

Årsredovisning

för

Huddinge Samhällsfastigheter AB

556536-9666

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Huddinge Samhällsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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



Henrik Örneblad
Verkställande direktör

Årsredovisning

för

Huddinge Samhällsfastigheter AB

556536-9666

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Huddinge Samhällsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Huddinge Samhällsfastigheter AB, org nr 556536-9666, ska medverka till att Huddinge kommuns verksamheter har tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler genom att äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra och förvalta fastigheter.

Bolagets verksamhet startade den 1 oktober 2017 genom en fission av Huga Fastigheter AB. I de fastigheter som Huddinge Samhällsfastigheter AB äger bedrivs främst kommunal verksamhet, till exempel skolor, förskolor och äldreboenden. Bolaget driver även idrotts- och friluftsverksamhet på idrottsplatser, i ishallar och i friluftsområdet Flottsbro.

Huddinge Samhällsfastigheter är moderbolag till EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB, 559347-5501. Koncernredovisning upprättas ej då dotterbolaget inte är av väsentlig betydelse.

Hållbarhetsrapport

Huddinge Samhällsfastigheter har upprättat en separat hållbarhetsrapport för 2023. Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen 6:e kapitlet §11. Hållbarhetsrapporten finns att läsa på www.husf.se.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Huddinge kommun org. nr 212000-0068. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

Uthyrning

Totalt har bolaget 437 792 (447 807) kvm uthyrningsbara ytor. Minskningen förklaras av att en fastighet rivits under året. Totalt var 5 306 (14 590) kvm av bolagets ytor outhyrda per 2023-12-31. De outhyrda lokalytorna består främst av förrådslokaler och lokalytor som är under ombyggnation. Huddinge kommun hyr 409 458 (410 189) kvm av bolagets lokaler.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultaträkning

Hysesintäkterna har ökat med 16 mkr (2,5%) vilka hänförs till byggnader som färdigställts och där uthyrning startat under året.

Elstöd om 19 mkr har utbetalats och redovisas under övriga intäkter.

Den rådande situationen i omvärlden har inneburit hög inflation med ökade kostnader som följd.

Ränteuppgången under året har medfört en kraftig ökning av räntekostnader med 64 mkr (80%). Snittränta (inkl borgen) under 2023 var 3,44% jämfört med 2022 då den var 1,95%.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 236 (50) mkr per den 31 december. Tillgodohavanden finns också på koncernkonto i Huddinge kommun. Eget kapital uppgick till 2 158 (2 191) mkr och soliditeten den 31 december 2023 uppgick till 30,9 (32,4) procent.

Investeringar

Investeringar uppgick till 322 (431) mkr, varav 317 (423) mkr avser pågående arbete, - (-) mkr mark, 1 (0) mkr byggnad och förvaltningsfastigheter, - (0) mkr nedlagda utgifter på annans fastighet och 4 (8) mkr inventarier.

Bland de större projekt som färdigställts under 2023 finns nybyggnation av Stall Sundby Gård samt sista etappen i ombyggnationen av Trångsundsskolan.

Huddinge Samhällsfastigheter har beviljats ett EU-bidrag för ett energiprojekt. Bidraget är via ELENA som är en del av EUs finansiella stödprogram Horizon 2020. Under 2023 har 7 mkr utbetalats. Bidraget kan totalt uppgå till 1,5 miljoner Euro.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut har fattats om att personal som arbetar med vaktmästartjänster på idrottsplatser och idrottsanläggningar, cirka 20 personer, ska erbjudas anställning hos Kultur- och fritidsförvaltningen, Huddinge kommun. Förändringen beräknas träda i kraft den 1 maj 2024.

Från och med 2024-01-01 hyr Huddinge Samhällsfastigheter ytor, cirka 44 000 kvm, från Huga Bostäder AB. Huddinge Samhällsfastigheter hyr i sin tur ut ytorna till Huddinge kommun. Fram till och med 2023-12-31 har Huddinge kommun hyrt ytorna direkt från Huga Bostäder AB. Förändringen kommer för Huddinge Samhällsfastigheter medföra ökade hyresintäkter, driftskostnader, personal- och omkostnader.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Huddinge Samhällsfastigheter står inför utmaningar. Huddinge kommun växer och bolaget är en viktig aktör när kommunen är i behov av att det byggs skolor, förskolor och inom äldreomsorg.

Finansieringsrisk

Bolaget har all sin finansiering via Huddinge kommuns internbank. Det innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets finansiering. Låneportföljen uppgick till 4 245 (4 095) mkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

Huddinge Samhällsfastigheter påverkas i hög grad av ränteutvecklingen. Räntenivån har stigit från låga nivåer vid ingången av 2022 och prognostiseras nu plana ut. Risken för stigande räntenivåer de närmaste åren bedöms låg.

Huddinge Samhällsfastigheter bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att öka bland annat på grund av ökad efterfrågan av Huddinge kommun att bygga samhällsfastigheter som skolor och förskolor men också för ett nytt kommunhus, simhall och idrottshall. Till investeringar ska även kommande underhållsbehov och åtgärder för energibesparingar i befintliga fastigheter läggas. Finansiering av dessa investeringar kommer till stor del att ske via lån. Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk.

Bolagets lånestruktur framgår i not 26.

Osäkerhetsfaktorer

Den rådande situationen i omvärlden medför osäkerhet om framtida kostnadsutveckling för energi, finansiering, material och tjänster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	672 387	656 220	608 927	573 996	630 133
Övriga intäkter	115 622	113 921	63 911	107 403	70 350
Resultat efter finansiella poster	-57 589	41 439	17 410	20 455	-982
Direktavkastning fastigheter (%)	5,5	4,5	4,7	4,9	5,0
Balansomslutning	7 172 318	7 021 521	7 183 948	6 737 145	6 286 685
Fastighetslån	4 245 000	4 095 000	4 330 000	3 900 000	3 480 000
Soliditet (%)	30,9	32,4	31,1	33,0	35,2
Avkastning på eget kap. (%)	-2,6	1,8	0,8	0,9	0,0
Avkastning på totalt kap. (%)	1,1	3,8	0,9	1,1	0,8
Medelantalet anställda	144	137	133	129	136

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 000	10 787	2 091 435	68 361	2 190 583
Disposition enligt beslut av årsstämman:			68 361	-68 361	0
Årets resultat				-32 086	-32 086
Belopp vid årets utgång	20 000	10 787	2 159 796	-32 086	2 158 497

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 159 795 963
årets förlust	-32 086 076
	2 127 709 887

disponeras så att
i ny räkning överföres

2 127 709 887

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	672 387	656 220
Övriga intäkter	3	115 622	113 921
		788 009	770 141
Rörelsens kostnader			
Underhålls- och reparationskostnader		-123 075	-155 841
Driftskostnader	4, 5	-195 285	-193 196
Fastighetsskatt		-1 309	-963
Personalkostnader	6	-113 480	-107 140
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-233 768	-231 708
Övriga rörelsekostnader	5, 7	-44 530	-263 603
		-711 447	-952 452
Rörelseresultat	8	76 562	-182 311
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	297 325
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 643	447
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-136 793	-74 022
		-134 151	223 750
Resultat efter finansiella poster		-57 589	41 439
Bokslutsdispositioner	11	31 530	33 422
Resultat före skatt		-26 059	74 862
Skatt på årets resultat	12	-6 027	-6 501
Årets resultat		-32 086	68 361

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	38 287	39 243
Förvaltningsfastigheter	14	5 736 885	5 867 669
Nedlagda utgifter på annans fastighet	15	4 922	6 880
Inventarier, verktyg och installationer	16	393 188	396 339
Pågående nybyggnation	17	617 026	399 118
		6 790 308	6 709 249

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	18, 19	25	25
Uppskjuten skattefordran	20	0	2 600

		25	2 625
Summa anläggningstillgångar		6 790 333	6 711 874

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		53 101	8 616
Aktuella skattefordringar		8 242	6 951
Övriga fordringar	21	285 141	276 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	35 264	17 922
		381 748	309 597

Kassa och bank

		236	50
Summa omsättningstillgångar		381 984	309 647

SUMMA TILLGÅNGAR

7 172 318 **7 021 521**

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

23, 24

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20 000

20 000

Uppskrivningsfond

10 787

10 787

30 787

30 787

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 159 796

2 091 435

Årets resultat

-32 086

68 361

2 127 710

2 159 796

Summa eget kapital

2 158 497

2 190 583

Obeskattade reserver

25

74 409

105 938

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter

20

289 194

280 176

Summa avsättningar

289 194

280 176

Långfristiga skulder

Skulder till Huddinge kommun

26

4 245 000

4 095 000

Depositioner

554

554

Summa långfristiga skulder

4 245 554

4 095 554

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

89 517

102 594

Skulder till koncernföretag

25

0

Övriga skulder

34 999

23 522

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

280 123

223 154

Summa kortfristiga skulder

404 664

349 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 172 318

7 021 521

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-57 589	41 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	244 545	148 755
Betald skatt		-15	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		186 941	190 142
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-44 485	292
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 377	15 119
Förändring av leverantörsskulder		-13 077	-4 391
Förändring av kortfristiga skulder		68 471	36 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171 473	237 288
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-321 287	-430 694
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	428 327
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-321 287	-2 367
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		150 000	0
Amortering av lån		0	-235 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		150 000	-235 000
Årets kassaflöde		186	-79
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		50	129
Likvida medel vid årets slut		236	50

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten samt verksamheten på Flottsbro och redovisas i perioden intäkten inflyter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Från och med 2019 aktiveras ränta kopplat till uppförande av anläggningstillgångar. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse som rörelsefastigheter och fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5-10 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Markanläggningar	10-20 år
Övernattningsstugor	50 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25-50 år
Kök	25-50 år
Våt/hygienrum	30 år
Hyresgästanpassning	10 år
VS Stammar	40 år
Ventilation	10-40 år
El	10-40 år
Hiss/transport	40 år

Nedlagda utgifter på annans fastighet skrivs av på kontraktstiden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inkl kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och 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, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

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

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt av enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Pensioner

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för tjänstemän är tryggade genom försäkring i Alecta medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggade genom försäkring hos FORA.

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning.

Direktavkastning fastigheter

Resultat före avskrivningar och realisationsvinst/förlust dividerat med planenligt utgående restvärde.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver. För 2020 och 2019 är det 78,6% procent av obeskattade reserver.

Uppskattningar och bedömningar

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Inför årsbokslutet 2023 har Huddinge Samhällsfastigheters fastighetsinnehav värderats. Ett externt värderingsinstitut har värderat cirka 85 procent av fastigheterna, där fastighetsvärderarna antog marknadsmässiga hyror och driftkostnader på fastighetsnivå. Direktavkastningarna låg vid värderingstidpunkten inom intervallet 5,25-5,75 procent. Se vidare not 14.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Specifikation av hyresintäkter		
Bostäder	432	451
Ej uthyrt bostäder	-23	-23
Lokaler	682 998	669 720
Hyresrabatterade lokaler	-101	-18
Garage och parkeringsplatser lokaler	51	19
Ej uthyrt lokaler	-10 970	-13 929
	672 387	656 220

Not 3 Offentligt bidrag

I årets övriga intäkter ingår utbetalat elstöd om 19 (-) mkr.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	36 660	33 883
El	67 290	69 484
Renhållning	6 904	10 271
Snöröjning	11 205	8 059
Vatten	9 508	7 728
Bevakning	7 259	8 205
Inre städning	1 410	1 553
Marknadsföring	5	38
Fastighetsförsäkring	3 925	3 757
Hyra paviljonger	35 900	36 227
Övrigt	15 220	13 992
	195 285	193 196

Not 5 Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande;

	2023	2022
Inom ett år	28 897	30 802
Senare än ett år men inom fem år	22 856	20 611
	51 753	51 413

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till;

Maskiner och inventarier	2 227	2 933
Byggnader/lokaler	32 671	31 923
Leasingkostnader	34 898	34 856

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	45	44
Män	99	93
	144	137
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 835	1 783
Övriga anställda	74 023	68 476
	75 858	70 259
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	425	510
Pensionskostnader för övriga anställda	6 116	6 272
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	25 059	23 438
	31 600	30 220
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	107 458	100 479
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	20 %
Andel män i styrelsen	50 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktör

Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen är denne berättigad till 12 månaders lön. Om beslutet om uppsägningen beror på att verkställande direktör gjort sig skyldig till ekonomiska oegentligheter där domstol funnit verkställande direktör skyldig till olagligheter som rör Huddinge Samhällsfastigheter AB, äger VD inte rätt till uppsägningslön eller övriga förmåner.

Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja verkställande direktören från sin befattning med omedelbar verkan.

Not 7 Arvode till revisorer

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.

	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	0	35
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	123
	0	158
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	451	420
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		129
Övriga tjänster	257	
	708	549
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	13	19
Lekmannarevision KPMG	137	130
	150	149

Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Årets försäljning till andra företag i koncernen uppgår till 706 (706) mkr. Årets inköp från andra företag i koncernen uppgår till 17 (8) mkr.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	297 325
	0	297 325

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta fastighetslån Huddinge kommun	-143 871	-79 776
Aktiverad ränta	7 200	5 789
Övriga räntekostnader	-122	-36
	-136 793	-74 022

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	31 530	33 422
	31 530	33 422

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Skattereduktion hänförlig till inventarier	0	-600
Uppskjuten skattekostnad	-9 018	-5 901
Justering avseende tidigare år	2 991	0
Totalt redovisad skatt	-6 027	-6 501

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-26 059		74 862
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	5 368	20,6	-15 421
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-41,7	-10 870	63,1	-47 209
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	0,0	0	-3,0	2 253
Skattereduktion inventarier 3,9%	0,0	0	2,5	-1 900
Ej bokad uppskjuten skatt ränta	4,5	1 170	0,0	0
Skatteeffekt av schablonintäkt/schablonränta periodiseringsfond	-1,9	-495	0,6	-480
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,2	52	-81,8	61 250
Ej uppbokad skatt på underskott	-16,3	-4 244	6,7	-4 993
Justering skatt tidigare år	11,5	2 991	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	-23,1	-6 027	8,7	-6 501

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 250	61 000
Inköp	756	
Försäljningar/utrangeringar	-39	
Omklassificeringar	714	3 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 681	64 250
Ingående avskrivningar	-25 008	-22 798
Försäljningar/utrangeringar	19	
Årets avskrivningar	-2 404	-2 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 393	-25 008
Utgående redovisat värde	38 287	39 243

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen, se not 14.

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 934 232	7 828 836
Inköp	637	427
Försäljningar/utrangeringar	-69 426	-267 824
Omklassificeringar	79 284	372 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 944 727	7 934 232
Ingående avskrivningar	-2 053 767	-1 868 112
Försäljningar/utrangeringar	39 764	19 256
Årets avskrivningar	-204 296	-204 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 218 299	-2 053 767
Ingående uppskrivningar	10 787	10 787
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 787	10 787
Ingående nedskrivningar	-23 582	-23 582
Återförda nedskrivningar	23 253	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-329	-23 582
Utgående redovisat värde	5 736 885	5 867 669
Bokfört värde byggnader	5 503 405	5 634 191
Bokfört värde mark	233 480	233 480
	5 736 885	5 867 671

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter avser byggnader, mark och markanläggningar som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination. Huddinge Samhällsfastigheter är Huddinge Kommuns fastighetsbolag som tillhandahåller kommunala verksamhetslokaler. För de kommunala verksamhetslokalerna gäller principen självkostnadsprissättning vilket för bolagets fastigheter innebär att fastighetskostnader och investeringar täcks inom hyresättning gentemot kommunen. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 8 463 920 tkr.

Not 15 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 993	17 857
Årets aktiverade utgifter, inköp		136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 993	17 993
Ingående avskrivningar	-11 113	-9 169
Årets avskrivningar	-1 958	-1 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 071	-11 113
Utgående redovisat värde	4 922	6 880

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 135	445 349
Inköp	4 400	7 655
Försäljningar/utrangeringar	-316	-104 041
Omklassificeringar	17 589	137 172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 808	486 135
Ingående avskrivningar	-89 795	-72 973
Försäljningar/utrangeringar	285	5 821
Årets avskrivningar	-25 110	-22 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 620	-89 795
Utgående redovisat värde	393 188	396 339

Not 17 Pågående nybyggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	399 118	488 444
Under året nedlagda utgifter	345 553	475 457
Under året kostnadsförda projekt	-28 567	-51 567
Under året genomförd omklassificering	-99 078	-513 215
Utgående nedlagda kostnader	617 026	399 118
Utgående redovisat värde	617 026	399 118

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Utgående redovisat värde	25	25

Not 19 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde		
EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB	100	100	25 25		
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB	559347-5501	Huddinge	27	0	

Not 20 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Skattereduktion inventarier 3,9%	0	2 600
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	-289 194	-280 176
	-289 194	-277 576

Den uppskjutna skatteskulden avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader och mark. Fastigheternas skattemässiga restvärde understiger planenliga restvärden med 1 386 967 tkr. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6%.

Not 21 Övriga fordringar

Bolaget ingår i Huddinge Kommuns koncernkontostruktur. Övriga fordringar inkluderar saldot på koncernkontot om 197 627 (194 048) tkr.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	26 261	10 569
Upplupna intäkter	6 720	6 175
Förutbetalda driftskostnader	809	347
Övriga poster	1 474	831
	35 264	17 922

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 20 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	2 159 796
årets förlust	-32 086
	2 127 710
disponeras så att i ny räkning överföres	2 127 710

Not 25 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	74 409	74 409
Periodiseringsfond, beskattning 2019	0	5 000
Periodiseringsfond, beskattning 2018	0	3 500
Periodiseringsfond, beskattning 2017	0	23 030
	74 409	105 938

Not 26 Skulder till Huddinge kommun

Räntebärande skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller 1-5 år efter balansdagen		
Skulder till Huddinge kommun	4 245 000	4 095 000
	4 245 000	4 095 000

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	5 087	4 987
Upplupna sociala avgifter	1 457	1 512
Beräknad löneskatt pensioner	1 587	2 023
Förutbetalda hyresintäkter	249 873	200 203
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	6 517	5 473
Avetablering paviljonger	7 732	4 504
Övriga poster	7 870	4 452
	280 123	223 154

Not 28 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	2 643	0
Erlagd ränta	-143 993	-79 812
	-141 350	-79 812

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	233 768	231 708
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	6 460	-82 953
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	4 317	
	244 545	148 755

Not 30 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 455	1 388
	1 455	1 388

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2% av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt. Huddinge Samhällsfastigheter gör bedömningen att risken för att en sådan konflikt skulle uppstå är låg.

2024060507549

Huddinge den dag som framgår av elektronisk underskrift

Lars-Göran Sander
Ordförande

Eeva Laine
Vice ordförande

Cecilia Sundberg
Andre vice ordförande

Tove Axelsson

Cem Delen

Henrik Örneblad
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2024060507550

ID:381f7570-d24b-11ee-865e-ddda72a34530 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Årsredovisning Huddinge Samhällsfastigheter AB

ID: 381f7570-d24b-11ee-865e-ddda72a34530

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-02-23

2024060507551

Underskrifter

Eeva Laine

eeva.laine@huddinge.se

Signerat: 2024-02-23 14:03 BankID 196204292541, EEVA LAINE

Cecilia Sundberg

cecilia.sundberg@tyrens.se

Signerat: 2024-02-23 14:45 BankID 196202160203, CECILIA

SUNDBERG

Cem Delen

cem.delen@huddinge.se

Signerat: 2024-02-23 17:55 BankID 197608080490, CEM DELEN

Fredric Hävrén

fredric.havren@se.ey.com

Signerat: 2024-02-27 20:59 BankID 197110240251, Fredric Hävrén

Lars-Göran Sander

sander@abergon.se

Signerat: 2024-02-23 14:06 BankID 196312075614, LARS-

GÖRAN SANDER

Henrik Örneblad

henrik.orneblad@husf.se

Signerat: 2024-02-23 16:27 BankID 197103264839,

HENRIK ÖRNEBLAD

Tove Axelsson

tove_axelsson@hotmail.com

Signerat: 2024-02-23 18:29 BankID 198108142988, TOVE

AXELSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Huddinge Samhällsfastigheter AB 2023_240221.pdf	171.2 kB	df0a a2b1 1178 fd7f 6053 c763 2b9e 2aea b6e7 c13f 5154 e285 8923 25cc 50d4 cf32

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-02-23	14:01	Skapat Ann-Charlotte Rousset, Huddinge Samhällsfastigheter AB 5565369666. IP: 62.119.134.46
2024-02-23	14:03	Signerat Eeva Laine Genomfört med: BankID av EEVA LAINE, 196204292541. IP: 193.183.253.33

Händelser

2024-02-23	14:06	Signerat Lars-Göran Sander Genomfört med: BankID av LARS-GÖRAN SANDER, 196312075614. IP: 94.234.106.213
2024-02-23	14:45	Signerat Cecilia Sundberg Genomfört med: BankID av CECILIA SUNDBERG, 196202160203. IP: 45.149.212.158
2024-02-23	16:27	Signerat Henrik Örneblad Genomfört med: BankID av HENRIK ÖRNEBLAD, 197103264839. IP: 62.119.134.46
2024-02-23	17:55	Signerat Cem Delen Genomfört med: BankID av CEM DELEN, 197608080490. IP: 90.224.252.105
2024-02-23	18:29	Signerat Tove Axelsson Genomfört med: BankID av TOVE AXELSSON, 198108142988. IP: 95.193.158.174
2024-02-27	20:59	Signerat Fredric Hävrén Genomfört med: BankID av Fredric Hävrén, 197110240251. IP: 94.255.243.97, 147.161.188.115

Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signatureernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18





Building a better
working world

2024060507553

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Huddinge Samhällsfastigheter AB, org.nr 556536-9666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huddinge Samhällsfastigheter AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 (räkenskapsåret...).

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Huddinge Samhällsfastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Huddinge Samhällsfastigheter AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 (räkenskapsåret...) samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Huddinge Samhällsfastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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.

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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

202406050755

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-27 20:00:57 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: UPEA2-KCXAJ-VMKLF-TZ8U5-KL2V-MQGLO