

Årsredovisning

AB SVALÖVBOSTÄDER

556081-2892

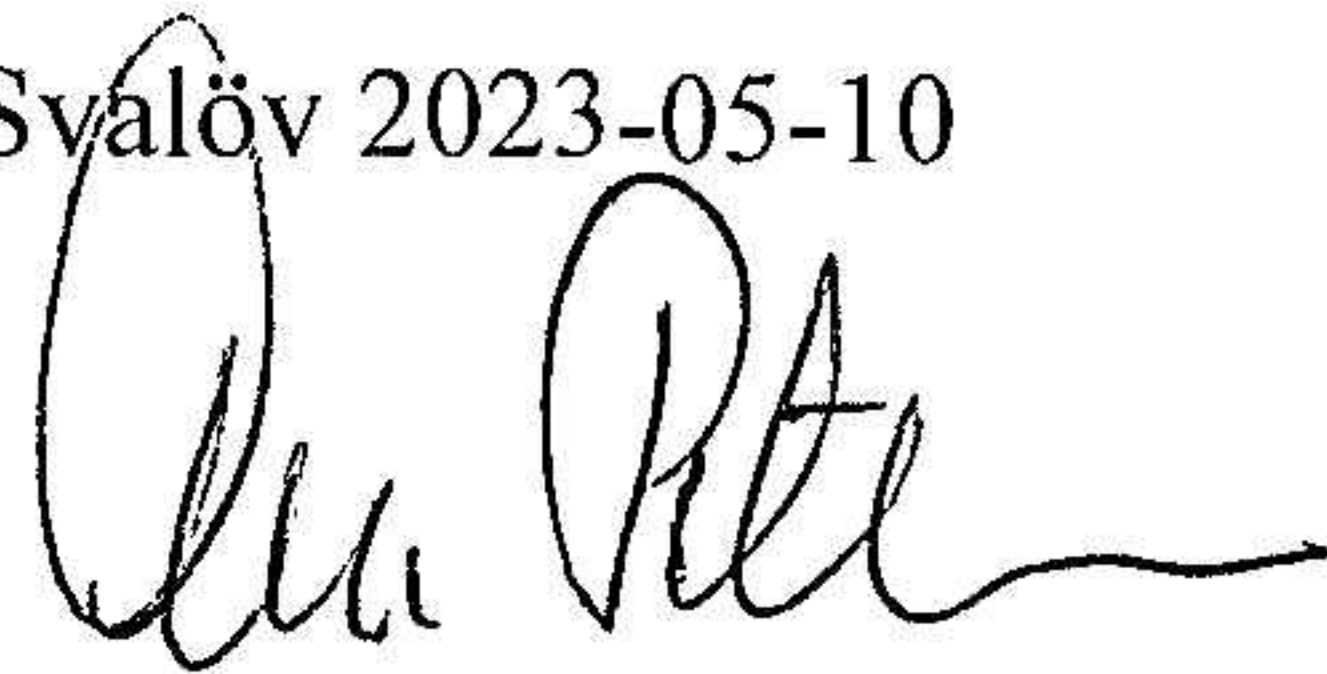
2022-01-01 2022-12-31

Undertecknad ordförande tillika styrelseledamot i AB Svalövbostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 10 maj 2023**.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Svalöv 2023-05-10



Ann Pettersson

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103804

ÅRSREDOVISNING

för

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892



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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	17

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103805

VD har ordet

2022 är ett år som det har hänt mycket runt omkring oss med händelser i omvärlden som vi inte har kunnat styra över och inte kunnat förutse.

Jag började i Svalövsbostäder den 1 augusti och jag trivs i vår organisation med engagerade och väldigt kompetenta arbetskamrater. Bland det första jag gjorde i min nya tjänst var att följa med vår förvaltare Anette ut på våra respektive orter för att se våra fastigheter men framför allt träffa våra hyresgäster där jag fick möjlighet att träffa några. Jag minns bland annat ute i Kågeröd där jag träffade en dam som blev förvånad när jag kom fram och berättade vem jag var och att jag var ny på jobbet.

I ett företag är varumärket väldigt viktigt och här har vi arbetat snabbt och riktigt mycket med att fylla det med värme och ett stort hjärta – detta resulterade i att vi nu har ett stort hjärta på alla våra företagsbilar. En minnesvärd kväll var när vi bjöd in “våra barn” på våra olika bostadsområden till en biokväll med filmen Lasse Majas äventyr och vi bra nära fyllde salongen med barn som fick popcorn och vilken läsk de ville till filmen.

Med ökade priser och en lågkonjunktur har vi tyvärr fått skjuta upp vår exploatering i Kågeröd där vi skulle bygga 14 marklägenheter. Detta har dock gjort att vi kunnat ta ett omtag av hela projektet med ambitionen att göra ett så litet klimatavtryck vi kan vilket är riktigt positivt.

Vi kommer att öka och arbeta mer för en social hållbarhet i företaget. Detta gör vi bland annat genom att involvera en skolklass i vårt framtida nybyggnationsprojekt. Tillsammans med en skolklass i Kågeröd kommer vi att arbeta med barnen i olika faser av projektet. Detta startar med att en arkitekt är med i klassrummet och berättar om framtidens boende. Vi kommer också kunna visa vad det finns för en massa olika yrken inom fastighetsbranschen och i de olika faserna en nybyggnation går igenom.

Lär av historien men fastna inte i den, vi ser fram emot ett positivt och engagerande 2023.

Mikael Jönsson

VD Svalövsbostäder

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Svalövs kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ledamöter

Ann Pettersson, ordf (fr. 2022-03-01*)
Kent Kronqvist, v. ordf
Conny Törnkrantz
Johan Wigrup
Sten Schmidt

Ersättare

Sten Wendel
Émilie Lundgren
Jenny Ulfvin
Maria Börjesson
Rune Olsson

* Angelie Fröjd avgick som ordförande 2022-02-28

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden

Verkställande direktör

Mikael Jönsson är anställd som verkställande direktör från 2022-08-01
Dag Blomkvist tjänstgjorde som t.f. verkställande direktör fram till 2022-07-31

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

Revisorer

EY med auktoriserad revisor Daniel Lantz som huvudansvarig är bolagets revisor.

Lekmannarevisorer

Ordinarie:

Göran Winer (S)

Elisabeth Andersson (L)

Suppleanter

Hans Rosenqvist (C)

Mikael Hellman (SD)

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga AB, Fastigo (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation), samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror) och Skånehem.

Styrelse och personal

Styrelsen har varit delaktig i bland annat affärsplanen där vi har gjort bland annat en framtidsspaning i en SWOT analys. I affärsplanen har ledningsgrupp och styrelse diskuterat mer än 2 år fram i tiden detta för att det ska underlätta i navigeringen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder 556081-2982 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -2022-12-31.

Ägarförhållande

AB SvalövsBostäder är ett helägt dotterbolag till Svalövs Kommunhus AB, organisationsnummer 559274-7058. Svalövs Kommunhus är också närmast överordnade moderföretag som upprätta koncernredovisning.

Samverkan med kommunen

SvalövsBostäder medverkar i utvecklingen av kommunen utifrån Vision 2020 i samverkan med kommunen, dess förvaltningar och bolag genom att:

- Prioritera bostadsprojekt i de orter som erhåller nya stationer för Pågatåg
- Vara ett föredöme som hyresvärdar för bostäder och lokaler
- Bidra till positiv marknadsföring av Svalövs kommun och dess orter.
- Arbete över koncernbolagens gränser fortsätter för att uppnå flera synergieffekter
- Medverka i kommunens hållbarhets- och klimatarbete.

Verksamheten

Bolaget ska enligt bolagsordningen förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda boendeinflytande. Bolaget bör öka produktionen av nya hyresbostäder.

Verksamheten styrs främst av bolagsordning och ägardirektiven för bolaget. Utifrån dessa förs en dialog med ägaren via koncernen och vid ägarsamråd med kommunledningen. Den interna kontrollen regleras i en kontrollplan.

Bolaget använder en integrerad systemmiljö från en leverantör för samtliga affärssystem. Därigenom uppnås full systemintegration mellan ekonomi, fastighetsdrift, underhåll och uthyrning/marknad. Samtliga programvaror ligger i molnet med ökad säkerhet och mobilitet och med Office365 som plattform. De nya systemen ger via verksamhetsanalys möjlighet att följa upp ekonomi och verksamhet på fastighetsnivå.

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103807

Hyror

AB SvalövsBostäder träffade en överenskommelse med Hyresgästföreningen (region norra Skåne) om nya hyror för 2022.

Bostadshyrorna höjdes i genomsnitt med 1,85 % från och med 1 mars 2022.

Parterna var överens om att för 2022 genomföra en etapp av differentierad hyressättning beaktande de olika bostadslägenheternas bruksvärde eller s.k. målhyra. Inom ramen för den överenskomna höjningen om 1,85% höjdes därför de enskilda bostadshyrorna med 0-195kr per månad

Viktiga och väsentliga händelser

En ny VD tillträdde bolaget den 1:e augusti.

Underhåll och förvaltning

Från den 1 september 2022, avslutade vi tillvalssystemet VLU (valfritt lägenhetsunderhåll) och i stället övergick till ett behovsanpassat underhåll där vi kan få upp likvärdig standard i våra lägenheter i en snabbare takt.

Projekt

Vi har efter rådande omständigheter på världsmarknaden gjort ett omtag gällande Kågeröd 1:130's radhus, projektering pågår och ska vara klart första kvartalet 2023. För att när priserna börjar gå ner, snabbt kunna handla upp och påbörja byggnation.

- På Kvarnliden i Billeberga byttes fönster/dörrar.
- Takomläggning gjordes på Skolgatan 21 D-F.

Ekonomi, uthyrning och finansiering

Efterfrågan på bostäder i det befintliga beståndet är fortsatt högt och allt fler vill bo i Svalövs kommun. Vid årets slut var det ca 2 000 registrerade sökande i bolagets bostadskö.

Kötiden till en lägenhet inom AB SvalövsBostäder varierar beroende på vilken typ av lägenhet som söks. Till våra marklägenheter är genomsnittlig kötid 2-3 år och till övriga lägenheter är den cirka 6-12 månader. Bolaget har inga bestående vakanser.

Marknad

Aktiviteter har planerats in och genomförts under året både för vår personal och för våra hyresgäster. I september hade vi en lyckad kick-off på Ven med personalgruppen. Nya värdeord sattes och gruppen fick utföra team-övningar och gemensamt arbeta fram bolagets spelregler.

I oktober gick vi med i LinkedIn. Detta gjorde vi dels för att nå ut till ett större nätverk inom fastighetsbranschen men även för att bygga upp ett starkt varumärke och bli en attraktiv arbetsgivare.

Den 1 december lanserades vår nya logga. Skiftet kommer att göras succesivt och den "gamla" loggan kommer långsamt att fasas ut – en medveten process från vår sida dels med tanke på att det är en stor investering med en ny profilering men även ur ett hållbarhetsperspektiv. Först ut i skiftet av logga var alla husvärdsbilar som fick nya loggan på plats, med en extra symbol uppe på taket – hjärtat som visar att "vi är det lilla företaget med det stora hjärtat".

Hjärtstartare köptes in under hösten för att placeras i alla husvärdsbilar och i kontorets reception. Det blev en god spridning av nyheten ute i landet genom vår publicering i sociala medier och detta uppmärksammades både i ett nyhetsbrev för Sveriges allmännytta och på kommunens intranät. Utbildning i HLR och hjärtstartare utfördes i personalgruppen i januari 2023.

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103808

Fastighetsvärdering

Inför bokslut för 2022 har en extern värdering genomförts av en tredjedel av beståndet samt övriga delar bedömts schablonmässigt. Beräkningarna visade på ett samlat marknadsvärde om 1 000 Mkr jämfört med bokfört värde om ca 390 Mkr.

Fastigheternas värde beräknades utifrån direktavkastning om i genomsnitt 4,55 % inom 4,25 - 4,75 % för bostäder beroende på läge och för lokaler 6 - 7 %. Hyresutvecklingen bedöms till 3,5 % 2023 och 2 % per år därefter. Drift och underhållskostnaderna bedöms öka med 4 % 2023 och med 2 % per år därefter.

Om avkastningsvärdet ändras +/-0,5 % ändras marknadsvärdet med ca 100 Mkr eller ca 10 %. Om en fastighets bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 10 % dock minst 2 Mkr ska det bokförda värdet skrivas ner. Bolaget har inte identifierat någon fastighet som behöver skrivas ner.

Förväntad framtida utveckling, och risker osäkerhetsfaktorer och fortsatt drift

Bolagets verksamhet är utsatt för olika risker och osäkerhetsfaktorer. En negativ befolkningsutveckling medför sannolikt en minskad bostadsefterfrågan. En aktuell befolkningsprognos för kommunen pekar dock på en positiv utveckling. Därför är det viktigt att bolaget tillsammans med kommunen strävar efter att kommunen är en attraktiv bostadsort.

Verksamheten är också exponerad mot finansiella risker såsom ränteutveckling och eventuellt försämrade finansiering. Dessa risker hanteras enligt finanspolicyn genom olika räntebindningstider och finansiering via kreditinstitut som garanteras av Riksbanken. Övriga risker bedöms ha en mer begränsad påverkan i ett medellångt tidsperspektiv.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har fullgjort anmälningsplikt enligt miljöbalken och relaterad miljölagstiftning.

Organisation

AB SvalövsBostäder sköter den samordnade fastighetsförvaltningen inom Svalövs kommun. Bolaget har totalt fjorton anställda varav åtta på kontoret och sex husvärdar i den utvändiga organisationen.

Säte

Företagets säte är Svalöv.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	83 877	82 347	80 091	77 265	74 967
Res. efter finansiella poster	2 213	4 896	11 045	4 112	6 336
Res. efter fin. i % av nettoom.	2,63	5,95	13,79	5,32	8,5
Balansomslutning	398 747	399 239	396 845	380 461	351 053
Soliditet (%)	16,19	15,90	14,89	13,29	14,6
Avkastning på eget kapital (%)	3,45	7,71	20,13	8,07	22,3
Avkastning på totalt kapital (%)	1,64	2,06	3,80	1,99	2,8
Kassalikviditet (%)	33,97	23,87	22,60	17,32	59,8

*Definitioner av nyckeltal, se noter

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103809

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 315	1 263	42 467	5 603	48 070
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			5 603	-5 603	0
Utdelning till aktieägare			-63		-63
Årets vinst				2 286	2 286
Belopp vid årets utgång	6 315	1 263	48 070	2 286	50 293

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	48 006 584
årets vinst	2 285 649
	<u>50 292 233</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	50 292 233
	<u>50 292 233</u>

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

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103810

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	83 877	82 347
Övriga rörelseintäkter		6 835	6 037
		<u>90 712</u>	<u>88 384</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-54 311	-55 643
Övriga externa kostnader	4	-7 697	-3 339
Personalkostnader	5	-10 825	-9 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 365	-11 281
		<u>-84 198</u>	<u>-80 191</u>
Rörelseresultat		6 514	8 193
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 706	-1 824
Räntekostnader till koncernföretag		-1 633	-1 510
		<u>-4 301</u>	<u>-3 297</u>
Resultat efter finansiella poster		2 213	4 896
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-421	-1 062
Återföring från periodiseringsfond		1 444	2 195
Förändring av avskrivningar utöver plan		440	487
Lämnade koncernbidrag		-150	0
		<u>1 313</u>	<u>1 620</u>
Resultat före skatt		3 526	6 516
Skatt på årets resultat	6	-1 240	-913
Årets resultat		<u>2 286</u>	<u>5 603</u>

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103811

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	388 666	382 456
Inventarier, verktyg och installationer	8	444	973
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	741	8 953
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>389 851</u>	<u>392 382</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	90	90
Andra långfristiga fordringar	11	183	145
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>273</u>	<u>235</u>

Summa anläggningstillgångar

390 124

392 617

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Förrådsvaror		242	165
Summa varulager m.m.		<u>242</u>	<u>165</u>

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		553	475
Fordringar hos koncernföretag		4 651	3 307
Aktuell skattefordran		1 173	0
Övriga fordringar		228	856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 770	1 811
Summa kortfristiga fordringar		<u>8 375</u>	<u>6 449</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	18	6	8
Summa kassa och bank		<u>6</u>	<u>8</u>

Summa omsättningstillgångar

8 623

6 622

SUMMA TILLGÅNGAR**398 747****399 239**

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103812

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

Aktiekapital	13	6 315	6 315
Reservfond		1 263	1 263
Summa bundet eget kapital		<u>7 578</u>	<u>7 578</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		48 007	42 467
Årets resultat		2 286	5 603
Summa fritt eget kapital		<u>50 293</u>	<u>48 070</u>

Summa eget kapital

		<u>57 871</u>	<u>55 648</u>
--	--	---------------	---------------

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond		8 165	9 189
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		265	705
Summa obeskattade reserver		<u>8 430</u>	<u>9 894</u>

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	14	1 360	666
Summa avsättningar		<u>1 360</u>	<u>666</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	306 416	305 976
Summa långfristiga skulder		<u>306 416</u>	<u>305 976</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 236	3 286
Leverantörsskulder		9 196	11 736
Skulder till koncernföretag		4 390	3 709
Aktuell skatteskuld		0	181
Övriga skulder		415	339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 433	7 804
Summa kortfristiga skulder		<u>24 670</u>	<u>27 055</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		398 747	399 239
--	--	----------------	----------------

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103813

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	6 514	8 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 365	11 281
Erhållen ränta m.m.		38	37
Erlagd ränta		-4 339	-3 334
Betald inkomstskatt		-1 900	-1 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>11 678</u>	<u>14 940</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-77	-12
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-78	-153
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-675	-2 241
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-2 541	1 958
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		385	2 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>8 692</u>	<u>16 693</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	7	-8 833	-13 189
Förändring av långfristiga fordringar	11	-38	82
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-8 871</u>	<u>-13 107</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		-150	0
Upptagna långfristiga lån		10 000	0
Amortering långfristiga lån		-9 610	-3 585
Utbetald utdelning		-63	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>177</u>	<u>-3 585</u>
Förändring av likvida medel		<u>-2</u>	<u>1</u>
Likvida medel vid årets början		8	8
Likvida medel vid årets slut		<u>6</u>	<u>8</u>

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103814

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader

Gränsdragning reparation-underhåll-ombyggnad

Med reparationer avses åtgärder som avser att återställa funktioner efter inträffade funktionsbrister. Med underhåll avses åtgärder som syftar till att vidmakthålla en fastighet och dess tekniska system. Med ombyggnad avses åtgärder som innebär en förbättring av fastighetens standard. Underhåll avgränsas från reparation genom att åtgärden är planerad. Underhåll avgränsas från ombyggnad genom att åtgärden avser att vidmakthålla och inte förbättra.

Kundfordringar och övriga fordringar.

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

Valuta

All redovisning sker i svenska kronor (SEK).

Övrigt

Bolaget bedriver inte någon verksamhet där upplysning enligt miljölagstiftning är nödvändigt.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103815

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	20-100
Stomme	100
Fasad, Fönster samt Restpost	50
El, VA Ventilation, Tak samt Snickerier	40
Tekniska Installation	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Hyroresintäkter från uthyrning av bostäder	74 668	72 739
Hyresintäkter från uthyrning av lokaler	7 224	7 084
Övriga hyresintäkter	1 985	2 524
	<u>83 877</u>	<u>82 347</u>

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103816

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	2022	2021
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	5 %	6 %
Andel av inköpen som avser koncernföretag	7 %	3 %
Not 4 Ersättning till revisorer	2022	2021
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	235	189
Övriga tjänster	0	0
	<u>235</u>	<u>189</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5 Personal	2022	2021
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	15,00	15,00
varav kvinnor	5,00	5,00
varav män	10,00	10,00
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	1 259	845
Pensionskostnader	178	176
	<u>1 437</u>	<u>1 021</u>
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	5 591	5 496
Pensionskostnader	631	752
	<u>6 222</u>	<u>6 248</u>
Sociala kostnader	2 252	2 044
Övriga personalkostnader	914	615
Summa styrelse och övriga	<u>10 825</u>	<u>9 928</u>

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103817

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	5	5
varav kvinnor	1	1
varav män	4	4
Antal ledande befattningshavare inkl. VD	4	4
varav kvinnor	2	0
varav män	2	4

Not 6 Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt	260	656
Uppskjuten skatt	694	454
Justering tidigare år	286	-197
	<u>1 240</u>	<u>913</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	3 526	6 516
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	726	1 342
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskr byggnader och mark	2 232	2 187
Skattemässiga avskr byggnader och mark	-2 733	-2 624
Skattepliktiga intäkter som inte bokförts	27	10
Övriga ej avdragsgilla kostnader	8	12
Ej beaktad återföring av periodiseringsfond	0	-171
Ej beaktad återföring av överavskrivning	0	-100
Skatt hänförlig till tidigare år	286	-197
Förändring Uppskjuten skatt	694	454
Summa	<u>1 240</u>	<u>913</u>

Not 7 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	534 641	520 911
Inköp	8 553	5 477
Omklassificeringar	8 493	8 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>551 687</u>	<u>534 641</u>
Ingående avskrivningar	-145 185	-134 568
Årets avskrivningar	-10 836	-10 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-156 021</u>	<u>-145 185</u>
Ingående nedskrivningar	-7 000	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-7 000</u>	<u>-7 000</u>
Utgående redovisat värde	<u>388 666</u>	<u>382 456</u>
Redovisat värde byggnader	326 805	326 263
Redovisat värde markanläggningar	37 967	32 299
Redovisat värde mark	23 894	23 894
	<u>388 666</u>	<u>382 456</u>

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103818

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 665	7 665
Försäljningar/utrangeringar	-3 530	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 135	7 665
Ingående avskrivningar	-6 692	-6 028
Försäljningar/utrangeringar	3 530	0
Årets avskrivningar	-529	-664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 691	-6 692
Utgående redovisat värde	444	973

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 953	9 494
Inköp	281	7 712
Omklassificeringar	-8 493	-8 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	741	8 953
Utgående redovisat värde	741	8 953

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	90	90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90	90
Utgående redovisat värde	90	90

Not 11 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	145	227
Tillkommande fordringar	38	0
Avgående fordringar	0	-82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183	145
Utgående redovisat värde	183	145

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 218	1 271
Övrigs förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	160
Förutbetald molntjänst	475	380
	1 770	1 811

Not 13 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	6 315	1 000,00
Antal/värde vid årets utgång	6 315	1 000,00

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103819

Not 14 Avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Redovisat värde vid årets början	666	212
Årets avsättningar	694	454
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 360</u>	<u>666</u>
<i>Uppskjutna skatteskulder</i>		
Temporära skillnader på fastigheter	666	212

Not 15 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 1 - 5 år	12 944	13 144
Amortering efter 5 år	293 472	292 832
	<u>306 416</u>	<u>305 976</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	463	556
Beräknade upplupna sociala avgifter	145	148
Förutbetalda hyror	6 301	6 953
Upplupna utgiftsräntor	439	147
Övriga uppl.kostnader och förutbetalda intäkter	85	0
	<u>7 433</u>	<u>7 804</u>

Not 17 Kassa och Bank	2022-12-31	2021-12-31
Kassamedel	1	1
Disponibla tillgodohavande	5	6
Andel av medel på koncernkonto	-1 440	5 670

Innestående skuld på koncernkontot redovisas som Fordringar hos koncernföretag i balansräkningen.

Not 18 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 665	14 665

Not 19 Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse Fastigo	<u>127</u>	<u>140</u>
	127	140

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

2023053103820

Not 20 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av
genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i
procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av
kortfristiga skulder

Res. i % av nettoomsättning

Beräknat på resultat efter finansiella poster

Svalöv

Ann Pettersson
Ordförande

Conny Törnkrantz

Mikael Jönsson
Verkställande direktör

Kent Kronqvist

Sten Schmidt

Johan Wigrup

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

EY

Daniel Lantz
Auktoriserad revisor

Mikael Jönsson

Mikael Jönsson
E-mail: mikael.jonsson@svalovsbostader.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-05-09 08:44 CEST

Kent Kronqvist

Kent Kronqvist
E-mail: liverpoolkenta@gmail.com
Role: Vice Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-05-09 09:14 CEST

Johan Wigrup

Johan Wigrup
E-mail: johanwigrup@outlook.com
Verified by Mobile BankID
2023-05-09 09:22 CEST

Ann Pettersson

Ann Pettersson
E-mail: ann.pettersson27@gmail.com
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-05-09 09:29 CEST

Sten Roland Schmidt

Sten Roland Schmidt
E-mail: srsschmidt@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2023-05-09 10:15 CEST

Conny Törnkrantz

Conny Törnkrantz
E-mail: conny_tornkrantz@live.se
Verified by Mobile BankID
2023-05-09 12:39 CEST

2023053103821

Daniel Lantz

Daniel Lantz

E-mail: daniel.lantz@se.ey.com

Role: Auktoriserad revisor

Verified by Mobile BankID

2023-05-09 13:23 CEST

2023053103822



Building a better
working world

2023053103823

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget SvalövsBostäder, org.nr 556081-2892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget SvalövsBostäder för år räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 3–17 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget SvalövsBostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget SvalövsBostäder enligt god revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 att 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 revisionsred 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 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.



Building a better
working world

2023053103824

- 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 av Aktiebolaget SvalövsBostäder för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Daniel Lantz
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Roland Daniel Lantz

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19830606xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-09 11:55:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023053103825

Penneo dokumentnyckel: N86Q3-6NGGP-BMYZ4-IZY7A-DEI83-SFME7