# Årsredovisning

för

# Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Räkenskapsåret

2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

James Perlman, Styrelseledamot
2025-06-05

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Svedalahem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 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 AB, organisationsnummer 559290-9468, och Svedalahem Vide AB, organisationsnummer 559388-6392, som båda 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 uppgick 2024 till 127,2 Mkr (158,8), en minskning jämfört med föregående år. Hyresintäkterna har ökat med årets hyreshöjning men minskat på grund av sålda fastigheter. Fastigheterna Stationshuset, Holmagården och Solgården såldes i november 2023 till systerbolaget Svedab.

I övriga rörelseintäkter ingår försäkringsersättning efter brand i garage, återbetalning för skatt på biogas för 2023 och 2024 samt ersättning för vidarefakturerade kostnader.

De totala driftkostnaderna uppgick till 48,0 Mkr (75,0), vilket motsvarar 559 kr/kvm (887). Minskningen av driftkostnaderna förklaras dels av sålda fastigheter, dels av att kostnader för vidarefakturering varit betydligt lägre 2024 än föregående år.

Underhållskostnaderna uppgick i resultaträkningen till 17,1 Mkr jämfört med 15,8 Mkr för 2023, de största posterna under året var lägenhetsunderhåll, utbyte av kallvattenventiler samt vattenbesparingsprojekt. Enligt gällande redovisningsprinciper aktiveras större underhållsåtgärder i balansräkningen och skrivs av under den förväntade nyttjandeperioden. Den totala underhållsvolymen för året uppgick till 21 Mkr (24,4) eller 248 kr/kvm (264).

Årets personalkostnader har belastats med upplupna kostnader för lön under uppsägningstid samt avgångsvederlag för bolagets tidigare VD, totalt 1,4 Mkr.

Avskrivningar av byggnader, markanläggningar och inventarier uppgår till 19,7 Mkr (20,7). Minskningen förklaras av sålda fastigheter i november 2023.

Finansiella intäkter och kostnader uppgår till 10,8 Mkr (12,8). Finansiella intäkter består av ränteintäkter på koncernkonto samt ränteintäkter från utlåning till syster- och dotterbolag. Räntekostnaderna har minskat på grund av lägre marknadsräntor.

**Marknadsvärde**
Fastigheternas värde varierar över tid beroende på efterfrågan, ränteläge och marknadens förväntningar. För att fastställa ett marknadsvärde har en individuell värdering av varje fastighet skett genom en extern aktör. Bedömningen av det totalt marknadsvärdet för bolagets fastigheter uppgick vid årets slut till 1 634 Mkr (1 562), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

**Investeringar**
Under 2024 har bolaget investerat 11 Mkr (9) i fastigheterna. Färdigställda investeringar 2024 avser aktiverade underhållsprojekt till exempel utbyte av fönster och dörrar.

Pågående projekt uppgick vid årets slut till 17,0 Mkr. De största pågående projekten avser underhållsprojekt som utbyte av ventilation på Prelatgatan, relining på Östervåningen i Bara samt utbyte av källar- och vindsdörrar på Östervången i Bara och Prelatgatan i Svedala.

**Finans**
Bolagets låneportfölj uppgick vid årets slut till 523 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 345 Mkr (365). Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separata säkringsdokument är upprättade där en analys av ränteswaparna har utförts. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 4,7 Mkr (6,2).

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,24 år (2,55) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,46 % (2,66), exklusive borgensavgift på i genomsnitt 0,36 % (0,35).

Per 2024-12-31 var 66 % (73) av lånen räntesäkrade.

Räntekostnaderna, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder uppgår till 14,3 Mkr (15,2).

Bolagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 56 % (64). Räknat på aktuellt marknadsvärde blir belåningsgraden 23 % (28). 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

**Organisation**
Styrelsen har i november 2024 fattat beslut om att avsluta anställningen med bolagets VD Cecilia Önnevik. Styrelsen har utsett koncernchef Johan Lundgren som tf VD. Rekrytering av ny VD har påbörjats.

**Försäljningar och förvärv**
Under året har Svedalahem förvärvat 100 % av aktierna i Svedalahem Vide AB från Peab Bostad. Svedalahem Vide AB har producerat fastigheten Värby 61:591 med 43 lägenheter om 1-3 rum och kök. De första hyresgästerna flyttade in i fastigheten i mitten av september 2024.

Styrelserna i Svedalahem och Svedalahem Vide AB har efter förvärvet fattat beslut om att inleda en fusion där moderbolaget ska överta dotterbolagets samtliga tillgångar och skulder. Fusionen har avslutats 2025-02-10.

Bolaget har även förvärvat fastigheterna Svedala Skammarp 4:178 och 4:179 (Bara backar). Kostnader för slutreglering av exploateringsersättning för marken redovisas vid årets slut som pågående projekt.
Under året har inga försäljningar ägt rum.

**Nominering Kundkristallen**
Svedalahem genomförde under året en kundenkät i samarbete med AktivBo. Enkäten visade en positiv förflyttning för bolaget i kategorierna Serviceindex, Produktindex, Profil och Attraktivitet.

I januari 2025 mottog bolaget det glada beskedet om att bolaget blivit nominerade som en av fyra bolag i kategorin *"Största lyft serviceindex Bostäder för bolag med 1 000 - 3 999 lägenheter"* i branschtävlingen Kundkristallen. Kundkristallen är ett unikt branschpris och delas ut till de fastighetsbolag, i olika storleksklasser, som gjort den största förbättringen eller fått bästa totalresultat i kategorier inom service, produkt och varumärke.

**Projekt**
Styrelsen i Svedalahem har under året beslutat om

- projektstart för ombyggnad av LSS gruppboende i Staren (Svedala 20:10) samt Boken och Rönnen (Svedala 35:5)

## Förväntad framtida utveckling

Inflationen har sjunkit under året och är under Riksbankens mål på två procent, delvis på grund av låga energipriser. Men priserna ligger kvar på en fortsatt hög nivå vilket påverkar bolagets ekonomi. Hyresintäkternas ökning täcker inte de kostnadsökningar som bolaget har, hyresutvecklingen har inte följt med kostnadsutvecklingen på flera år. Bolaget arbetar aktivt med en handlingsplan för att hantera den ekonomiska utvecklingen.

Riksbanken har sänkt styrräntan under året och väntas sänka ytterligare under nästa år. Även om räntenivån kommer att sjunka framöver sjunker inte Svedalahems räntekostnad i samma takt, bolaget har äldre derivat på låga nivåer som ska omsättas till högre nivåer.

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

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Svedalahems framtid påverkas av olika risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa risker och osäkerhetsfaktorer begränsas genom att de följs upp, analyseras och hanteras på ett systematiskt sätt. 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 kan påverkas 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.

Svedalahem påverkas även av en lägre befolkningstillväxt och en ökad andel äldre i befolkning. Ändringen av befolkningens sammansättning är av stor betydelse för bolagets verksamhet och utveckling och utvecklingen följs noggrant.

# Hållbarhetsupplysningar

Svedalahem är en långsiktig aktör som delar Svedalas kommuns vision ”I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet”. I Svedalahems ägardirektiv anges att bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling. Bolaget tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle och har ett stort fokus på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i verksamheten.

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.

Hållbarhetsarbetet fokuseras kring fokusområdena

- en attraktiv hyresvärd med hög service och bra bemötande
- ett attraktivt företagsklimat
- en attraktiv arbetsgivare
- ett hållbart Svedala.

Exempel på aktiviteter inom fokusområdena är att Svedalahem

- erbjuder ungdomar att få ett feriearbete under sommaren
- sponsrar lokala initiativ som bidrar till en levande och attraktiv kommun
- har en samverkan kring vräkningsförebyggande arbete
- arbetar aktivt med kommunen kring sociala kontrakt
- arbetar för att minska sjukfrånvaron till exempel genom att erbjuda friskvårdsbidrag
- arbetar brottsförebyggande genom till exempel säkrare lås, säkerhetsdörrar, belysning i trapphus
- deltar i Allmännyttans klimatinitiativet med mål om en fossilfri allmännytta senast år 2030 och minskad energianvändning med 30 procent

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 114 884 | 117 108 | 107 093 | 104 289 | 110 804 |
| Resultat efter avskrivningar | 11 575 | 17 584 | 14 059 | 23 606 | 23 757 |
| Resultat efter finansiella poster | 768 | 4 775 | 5 905 | 147 627 | 17 064 |
| Balansomslutning | 827 146 | 806 473 | 813 564 | 851 833 | 719 709 |
| Investeringar i fastigheter | 10 627 | 8 789 | 84 226 | 15 968 | 95 661 |
| Fastighetslån | 523 000 | 503 000 | 503 000 | 503 000 | 503 000 |
| Marknadsvärde fastighet | 1 633 900 | 1 562 048 | 1 694 548 | 1 695 700 | 1 589 200 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 329 | -41 166 | 150 413 | 14 831 | 37 242 |
| Antal kvadratmeter (BOA+LOA) | 84 636 | 84 636 | 89 992 | 89 655 | 100 452 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 0,3 | 1,8 | 2,3 | 46,8 | 10,0 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 1,8 | 2,5 | 1,8 | 17,9 | 3,3 |
| Hyra kr/kvm (BOA+LOA) | 1 357 | 1 384 | 1 190 | 1 163 | 1 103 |
| Driftskostnader kr/kvm (BOA+LOA) | 559 | 887 | 445 | 415 | 350 |
| Rörelsemarginal (%) | 10,1 | 15,0 | 13,1 | 23,0 | 21,0 |
| Belåningsgrad bokfört värde (%) | 56 | 64 | 59 | 68 | 69 |
| Belåningsgrad marknadsvärde (%) | 23 | 28 | 26 | 27 | 30 |
| Soliditet (%) | 31,2 | 32,1 | 31,4 | 36,8 | 23,8 |

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 | 224 179 | 4 446 | **251 100** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Utdelning | | | | -209 | **-209** |
| Balanseras i ny räkning | | | 4 237 | -4 237 | **0** |
| Årets resultat | | | | 191 | **191** |
| **Belopp vid årets utgång** | **6 000** | **16 475** | **228 416** | **191** | **251 082** |

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

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 228 416 049 |
| årets vinst | 191 259 |
| | **228 607 308** |

| | |
|---|---|
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 228 607 308 |
| | **228 607 308** |

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

# Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | 2 | | |
| Nettoomsättning | 3 | 114 884 | 117 108 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 172 | 415 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 12 130 | 41 250 |
| | | **127 186** | **158 774** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Driftkostnader | 5 | -47 971 | -75 045 |
| Underhållskostnader | | -17 131 | -15 775 |
| Fastighetsskatt | | -3 915 | -3 660 |
| Övriga externa kostnader | 6, 7, 8 | -7 500 | -7 352 |
| Personalkostnader | 9 | -18 762 | -15 901 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -19 700 | -20 700 |
| Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar | | -24 | 0 |
| Övriga rörelsekostnader | | -607 | -2 757 |
| | | **-115 611** | **-141 190** |
| **Rörelseresultat** | | **11 575** | **17 584** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 10 | 2 | 2 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 3 508 | 2 386 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -14 317 | -15 196 |
| | | **-10 807** | **-12 808** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **768** | **4 775** |
| Bokslutsdispositioner | 13 | 984 | 1 042 |
| **Resultat före skatt** | | **1 752** | **5 818** |
| Skatt på årets resultat | 14 | -1 560 | -1 371 |
| **Årets resultat** | | **191** | **4 446** |

# Balansräkning
Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Immateriella anläggningstillgångar*** | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten | 15 | 1 180 | 1 567 |
| Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar | 16 | 0 | 0 |
| | | **1 180** | **1 567** |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 17, 18 | 641 647 | 653 895 |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet | 19 | 362 | 458 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 | 6 052 | 6 233 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 21 | 16 966 | 8 264 |
| | | **665 027** | **668 850** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | 2 142 | 25 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 23 | 40 | 40 |
| Andra långfristiga fordringar | 24 | 223 | 140 |
| | | **2 405** | **205** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **668 612** | **670 622** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Varulager m m*** | | | |
| Färdiga varor och handelsvaror | | 57 | 113 |
| | | **57** | **113** |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 770 | 757 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 93 869 | 60 396 |
| Fordringar hos intresseföretag för gemensamt styrda företag | | 57 | 51 |
| Fordringar hos kommunen | | 40 933 | 62 419 |
| Aktuella skattefordringar | | 1 248 | 1 627 |
| Övriga fordringar | | 1 043 | 499 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 5 611 | 2 238 |
| | | **143 531** | **127 987** |
| ***Kassa och bank*** | 26 | 14 946 | 7 751 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **158 534** | **135 851** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **827 146** | **806 473** |

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 27 | | |
| **Eget kapital** | 28, 29 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 6 000 | 6 000 |
| Reservfond | | 16 475 | 16 475 |
| | | **22 475** | **22 475** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 228 416 | 224 179 |
| Årets resultat | | 191 | 4 446 |
| | | **228 607** | **228 625** |
| **Summa eget kapital** | | **251 082** | **251 100** |
| **Obeskattade reserver** | 30 | 8 765 | 9 749 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 31 | 7 451 | 5 880 |
| **Summa avsättningar** | | **7 451** | **5 880** |
| **Långfristiga skulder** | 32, 33 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 347 000 | 293 000 |
| Övriga skulder | | 117 | 121 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **347 117** | **293 121** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 176 000 | 210 000 |
| Förskott från kunder | | 12 743 | 7 822 |
| Leverantörsskulder | | 10 582 | 11 550 |
| Övriga skulder | | 1 439 | 6 127 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 | 11 967 | 11 124 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **212 731** | **246 623** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **827 146** | **806 473** |

# Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 768 | 4 775 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 35 | 21 563 | 22 043 |
| Betald skatt | | 389 | 266 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **22 720** | **27 084** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbete | | 56 | 54 |
| Förändring av kundfordringar | | -13 | -637 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -15 910 | -55 916 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -7 600 | -13 735 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 1 076 | 1 984 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **329** | **-41 166** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | 0 | -52 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -10 627 | -8 789 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 0 | 36 929 |
| Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar | | -94 | -4 805 |
| Försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar | | 0 | 2 036 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -2 200 | -49 |
| Investeringsstöd | | 0 | 21 863 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-12 921** | **47 133** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Återbetalda depositioner | | -4 | -63 |
| Upptagna lån | | 60 000 | 0 |
| Amortering av lån | | -40 000 | 0 |
| Utbetald utdelning | | -209 | -147 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **19 787** | **-210** |
| **Årets kassaflöde** | | **7 195** | **5 757** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 7 751 | 1 994 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 26 | **14 946** | **7 751** |

# 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 överförts 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 utrangeras. 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 utgifter 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

Hyresintäkter kr/kvm
Nettoomsättningen minus förvaltningsintäkter / antalet uthyrda kvm

Fastighetslån
Upplåning kopplat till bolagets fastighetsverksamhet

Marknadsvärde fastigheter
Med marknadsvärde 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, hyrestillägg, 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 1,28% (0,43) av inköpen och 5,3% (3,02) av försäljningen andra företag inom koncernen.Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 10,15% (17,81) av inköpen och 15,72% (34,57) av försäljningen kommunen.Under 2023 har verksamhetsanpassning vidarefakturerats till kommunen vilket ökat de totala inköpen och försäljning för året.

## Not 3 Nettoomsättningens fördelning

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Nettoomsättning per rörelsegren** | | |
| Hyresintäkter bostäder | 99 595 | 94 690 |
| Hyresintäkter lokaler | 11 404 | 18 786 |
| Hyresintäkter parkering | 2 131 | 1 878 |
| Rabatter | -71 | -69 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 1 824 | 1 824 |
| | **114 884** | **117 108** |

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Återbetalning biogas | 3 157 | 0 |
| Försäkringsersättning | 1 908 | 5 250 |
| Övriga rörelseintäkter | 5 402 | 8 594 |
| Vidarefakturering | 1 663 | 27 406 |
| | **12 130** | **41 250** |

Övriga rörelseintäkter avser bl.a. gemensamma kostnader inom koncernen, försäljning av media samt bidrag för Eu projekt.

## Not 5 Driftkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Drift och skötsel | 10 380 | 9 238 |
| Löpande reparationer | 9 553 | 12 476 |
| VA, uppvärmning, el och renhållning | 23 379 | 22 268 |
| Kabel-TV | 647 | 699 |
| Försäkringskostnader | 1 602 | 1 013 |
| Hyresgästmedel | 248 | 375 |
| Bevakning | 470 | 601 |
| Övrigt | 105 | 142 |
| Vidarefakturering | 1 588 | 28 233 |
| | **47 971** | **75 045** |

## Not 6 Arvode till revisorer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **KPMG AB** | | |
| Revisionsuppdrag | 201 | 278 |
| Skatterådgivning | 45 | 0 |
| Andra uppdrag | -40 | 61 |
| | **207** | **339** |

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:

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 78 | 145 |
| Senare än ett år men inom fem år | 0 | 85 |
| | **78** | **230** |

| | | |
|---|---|---|
| Årets leasingkostnad | 112 | 205 |
| | **112** | **205** |

## Not 8 Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Inom ett år | 11 275 | 10 469 |
| Senare än ett år men inom fem år | 35 119 | 17 403 |
| Senare än fem år | 27 552 | 21 592 |
| | **73 946** | **49 463** |

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

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 8 | 8 |
| Män | 9 | 8 |
| | **17** | **16** |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 769 | 1 497 |
| Övriga anställda | 8 905 | 7 737 |
| | **10 674** | **9 233** |
| **Sociala kostnader** | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 689 | 489 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 1 390 | 1 124 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 4 568 | 3 823 |
| | **6 647** | **5 436** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **17 322** | **14 669** |
| **Könsfördelning bland ledande befattningshavare** | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 43 % | 43 % |
| Andel män i styrelsen | 57 % | 57 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 67 % | 67 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 33 % | 33 % |

**Avtal om avgångsvederlag**
Styrelsen har i november 2024 fattat beslut om att avsluta anställningen med bolagets VD. Reservering för kostnader för lön inklusive sociala avgifter och pension under uppsägningstiden samt avgångsvederlag har gjorts i bokslutet för 2024.

## Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 2 | 2 |
| | **2** | **2** |

**Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | 2 034 | 808 |
| Övriga ränteintäkter | 1 474 | 1 578 |
| | **3 508** | **2 386** |

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader ränteswapar | -5 892 | -5 221 |
| Räntekostnader fastighetslån | 18 334 | 18 651 |
| Borgensavgift Svedala kommun | 1 836 | 1 766 |
| Övriga räntekostnader | 39 | 0 |
| | **14 317** | **15 196** |

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förändring av överavskrivningar | 1 052 | 689 |
| Återföring av periodiseringsfond | -2 035 | -1 731 |
| | **-984** | **-1 042** |

## Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Justering avseende tidigare år | 11 | 95 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -1 571 | -1 467 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-1 560** | **-1 371** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | 1 752 | | 5 818 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6 | -361 | 20,6 | -1 198 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 28,3 | -495 | 0,4 | -25 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 37,0 | -648 | 3,2 | -184 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | -0,6 | 11 | -1,6 | 95 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 3,8 | -67 | 1,0 | -59 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **89,1** | **-1 560** | **23,6** | **-1 371** |

## Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 169 | 2 020 |
| Omklassificeringar | 0 | 148 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 169** | **2 169** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -601 | -236 |
| Årets avskrivningar | -388 | -366 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-989** | **-601** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 180** | **1 567** |

## Not 16 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 96 |
| Omklassificeringar | 0 | -96 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **0** | **0** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **0** |

## Not 17 Förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 937 173 | 896 371 |
| Försäljningar/utrangeringar | -685 | -56 402 |
| Omklassificeringar | 6 336 | 97 203 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **942 824** | **937 173** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -283 278 | -281 181 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 041 | 17 924 |
| Årets avskrivningar | -18 941 | -20 021 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-301 177** | **-283 278** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **641 647** | **653 895** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 602 126 | 614 374 |
| Bokfört värde mark | 39 521 | 39 521 |
| | **641 647** | **653 895** |

## Not 18 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 1 562 048 | 1 694 548 |
| Vid årets slut | 1 633 900 | 1 562 048 |
| | | |
| Delområde Svedala | 1 450 000 | 1 381 148 |
| Delområde Klågerup | 18 800 | 18 500 |
| Delområde Bara | 145 100 | 128 500 |
| Vårdboende | 20 000 | 33 900 |

Noteringar från årets värdering:

| | |
|---|---|
| Kalkylstart | 2025-01-01 |
| Inflation/KPI | 1% 2025 och 2% under resterande kalkylperiod |
| Kalkylperiod | 10 år |
| Vakansrisk | 0,5-1,0% |
| Direktavkastningskrav | 4,35-5,50% beroende på läge och segment |

Marknadsvärdet per kvm uppgår till 19 385.

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 2024.

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 10 år i återstående löptid är kalkylperioden satt förbi kontraktsslut (i syfte att beräkna restvärdet baserat på det förväntade driftnettot efter respektive lokalhyreskontrakts utgång). Tex har kalkylperioden för Svanen satts till 20 år då biblioteket avtal löper t.o.m 2041-09-30.

## Not 19 Nedlagda utgifter på annans fastighet

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 475 | 41 |
| Inköp | 0 | 433 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **475** | **475** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -16 | -8 |
| Årets avskrivningar | -96 | -8 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-113** | **-16** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **362** | **458** |

## Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 646 | 14 479 |
| Inköp | 94 | 63 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -2 206 |
| Omklassificeringar | 0 | 4 309 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **16 740** | **16 646** |
| Ingående avskrivningar | -10 413 | -10 483 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 375 |
| Årets avskrivningar | -275 | -305 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-10 688** | **-10 413** |
| **Utgående redovisat värde** | **6 052** | **6 233** |

## Not 21 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 264 | 118 542 |
| Inköp | 17 258 | -8 765 |
| Omklassificeringar | -8 557 | -101 512 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **16 966** | **8 264** |
| **Utgående redovisat värde** | **16 966** | **8 264** |

## Not 22 Andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Rösträtts-andel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---|---|---|---|
| Svedalahem Holding AB | 250 | 100 | 250 | 25 |
| Svedalahem Vide AB | 100 | 100 | 100 | 2 117 |
| | | | | **2 142** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Svedalahem Holding AB | 559290-9468 | Svedala |
| Svedalahem Vide AB | 559388-6392 | Svedala |

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

## Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| 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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 140 | 91 |
| Tillkommande fordringar | 96 | 89 |
| Omklassificeringar | -13 | -40 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **223** | **140** |
| **Utgående redovisat värde** | **223** | **140** |

## Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupen fordran SKV avseende biogas | 3 371 | 0 |
| Förutbetalda leverantörsfakturor | 2 240 | 2 238 |
| | **5 611** | **2 238** |

## Not 26 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavande | 14 946 | 7 751 |
| | **14 946** | **7 751** |

## Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

**Ställda säkerheter - Inga**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Garantibelopp Fastigo | 181 | 163 |
| | **181** | **163** |

## Not 28 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvot-värde |
|---|---|---|
| Antal A-aktier | 60 000 | 100 |
| | **60 000** | |

## Not 29 Disposition av vinst eller förlust

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| **Förslag till vinstdisposition** | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor): | |
| balanserad vinst | 228 416 049 |
| årets vinst | 191 259 |
| | **228 607 308** |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 228 607 308 |
| | **228 607 308** |

## Not 30 Obeskattade reserver

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade överavskrivningar | 3 073 | 2 021 |
| Periodiseringsfond 2018 | 0 | 2 035 |
| Periodiseringsfond 2019 | 1 704 | 1 704 |
| Periodiseringsfond vid 2020 år | 1 848 | 1 848 |
| Periodiseringsfond vid 2021 år | 2 140 | 2 140 |
| | **8 765** | **9 749** |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 42 | 38 |

## Not 31 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**2024-12-31**

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|
| Byggnad uppskjuten skatt | -7 451 | -7 451 |
| | **-7 451** | **-7 451** |

**2023-12-31**

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

**Förändring av uppskjuten skatt**

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|
| Underskottsavdrag | 254 | -254 | 0 |
| Byggnad uppskjuten skatt | -6 134 | -1 317 | -7 451 |
| | **-5 880** | **-1 571** | **-7 451** |

## Not 32 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Förfaller senare än ett år efter balansdagen** | | |
| Fastighetslån | 347 000 | 293 000 |
| Mottagna depositioner | 117 | 121 |
| | **347 117** | **293 121** |

## 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.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Verkligt värde för derivat** | | |
| Ränteswapar | 4 699 | 6 491 |
| | **4 699** | **6 491** |
| **Räntebindning långfristiga skulder (inklusive ränteswapar)** | | |
| Inom 0-1 år | 233 000 | 258 000 |
| Inom 1-2 år | 100 000 | 55 000 |
| Inom 2-3 år | 40 000 | 0 |
| Inom 3-4 år | 50 000 | 40 000 |
| Inom 4-5 år | 50 000 | 50 000 |
| Inom 5-6 år | 0 | 50 000 |
| Inom 6-7 år | 0 | 0 |
| Inom 7-8 år | 0 | 0 |
| Inom 8-9 år | 50 000 | 0 |
| Inom 9-10 år | 0 | 50 000 |
| | **523 000** | **503 000** |

## Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna semesterlöner | 1 047 | 973 |
| Upplupna räntekostnader | 3 021 | 4 376 |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 7 899 | 5 775 |
| | **11 967** | **11 124** |

## Not 35 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm** | | |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | 0 | -1 413 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 19 700 | 20 700 |
| Utrangering av anläggningstillgångar | 1 863 | 2 756 |
| | **21 563** | **22 043** |

## Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

Svedala

*James Perlman*
James Perlman
Ordförande
2025-03-13

*Hellén Boij Ljungdell*
Hellén Boij Ljungdell
Vice ordförande
2025-03-13

*Dan Nilsson*
Dan Nilsson

2025-03-13

*Sara Ripa*
Sara Ripa

2025-03-13

*Christian Boy*
Christian Boy

2025-03-13

*Tommy Rosenberg*
Tommy Rosenberg

2025-03-13

*Mona-Lisa Flamander*
Mona-Lisa Flamander

2025-03-18

*Johan Lundgren*
Johan Lundgren
Verkställande direktör
2025-03-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-18

KPMG AB

*Daniel Larsson*
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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.

Penneo dokumentnyckel: WHGXY-IVAON-ETONV-19H6R-COTQ9-HXWBZ

## 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg enligt vår digitala signatur

KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: WH6XY-WAONT-ETONV-19H6R-C0TQ9-HXWBZ

*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."*

**Carl Daniel Larsson**
**Undertecknare**
*Serienummer: 41bc79a5b83db7[…]adfa300990eb4*
*IP: 188.150.xxx.xxx*
*2025-03-18 13:54:52 UTC*

Penneo dokumentnyckel: MYDBX-I9H6R-C0TQ9-HXNBZ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Årsredovisning

**och**

# Koncernredovisning

**för**

# Svedala kommunhus AB

559165-5633

Räkenskapsåret

2024

**Innehållsförteckning**


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


Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

Styrelsen och verkställande direktören för Svedala kommunhus AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 sex tillfällen 2024. Under året genomfördes tre ägardialoger mellan bolaget och de två dotterbolagen Svedala Exploaterings AB (Svedab) och Bostads AB Svedalahem. Vid ägardialogerna fördes samtal kring bland annat dotterbolagens ekonomi, utdelningskapacitet och utmaningar. Ägardirektiven för respektive bolag följdes upp tematiskt. En planering gjordes även för ägardialogerna 2025.

Företaget har sitt säte i Svedala.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Moderbolaget

Under 2024 fokuserade styrelsen på att ytterligare utveckla Svedala kommunhus ABs roll i den kommunala ägarstyrningen samt att förbättra det koncernövergripande samarbetet. De ägardirektiv som styrelsen tog fram under 2023 följdes upp tematiskt i samband med ägardialogerna. De teman som följdes upp var:

- Integration och god boendemiljö samt trygghet och trivsel.
- Bolagens arbete med krisberedskap.
- Bolagens brottsförebyggande arbete.

Bolagets VD, tillika kommundirektören i Svedala kommun, har löpande rapporterat det arbete som han genomfört enligt den VD-instruktion som styrelsen antog under slutet av 2023. I arbetet har stor tonvikt lagts vid arbetet att öka samverkan inom bolagskoncernen och att införliva dotterbolagens chefer i det kulturarbete som genomförs bland kommunens ledare.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Dotterbolaget Bostads AB Svedalahem**

***Organisation***
Styrelsen har i november 2024 fattat beslut om att avsluta anställningen med bolagets VD Cecilia Önnevik. Styrelsen har utsett koncernchef Johan Lundgren som tf VD. Rekrytering av ny VD har påbörjats.

***Försäljningar och förvärv***
Under året har Svedalahem förvärvat 100 % av aktierna i Svedalahem Vide AB från Peab Bostad. Svedalahem Vide AB har producerat fastigheten Värby 61:591 med 43 lägenheter om 1-3 rum och kök. De första hyresgästerna flyttade in i fastigheten i mitten av september 2024.

Styrelserna i Svedalahem och Svedalahem Vide AB har efter förvärvet fattat beslut om att inleda en fusion där moderbolaget ska överta dotterbolagets samtliga tillgångar och skulder. Fusionen är avslutad per 2025-02-10.

Bolaget har även förvärvat fastigheterna Svedala Skammarp 4:178 och 4:179 (Bara backar). Kostnader för slutreglering av exploateringsersättning för marken redovisas vid årets slut som pågående projekt.

Under året har inga försäljningar ägt rum.

***Nominering Kundkristallen***
Svedalahem genomförde under året en kundenkät i samarbete med AktivBo. Enkäten visade en positiv förflyttning för bolaget i kategorierna Serviceindex, Produktindex, Profil och Attraktivitet.

I januari 2025 mottog bolaget det glada beskedet om att bolaget blivit nominerade som en av fyra bolag i kategorin *"Största lyft serviceindex Bostäder för bolag med 1 000 - 3 999 lägenheter"* i branschtävlingen Kundkristallen. Kundkristallen är ett unikt branschpris och delas ut till de fastighetsbolag som gjort den största förbättringen eller fått bästa totalresultat i kategorier inom service, produkt och varumärke.

***Projekt***
Styrelsen i Svedalahem har under året beslutat om

- projektstart för ombyggnad av LSS gruppboende i Staren (Svedala 20:10) samt Boken och Rönnen (Svedala 35:5)

**Dotterbolaget Svedala Exploaterings AB SVEDAB**

***Organisation***
Styrelsen har i november 2024 fattat beslut om att avsluta anställningen med bolagets VD Cecilia Önnevik. Styrelsen har utsett koncernchef Johan Lundgren som tf VD. Rekrytering av ny VD har påbörjats.

***Projekt***
Svedabs styrelse har under året beslutat om

- projektstart för till- och ombyggnad samt planerat underhåll av Räddningstjänsten
- projektstart för investering i planerat underhåll av Marbäcksskolan
- projektstart för ombyggnad för hemtjänst Öster på Toftaängen
- projekteringsstart för en kompletterande byggnad med samlingssal till Svedala kommunhus
- att teckna exploateringsavtal inför antagande av detaljplan för Klågerupsskolan
- start av förstudie, detaljplan och markförvärv för badhus i Svedala

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

***Tillbyggnation Roslättsskolan***
Svedabs entreprenör för om- och tillbyggnad av Roslättsskolan har under året gått i konkurs och Svedab har hävt entreprenadavtalet för projektet. Upphandling av ny entreprenör för tillbyggnaden har skett genom en direktupphandling. Målet är att tillbyggnaden ska färdigställas i tid så att skolan kan tas i bruk till höstterminen 2025.

Upphandling av ombyggnaden beräknas ske under våren 2025.

# 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 och att utöka koncernövergripande samverkan. 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.

## Dotterbolagen

Inflationen har sjunkit under året och är under Riksbankens mål på 2 procent, delvis på grund av låga energipriser. Men priserna ligger kvar på en fortsatt hög nivå vilket påverkar bolagens ekonomi. Riksbanken har sänkt styrräntan under året och väntas sänka ytterligare under nästa år. Även om räntenivån kommer att sjunka framöver sjunker inte bolagens räntekostnader i samma takt, bolagen har äldre derivat på låga nivåer som ska omsättas till högre nivåer.

Energimarknaden har varit turbulent under några år men en viss stabilisering av energipriserna kan ses framöver. Under 2024 har priserna fortsatt öka. Rörliga och fasta kostnader för fjärrvärme och gas har ökat mest medan elpriserna har varit stabila på grund av det bundna elpris som bolaget fortfarande har. Upphandling av energislag och säkring av elportföljen har visat sig vara en bra strategi för bolagen. Kostnaderna för VA (vatten och avlopp) har ökat kraftigt 2023 och 2024 med avisering om fortsatta prisökningar framöver.

# 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.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

En annan faktor som har stor påverkan på koncernen är befolkningstillväxten där ett vikande barnantal innebär förändringar i kommunens behov av lokaler för främst förskola.

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.

**Dotterbolaget Bostads AB Svedalahem**

Svedalahems framtid påverkas av olika risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa risker och osäkerhetsfaktorer begränsas genom att de följs upp, analyseras och hanteras på ett systematiskt sätt. 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 kan påverkas 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.

Svedalahem påverkas även av en lägre befolkningstillväxt och en ökad andel äldre i befolkning. Ändringen av befolkningens sammansättning är av stor betydelse för bolagets verksamhet och utveckling och utvecklingen följs noggrant.

**Dotterbolaget Svedala Exploaterings AB SVEDAB**

Svedabs framtid påverkas av olika risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa risker och osäkerhetsfaktorer begränsas genom att de följs upp, analyseras och hanteras på ett systematiskt sätt. 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 kan påverkas 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 påverkas även av en lägre befolkningstillväxt och en ökad andel äldre i befolkning. Ändringen av befolkningens sammansättning är av stor betydelse för bolagets verksamhet och utveckling och utvecklingen följs noggrant

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# 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 2,24 år (2,55) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,46 % (2,66), exklusive borgensavgift om i genomsnitt 0,36 % (0,35).

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 345 Mkr (365). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 4,7 Mkr (6,2).

Svedala Exploaterings AB SVEDAB
Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,50 år (2,84) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,35 % (2,84), exklusive borgensavgift om 1,0 % (1,0).

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 580 Mkr (610). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 22,7 Mkr (22,2).

# 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 ch har ett stort fokus på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i verksamheten.

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.

Hållbarhetsarbetet fokuseras kring fokusområdena

- en attraktiv hyresvärd med hög service och bra bemötande
- ett attraktivt företagsklimat
- en attraktiv arbetsgivare
- ett hållbart Svedala

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# 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 2023 gjordes av kommunstyrelsen i Svedala 2024-12-09. 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

Kommunfullmäktige har för mandatperioden prioriterat målområden med tillhörande kommunövergripande mål. För 2023-2026 har bolagen i sina ägardirektiv fått kommunövergripande mål att arbeta med. Uppföljning av målen sker genom redovisning av indikatorer och aktiviteter för respektive mål.

Uppföljning av de finansiella målen sker vid delårs- och årsbokslut.

Prövning av 2024 års mål ska ske av kommunstyrelsen under 2025. Prövning av 2023 års mål enligt ägardirektiv har skett vid kommunstyrelsens sammanträde 2024-12-09 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolagen bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektiven.

### Uppföljning av finansiella mål för Bostads AB Svedalahem

- Bolagets justerade soliditet ska över tid inte varaktigt understiga 25 %
Bolagets balansomslutning per 2024-12-31 ökade med cirka 21 Mkr jämfört med föregående år medan eget kapital var i princip oförändrat. Detta sammantaget innebar att soliditeten sjönk till 31,2 % (32,1 % för 2023).

- Bolaget ska ha en direktavkastning på eget kapital om 4 %, över fem år i genomsnitt
Direktavkastningen på eget kapital 2024 uppgick till 0,3 % medan utfallet över fem år uppgick till 12,4 %. Bolagets hyresintäkter täcker inte de kostnadsökningar som bolaget har bland annat för reparationer, underhåll och media. Bolaget arbetar aktivt med en handlingsplan för att hantera den framtida ekonomiska utvecklingen.

### Uppföljning av finansiella mål för Svedala Exploaterings AB SVEDAB

- Svedabs justerade soliditet ska över tid ligga inom intervallet 9-11 procent
Soliditeten per 2024-12-31 uppgick till 13,1 % (12,5 % per 2023-12-31). Det justerade egna kapitalet ökade under 2024 med cirka 10 Mkr medan balansomslutningen minskade till följd av avskrivningar och amortering. Sammantaget förklarar det ökningen av soliditeten.

# Ägarförhållanden

Svedala kommunhus AB ägs till 100 % av Svedala kommun.

Document ID: a6fd50d2-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Flerårsöversikt** (tkr)

| **Koncernen** | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 193 716 | 184 077 | 152 141 | 215 880 | 219 736 |
| Resultat efter finansiella poster | 10 594 | 19 782 | 37 372 | 172 917 | 31 618 |
| Balansomslutning | 2 030 503 | 1 932 270 | 1 887 842 | 1 863 807 | 1 656 209 |
| Marknadsvärde fastigheter | 4 011 800 | 3 860 748 | 3 860 748 | 3 518 700 | 3 223 500 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 3,1 | 3,2 | 3,1 | 10,2 | 2,9 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 2,6 | 4,5 | 8,3 | 49,3 | 11,8 |
| Soliditet (%) | 20,5 | 21,4 | 24,1 | 23,3 | 16,1 |
| Genomsnittlig ränta exkl borgensavgift (%) | 2,39 | 2,71 | 1,85 | 0,88 | 0,82 |
| Belåningsgrad bokfört värde (%) | 69 | 72 | 66 | 67 | 79 |
| Belåningsgrad marknadsvärde (%) | 33 | 34 | 30 | 31 | 39 |
| Antal anställda | 32 | 31 | 32 | 31 | 31 |
| Antal kvadratmeter | 183 333 | 183 963 | 178 666 | 175 396 | 188 211 |

| **Moderbolaget** | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | 5 283 | 7 517 | 65 083 | 604 | 10 638 |
| Balansomslutning | 81 779 | 84 597 | 141 424 | 76 345 | 79 064 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | neg | 1,1 | 0,0 | neg | neg |
| Avkastning på eget kap. (%) | 6,5 | 9,0 | 46,1 | 0,8 | 14,2 |
| Soliditet (%) | 99,3 | 98,9 | 99,8 | 99,7 | 94,9 |
| Antal anställda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Förändringar i eget kapital, Tkr**

| **Koncernen** | **Aktie-kapital** | **Övrigt tillskjutet kapital** | **Annat eget kapital inkl. årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 600 | 55 500 | 358 022 | **414 122** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Utdelning | | | -7 500 | **-7 500** |
| Förändring koncernstruktur | | | 2 487 | **2 487** |
| Årets resultat | | | 6 560 | **6 560** |
| **Belopp vid årets utgång** | **600** | **55 500** | **359 568** | **415 668** |

| **Moderbolaget** | **Aktie-kapital** | **Fri överkurs-fond** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 600 | 55 500 | 20 078 | 7 517 | **83 696** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Utdelning | | | -7 500 | | **-7 500** |
| Balanseras i ny räkning | | | 7 517 | -7 517 | **0** |
| Årets resultat | | | | 5 283 | **5 283** |
| **Belopp vid årets utgång** | **600** | **55 500** | **20 096** | **5 283** | **81 479** |

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

| | |
|---|---|
| fri överkursfond | 55 500 000 |
| balanserad vinst | 20 095 867 |
| årets vinst | 5 282 895 |
| | **80 878 762** |

| | |
|---|---|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (6 667 kronor per aktie) | 4 000 000 |
| i ny räkning överföres | 76 878 762 |
| | **80 878 762** |

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

Styrelsen anser att förslaget 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, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Koncernens Resultaträkning
tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 193 716 | 184 077 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 1 199 | 1 332 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 10 078 | 48 833 |
| | | **204 993** | **234 242** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -114 486 | -141 603 |
| Övriga externa kostnader | 5, 6, 7 | -11 423 | -10 577 |
| Personalkostnader | 8 | -33 769 | -27 279 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -24 527 | -25 888 |
| Övriga rörelsekostnader | | -3 088 | -5 294 |
| | | **-187 293** | **-210 640** |
| **Rörelseresultat** | | **17 700** | **23 602** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 9 | 4 | 4 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 44 549 | 42 776 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -51 659 | -46 601 |
| | | **-7 106** | **-3 820** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **10 594** | **19 782** |
| **Resultat före skatt** | | **10 594** | **19 782** |
| Skatt på årets resultat | 12 | -1 219 | -1 451 |
| Uppskjuten skatt | 12 | -2 814 | -3 153 |
| **Årets resultat** | | **6 560** | **15 178** |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 6 560 | 15 178 |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Koncernens Balansräkning
tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Immateriella anläggningstillgångar*** | | | |
| Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten | 13 | 1 636 | 2 176 |
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter | 14 | 1 843 | 1 896 |
| Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar | 15 | 0 | 0 |
| | | **3 479** | **4 072** |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 16, 17 | 942 003 | 889 415 |
| Nedlagda utgifter på annans fastighet | 18 | 808 | 1 024 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 19 | 139 698 | 132 095 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 20 | 96 493 | 86 878 |
| | | **1 179 002** | **1 109 412** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 21 | 80 | 80 |
| Andra långfristiga fordringar | 22, 23, 24 | 737 738 | 687 173 |
| | | **737 818** | **687 253** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 920 299** | **1 800 737** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Varulager m m*** | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 57 | 122 |
| | | **57** | **122** |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 1 562 | 1 926 |
| Fordringar hos Svedala kommun | | 50 734 | 77 272 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 96 | 119 |
| Aktuella skattefordringar | | 90 | 544 |
| Övriga fordringar | | 8 483 | 20 406 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 9 417 | 4 620 |
| | | **70 382** | **104 887** |
| ***Kassa och bank*** | 26 | 39 765 | 26 524 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **110 204** | **131 533** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 030 503** | **1 932 270** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Koncernens Balansräkning

tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **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 | | 359 569 | 358 022 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **415 669** | **414 122** |
| **Summa eget kapital** | | **415 669** | **414 122** |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 28 | 37 373 | 34 438 |
| | | **37 373** | **34 438** |
| **Långfristiga skulder** | 29, 30 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 833 000 | 1 021 000 |
| Övriga skulder | | 117 | 121 |
| | | **833 117** | **1 021 121** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 680 000 | 382 000 |
| Förskott från kunder | | 13 578 | 8 940 |
| Leverantörsskulder | | 28 134 | 38 888 |
| Övriga skulder | | 1 840 | 6 503 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 20 792 | 26 258 |
| | | **744 344** | **462 589** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 030 503** | **1 932 270** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Koncernens Kassaflödesanalys

tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 10 594 | 19 782 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m | 32 | 38 452 | 45 673 |
| Betald skatt | | -765 | -789 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **48 281** | **64 665** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbeten | | 66 | 68 |
| Förändring kundfordringar | | 364 | -1 793 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 33 686 | 23 847 |
| Förändring leverantörsskulder | | -10 754 | -9 496 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 53 270 | 10 655 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **124 912** | **87 947** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | | 0 | -122 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -199 881 | -170 830 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | | 0 | 36 929 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -94 | -20 051 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 2 036 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | 0 | -74 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 42 081 | 37 094 |
| Investeringsstöd | | 0 | 21 863 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-157 895** | **-93 156** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Erhållna aktieägartillskott | | 2 487 | 0 |
| Återbetalning deposition | | -4 | -63 |
| Upptagna lån | | 60 000 | 90 000 |
| Amortering av lån | | -8 760 | 0 |
| Utbetald utdelning | | -7 500 | -65 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **46 223** | **24 937** |
| **Årets kassaflöde** | | **13 241** | **19 728** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 26 524 | 6 796 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 26 | **39 765** | **26 524** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee4327778ab

# Moderbolagets Resultaträkning
tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Rörelsens intäkter** | 33 | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| | | **0** | **0** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 5 | -793 | -426 |
| Personalkostnader | 8 | -132 | -32 |
| | | **-926** | **-457** |
| **Rörelseresultat** | | **-926** | **-457** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 34 | 6 209 | 7 648 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 10 | 0 | 1 365 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | 0 | -1 038 |
| | | **6 209** | **7 975** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **5 283** | **7 517** |
| **Resultat före skatt** | | **5 283** | **7 517** |
| Skatt på årets resultat | 12 | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **5 283** | **7 517** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Moderbolagets Balansräkning
tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **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 | | 4 759 | -174 |
| | | **4 759** | **-174** |
| ***Kassa och bank*** | 26 | 992 | 8 569 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 751** | **8 395** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **81 779** | **84 423** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Moderbolagets Balansräkning

tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 27 | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | 36 | 600 | 600 |
| | | **600** | **600** |
| ***Fritt eget kapital*** | 37 | | |
| Fri överkursfond | | 55 500 | 55 500 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 20 096 | 20 078 |
| Årets resultat | | 5 283 | 7 517 |
| | | **80 879** | **83 095** |
| **Summa eget kapital** | | **81 479** | **83 695** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 48 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 1 |
| Skulder till Svedala kommun | | 0 | 444 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 4 |
| Övriga skulder | | 8 | 9 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 292 | 222 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **300** | **728** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **81 779** | **84 423** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Moderbolagets Kassaflödesanalys
tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 283 | 7 517 |
| Betald skatt | | -4 | 0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **5 279** | **7 517** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -5 000 | 62 195 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -48 | 48 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -308 | 608 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-77** | **70 368** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Utbetald utdelning | | -7 500 | -65 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-7 500** | **-65 000** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **-7 577** | **5 368** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 8 569 | 3 201 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 26 | **992** | **8 569** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# 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.

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

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.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**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 |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

| *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.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

***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.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

***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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**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.

**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 bolagens fastighetsinnehav.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**
**Koncernen**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **Nettoomsättning per rörelsegren** | | |
| Hyresintäkter lokaler | 88 085 | 84 565 |
| Hyresintäkter parkering | 2 133 | 1 897 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 755 | 2 994 |
| Hyresintäkter bostäder | 100 813 | 94 690 |
| Rabatter | -71 | -69 |
| | **193 716** | **184 077** |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**
**Koncernen**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Försäkringsersättning | 1 908 | 5 250 |
| Återbetalning biogas | 4 501 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 053 | 9 364 |
| Vidarefakturering | 1 616 | 34 219 |
| | **10 078** | **48 833** |

Övriga rörelseintäkter avser bl.a. gemensamma kostnader inom koncernen, försäljning av media samt bidrag för Eu projekt.

**Not 4 Fastighetskostnader**
**Koncernen**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Driftkostnader | 83 792 | 119 173 |
| Underhållskostnader | 26 349 | 18 404 |
| Fastighetsskatt | 4 344 | 4 026 |
| | **114 486** | **141 603** |

**Not 5 Arvode till revisorer**
**Koncernen**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **KPMG AB** | | |
| Revisionsuppdrag | 377 | 432 |
| Skatterådgivning | 110 | -180 |
| Andra uppdrag | -28 | 82 |
| | **459** | **334** |

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.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Moderbolaget**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **KPMG AB** | | |
| Revisionsuppdrag | 62 | -2 |
| Skatterådgivning | 10 | -120 |
| | **72** | **-122** |

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:

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 1 977 | 1 046 |
| Senare än ett år men inom fem år | 0 | 1 029 |
| | **1 977** | **2 075** |

| | | |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 1 055 | 1 106 |
| | **1 055** | **1 106** |

Operationell leasing saknas i moderbolaget. I dotterbolagens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrd lokal. Lokalen används till att bedriva verksamhet för de två dotterbolagen. Avtalet för hyra av lokalen löper på fem år med möjlighet för bolaget att förlänga med ytterligare fem år.

## Not 7 Operationella leasingavtal där företaget är leasegivare

**Koncernen**

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

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 6 847 | 14 463 |
| Senare än ett år men inom fem år | 11 228 | 46 216 |
| Senare än fem år | 3 508 | 107 351 |
| | **21 583** | **168 031** |

Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom skolor, förskolor, vårdboende och särskilt boende uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga avtal är tecknade. Nuvärdeberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna. 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.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

## Not 8 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 11 | 11 |
| Män | 21 | 20 |
| | **32** | **31** |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse | 1 937 | 1 665 |
| Övriga anställda | 16 013 | 15 013 |
| | **17 950** | **16 678** |
| **Pensions- och sociala kostnader** | | |
| Pensionskostnader för verkställande direktör | 689 | 489 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 2 742 | 2 404 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 156 | 7 564 |
| | **10 588** | **10 457** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **28 538** | **27 135** |

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

Avtal om avgångsvederlag
Styrelsen har i november 2024 fattat beslut om att avsluta anställningen med bolagets VD. Reservering för kostnader för lön inklusive sociala avgifter och pension under uppsägningstiden samt avgångsvederlag har gjorts i bokslutet för 2024.

### Moderbolaget

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse | 26 | 26 |
| | **26** | **26** |
| **Sociala kostnader** | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 | 6 |
| | **7** | **6** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **33** | **32** |
| **Könsfördelning bland ledande befattningshavare** | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 20 % | 20 % |
| Andel män i styrelsen | 80 % | 80 % |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | 0 % | 0 % |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 100 % | 100 % |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

## Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

**Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 4 | 4 |
| | **4** | **4** |

## Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

**Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 3 228 | 3 270 |
| Räntekomponent finansiella leasingavtal | 41 321 | 39 506 |
| | **44 549** | **42 776** |

**Moderbolaget**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | 0 | 1 365 |
| | **0** | **1 365** |

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

**Koncernen**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga räntekostnader | 2 362 | 1 332 |
| Räntekostnader ränteswapar | -18 423 | -15 505 |
| Räntekostnader fastighetslån | 56 567 | 50 319 |
| Räntekostnader billån | 0 | 20 |
| Borgensavgift Svedala kommun | 11 153 | 10 435 |
| | **51 659** | **46 601** |

**Moderbolaget**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 038 |
| | **0** | **1 038** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

### Koncernen

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Aktuell skatt | 0 | -1 546 |
| Justering avseende tidigare år | -1 219 | 95 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -2 814 | -3 153 |
| **Totalt redovisad skatt** | **-4 034** | **-4 604** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | 14 514 | | 19 782 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -2 990 | 20,60 | -4 075 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 7,78 | -1 129 | 0,44 | -87 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -9,62 | 1 396 | 2,32 | -459 |
| Justering avseende skatter för föregående år | 8,40 | -1 219 | -0,48 | 95 |
| Övrigt | 0,63 | -91 | 0,40 | -78 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **27,79** | **-4 034** | **23,27** | **-4 604** |

### Moderbolaget

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Skatt på årets resultat** | | |
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| **Totalt redovisad skatt** | **0** | **0** |

**Avstämning av effektiv skatt**

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Procent** | **Belopp** | **Procent** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | | 5 283 | | 7 517 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -1 088 | 20,60 | -1 549 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -24,21 | 1 279 | -20,96 | 1 575 |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 3,61 | -191 | 0,00 | 0 |
| Övrigt | 0,00 | 0 | 0,36 | -27 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **0,00** | **0** | **0,00** | **0** |

Document ID: a6fd502d-75...98-4d08-a3c3-1aee432778ab

## Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 929 | 2 586 |
| Omklassificeringar | 0 | 343 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 929** | **2 929** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -753 | -265 |
| Årets avskrivningar | -540 | -488 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 293** | **-753** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 636** | **2 176** |

## Not 14 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 097 | 2 097 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 097** | **2 097** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -201 | -149 |
| Årets avskrivningar | -52 | -52 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-253** | **-201** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 843** | **1 896** |

## Not 15 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 221 |
| Inköp | 0 | 71 |
| Omklassificeringar | 0 | -291 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **0** | **0** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **0** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Not 16 Förvaltningsfastigheter**
**Koncernen**

| | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 388 282 | 1 812 514 |
| Inköp | 2 606 | 36 830 |
| Försäljningar/utrangeringar | -6 620 | -59 639 |
| Omklassificeringar | 108 862 | -401 423 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 493 130** | **1 388 282** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -498 867 | -465 061 |
| Försäljningar/utrangeringar | 4 520 | 18 894 |
| Årets avskrivningar | -56 780 | -52 700 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-551 127** | **-498 867** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **942 003** | **889 415** |
| | | |
| Bokfört värde byggnader | 1 589 360 | 1 490 205 |
| Bokfört värde mark | 87 829 | 86 126 |
| | **1 677 189** | **1 576 331** |

Av bokfört värde på förvaltningsfastigheter redovisas 737 367 tkr (686 916) som finansiella leasingavtal.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

## Not 17 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Uppgifter om förvaltningsfastigheter** | | |
| Vid årets början | 3 860 748 | 3 860 748 |
| Vid årets slut | 4 011 800 | 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 2024. Värdering har skett fastighet för fastighet. Om det bokförda värdet understiger det bedömda marknadsvärdet med mer än 5% så har en nedskrivningsprövning skett. Nedskrivningsbehov finns ej för år 2024.

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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 663 | 1 703 |
| Inköp | 0 | 433 |
| Omklassificeringar | 0 | 527 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 663** | **2 663** |
| Ingående avskrivningar | -1 639 | -1 590 |
| Årets avskrivningar | -216 | -49 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 855** | **-1 639** |
| **Utgående redovisat värde** | **808** | **1 024** |

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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 189 838 | 172 392 |
| Inköp | 1 032 | 3 109 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -2 606 |
| Omklassificeringar | 15 590 | 16 942 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **206 460** | **189 838** |
| Ingående avskrivningar | -57 742 | -48 280 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 505 |
| Årets avskrivningar | -9 019 | -9 967 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-66 762** | **-57 742** |
| **Utgående redovisat värde** | **139 698** | **132 095** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

## Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 86 878 | 276 822 |
| Inköp | 194 832 | 128 647 |
| Försäljningar/utrangeringar | -9 598 | -15 629 |
| Omklassificeringar | -175 619 | -302 962 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **96 493** | **86 878** |
| **Utgående redovisat värde** | **96 493** | **86 878** |

## Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| 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**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 687 173 | 724 193 |
| Tillkommande fordringar | 166 | 182 |
| Avgående fordringar | -42 113 | -37 094 |
| Omklassificeringar | 92 512 | -108 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **737 738** | **687 173** |
| **Utgående redovisat värde** | **737 738** | **687 173** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Not 23 Finansiella leasingavtal där företaget är leasegivare**
**Koncernen**
Nuvärdet av minimileasingavgifterna förfaller enligt följande

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 44 146 | 38 829 |
| Senare än ett år men inom fem år | 202 768 | 177 152 |
| Senare än fem år | 490 454 | 470 935 |
| | **737 367** | **686 916** |

**Not 24 Uppgifter om finansiella leasingavtal**
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ej intjänade finansiella intäkter | 267 520 | 271 295 |
| Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat | 75 640 | 42 596 |

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 överförts 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**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda leverantörsfakturor | 4 703 | 4 620 |
| Upplupen fordran SKV avseende biogas | 4 715 | 0 |
| | **9 417** | **4 620** |

**Not 26 Kassa och bank**
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavande | 39 765 | 26 524 |
| | **39 765** | **26 524** |

Tillgodohavande på koncernkontot redovisas som övrig fordran hos Svedala kommun.

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavande | 992 | 8 569 |
| | **992** | **8 569** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

## Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

**Koncernen**

Ställda säkerheter saknas.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag:** | | |
| Garantibelopp Fastigo | 181 | 163 |
| | **181** | **163** |
| **Till förmån för andra:** | | |
| Kommunal borgen | 990 000 | 900 000 |
| | **990 000** | **900 000** |

**Moderbolaget**

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser saknas.

## Not 28 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Koncernen**

**2024-12-31**

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|---|---|---|
| Skattepliktiga temporära skillnader | 0 | -37 373 | -37 373 |
| | **0** | **-37 373** | **-37 373** |

**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** |

**Förändring av uppskj skatt**

| | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|
| Skattemässiga underskottsavdrag | 254 | -254 | 0 |
| Skattepliktiga temporära skillnader | -34 692 | -2 681 | -37 373 |
| | **-34 438** | **-2 935** | **-37 373** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**Not 29 Långfristiga skulder**
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Förfaller senare än ett år efter balansdagen** | | |
| Fastighetslån | 833 000 | 1 021 000 |
| Mottagna depositioner | 117 | 121 |
| | **833 117** | **1 021 121** |

**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.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Verkligt värde för derivat** | | |
| Ränteswapar | 27 407 | 28 678 |
| | **27 407** | **28 678** |
| | | |
| **Räntebindning långfristiga skulder (inklusive ränteswapar)** | | |
| Inom 0-1 år | 643 000 | 776 800 |
| Inom 1-2 år | 200 000 | 55 000 |
| Inom 2-3 år | 140 000 | 0 |
| Inom 3-4 år | 150 000 | 140 000 |
| Inom 4-5 år | 150 000 | 150 000 |
| Inom 5-6 år | 80 000 | 150 000 |
| Inom 6-7 år | 100 000 | 80 000 |
| Inom 7-8 år | 0 | 100 000 |
| Inom 8-9 år | 50 000 | 0 |
| Inom 9-10 år | 0 | 50 000 |
| | **1 513 000** | **1 501 800** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

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

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga uppl kostn och förutb int | 12 212 | 15 834 |
| Upplupna semesterlöner | 1 699 | 1 537 |
| Upplupna räntekostnader | 6 587 | 8 684 |
| Upplupna pensionskostnader | 295 | 203 |
| | **20 792** | **26 258** |

**Moderbolaget**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga uppl kostn och förutb int | 292 | 222 |
| | **292** | **222** |

## Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
**Koncernen**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m** | | |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 24 527 | 25 888 |
| Utrangering av anläggningstillgångar | 4 320 | 5 293 |
| Resultatförda investeringar | 9 605 | 15 904 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | 0 | -1 413 |
| | **38 452** | **45 673** |

## 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**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 6 209 | 7 648 |
| | **6 209** | **7 648** |

Utdelning från andelar i dotterföretag:
Svedala Exploaterings AB SVEDAB 6 000 tkr (varav 5 000 tkr är anteciperad utdelning för 2024)
Bostads AB Svedalahem 208,8 tkr.

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

**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**

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| **Förslag till vinstdisposition** | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| fri överkursfond | 55 500 |
| balanserad vinst | 20 096 |
| årets vinst | 5 283 |
| | **80 879** |
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas (6 667 kronor per aktie) | 4 000 |
| i ny räkning överföres | 76 879 |
| | **80 879** |

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

**Moderbolaget**

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

Svedala den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Erik Stoy
Ordförande

Ambjörn Hardenstedt

Erik Almgren

Ronny Johnsson

Sara Ripa

Johan Lundgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

2025-04-23 07:56:46 UTC+00:00 Styrelseledamot

**RONNY JOHNSSON**

SE BankID - c3ea0fa1-e3f3-485d-bbbc-f2ceaf0925e7

2025-04-23 09:03:53 UTC+00:00 Styrelseledamot

**SARA RIPA**

SE BankID - 8a467c04-1983-41ea-aca5-eb466c0c866a

2025-04-23 09:36:56 UTC+00:00 Styrelseledamot

**Per Erik Göran Almgren**

SE BankID - 0efc58a6-c5d9-4ba8-a63e-e64d4cb6d33c

2025-04-23 16:46:43 UTC+00:00 VD

**PER JOHAN STEFAN LUNDGREN**

SE BankID - 4464b8fb-751f-4fc3-888a-eedb3e426a92

2025-04-24 10:59:40 UTC+00:00 Ordförande

**Erik Stoy**

SE BankID - 12d1bafb-6a36-46e7-9511-217f95b134a4

2025-04-28 07:29:27 UTC+00:00 Styrelseledamot

**AMBJÖRN HARDENSTEDT**

SE BankID - dc296b3c-6557-40bd-88f9-801d6b10a71d

2025-04-28 09:32:06 UTC+00:00 Auktoriserad revisor

**Carl Daniel Larsson**

SE BankID - 2c2743d3-c157-44b5-8a20-c67733d02405

Document ID: a6fd502d-7598-4d08-a3c3-1aee432778ab

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svedala kommunhus AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svedala kommunhus ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Svedala kommunhus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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.

Penneo dokumentnyckel: 4UM9E-2WBJA-EAC7A-UGIV2-3JZK8-WGAAD

## 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 Svedala kommunhus AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

KPMG AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Permed dokumentnyckel: 4UM9E-2WSJA-EAC7A-UGIV2-3JRK8-W9A4D

*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."*

**Carl Daniel Larsson**
**Undertecknare**
*Serienummer: 41bc79a5b83db7[...]adfa300990eb4*
*IP: 195.84.xxx.xxx*
*2025-04-28 09:43:16 UTC*

*Penneo dokumentnyckel: 4UM9E-2JDK8-IWSMD*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.