

Årsredovisning för
Svenljunga Verksamhetslokaler AB
556803-9654

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10 M

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Burgitt Ihm

Burgitt Ihm

072-505 1309

Sanne Harangi

Sanne Harangi

073-805 6497

2023061536292

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Svenljunga Verksamhetslokaler AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Svenljunga 2023-04-04


Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Svenljunga Verksamhetslokaler AB, 556803-9654, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Svenljunga registrerades år 2010 och ägs till 100 % av Svenljunga kommun Förvaltning AB, som är ett helägt dotterbolag till Svenljunga kommun. Företagets verksamhet består av att bygga, förvärva, äga, förvalta och sälja verksamhetslokaler på uppdrag av Svenljunga kommun. Företaget äger och förvaltar fastigheter med en lokalyta om ca 76 000 kvm, fördelat på flera orter i Svenljunga kommun, bestående av skollokaler, olika boendeformer och kontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har till- och ombyggnation av Överlida förskola och projektering av Överlida skola startat. Arbetet med skolstrukturen i söder fortsätter även under 2023.

Fastigheterna i företaget har generellt ett stort underhållsbehov och mycket kraft och resurser har lagts på underhåll, såväl i större projekt som i mindre åtgärder. Exempel på några större projekt är;

- Byte pelletspanna i Sexdrega
- Invändig målning och byte mattor i Hillareds och Sexdrega skolor
- Målning fasader på idrottshallar i Hillared och Sexdrega
- Byte tak Sexdrega skola
- Installation av solceller på idrottshall i Sexdrega
- Byte takkupor på Klockaregården

Dessutom arbetar man fortlöpande med installation av sprinkler samt även installation av fiber på omsorgsboenden. Bolaget har under året även utfört löpande underhåll, reparationer och en hel del verksamhetsanpassningar.

Företaget har sedan tidigare installerat solceller på två fastigheter, Moga Fritid och under nybyggnationen 2021 även på Svedjans förskola.

	2022	2021
Moga Fritid	49 100 kWh	55 600 kWh
Svedjans förskola	30 600 kWh	15 900 kWh

Två fastigheter har sålts under året. Det är fastigheter där kommunen har avslutat sin verksamhet;

- Toftalyckan i Överlida
- Holsjunga skola och idrottshall

Företaget köper liksom tidigare år ekonomisk och teknisk förvaltning av AB Svenljunga Bostäder.

Ekonomi

Företaget redovisar ett underskott om -4,2 mkr före bokslutsdispositioner och skatt, vilket inte uppfyller ägarens krav om avkastning om 1 % av hyresintäkterna. Efter beslut hos moderbolaget 2022-12-01 §16 ger Svenljunga kommun Förvaltning AB ett koncernbidrag till Svenljunga Verksamhetslokaler om 2 315 tkr för att täcka reaförlusten vid försäljningen av Holsjunga skola. Resultatet före skatt blir då -1,9 mkr för 2022. Resultatet motsvarar inte ägarens krav på ett överskott om 1 % av hyresintäkterna.

Främsta orsaken till förlusten är att elstödet inte fullt ut är beslutad för företag, som vi beräknade under hösten. För SVLAB innebär det en återbetalning runt 1,6 mkr som inte kunnat bokas upp under 2022, men som troligtvis kommer att utbetalas under 2023. Till detta kommer att kostnaden för el blev 3,9 mkr över budget och dessutom högre i slutet av året än vi räknade med i prognosen.

Företaget sålde två fastigheter under året, båda med reaförlust. För Holsjunga skola och idrottshall erhöll företaget ett koncernbidrag från ägaren men reaförlusten för Toftalyckan uppgår till -1,4 mkr som ligger i företagets resultaträkning.

Förutom ökade kostnader för löpande underhåll visar bolaget även ökade driftkostnader. Detta beror främst på höjda priser på många avtal, såväl snöröjning och markskötsel som bevakning har ökade kostnader. Bolaget har även haft stora kostnader för ändrade detaljplaner, kostnader som har överstigit både budget och kostnadsförslag.

På grund av uteblivna leveranser av pellets har vi varit tvungna att köpa in och elda olja i våra närvärmeverk till ett mycket högre pris, ca 1 mkr över budget.

Svenljunga kommun har gått i borgen för samtliga lån.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Hysesintäkter	74 901	71 895	69 837	67 996
Resultat efter finansiella poster	-4 260	712	618	-3 166
Resultat efter bokslutsdispositioner och före skatt	-1 945	712	618	-6
Soliditet, %	7%	8%	8%	8%

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	10 000	15 005
Årets resultat		-1 945
Vid årets slut	10 000	13 060

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick vid årets slut till 14 900 kkr (14 900 kkr).

Resultatdisposition

	Belopp i kkr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital:	
balanserat resultat	15 005
årets resultat	-1 945
Totalt	13 060
balanseras i ny räkning	13 060
Summa	13 060

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	2	74 901	71 895
Övriga rörelseintäkter	3	6 097	6 937
Summa rörelseintäkter		80 998	78 832
Rörelsekostnader			
Drift och Underhåll	4	-53 642	-52 102
Övriga externa kostnader	4	-9 109	-8 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 136	-15 191
Övriga rörelsekostnader	5	-4 181	-
Summa rörelsekostnader		-83 068	-76 034
Rörelseresultat		-2 070	2 798
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-
Räntekostnader	6	-2 194	-2 086
Summa finansiella poster		-2 190	-2 086
Resultat efter finansiella poster		-4 260	712
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 315	-
Summa bokslutsdispositioner		2 315	-
Resultat före skatt		-1 945	712
Skatter			
Årets resultat		-1 945	712

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	275 381	297 869
Maskiner, Inventarier, Fordon	8	2 673	1 464
Pågående nyanläggningar	9	12 366	1 427
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>290 420</u>	<u>300 760</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>290 420</u>	<u>300 760</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		237	47
Fordringar hos koncernföretag		23 399	18 993
Övriga fordringar		6 541	5 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		614	143
Summa kortfristiga fordringar		<u>30 791</u>	<u>24 446</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>30 791</u>	<u>24 446</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>321 211</u>	<u>325 206</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Summa bundet eget kapital		10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 005	14 293
Årets resultat		-1 945	712
Summa fritt eget kapital		13 060	15 005
Summa eget kapital		23 060	25 005
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	277 692	282 133
Summa långfristiga skulder		277 692	282 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 967	5 648
Leverantörsskulder		10 708	8 202
Övriga skulder		571	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 213	4 133
Summa kortfristiga skulder		20 459	18 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 211	325 206

M

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Intäkter

Intäkterna utgörs till största delen av hyror och försäljning av tjänster. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyreskontrakt, vilket innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningen redovisas bland övriga rörelseintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del av tillgångens prestandaförbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	10-33
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

M

Not 2 Hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyresintäkter lokaler	74 037	70 719
Hyresintäkter lägenheter	263	257
Debiterad energi, VA och Avfall	601	919
Summa	74 901	71 895

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Verksamhetsservice	5 868	4 194
Vinst avyttring byggnad och mark		2 668
Övrigt	229	75
Summa	6 097	6 937

Not 4 Drift och Underhåll, Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift och Underhåll, exklusive Energi, VA och Avfall	34 092	37 597
Energi, VA och Avfall	19 551	14 505
Övriga externa kostnader	9 107	8 741
Summa	62 750	60 843

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förluster vid avyttring av fastigheter:		
Rivning fastighet Kinnagatan 16	452	-
Försäljning Toftalyckan	1 415	-
Försäljning Holsjunga skola och idrottshall	2 314	-
Summa	4 181	-

Not 6 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 331	1 229
Räntekostnader, övriga		9
Borgensavgift, koncern	863	848
Summa	2 194	2 086

W

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	426 257	381 238
-Nyförvärv	885	
-Omklassificeringar	1 859	46 770
-Avyttringar och utrangeringar	-16 593	-1 751
	<u>412 408</u>	<u>426 257</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-128 388	-114 417
-Avyttringar och utrangeringar	7 164	824
-Årets avskrivning enligt plan	-15 803	-14 795
	<u>-137 027</u>	<u>-128 388</u>
Redovisat värde vid årets slut	275 381	297 869
Varav Mark	16 570	17 466

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 981	4 148
-Omklassificeringar	1 543	1 374
-Avyttringar och utrangeringar	-41	-541
Vid årets slut	<u>6 483</u>	<u>4 981</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 518	-3 662
-Avyttringar och utrangeringar	41	541
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-333	-397
Vid årets slut	<u>-3 810</u>	<u>-3 518</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 673	1 463

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 427	17 674
Investeringar	14 341	30 523
Omklassificeringar	-3 402	-46 770
Redovisat värde vid årets slut	12 366	1 427

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Amorteras inom ett år	-4 967	-5 648
Förfaller inom ett år	105 735	87 519
Förfaller inom två till fem år	176 924	200 262
Förfaller efter fem år	-	-
	<u>277 692</u>	<u>282 133</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Koncernuppgifter

Företaget ägs till 100 % av Svenljunga kommun Förvaltning AB, 556803-9647, med säte i Svenljunga, som i sin tur ägs av Svenljunga kommun, 212000-1512.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8 % av inköpen och 79 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör. Dessutom har bolaget köpt teknisk och ekonomisk förvaltning för 9 182 tkr av annat bolag inom företagsgruppen.

7

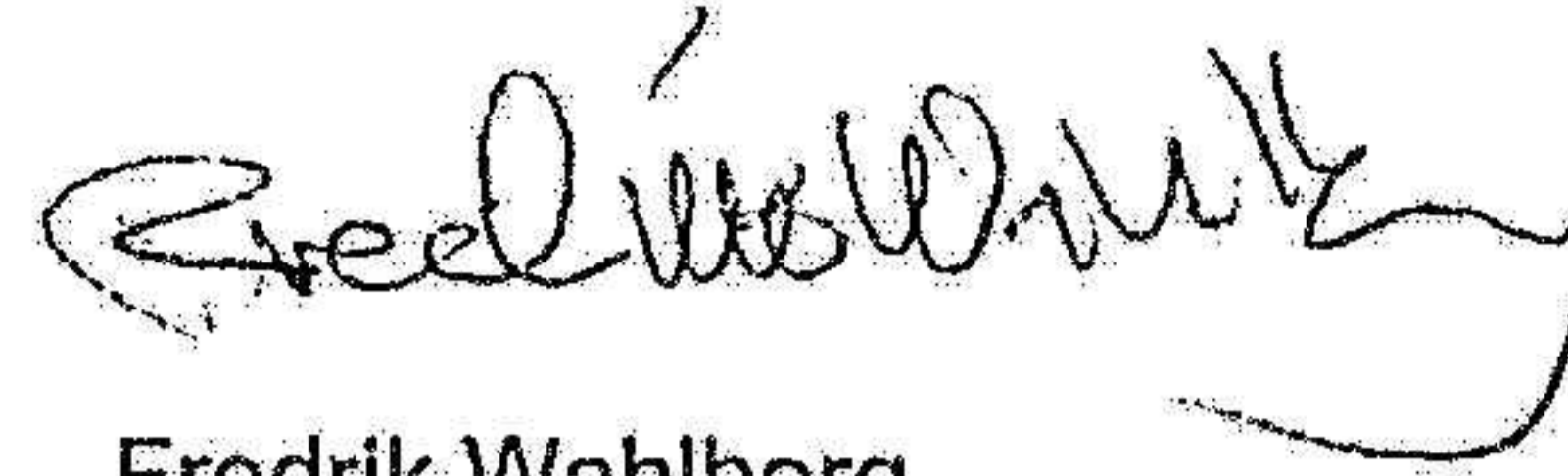
Underskrifter

Svenljunga 2023-03-30

Sven Liljegren
Styrelseordförande

Per Olof Ekelund
Styrelseledamot

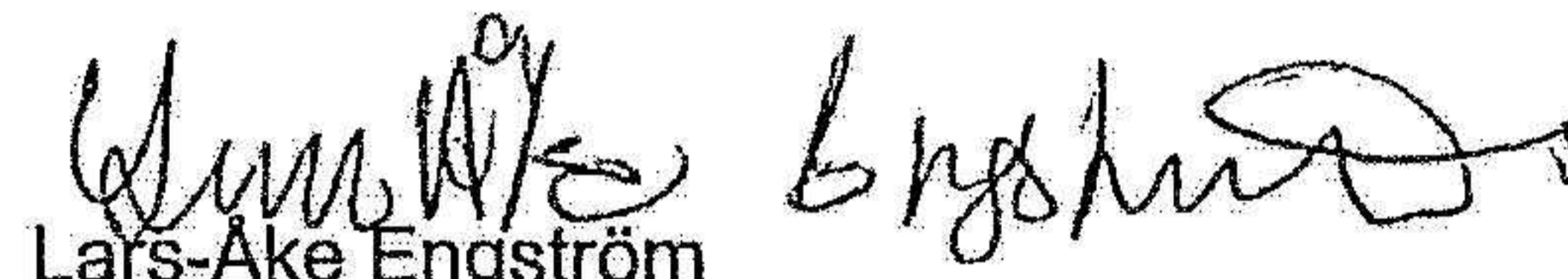
Marcus Bylander
Styrelseledamot



Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör



Kjell Persson
Styrelseledamot



Lars-Ake Engström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2023-03-30

KPMG AB



Maria Ullinger
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenljunga Verksamhetslokaler AB, org. nr 556803-9654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenljunga Verksamhetslokaler AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenljunga Verksamhetslokaler ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Svenljunga Verksamhetslokaler AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svenljunga Verksamhetslokaler AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Borås den 30 mars 2023

KPMG AB



Maria Ullinger

Auktoriserad revisor



Svenljunga Verksamhetslokaler AB

**Revisionsrapport
för år 2022**

KPMG Revision
2023-03-28
Antal sidor: 3

Innehåll

1.	Inledning	1
2.	Sammanfattning	1
3.	Synpunkter och kommentarer från årets granskning	1
3.1	Omsättning och resultat	1
3.2	Intern kontroll	2
3.3	Bokslut	2
3.4	Bolagets fastigheter	2
3.5	Skatter och avgifter	3
3.6	Försäkring	3

1. Inledning

Vi har som ett led i vår revision av Svenljunga Verksamhetslokaler AB granskat bokföringen, den interna kontrollen och förvaltningen i övrigt samt bokslut och årsredovisning för år 2022. Vår granskning är primärt inriktad på frågan om årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamheten och om förvaltningen varit i enlighet med aktiebolagslagen och bolagsordningen.

Avrapporteringen är i avvikelseform, varför väl fungerande aktiviteter inte kommenteras. Vår granskning är inte av sådan omfattning att den utesluter andra än här behandlade iakttagelser. Våra noteringar är av principiell karaktär, varför de inte får uppfattas som ifrågasättande av någon anställds kunnande eller integritet.

2. Sammanfattning

Årets rörelseintäkter har ökat med 2,2 mkr mot föregående år, vilket främst avser verksamhetsservice och årets hyreshöjning samt att det förra året fanns en vinst vid försäljning av fastighet på 2,6 mkr. Resultatet efter finansiella poster har minskat väsentligt från 0,7 mkr till ett negativt resultat på 4,2 mkr. Detta motsvarar den förlust som uppstod vid försäljning av fastigheter under året. För att täcka förlusten vid försäljning av Holsljunga skola har koncernbidrag erhållits från Svenljunga kommun Förvaltning AB.

Sammantaget bedömer vi intern kontroll och förvaltning i bolaget som tillfredsställande. Vi anser dock att rutiner kring intäktsredovisning kan förbättras samt att beslut i styrelsen avseende större projekt förtydligas. Vidare anser vi att fullständiga underhållsplaner för bolagets fastigheter bör upprättas.

Årets bokslut är, liksom tidigare år, bra underbyggt och väl dokumenterat. Vi vill dock fästa styrelsens uppmärksamhet på att värdet på bolagets fastigheter skall prövas regelbundet.

3. Synpunkter och kommentarer från årets granskning

3.1 Omsättning och resultat

Årets rörelseintäkter har ökat med 2,2 mkr mot föregående år, vilket främst avser verksamhetsservice och årets hyreshöjning samt det förra året fanns en vinst vid försäljning av fastighet på 2,6 mkr. Resultatet efter finansiella poster har minskat väsentligt från 0,7 mkr till ett negativt resultat på 4,2 mkr. Detta motsvarar den förlust som uppstod vid försäljning av fastigheter under året. För att täcka förlusten vid försäljning av Holsljunga skola har koncernbidrag erhållits från Svenljunga kommun Förvaltning AB.

3.2 Intern kontroll

Sammantaget bedömer vi intern kontroll och förvaltning i bolaget som tillfredsställande. Vi vill dock uppmärksamma följande:

Föregående år hade vi en kommentar om investeringar/löpande förvaltningsåtgärder samt attest och befogenheter i allmänhet där vi ser en förbättring mot föregående år. Det är dock viktigt att återigen poängtera att Verkställande direktören har befogenhet och skyldighet att utföra löpande förvaltningsåtgärder. Större underhåll och investeringar skall beslutas av styrelsen. Av upprättade styrelseprotokoll är det inte helt tydligt vad som beslutats i respektive projekt. För att kunna styra verksamheten bör alla beslut vara tydliga och beloppsmässigt angivna för att dels avgöra om det är investeringar respektive löpande förvaltningsåtgärder, dels för att förtydliga vilka befogenheter som delegerats till företagsledningen.

Rutin finns där hyrorna kontrolleras när de läggs in i systemet och att hyrorna stäms av månadsvis genom att de rimlighetsbedöms. Avstämningen ska enligt notering förra året attesteras. Vi har noterat att detta inte skett men kommer att göras från och med 2023.

Vidare hänvisar vi till avsnittet ovan avseende bolagets fastigheter nedan

3.3 Bokslut

Årets bokslut är, liksom tidigare år, bra underbyggt och väl dokumenterat.

3.4 Bolagets fastigheter

3.4.1 Värdering

Nedskrivning av fastigheter skall ske om tillgången varaktigt försämrats i värde. En grundläggande utgångspunkt är att tillfälliga försämringar av en anläggningstillgångs marknadsvärde eller lönsamhet inte behöver leda till nedskrivningar. Nedskrivningsbehov föreligger således då anläggningens lönsamhet är otillfredsställande och detta förväntas bli bestående.

Vid en bedömning av nedskrivningsbehov bör nuvärdet av framtida kassaflöden för respektive fastighet eller grupperingar av fastigheter vara styrande. Härvid skall ett rimligt avkastningskrav beaktas. Vid en bedömning av värdet bör hänsyn tas till att kommunens mål med verksamheten och de resultatkrav som kommunen ställer. Förmodligen är det rimligt att sätta ett lågt förräntningskrav.

Bolaget utförde, för ett antal år sedan, en värdering av fastighetsbeståndet. Denna värdering visade inte på något nedskrivningsbehov. Det åligger dock styrelsen att årligen pröva värdet på bolagets fastigheter. Härvid ska varje fastighet, alternativt homogen grupp av fastigheter, värderas för sig och eventuell nedskrivning skall göras per fastighet, dvs även om ett totalt värde skulle kunna försvaras. Någon sådan värdering har så vitt vi vet inte utförts.

Bolaget går tillfälligt med förlust men omedelbara indikationer på att nedskrivningsbehov föreligger, enligt vår bedömning, inte. Företagsledningen har dock uttalat att det finns ett eftersatt underhållsbehov vilket de senaste två åren i viss omfattning åtgärdats. Med tanke på att endast akuta underhåll ska genomföras för tillfället bör framtida underhållsbehov och dess eventuella inverkan på värdering och ett eventuellt nedskrivningsbehov beaktas. Vi vill därför fästa styrelsens uppmärksamhet på att en prövning av värdet på bolagets fastighetsbestånd skall ske regelbundet.

3.4.2 Underhållsplaner

I ett fastighetsförvaltande bolag är underhållsplaner på såväl kort som lång sikt oerhört viktiga för att kunna ta ställning till kommande underhållsbehov och indirekt värdet på bolagets fastigheter. Vi noterar nu att det tagits fram en underhållsplan för kommande år. Förra året noterades också att fullständiga och genomgångna underhållsrapporter per fastighet på längre sikt bör tas fram. Vi vill fortsatt trycka på vikten av underhållsplaner på kort och lång sikt.

3.4.3 Projektnummer

För att underlätta processen att kostnader på projekt redovisas rätt bör rutinen för att ange rätt projektnummer vid beställning förbättras. Vi har noterat att det på leverantörsfakturer ibland saknas projektnummer men projektnamn och projektbeskrivning framgår medan det i vissa enstaka fall saknas information helt.

3.5 Skatter och avgifter

Bolaget har såväl momsfri som momspliktig uthyrning varför fördelning av momsfria respektive momspliktiga ytor bör ses över regelbundet så att momsredovisningen avseende ingående moms blir korrekt.

3.6 Försäkring

Det är styrelsens ansvar att tillse att bolaget har ett fullgott försäkringsskydd. Bolaget försäkras via Svenljunga Kommun. Följ upp i försäkringsbrevet att försäkringen ger ett fullgott skydd.

Borås som ovan
KPMG



Maria Ullinger
Auktoriserad revisor

Projekt:

Namn:

Månad/År:

2023061536297

	Arbetad tid	Antal timmar	Anteckningar
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			

Attest:

Projekt:

Namn:

Månad/År:

2023061536298

	Arbetad tid	Antal timmar	Anteckningar
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			

Attest: