

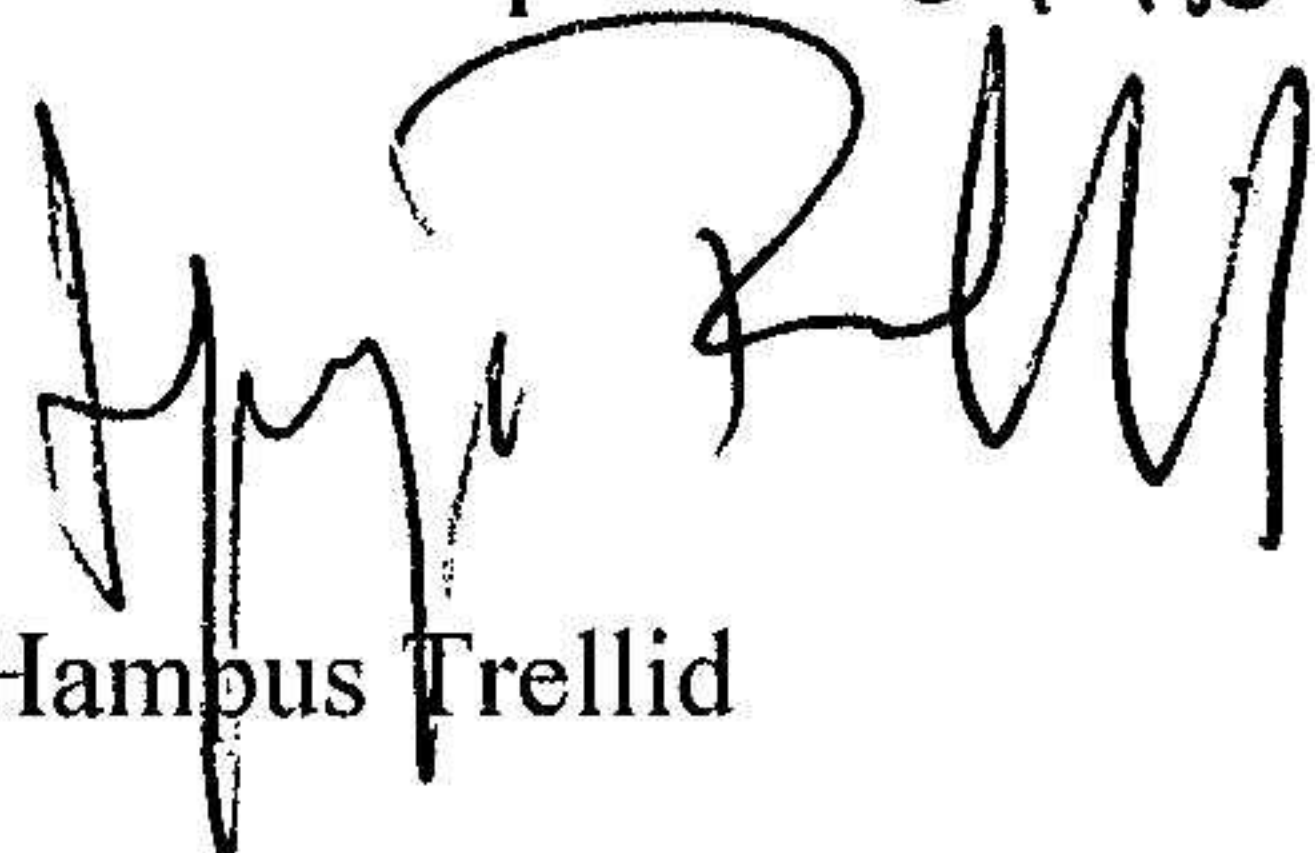
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Staffanstorps Centrum AB
556189-1622
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Staffanstorps Centrum AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Staffanstorp 2023-04-12



Hampus Trellid

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Staffanstorps Centrum AB
556189-1622
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen och verkställande direktören för Staffanstorps Centrum AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Staffanstorps Centrum AB ska äga och förvalta sådana aktiebolag som enligt 2 kap 7§ kommunallagen drivs för att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar och tjänster åt medlemmarna i Staffanstorps kommun.

Bolaget ska äga aktier i andra för kommunala ändamål och verksamheter bildade aktiebolag än som sagts i första stycket.

Bolaget ska även tillhandahålla administrativa tjänster åt Staffanstorps kommun och åt sådana aktiebolag som ägs helt eller delvis.

Företaget har sitt säte i Staffanstorp.

Ägarförhållanden

Staffanstorps Centrum AB ägs till 100 % av Staffanstorps kommun.

Ägardirektiv och måluppfyllelse

Staffanstorps Centrum AB är moderbolag i bolagskoncernen.

Koncernen består av bolagen Staffanstorps Energi AB, Staffanstorps Fibernät AB, Staffanstorps Kommunfastigheter AB samt Förvaltningsbolaget Stanstad II KB.

Bolagen i koncernen har som huvudverksamhet:

att tillhandahålla administrativa tjänster eller andra tjänster åt Staffanstorps kommun och ägda bolag,
att äga och förvalta fastigheter eller tomträtter med kommunala verksamhetslokaler,
att äga och förvalta det befintliga kommunala fibernätet,
att tillhandahålla, underhålla och utveckla elnät inom koncessionsområdet i Staffanstorps kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Staffanstorps Energi AB

Mätarbytesprogram pågår och hittills är cirka 3 200 mätare utbytta. Arbete med mätarbyten kommer att pågå fram till hösten 2023. Extern entreprenör, OneCo Networks, påbörjade ett större mätarbytesprogram 23 augusti, och kommer under 2023 byta ut resterande cirka 4 600 mätare.

Uppdatering av SCADA-system, driftsystem för att styra och kontrollera nätets drift, har påbörjats och slutförts under 2022. Under början av 2023 kommer ett nytt driftrum att färdigställas, som möjliggör ökad driftsäkerhet.

Den nya mottagningsstationen driftsattes den 20 maj 2022, och är nu helt överlagd från gamla stationen. Rivning av den gamla mottagningsstationen kommer att ske under våren 2023.

Under 2022 utrustades det befintliga elnätssystemet, Rakel, med nya moduler för att underlätta ärendehantering och projektering av projekt. Uppdateringen var färdig innan sommaren 2022, och implementerades kontinuerligt under hösten.

Fortsatt utveckling och expansion inom kommunen, både av industrier, nya bostadsområden och nya elbilsaddare, innebär att bolaget mottagit samt utfört många nyanslutningar. Flertal större nyanslutningar är planerade för 2023, och antalet förfrågningar antas inte avta under 2023. Mängden förfrågningar av solcellsanslutningar har ökat markant under 2022 (närmare 400 st), jämfört med 2021 (cirka 100 st). Vid anslutning av en stor mängd solcellsanslutningar kan spänningsbalansen i nätet påverkas negativt. Omfattande nätberäkningar och i vissa fall stora nätförstärkningar kan behövas innan ytterligare produktion kan anslutas.

Med anledning av ökade materialkostnader och komponentbrist på världsmarknaden har omkostnader och elnätsinvesteringar blivit dyrare än förväntat under 2022. Leverantörer av ställverk och transformatorer informerar om fortsatta förseningar av beställt material, samt svårigheter att lägga nya beställningar. Ökade kostnader och längre ledtider påverkar både stora och små anslutningsprojekt, och skapar en osäkerhet i både budget- och tidplansprognoser.

Rådande risk för effektbrist gör att krishanteringsplan har uppdaterats och utvecklats. Styrelseunderlag från kommunen med prioriterade elledningar vid eventuell elbrist kompletteras med reservkraftverk vid utsatta punkter i nätet. Vid eventuell manuell fränkoppling av nätet (s.k. MFK) kommer informationen om akut elbrist nå allmänheten och bolaget ett dygn i förväg. Detta görs via de statliga organisationerna Svenska Kraftnät och Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap. Sådan information gör att krisorganisation aktiveras, med utökad beredskap och förberedelse av reservmatning.

Staffanstorps Fibernät AB

Landsbyggsprojektet, som beviljats stöd från Jordbruksverkets Landsbyggsprogram för Bredband om 5 735 kkr, är igång. Projektet är indelat i tre områden, Mölleberga, Kabbarp/Uppåkra och Bjällerup. Projektet är både försenat och dyrare än budgeterat, främst till följd av att flertalet markägare kräver schaktning istället för plöjning. Första delområdet, Mölleberga, är i princip helt färdigställt. I andra delområdet, Kabbarp/Uppåkra finns en av Sveriges största fornlämningar, vilket medförde att Länsstyrelsen var delaktig i schaktningsprocessen. Det påverkade både tidplan och prognos negativt. I Bjällerup är kundinstallationer och schaktning i princip helt klart. Projektet var beräknat att vara färdigställt till årsskiftet 2022/2023, men det kvarstår ytterligare åtgärder innan samtliga kunder är uppkopplade. Efter inkopplingarna tillkommer besiktning på alla tre områden. Avtalet med underentreprenören CableQuick löper ut vid årsskiftet 2022/2023 och på grund av ovan nämnda förseningar pågår diskussioner om vite. Inga utbetalningar från Jordbruksverket Landsbyggsprogram är ännu genomförda. Sista dag för slutredovisning till Jordbruksverket är den 31 augusti 2023. I december 2022 hade bolaget 297 avtal inom landsbygden tecknat.

Antal efteranslutningar ligger under budgeterad nivå. Under perioden har det genomförts 94 stycken efteranslutningar. Under november och december 2022 pågick en så kallad migrering, där utrustning i noder bytts ut till följd av det nya kommunikationsoperatörsavtalet som började gälla i oktober 2022. Under den perioden kunde inga nya kunder ansluta sig, och efteranslutningarna pausades därför.

Vid årets slut var 5026 kunder driftsatta och hade valt tjänst hos kommunikationsoperatören Open Universe.

Staffanstorps Kommunfastigheter AB

Lördagen den 6 augusti utbröt en brand på Önsvala förskola, vilket förstörde stora delar av byggnaden. Polisutredningen är påbörjad men vad som orsakat branden är fortfarande oklart. Försäkringsbolaget har påbörjat en utredning och innehar samtliga uppgifter för att komma vidare. Polisutredning nedlagd i brist på bevis, kan återupptas om nya fakta framkommer.

Försäkringsbolaget kommer även att påbörja rivningen av den del som är skadad och utreder skadorna i delen som är kvar. Försäkringsbolaget har även erbjudit sig att återuppbygga förskolan. Rivningen är påbörjad, även kvarvarande del och beräknas vara avslutat 23-01-15. Kontantreglering och undersökning om det finns möjlighet att beställa ny förskola genom Sveriges kommuner och regioner, SKRs inköpscentral ADDA pågår.

SKF fick uppdraget att anpassa Borgårdskolan som tillfälliga lokaler till Önsvala förskola. SKF satte in alla sina resurser för få detta på plats och den 16 augusti flyttade verksamheten in i sina nya lokaler. Stora delar av anpassningarna kommer kommunens försäkringsbolag att stå för.

Efter att SKF fått rivningslov av Anneroskolan påbörjades en upphandling av en entreprenör. Rivningen påbörjades 22-12-12 och beräknas avslutas 23-03-20, därefter återställs marken med grässåddyta som beräknas vara färdigställt april/maj beroende på väderlek. Rivningen påbörjades 22-12-12 och beräknas avslutas 23-03-20, därefter återställs marken med grässåddyta som beräknas vara färdigställt april/maj beroende på väderlek.

Borgårdsskolan har också fått rivningslov men på grund av att Önsvala förskola har sina tillfälliga lokaler där avvaktar SKF med rivningen till Önsvala förskola är återuppbyggd.

Kommunfullmäktige beslutade den 5 maj 2021 om lokalisering, detaljplan och investering för nyproduktion av badhusanläggning som ska leda till en programhandling med preliminär tidplan och hyresavtal. Föravtal är skrivet med Kommunen om att påbörja en byggherrestyrd detaljplan.

Detaljplanen för Stanstorpskolan (nyproduktion F-6 ca 550 elever) vann laga kraft den 13 april 2022. Sedan Kommunfullmäktiges beslut den 9 december 2020 har entreprenadindex, på grund av den oroliga världsmarknaden, höjts markant och ärendet behöver lyftas politiskt igen, för nytt beslut.

Försäljning och intäktsökande åtgärder

Försäljningen av Esarps skola inleddes under hösten 2021. Fastigheten annonserades i början av 2022 genom en fastighetsmäklare där ett stort antal budgivare noterades. Under 2022 genomfördes en lantmäteriförrättning som blev klar under tidig höst. Den 18 november skedde överlåtelsen av fastigheten till köparen.

2018 inleddes förhandlingar om markköp av den södra delen av Alléfonden med SHH Bostad AB. Under 2020 påbörjades motsvarande förhandling av den norra delen med JM AB. Samma år, 2020, påbörjade kommunen ett detaljplanearbete där planen fick laga kraft 2022. I och med det fullföljdes under hösten 2022 fastighetsöverlåtelsen av del av fastigheten till respektive bolag, SHH Bostad AB och JM AB.

Samtliga ägarlägenheter i Penthouse blir nu debiterade för sin förbrukning av vatten, varmvatten och värme. Avläsningen sker digitalt och fakturorna skickas till fastighetsägarna.

Säkerhetshöjande åtgärder

Nya brandlarm är installerade på Bråhögskolan, Bråhögshallen, Tottarps skola, Äpplegården samt Kyrkbyns förskola. Det nya nyckelsystemet Iloq är nu installerat och är i drift på våra ägda förskolor.

Energibesparande åtgärder

Borgårdsförskola har fått ett helt nytt undertak, ny belysning och framdragning av fjärrvärme. Nästa år fortsätter projektet med fjärrvärmen, alla elradiatorer ska demonteras och vattenburna radiatorer kopplas in i fastigheten. Det är en del av projekten för att minska våra elkostnader och energieffektivisera.

Mellanvångens förskola, byte av samtliga fönster och entrédörrar.

Skåningen har bytt värmesystem från olja till värmepumpar pga. höga kostnader för uppvärmning. Värmepumparna går att flytta om beslut kommer att avyttra fastigheten.

Förvaltningsbolaget Stanstad II KB

Bottenplattan på Magnoliagården har sedan tidigare konstaterats skadad och avger emissioner. Projektet är uppdelat i fyra etapper där en avdelning utgör en etapp. Samtliga etapper beräknas färdigställda december 2022. Prognos inklusive moms är beräknad till ca 14 280 kkr. Kostnad för projektet följer budget utan moms eftersom projektet inte är avdragsgillt för moms.

I årsrapporten 2021 nämndes att Förenade Care (FC) i Magnoliagården har krävt en hyresreduktion samt skadestånd för att FC inte kunnat erbjuda egna nya kunder boende under tiden åtgärder genomförts med den skadade bottenplattan. FC har erhållit 192,4 kkr i hyresreduktionen för etapp 1, 186,6 kkr för etapp 2 och 224,6 för etapp 3. Etapp 4 beräknas hyresreduktionen uppgå till 269,6 kkr.

Utöver hyresreduktionen kräver även FC 2 568 kkr eftersom FC fick neka tre kunder boende. Hyresgästen vill även ha ersättning för extra personal som behövts för att packa ned kunders bohag vid flytten för reparationen. Stanstad har tagit kontakt med en fastighetsjurist för att bistå i ärendet. Stanstad har även begärt in underlag från FC som styrker deras anspråk. Stanstad har till dagens datum inte fått något som styrker deras anspråk. Beloppet på 2 568 kkr är upptaget som en avsättning under 2022.

Reviderad tidplan för etapp 4 visar projektet är 7 månader försenat, nytt slutdatum är 2023-07-23. Vi har inte accepterat denna försening. Enligt avtal finns ett vite om 3% av kontraktssumman för varje påbörjad vecka varmed färdigställandet är försenat. Gällande ansvar mot tredje man är Entreprenören ansvarig gentemot Stanstad för dennes skadeståndsskyldighet på grund av entreprenaden. Jurist är inkopplad på ärendet.

SKF har haft möten med fuktexperter, leverantören av materialet som används, entreprenören och hyresgästerna var för sig och ett gemensamt möte med alla berörda parter närvarande. Enligt expert på området beror försening på hur entreprenören har utfört arbetet.

Reviderad tidplan inkom januari 2023, arbetet beräknas nu vara klart i månadsskiftet mars/april.

År 2021 och 2022 fakturerade Ohlssons (avfallshantering) felaktigt, detta korrigerades under 2022.

Efter beslut från politiken fick Stanstad i uppdrag att återställa två avdelningar på Pilegården till lägenheter för flyktingar från Ukraina. Arbetet påbörjades under våren och blev färdigställt under juni månad. Alla kostnader har fakturerats löpande till Kommunen. I skrivande stund är båda avdelningarna i stort sett fullbelagda.

Säkerhetshöjande åtgärder

Vid besiktning av befintligt brandlarm på Magnoliagården upptäcktes brister i tvättstugor, el-nischer och vind. Dessa brister väljer Stanstad att åtgärda omgående för att skydda de boende och fastigheten vid en eventuell brand.

Ekonomi

Resultatanalys koncernen

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 42,5 Mkr (16,7).

Personalkostnaderna uppgick till 31,8 Mkr (32).

Totalt sett för hela koncernens fastighetsportfölj föreligger inget nedskrivningsbehov. Tidigare gjorda nedskrivningar har kunnat återföras till viss del på ett antal fastigheter. Resultateffekten för återförd nedskrivning uppgår till 18,4 Mkr (16,7).

Resultatanalys moderbolaget

Största delen av nettoomsättningen i bolaget avser faktureringen till koncernföretagen för gemensamma kostnader.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 0 kkr (0).

Balans koncernen

Balansomslutningen uppgick till 1 898 Mkr (1 804). Ökningen beror framförallt på investeringar i dotterbolagen.

Likvida medel uppgick vid årets slut till 126,9 Mkr (106,6), av detta redovisas 126,8 Mkr (106,6) som fordran på Staffanstorps kommun. Fordran avser tillgodo på koncernkontot.

Koncernens totala lånevolym uppgick till 1 284 Mkr (1 284) och avser lån hos Kommuninvest.

Balans moderbolaget

Anläggningstillgångar uppgick till 1 453 Mkr (1 450) och avser främst andelar i koncernföretag samt fordringar på koncernföretag.

Skulder till kreditinstituten uppgick vid årets slut till 1 284 Mkr (1 284 Mkr), varav kortfristig del 330 Mkr (110).

Finansiering koncernen

Koncernens lånevolym utgörs av långfristiga lån hos Kommuninvest om 1 284 Mkr (1 284). Samtliga lån har kommunal borgen som säkerhet. Koncernen hanterar ränterisken i låneportföljen med finansiella derivat-instrument och använder ränteswappar för att få en rimlig och väl avvägd ränterisk i skuldportföljen. Ränteswapvolymen uppgår till 800 Mkr (900) vid årets slut.

Den genomsnittliga räntan, inkl kommunal borgen för låneportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,31 % (2,21%).

Räntekostnaderna inklusive kommunal borgensavgift och övriga finansiella kostnader uppgick till 34,1 Mkr (29,7).

Fastigheter koncernen

Bolagen i koncernen som innehar förvaltningsfastigheter har under året genomfört en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Värderingen har gjorts med hjälp av kassaflödeskalkyler i analysverktyget Datscha. Underlaget för värderingen har varit de framtida hyresintäkterna för fastigheterna samt schabloniserade drift- och underhållskostnader.

Internvärderingen resulterade i ett marknadsvärde om ca 1 879 Mkr (1 347). Totalt sett för hela fastighetsportföljen föreligger inget nedskrivningsbehov. Dock har tidigare gjord nedskrivning kunnat återföras till sin helhet på en fastighet och till viss del på en. Resultateffekten av återförd nedskrivning uppgår till 18,4 Mkr.

Investeringar

Årets investeringar i koncernen uppgår till 128 152 kkr (218 722). Till största del består investeringar av följande:

Staffanstorps Energi AB

Årets inköp avseende investeringsverksamheten uppgick till 77 458 kkr (92 338).

Staffanstorps Fibernät AB

Under året har investeringar i optoanläggningar för 21 464 kkr (7 143) utförts. Ökningen består av utbyggnation på landsbygden.

Staffanstorps Kommunfastigheter AB

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 22 008 kkr (114 190), där nybyggnationen Gullåkraskolan var anledning till högre belopp 2021.

Förvaltningsbolaget Stanstad II KB

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 7 221 kkr (5 051), där renovering av bottenplattan på en fastighet utgör det största beloppet.

Medarbetare

Moderbolaget

Vid årets slut hade bolaget 2 (1) anställda och av dessa var 1 (1) män och 1 (0) kvinnor.

Koncernen

Vid årets slut hade koncernen 42 (43) anställda och av dessa var 31 (31) män och 11 (12) kvinnor.

Utbildning

Koncernens målsättning är att alla medarbetare ska ha en hög kompetens inom sitt yrkesområde och koncernens bolag satsar på en kontinuerlig vidareutbildning för de anställda.

Arbetsmiljö och hälsa

En god och säker arbetsmiljö är en viktig strategisk fråga för koncernen och en gemensam angelägenhet för ledning och medarbetare. Arbetsmiljön ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt.

Koncernens bolag erbjuder samtliga medarbetare ett friskvårdsbidrag för att de anställda ska bibehålla en god hälsa. Alla anställda erbjuds också hälsokontroller via Hälsomedicinskt Center i Staffanstorp.

Miljö

Bolagens verksamhet ska bedrivas så att hänsyn tas till miljön.

Staffanstorps Kommunfastigheter AB har väl implementerade rutiner som säkerställer miljöhänsyn avseende energianvändning, inomhusmiljö och material genom att följa miljöcertifiering "Miljöbyggnad" avseende nyproduktion.

Staffanstorps Kommunfastigheter AB bedriver anmälningspliktig och tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten och tillståndet avser vattenrening. Den anmälningspliktiga och tillståndspliktiga verksamheten motsvarar ca 6 % av bolagets nettoomsättning.

Internkontroll

Varje år upprättas en kartläggning över vilka risker som finns i bolagen samt vilka rutiner och processer som är centrala för bolagen. Efter kartläggningen upprättas en plan för internkontroll där väsentliga rutiner och processer som påverkar koncernens finansiella förhållanden kontrolleras. Koncernens ledningsgrupp ansvarar för upprättandet av planen och genomförandet. Utfallet återkopplas till styrelsen. Kontrollens syfte är att säkerställa att koncernens styrdokument, fastställda instruktioner och rutiner följs.

Kontrollmoment med bedömningen svag kommer under 2023 att följas upp med en handlingsplan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Staffanstorps Energi AB - fortsätter att ha fokus på hög leverans kvalitet i elnätet. Detta är säkerställt genom att investeringsvolymen successivt har höjts för att hamna på en omsättnings hastighet i nätet på ca 60 år.

Under innevarande reglerperiod 2020-2023 samt kommande reglerperiod 2024-2027 står bolaget inför flertalet stora investeringar. Detta i form av nyinvestering i samtliga fördelningsstationer, förstärkning och successiv reinvestering i 20- och 10 kV-nätet, samt byte av samtliga mätare innan 31 december 2024.

Staffanstorps Fibernät AB - Den nya organisationen som etablerades under 2022 fortsätter under 2023 att utvecklas. Fokus under året är att utveckla processer och roller samt att ställa högre krav på våra underentreprenörer. Staffanstorps kommun växer kontinuerligt och bolaget fortsätter att göra de investeringar i nyproduktionsområden som krävs för att fortsätta vara en stark aktör i kommunen.

Dokumentationsarbetet som påbörjades 2022, fortsätter. Det är en avgörande faktor för att kartlägga bolagets nät. Det uppmärksammade landsbygdsprojektet som under 2022 blivit försenat ett flertal gånger, kommer under första halvan av 2023 att färdigställas.

Under 2023 kommer bolaget att påbörja riktad marknadsföring och identifiera områden i tätorten som idag står utan fiberuppkoppling. Till dessa planeras riktade kampanjer, för att bolaget ska fortsätta skaffa sig fler kunder.

Bolaget kommer även att fokusera på att säkerställa att de säkerhetskrav som finns uppnås tillfredsställande.

Staffanstorps kommunfastigheter AB - Under 2023 kommer återuppbyggnaden av Önsvala förskola att projekteras och handlas upp i samarbete med kommunen. Tidplanen för färdigställande kan vara på plats tidigast i mitten av 2023.

Arbetet med detaljarbete och programhandling för nyproduktion av Stanstorpskolan samt fortsättning av programhandlingar samt projektering av nytt badhus inväntar nya politiska beslut.

Förvaltningsbolaget Stanstad II KB - Staffanstorps Kommunfastigheter AB kommer att fortsätta förvalta fastigheterna Pilegården och Magnoliagården.

Projektet med återställning av bottenplattan etapp 4 på Magnoliagården förväntas färdigställt 2023.

Flerårsöversikt (kkkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	258 605	222 060	217 824	211 242
Resultat efter finansiella poster	42 516	16 719	16 787	13 158
Balansomslutning	1 897 576	1 803 950	1 704 834	1 565 952
Antal anställda	40	43	44	38
Soliditet (%)	12,7	11,9	11,8	12,1
Avkastning på totalt kap. (%)	4,0	2,6	2,9	2,8
Avkastning på eget kap. (%)	17,6	7,8	8,4	6,9

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 509	4 821	4 227	7 113
Resultat efter finansiella poster	0	0	2	-24
Balansomslutning	1 452 907	1 450 271	1 436 681	1 392 752
Antal anställda	1	1	1	3
Soliditet (%)	11,2	11,1	11,2	11,6
Avkastning på totalt kap. (%)	2,4	2,0	2,2	2,3
Avkastning på eget kap. (%)	0,0	0,0	0,0	0,0

2023042506108

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Reserver	Annat eget kapital inkl. årets resultat	T
Belopp vid årets ingång	150 000	121 631	-56 251	215
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-2 165	-2
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-3 693	3 786	
Årets resultat			28 315	28
Belopp vid årets utgång	150 000	117 938	-26 315	241

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	T
Belopp vid årets ingång	150 000	9 005	2 000	161
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-2 165		-2
Balanseras i ny räkning		2 000	-2 000	
Årets resultat			3 700	3
Belopp vid årets utgång	150 000	8 840	3 700	162

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 840 344
årets vinst	3 699 999
	12 540 343
disponeras så att till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	12 540 343
	12 540 343

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

Koncernens Resultaträkning

Kkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	258 605	222 060
Aktiverat arbete för egen räkning		4 958	5 028
Övriga rörelseintäkter	3	26 027	9 871
		289 590	236 959
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-93 800	-74 165
Övriga externa kostnader	5, 6	-26 602	-22 154
Personalkostnader	7	-31 811	-31 983
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-51 175	-53 831
Övriga rörelsekostnader	8	-11 697	-8 539
		-215 085	-190 672
Rörelseresultat		74 505	46 287
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 176	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 167	-29 719
		-31 989	-29 568
Resultat efter finansiella poster		42 516	16 719
Resultat före skatt		42 516	16 719
Skatt på årets resultat	11	-2 848	-1 072
Uppskjuten skatt		-11 353	1 196
Årets resultat		28 315	16 843

Koncernens	Not	2022-12-31	2021-12-31
Balansräkning			
Kkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Fastighetssystem	12	147	386
		147	386
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	1 293 416	1 086 761
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	353 238	200 689
Inventarier, verktyg och installationer	15	25 053	22 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	43 179	346 610
		1 714 886	1 656 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Andra långfristiga fordringar		179	102
		219	142
Summa anläggningstillgångar		1 715 252	1 657 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 737	22 317
Fordringar hos Staffanstorps kommun	17	134 892	108 808
Aktuella skattefordringar		2 110	1 091
Övriga fordringar		5 252	3 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	20 029	4 495
		176 020	140 471
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 218	6 218
		6 218	6 218
Kassa och bank		86	1
		86	1
Summa omsättningstillgångar		182 324	146 691
SUMMA TILLGÅNGAR		1 897 576	1 803 950

**Koncernens
Balansräkning**

Kkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		150 000	150 000
Reserver		117 938	121 631
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-26 315	-56 251
Summa eget kapital		241 623	215 380

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	19	33 986	22 726
Övriga avsättningar	20	35 873	917
		69 859	23 643

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21	954 000	1 173 500
		954 000	1 173 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	22	329 500	110 000
Leverantörsskulder		28 367	30 931
Aktuella skatteskulder		3 357	550
Övriga skulder		15 430	20 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	255 440	229 896
		632 094	391 428

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 **1 897 576** **1 803 950**

Koncernens
Kassaflödesanalys

Kkr

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		42 516	16 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	25	80 397	61 479
Betald skatt		-1 153	-1 426

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

121 760 76 771

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		0	-2 082
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 362	9 729
Förändring av kortfristiga skulder		18 360	71 357

Kassaflöde från den löpande verksamheten 125 758 155 776

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-128
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-145 520	-218 490
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-77	-11
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		42 258	11 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten -103 339 -207 629

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	103 200
Amortering av lån		0	-89 000
Utbetald utdelning		-2 165	-2 106

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 165 12 094

Årets kassaflöde

20 254 -39 759

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		106 597	146 355
--------------------------------	--	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	17	126 851	106 596
-------------------------------------	----	----------------	----------------

Staffanstorps Centrum AB
Org.nr 556189-1622

14 (34)

Moderbolagets Resultaträkning

Kkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		5 508	4 820
Övriga rörelseintäkter		8 103	622
		13 611	5 442
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5, 6	-11 139	-3 284
Personalkostnader	7	-2 376	-2 052
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96	-87
		-13 611	-5 423
Rörelseresultat		0	19
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	34 162	29 697
Räntekostnader	10	-34 162	-29 716
		0	-19
Resultat efter finansiella poster		0	0
Bokslutsdispositioner	26	3 700	2 000
Resultat före skatt		3 700	2 000
Skatt på årets resultat	11	0	0
Årets resultat		3 700	2 000

2025042506115

**Moderbolagets
Balansräkning**

Kkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

IT-system	12	147	193
		147	193

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	15	37	87
		37	87

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	152 728	152 728
Fordringar hos koncernföretag		1 282 400	1 290 400
		1 435 128	1 443 128
Summa anläggningstillgångar		1 435 312	1 443 408

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1	0
Fordringar hos koncernföretag		13 270	5 468
Fordringar hos Staffanstorps kommun	17	3 442	319
Aktuella skattefordringar		188	212
Övriga fordringar		210	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398	423
		17 509	6 862

<i>Kassa och bank</i>	17	86	1
Summa omsättningstillgångar		17 595	6 863

SUMMA TILLGÅNGAR		1 452 907	1 450 271
-------------------------	--	------------------	------------------

**Moderbolagets
Balansräkning**

Kkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
		150 000	150 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 840	9 005
Årets resultat		3 700	2 000
		12 540	11 005
Summa eget kapital		162 540	161 005
Långfristiga skulder	21		
Övriga skulder till kreditinstitut		954 000	1 173 500
Summa långfristiga skulder		954 000	1 173 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	329 500	110 000
Leverantörsskulder		317	466
Övriga kortfristiga skulder		238	81
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 312	5 219
Summa kortfristiga skulder		336 367	115 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24, 30	1 452 907	1 450 271

Moderbolagets
Kassaflödesanalys

Kkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	96	87
Betald skatt	24	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	120	91
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 919	3 522
Förändring av leverantörsskulder	-150	0
Förändring av kortfristiga skulder	1 250	-504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 699	3 109
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-128
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-68 000
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	8 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 000	-68 128
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	103 200
Amortering av lån	0	-89 000
Utbetald utdelning	-2 165	-2 106
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 165	12 094
Årets kassaflöde	1 136	-52 925
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 712	58 637
Likvida medel vid årets slut	6 848	5 712

2023042506116

Noter

Kkr

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas 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.

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 elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsperiod tillämpas:

Stomme och grund	50-100 år
Fasader, yttertak, fönster	45-75 år
Utrustning storkök	20-25 år
El, VA, ventilation	50-75 år
Ytskikt lokaler	5-30 år
Tekniska installationer	25-30 år
Övriga komponenter avs. byggnader	10-40 år
El- och fibernät	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 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.

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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

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).

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter inklusive outhyrda objekt	152 729	140 973
Avgår outhyrda objekt och rabatter	-584	-1 085
Förvaltningsuppdrag	11 670	13 191
Anslutningsavgift	10 156	6 223
Energiförsäljning	66 561	50 779
Hysesintäkter Fibernät	7 603	6 002
Övriga sidointäkter	10 470	5 975
	258 605	222 058

Not 3 Övriga rörelseintäkter Koncernen

	2022	2021
Realisationsvinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	16 545	6 263
Erhållna bidrag	198	189
Entreprenad- och konsultintäkter	668	1 051
Övrigt	8 616	2 368
	26 027	9 871

Not 4 Fördelning kostnader drift och underhåll Koncernen

	2022	2021
Underhåll	12 470	5 638
Fastighetsskötsel	10 107	8 952
Reparationer	9 967	12 401
El, VA, sopor	10 315	15 276
Uppvärmning	8 712	8 125
Försäkring och risk	6 311	3 833
Kraftinköp	5 586	4 116
Transportkostnader i överliggande nät	23 076	12 047
Övriga poster	7 256	3 777
	93 800	74 165

Not 5 Leasingavtal Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 238 kkr (912 kkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	1 538	902
Senare än ett år men inom fem år	9	9
	1 547	911

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 76 kkr (75 kkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	-75	74
Senare än ett år men inom fem år	142	141
	217	215

Not 6 Arvode till revisorer Koncernen

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.

	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	596	591
Skatterådgivning	111	142
	707	733
PWC		
Skatterådgivning	0	21
	0	21

Moderbolaget

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.

	2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	204	187
	204	187

Not 7 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	12
Män	29	31
	40	43
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 437	1 414
Övriga anställda	19 877	20 170
	21 314	21 584
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	426	347
Pensionskostnader för övriga anställda	2 401	1 751
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 222	7 268
	10 049	9 366
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 363	30 950

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 436	1 414
Övriga anställda	49	7
	1 485	1 421
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	426	347
Pensionskostnader för övriga anställda	2	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	565	509
	993	856
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 478	2 277

**Not 8 Övriga rörelsekostnader
Koncernen**

	2022	2021
Kostnader för förgävesprojekt	0	289
Utrangeringsförluster	10 769	501
Reaförluster försäljning	928	7 749
Övrigt		0
	11 697	8 539

**Not 9 Ränteintäkter
Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	2 176	151
	2 176	151

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	33 124	29 679
Övriga ränteintäkter	1 038	17
	34 162	29 696

**Not 10 Räntekostnader
Koncernen**

	2022	2021
Borgensavgift	3 321	3 286
Övriga räntekostnader	30 846	26 433
	34 167	29 719

Moderbolaget

	2022	2021
Borgensavgift	3 320	3 286
Övriga räntekostnader	30 842	26 430
	34 162	29 716

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 407	-1 072
Övrig skatt	0	7
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 355	1 190
Totalt redovisad skatt	-14 762	125

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		42 516		16 719
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-8 758	20,60	-3 444
Ej avdragsgilla kostnader		2 119		-409
Ej skattepliktiga intäkter		4 487		3 446
Skatteeffekt av andel i kommanditbolag		572		1 051
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-639		7
Temporär skillnad avseende anläggningstillgång		-5 390		-3 899
Skatteeffekt av justeringar avseende byggnader		996		1 511
Temporär skillnad uppskjuten skatt		-8 047		2 124
Skatteeffekt av underskottsavdrag		713		1 401
Ej avdragsgilt räntenetto		-496		-1 896
Skatteeffekt justering avseende utrangeringar		-514		0
Skatteeffekt avyttad fastighet		387		0
Övrigt		-192		233
Redovisad effektiv skatt	34,72	-14 762	-0,75	125

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 700		2 000
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-762	20,60	-412
Ej avdragsgilla kostnader		-9		-5
Övrigt		4		0
Skatteeffekt av underskottsavdrag		767		417
Redovisad effektiv skatt	0,01	0	0,00	0

**Not 12 Immateriella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	908	780
Inköp		128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	908	908
Ingående avskrivningar	-521	-261
Årets avskrivningar	-240	-261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-761	-522
Utgående redovisat värde	147	386

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231	103
Inköp	0	128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231	231
Ingående avskrivningar	-38	0
Årets avskrivningar	-46	-38
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84	-38
Utgående redovisat värde	147	193

**Not 13 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 508 230	1 532 175
Inköp	22 737	13 442
Försäljningar/utrangeringar	-19 656	-35 324
Omklassificering	230 203	-2 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 514	1 508 230
Ingående avskrivningar	-429 929	-393 855
Försäljningar/utrangeringar	6 640	16 303
Årets avskrivningar	-51 305	-52 377
Omklassificering	-10	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-474 604	-429 929
Ingående uppskrivningar	110 894	112 545
Omklassificeringar	10 738	2 063
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 693	-3 714
Utgående ackumulerade uppskrivningar	117 939	110 894
Ingående nedskrivningar	-102 434	-119 160
Försäljningar/utrangeringar	2 356	
Återförda nedskrivningar	19 383	16 726
Omklassificeringar	-10 738	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-91 433	-102 434
Utgående redovisat värde	1 293 416	1 086 761
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 293 416	1 086 761
Verkligt värde	1 878 979	1 347 641
Bokfört värde byggnader	1 176 601	970 701
Bokfört värde mark	116 815	116 060
	1 293 416	1 086 761

Bolagen i koncernen som innehar förvaltningsfastigheter har under året genomfört en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Värderingen har gjorts med hjälp av kassaflödeskalkyler i analysverktyget Datscha. Underlaget för värderingen har varit de framtida hyresintäkterna för fastigheterna samt schabloniserade drift- och underhållskostnader.

Förutsättningar kassaflödeskalkyl:

Värderingstidpunkt 2022-12-31
Kalkylperiod 10 år

Vakansgraden för kommunens verksamhetslokaler uppgår till 0 % och för övriga lokaler till mellan 5 och 20 %. Direktavkastningskravet har hämtats från de bedömningar som gjorts av informationsleverantörerna till Datscha.

Internvärderingen resulterade i ett marknadsvärde om ca 1 879 Mkr. Totalt sett för hela fastighetsportföljen föreligger inget nedskrivningsbehov. Tidigare gjord nedskrivning har kunnat återföras på del av fyra fastigheter. Resultateffekten av återförda nedskrivningar uppgår till 18,4 Mkr.

Not 14 Maskiner och inventarier Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 908	261 100
Inköp	69 374	17 896
Försäljningar/utrangeringar	-1 323	-88
Omklassificeringar	97 414	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444 373	278 908
Ingående avskrivningar	-78 219	-68 136
Försäljningar/utrangeringar	687	26
Årets avskrivningar	-13 603	-10 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 135	-78 219
Utgående redovisat värde	353 238	200 689

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 681	32 775
Koncernmässigt övervärde i elnät	23 978	23 978
Omklassificeringar	1 438	0
Inköp	5 557	5 078
Försäljningar och utrangeringar	-1 919	-4 428
Justering	-517	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 218	57 403
Ingående avskrivningar	-34 986	-35 067
Försäljningar/utrangeringar	1 531	4 322
Justering	517	56
Årets avskrivningar	-3 028	-2 843
Årets avskrivning på övervärde i elnät	-1 199	-1 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 165	-34 731
Utgående redovisat värde	25 053	22 672

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499	534
Försäljningar/utrangeringar	0	-35
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499	499
Ingående avskrivningar	-412	-396
Försäljningar/utrangeringar	0	35
Årets avskrivningar	-50	-50
Utgående ackumulerade avskrivningar	-462	-411
Utgående redovisat värde	37	88

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	346 614	159 411
Under året nedlagda kostnader	94 898	203 738
Under året kostnadsfört	-1 737	-293
Under året aktiverat	-64 414	-20 750
Omklassificering	-329 055	0
Omföring av tidigare lagertillgångar	0	4 504
Försäljning	-3 127	0
	43 179	346 610

**Not 17 Likvida medel
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassamedel	86	1
Medel på koncernkonto	126 765	106 595
	126 851	106 596

Koncernens medel på koncernkonto redovisas som fordran hos Staffanstorps kommun.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Kassamedel	86	1
Medel på koncernkonto	6 762	5 711
	6 848	5 712

Moderbolagets medel på koncernkonto redovisas som fordran hos Staffanstorps kommun.

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	289	215
Upplupna energiintäkter	5 168	2 715
Övriga poster	9 572	1 565
Upplupna anslutningsavgifter	5 000	0
	20 029	4 495

**Not 19 Avsättningar skatt
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	34 545	22 726
	34 545	22 726

**Not 20 Övriga avsättningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för tillkommande kostnader uppförande av SPFV	11 877	0
Beaktande av eventuellt skadestånd till hyresgäst	2 568	0
Avsättning för tillkommande kostnader vid garantitid Ängslyckans förskola	789	917
Avsättning för tillkommande kostnader vid garantitid Gullåkraskola	1 057	0
Avsättning för tillkommande kostnader försäljning Alléfonden	19 167	0
Avsättning för tillkommande kostnader landsprojekt Mölleberga	415	0
	35 873	917

**Not 21 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	954 000	1 173 500
	954 000	1 173 500

Av ovanstående skulder förfaller 0 kkr (0 kkr) om mer än 5 år.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	954 000	1 173 500
	954 000	1 173 500

Av ovanstående skulder förfaller 0 kkr (0 kkr) om mer än 5 år.

**Not 22 Kortfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	329 500	110 000
	329 500	110 000

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	329 500	110 000
	329 500	110 000

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	0
Förutbetalda intäkter för anslutningsavgifter	228 199	207 319
Upplupna räntekostnader	6 035	5 071
Upplupna löner	39	98
Upplupen semesterlöneskuld	1 612	2 018
Upplupna sociala avgifter	735	857
Övriga poster	18 819	14 533
	255 439	229 896

**Not 24 Eventualförpliktelser
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo garantibelopp	255	241
	255	241

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo garantibelopp	22	20
	22	20

**Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	72 914	70 818
Årets återföringar av nedskrivningar	-21 739	-16 726
Realisationsresultat	-5 734	7 648
Förändring avsättningar	34 956	0
Övrigt	0	-261
	80 397	61 479

**Not 26 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag från SEAB	0	2 000
Mottagna koncernbidrag från SKF	2 700	0
Mottagna koncernbidrag från SFAB	1 000	0
	3 700	2 000

**Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 728	152 728
Inköp vid fusion	0	70 000
Försäljningar vid fusion	0	-70 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 728	152 728
Utgående redovisat värde	152 728	152 728

Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Staffanstorps Energi AB	100	100	1 000	76 426
Staffanstorps Fibernät AB	100	100	1 000	6 302
Staffanstorps kommunfastigheter AB	100	100	600 000	70 000
				152 728

	Org.nr	Säte
Staffanstorps Energi AB	556447-6736	Staffanstorp
Staffanstorps Fibernät AB	556498-7245	Staffanstorp
Staffanstorps kommunfastigheter AB	556671-7491	Staffanstorp

Staffanstorpshus AB har gått upp i Staffanstorps kommunfastigheter AB i en så kallad omvänd fusion from 2021-09-01. 10 Mkr lämnades i aktieägarettillskott innan fusionen för att täcka skillnaden mellan aktiekapitalet i f.d Staffanstorshus AB med Staffanstorps kommunfastigheter ABs aktiekapital på 60 Mkr.

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	8 840
årets vinst	3 700
	12 540
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 540
	12 540

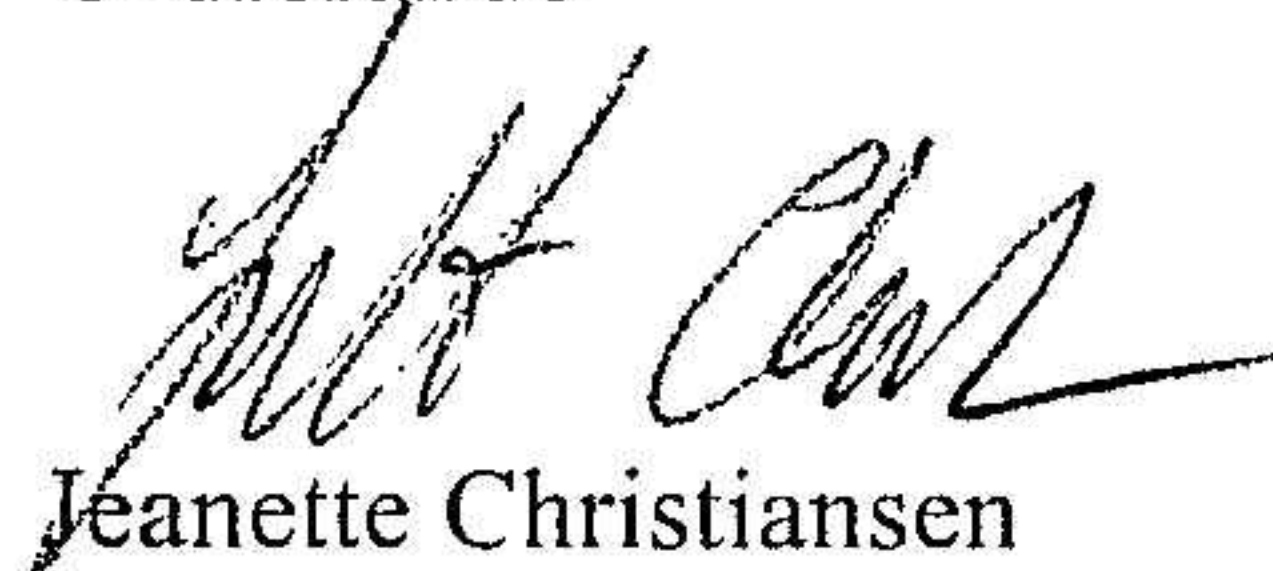
**Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Staffanstorp den 2 mars 2023



Thomas Carlstedt
Ordförande



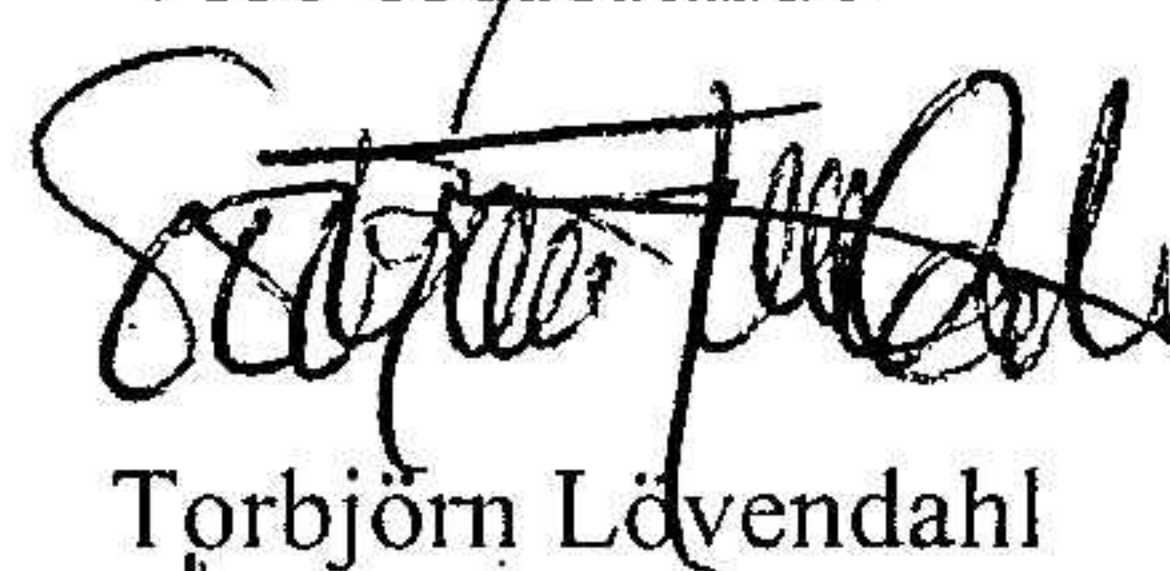
Jeanette Christiansen



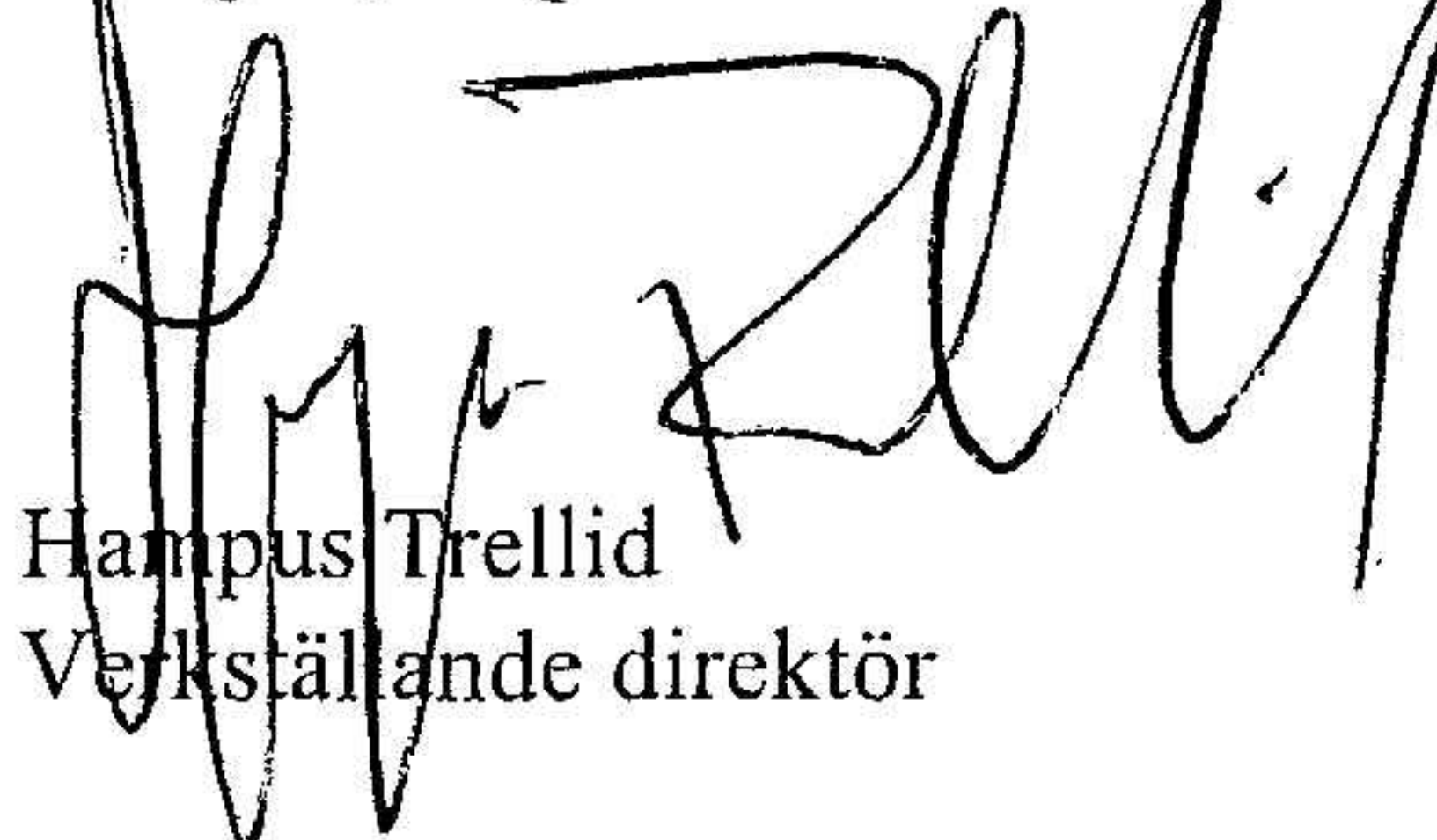
Jörgen Nilsson



Pierre Sjöström
Vice ordförande



Torbjörn Lövendahl



Hampus Trelid
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-09

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Staffanstorps Centrum Aktiebolag, org.nr 556189-1622

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Staffanstorps Centrum Aktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



2023042506135

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Staffanstorps Centrum Aktiebolag för räkenskapsåret 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 9 mars 2023

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: