfullmäktiges mål och vision.

Prövning av moderbolagets verksamhet 2022 gjordes av kommunstyrelsen i Svedala 2023-12-11. Kommunstyrelsen konstaterade då att den verksamhet som moderbolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

2020-04-29 beslutade kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende åren 2020-2023. Två finansiella mål har ställts upp för bolaget.

- Bolagets justerade soliditet ska över tid inte varaktigt understiga 25 %. För 2023 nådde bolaget målet med en soliditet på 32,3 % (31,3).

- Bolaget ska ha en genomsnittlig årlig avkastning som lägst motsvarar en totalavkastning om 4 %. För 2023 uppgick avkastningen på totalt kapital till 2,5 % (1,8). Årets resultat har påverkats av högre räntekostnader till följd av stigande marknadsräntor och dessutom har avskrivningskostnaderna ökat i takt med bolagets investeringar.

Prövning av 2023 års mål ska ske av kommunstyrelsen under 2024. Prövning av 2022 års mål enligt ägardirektiv har skett vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-12-11 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Svedala Exploaterings AB SVEDAB

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

För 2023 har inte de tre fastställda finansiella målen uppnåtts vilket förklaras av en fortsatt hög investeringsvolym som återspeglas i ett ökat finansieringsbehov. Under 2023 har bolaget även sett ökade marknadsräntor vilket tillsammans med en höjd borgensavgift minskat resultatet efter finansiella poster.

-Soliditeten ska öka med minst 0,5 % per år för att uppgå till det långsiktiga målet på minst 15 %. Soliditeten för 2023 uppgår till 12,5 % (13,4).



-Bolagets avkastning på eget kapital samt eget kapitals del i obeskattade reserver ska uppgå till minst 20 % mätt som resultat efter finansiella poster. Avkastningen på eget kapital uppgår till 10,3 % (25,0).
-Bolaget ska årligen amortera 2 procent av det skattemässiga värdet. Bolaget har under året inte uppnått målet.

Prövning av 2023 års mål ska ske av kommunstyrelsen under 2024. Prövning av 2022 års mål enligt ägardirektiv har skett vid kommunstyrelsens sammanträde 2023-12-11 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Ägarförhållanden

Svedala kommunhus AB ägs till 100 % av Svedala kommun.

Flerårsöversikt (tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	184 077	152 141	215 880	219 736	214 783
Resultat efter finansiella poster	19 782	37 372	172 917	31 618	45 034
Balansomslutning	1 932 270	1 887 842	1 863 807	1 656 209	1 715 637
Marknadsvärde fastigheter	3 860 748	3 860 748	3 518 700	3 223 500	3 071 200
Avkastning på totalt kap. (%)	3,2	3,1	10,2	2,9	3,6
Avkastning på eget kap. (%)	4,5	8,3	49,3	11,8	18,5
Soliditet (%)	21,4	24,1	23,3	16,1	14,2
Genomsnittlig ränta exkl borgensavgift (%)	2,71	1,85	0,88	0,82	0,84
Belåningsgrad bokfört värde (%)	72	66	67	79	76
Belåningsgrad marknadsvärde (%)	34	30	31	39	36
Antal anställda	31	32	31	31	32
Antal kvadratmeter	183 963	178 666	175 396	188 211	187 435
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	7 517	65 083	604	10 638	9 121
Balansomslutning	84 597	141 424	76 345	79 064	66 063
Avkastning på totalt kap. (%)	1,1	0,0	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	9,0	46,1	0,8	14,2	13,9
Soliditet (%)	98,9	99,8	99,7	94,9	99,6
Antal anställda	0	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättningen för koncernen har räknats om för 2023 och 2022 med anledning av redovisning av hyresavtal som finansiell leasing. Tidigare års nyckeltal har inte räknats om.

2024070915660

Förändringar i eget kapital, Tkr

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Tot
Belopp vid årets ingång	600	55 500	407 844	463 9
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-65 000	-65 00
Årets resultat			15 178	15 1'
Belopp vid årets utgång	600	55 500	358 022	414 1'

Moderbolaget	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Tot
Belopp vid årets ingång	600	55 500	20 000	65 078	141 1'
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-65 000	-65 00
Balanseras i ny räkning			78	-78	
Årets resultat				7 517	7 5'
Belopp vid årets utgång	600	55 500	20 078	7 517	83 6'

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	55 500 000
balanserad vinst	20 078 404
årets vinst	<u>7 517 463</u>
	83 095 867

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	7 500 000
i ny räkning överföres	<u>75 595 867</u>
	83 095 867

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning	1	-2023-12-31	-2022-12-31
tkr			
Nettoomsättning	2	184 077	152 141
Aktiverat arbete för egen räkning		1 332	1 678
Övriga rörelseintäkter	3	48 833	14 942
		234 242	168 761
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-141 603	-87 758
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-10 577	-10 187
Personalkostnader	8	-27 279	-25 413
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-25 888	-22 387
Övriga rörelsekostnader		-5 294	-5 116
		-210 640	-150 861
Rörelseresultat		23 602	17 900
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	4	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	42 776	41 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-46 601	-22 241
		-3 820	19 471
Resultat efter finansiella poster		19 782	37 372
Resultat före skatt		19 782	37 372
Skatt på årets resultat	12	-1 451	-1 105
Uppskjuten skatt	12	-3 153	-6 095
Årets resultat		15 178	30 172
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		15 178	30 172

Koncernens	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning	1		
tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	2 176	2 321
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14	1 896	1 948
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	0	221
		4 072	4 490
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16, 17	889 415	623 442
Nedlagda utgifter på annans fastighet	18	1 024	113
Inventarier, verktyg och installationer	19	132 095	124 113
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	86 878	276 822
		1 109 412	1 024 490
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	80	80
Andra långfristiga fordringar	22, 23, 24	687 173	724 193
		687 253	724 273
Summa anläggningstillgångar		1 800 737	1 753 253
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		122	190
		122	190
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 926	134
Fordringar hos Svedala kommun		77 272	116 662
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		119	175
Aktuella skattefordringar		544	1 206
Övriga fordringar		20 406	4 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	4 620	4 970
		104 887	127 603
<i>Kassa och bank</i>	26	26 524	6 796
Summa omsättningstillgångar		131 533	134 589
SUMMA TILLGÅNGAR		1 932 270	1 887 842

Koncernens	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning	1		
tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	27		
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		600	600
Övrigt tillskjutet kapital		55 500	55 500
Annat eget kapital inklusive årets resultat		358 022	407 844
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		414 122	463 944
Summa eget kapital		414 122	463 944
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	28	34 438	31 285
		34 438	31 285
Långfristiga skulder	29, 30		
Skulder till kreditinstitut		1 021 000	1 313 000
Övriga skulder		121	184
		1 021 121	1 313 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		382 000	562
Förskott från kunder		8 940	11 078
Leverantörsskulder		38 888	48 384
Övriga skulder		6 503	819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	26 258	18 586
		462 589	79 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 932 270	1 887 842

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	1	-2023-12-31	-2022-12-31
tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		19 782	37 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	32	45 673	22 285
Betald skatt		-789	-2 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		64 666	57 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		68	-167
Förändring kundfordringar		-1 793	-53
Förändring av kortfristiga fordringar		23 847	-12 525
Förändring leverantörsskulder		-9 496	12 330
Förändring av kortfristiga skulder		10 655	-23 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 947	32 940
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-122	-2 060
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-170 830	-187 442
Försäljning av förvaltningsfastigheter		36 929	6 536
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-20 051	-13 890
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 036	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-74	-40
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		37 094	35 648
Investeringsstöd		21 863	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 156	-161 248
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning deposition		-63	-21
Upptagna lån		90 000	-550
Utbetald utdelning		-65 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		24 937	-571
Årets kassaflöde		19 728	-128 879
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 796	135 676
Likvida medel vid årets slut	26	26 524	6 796

Moderbolagets	Not	2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning	1	-2023-12-31	-2022-12-31
tkr			
Rörelsens intäkter	33		
Nettoomsättning		0	0
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-426	-165
Personalkostnader	8	-32	-8
		-458	-173
Rörelseresultat		-458	-173
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	34	7 648	65 061
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 365	195
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 038	0
		7 975	65 256
Resultat efter finansiella poster		7 517	65 083
Resultat före skatt		7 517	65 083
Skatt på årets resultat	12	0	-4
Årets resultat		7 517	65 079

Moderbolagets
Balansräkning
tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	35	76 028	76 028
		76 028	76 028
Summa anläggningstillgångar		76 028	76 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		0	62 195
		0	62 195

Kassa och bank

	26	8 569	3 201
Summa omsättningstillgångar		8 569	65 396

SUMMA TILLGÅNGAR

84 597 **141 424**

Moderbolagets	Not	2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning	1		
tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER	27		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	36	600	600
		600	600
<i>Fritt eget kapital</i>	37		
Fri överkursfond		55 500	55 500
Balanserad vinst eller förlust		20 078	20 000
Årets resultat		7 517	65 079
		83 095	140 579
Summa eget kapital		83 695	141 179
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48	0
Skulder till koncernföretag		175	0
Skulder till Svedala kommun		444	0
Aktuella skatteskulder		4	4
Övriga skulder		9	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	222	240
Summa kortfristiga skulder		902	245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 597	141 424

Noter

tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom redovisning av finansiella leasingavtal som beskrivs under rubriken Byte av redovisningsprincip.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Byte av redovisningsprincip

I koncernredovisningen redovisar Svedala kommunkoncern från med 2023 hyresavtal, där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är förknippade med att äga fastigheter i allt väsentligt överförs från leasegivaren (Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB Svedab) till leasetagaren (Svedala kommun), som finansiella leasingavtal.

Den ändrade redovisningen påverkar koncernredovisningen och jämförelsebeloppen för 2022 har räknats om så att de kan jämföras med årets siffror. Den ändrade redovisningsprincipen har inneburit ändringar av nedanstående poster i resultat- och balansräkningen:

<u>Resultaträkning</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	-76 601	-76 601
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	37 094	35 527
Ränteintäkter	39 507	41 074

<u>Balansräkning</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter	-686 916	-724 010
Andra långfristiga fordringar	686 916	724 010

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	3-5 år
Anläggningsbidrag	40 år
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-75 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Bostäder färdigställda före 2000

Stommar	100 år
Fasader, el, VA, ventilation	50 år
Fönster, yttertak	40 år
Tekniska installationer, snickerier, badrum	30 år
Övrigt	50 år

Bostäder färdigställda efter 2000

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

Skola, förskola, vårdboende samt övriga

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

Kontor

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

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 bolaget har överfört 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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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 bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en fordran i balansräkningen. Direkta utgifter som uppstår i samband med att företaget ingår finansiella leasingavtal fördelas över hela leasingperioden. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas den finansiella intäkten, som är hänförlig till avtalet, över leasingperioden så att en jämn förräntning erhålls.

Moder- och dotterföretagen redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en intäkt linjärt över leasingperioden.

Moder- och dotterföretagen redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag i moderföretaget redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

2024070915675

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden provas före varje balansdag och justeras vid behov.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bolagens fastighetsinnehav.

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2023	2022
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hysesintäkter lokaler	84 565	62 503
Hysesintäkter parkering	1 897	1 342
Rabatter	-69	-469
Övriga förvaltningsintäkter	2 994	3 302
Hysesintäkter bostäder	94 690	85 463
	184 077	152 141

**Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2023	2022
Försäkringsersättning	5 250	168
Återbetalning biogas	0	2 831
Övriga rörelseintäkter	43 583	11 943
	48 833	14 942

Övriga rörelseintäkter avser bland annat vinst från försäljning av media samt vidarefakturerering av kostnader till Svedala kommun.

**Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2023	2022
Driftkostnader	119 173	69 210
Underhållskostnader	18 404	15 040
Fastighetsskatt	4 026	3 508
	141 603	87 758

**Not 5 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	432	659
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-120	0
Skatterådgivning	-60	0
Andra uppdrag	82	13
	334	671

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Moderbolaget

	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-2	52
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-120	0
	-122	52

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncernen

Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	1 046	992
Senare än ett år men inom fem år	1 029	1 043
	2 075	2 035
Årets leasingkostnad	1 106	944
	1 106	944

Not 7 Operationella leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	14 463	15 877
Senare än ett år men inom fem år	46 216	45 444
Senare än fem år	107 351	116 043
	168 031	177 364

Samtliga av företagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom skolor, förskolor och särskilt boende uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga avtal är tecknade. När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.

De hyresavtal, där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är förknippade med att äga fastigheten i allt väsentligt har övergått till Svedala kommun, redovisas i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal.

Nuvärdesberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna.

**Not 8 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	12
Män	20	20
	31	32
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	1 665	1 494
Övriga anställda	15 013	14 719
	16 678	16 213
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	489	534
Pensionskostnader för övriga anställda	2 404	1 804
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 564	6 385
	10 457	8 724
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 135	24 937

VD i dotterbolagen är anställd i Bostads AB Svedalahem. Lönekostnaden för VD inklusive pensionskostnader har fördelats lika mellan dotterbolagen.

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar		
Styrelse	26	7
	26	7
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6	1
	6	1
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	32	8
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	30 %
Andel män i styrelsen	80 %	70 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2023	2022
Erhållna utdelningar	4	0
	<u>4</u>	<u>0</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 270	639
Räntekomponent finansiella leasingavtal	39 506	41 074
	<u>42 776</u>	<u>41 712</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter koncernföretag	1 365	195
	<u>1 365</u>	<u>195</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2023	2022
Övriga räntekostnader	1 332	8
Räntekostnader ränteswapar	-15 505	5 413
Räntekostnader fastighetslån	50 319	11 155
Räntekostnader billån	20	38
Borgensavgift Svedala kommun	10 435	5 626
	<u>46 601</u>	<u>22 241</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Övriga räntekostnader	1 038	0
	<u>1 038</u>	<u>0</u>

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 546	-1 268
Justering avseende tidigare år	95	163
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 153	-6 095
Totalt redovisad skatt	<u>-4 604</u>	<u>-7 200</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 782		37 372
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 075	20,60	-7 699
Ej avdragsgilla kostnader	0,44	-87	0,08	-28
Ej skattepliktiga intäkter	2,32	-459	-1,00	375
Justering avseende skatter för föregående år	-0,48	95	-0,44	163
Övrigt	0,40	-78	0,03	-11
Redovisad effektiv skatt	23,27	-4 604	19,27	-7 200

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-4
Totalt redovisad skatt	0	-4

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 517		65 083
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 549	20,60	-13 407
Ej skattepliktiga intäkter	-20,96	1 575	-20,59	13 403
Övrigt	0,36	-27	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,01	-4

**Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 586	229
Omklassificeringar	343	2 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 929	2 586
Ingående avskrivningar	-265	-229
Årets avskrivningar	-488	-35
Utgående ackumulerade avskrivningar	-753	-265
Utgående redovisat värde	2 176	2 321

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

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 097	2 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 097	2 097
Ingående avskrivningar	-149	-96
Årets avskrivningar	-52	-52
Utgående ackumulerade avskrivningar	-201	-149
Utgående redovisat värde	1 896	1 948

Not 15 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221	516
Inköp	71	2 126
Omklassificeringar	-291	-2 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	221
Utgående redovisat värde	0	221

Not 16 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 812 514	1 742 076
Inköp	36 830	0
Försäljningar/utrangeringar	-59 639	-11 415
Omklassificeringar	-401 423	-642 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 388 282	1 088 504
Ingående avskrivningar	-465 061	-423 054
Försäljningar/utrangeringar	18 894	5 083
Årets avskrivningar	-52 700	-47 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-498 867	-465 061
Utgående redovisat värde	889 415	623 442
Bokfört värde byggnader	1 490 205	1 261 175
Bokfört värde mark	86 126	86 278
	1 576 331	1 347 452

Av bokfört värde på förvaltningsfastigheter redovisas 686 916 tkr (724 010) som finansiella leasingavtal.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	3 860 748	3 518 700
Vid årets slut	3 860 748	3 860 748

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Senaste värdering av extern värderingsman är genomförd i december 2022.

Under 2023 har en intern översiktlig värdering gjorts med bedömning av direktavkastningskrav från en utomstående oberoende värderingsman.

**Not 18 Nedlagda utgifter på annans fastighet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 703	1 703
Inköp	433	0
Omklassificeringar	527	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 663	1 703
Ingående avskrivningar	-1 590	-1 537
Årets avskrivningar	-49	-53
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 639	-1 590
Utgående redovisat värde	1 024	113

**Not 19 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 392	159 925
Inköp	3 109	2 292
Försäljningar/utrangeringar	-2 606	-2 658
Omklassificeringar	16 942	12 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 838	172 392
Ingående avskrivningar	-48 280	-40 153
Försäljningar/utrangeringar	505	2 281
Årets avskrivningar	-9 967	-10 407
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 742	-48 280
Utgående redovisat värde	132 095	124 113

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 822	172 469
Inköp	128 647	202 869
Försäljningar/utrangeringar	-15 629	0
Omklassificeringar	-302 962	-98 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 878	276 822
Utgående redovisat värde	86 878	276 822

Bostads AB Svedalahem har erhållit investeringsstöd om 21 863 tkr.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80	80
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80	80
Utgående redovisat värde	80	80

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

Not 22 Andra långfristiga fordringar
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	724 193	759 801
Tillkommande fordringar	182	72
Avgående fordringar	-37 094	-35 527
Omklassificeringar	-108	-153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	687 173	724 193
Utgående redovisat värde	687 173	724 193

Not 23 Finansiella leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen

Nuvärdet av minimileasingavgifterna förfaller enligt följande

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	38 829	37 094
Senare än ett år men inom fem år	177 152	167 865
Senare än fem år	470 935	519 051
	<u>686 916</u>	<u>724 010</u>

Not 24 Uppgifter om finansiella leasingavtal

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ej intjänade finansiella intäkter	271 295	310 801
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	42 596	21 208

Som finansiella leasingavtal redovisas de hyresavtal mellan koncernens bolag och Svedala kommun där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är förknippade med att äga fastigheterna i fråga i allt väsentligt överförs till kommunen. Hyresavtalen innehåller variabla avgifter för drift- och underhållskostnader. Hyresavtalen innehåller indexklausuler.

Ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren saknas.
Reservering för osäkra fordringar som avser minimileasingavgifter saknas.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	4 620	4 253
Upplupen fordran SKV avseende biogas	0	718
	<u>4 620</u>	<u>4 970</u>

Not 26 Kassa och bank

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavande	26 524	6 794
Kassamedel	0	2
	<u>26 524</u>	<u>6 796</u>

Tillgodohavande på koncernkontot redovisas som övrig fordran hos Svedala kommun.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavande	8 569	3 201
	<u>8 569</u>	<u>3 201</u>

**Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Koncernen**

Ställda säkerheter saknas.

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	163	167
	163	167
Till förmån för andra:		
Kommunal borgen	900 000	810 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	588
	900 000	810 588

Moderbolaget

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser saknas.

**Not 28 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	254	0	254
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-34 692	-34 692
	254	-34 692	-34 438

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	1 075	0	1 075
Andra utnyttjade skatteavdrag	374	0	374
Skattepliktiga temporära skillnader		-32 734	-32 734
	1 449	-32 734	-31 285

Förändring av uppskj skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	1 075	-821	254
Andra utnyttjade skatteavdrag	374	-374	0
Skattepliktiga temporära skillnader	-32 734	-1 958	-34 692
	-31 285	-3 153	-34 438

**Not 29 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år efter balansdagen		
Fastighetslån	1 021 000	1 313 000
Mottagna depositioner	121	184
	1 021 121	1 313 184

**Not 30 Finansiella instrument och riskhantering
Koncernen**

Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde för derivat		
Ränteswapar	28 678	59 589
	28 678	59 589

Räntebindning långfristiga skulder (inklusive ränteswapar)

Inom 0-1 år	776 800	720 000
Inom 1-2 år	55 000	250 000
Inom 2-3 år	0	55 000
Inom 3-4 år	140 000	0
Inom 4-5 år	150 000	100 000
Inom 5-6 år	150 000	0
Inom 6-7 år	80 000	150 000
Inom 7-8 år	100 000	0
Inom 8-9 år	0	100 000
Inom 9-10 år	50 000	0
	1 501 800	1 375 000

**Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga uppl kostn och förutb int	15 834	9 750
Upplupna semesterlöner	1 537	1 401
Upplupna räntekostnader	8 684	7 153
Upplupna pensionskostnader	203	282
	26 258	18 586

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga uppl kostn och förutb int	222	240
	222	240

**Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	25 888	22 386
Utrangering av anläggningstillgångar	5 293	46
Resultatförda investeringar	15 904	0
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 413	-148
	45 673	22 285

Not 33 Koncernuppgifter

Moderbolaget

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svedala kommun med organisationsnummer 212000-1074 med säte i Svedala.

**Not 34 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	7 648	65 061
	7 648	65 061

Utdelning från andelar i dotterföretag: Svedala Exploaterings AB SVEDAB 7 500 tkr, Bostads AB Svedalahem 147,6 tkr.

**Not 35 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Svedalahem	100	100	60 000	74 228
Svedala Exploaterings AB SVEDAB	100	100	18 000	1 800
				76 028

	Org.nr	Säte
Bostads AB Svedalahem	556201-2517	Svedala
Svedala Exploaterings AB SVEDAB	556191-3715	Svedala

**Not 36 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-aktier	600	1 000
	600	

**Not 37 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

fri överkursfond	55 500
balanserad vinst	20 078
årets vinst	7 517
	83 096
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	7 500
	75 596
	83 096

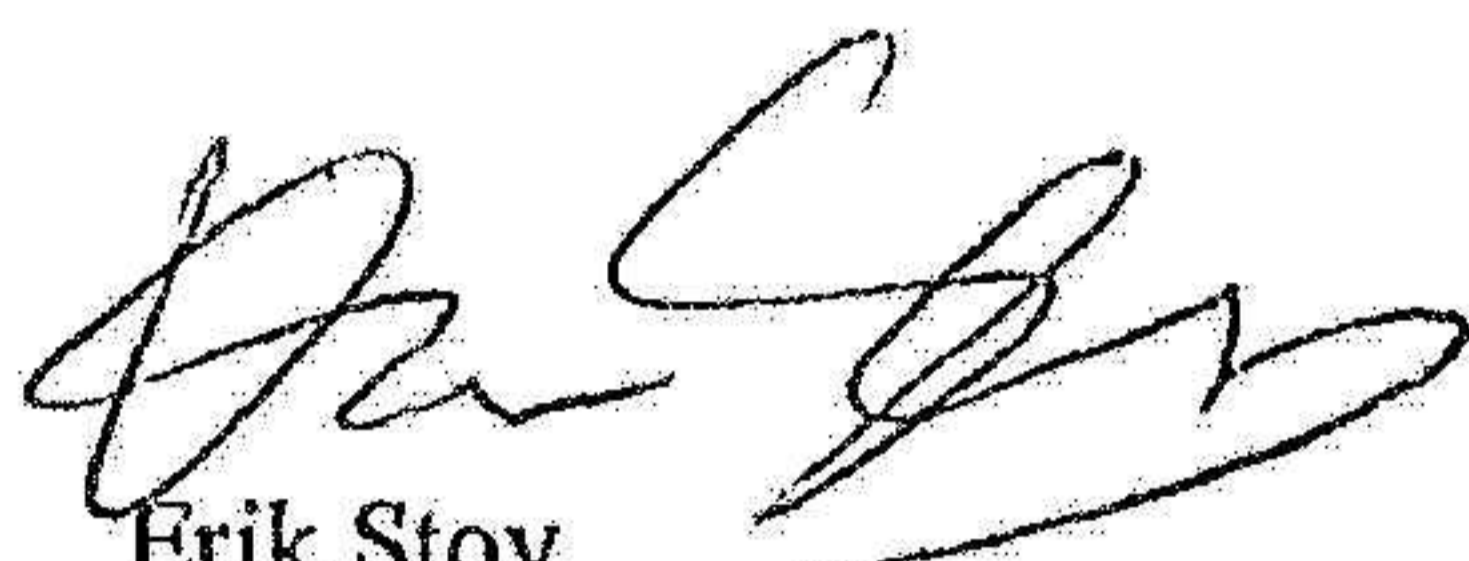
**Not 38 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

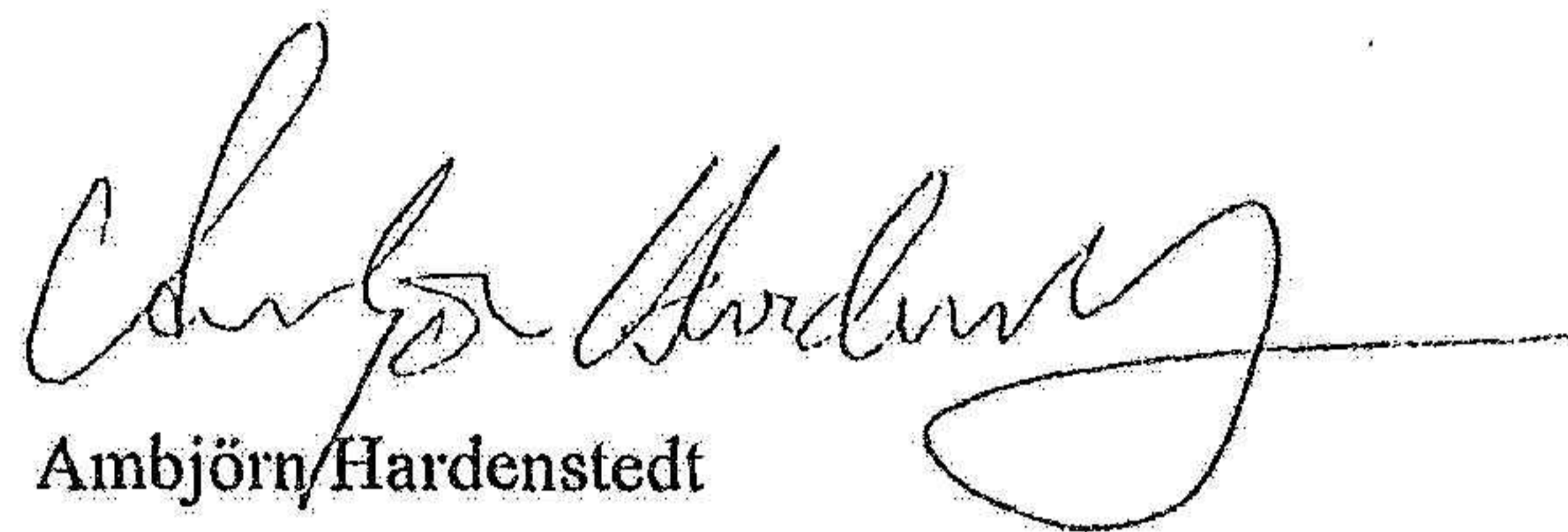
Moderbolaget

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

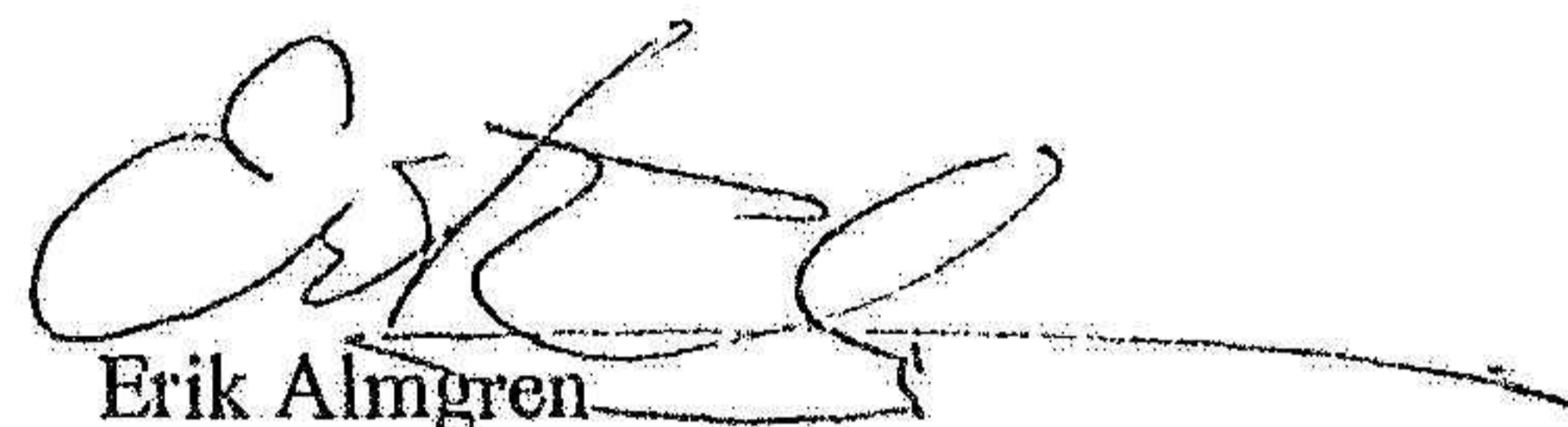
Svedala den 3 april 2024



Erik Stoy
Ordförande



Ambjörn/Hardenstedt

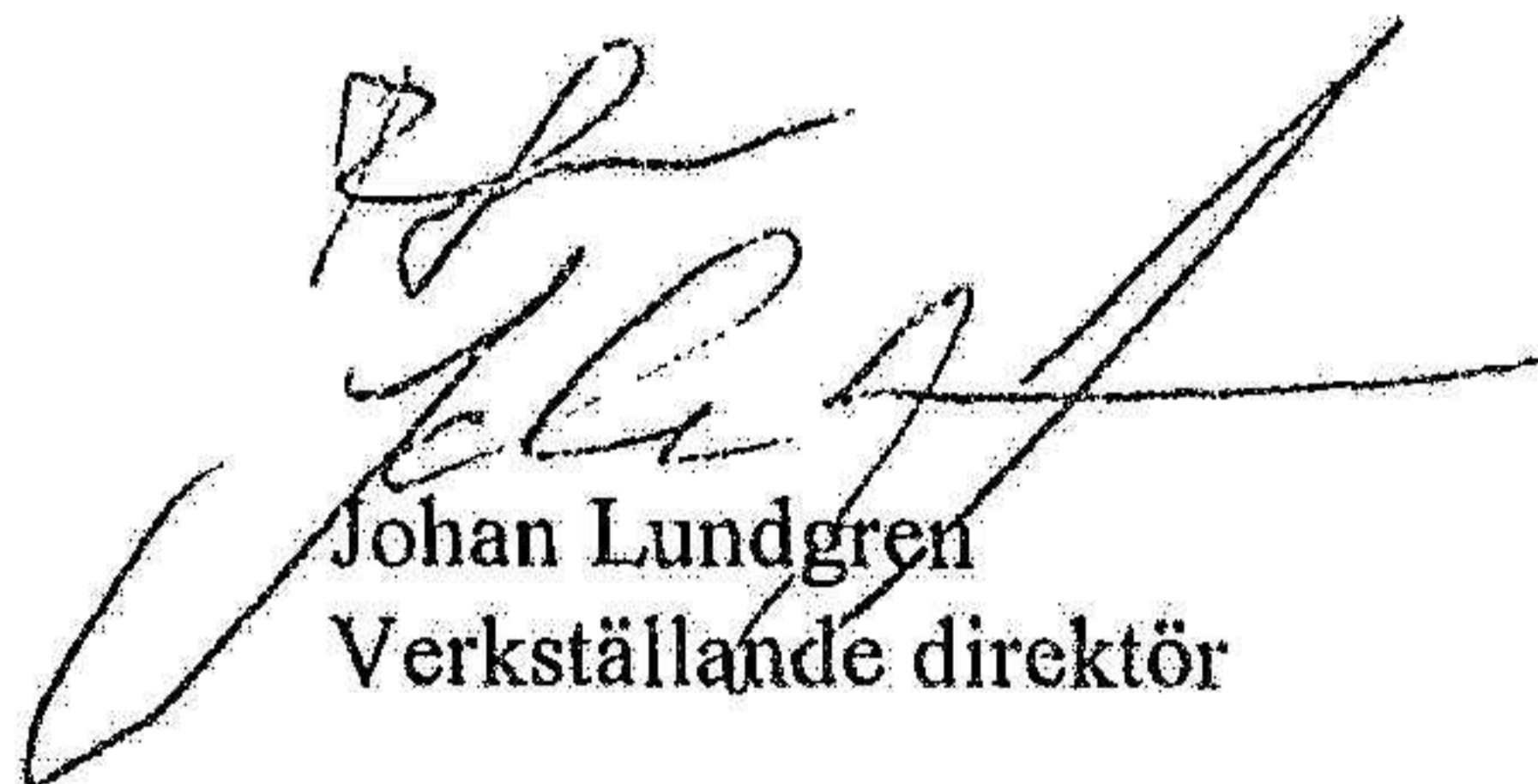


Erik Almgren

Ronny Johnsson



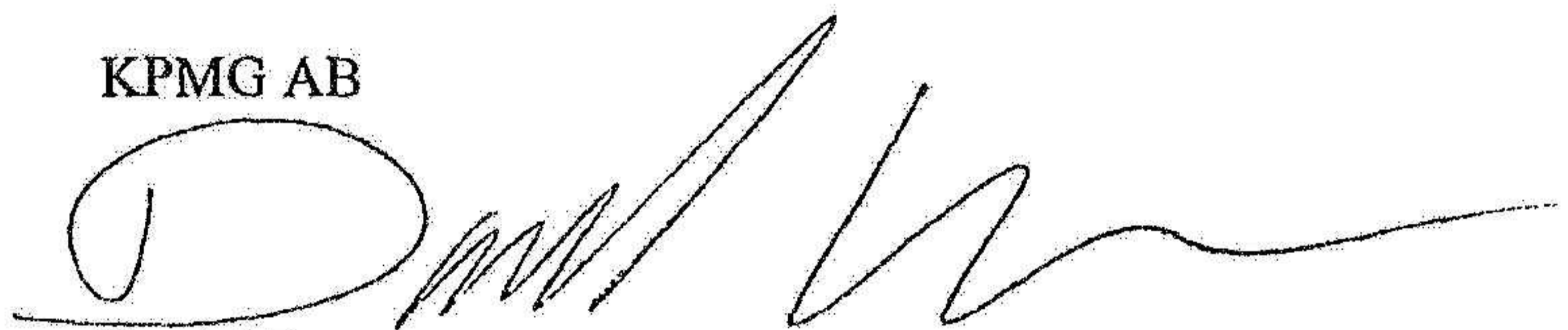
Sara Ripa



Johan Lundgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/4 2024

KPMG AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svedala kommunhus AB, org. nr 559165-5633

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svedala kommunhus AB för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

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

Helsingborg 15/4 2024

KPMG AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor