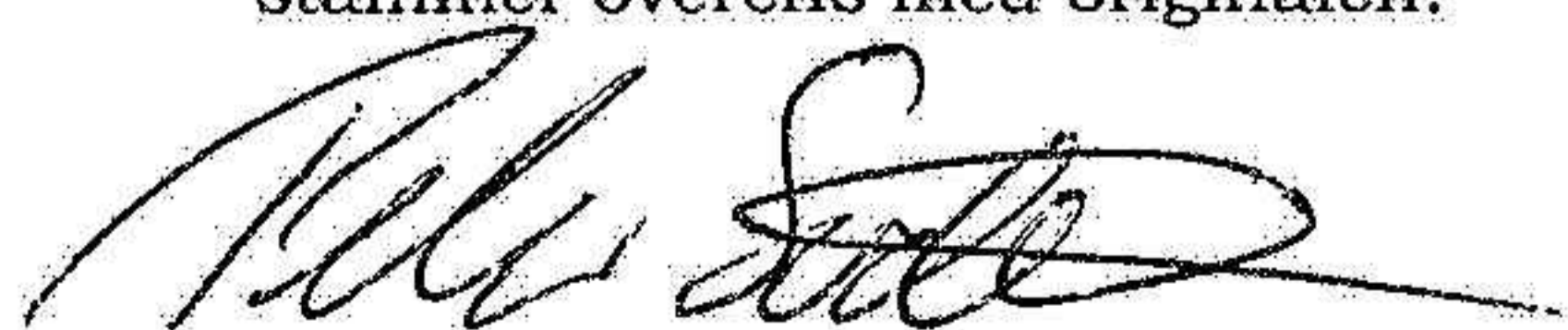


ÅRSREDOVISNING FÖR
FÖRVALTNINGS AB STADSOSTÄDER
RÄKENSKAPSÅRET
2022-07-01 -- 2023-06 30

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings AB Stadsostäder intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 19 december 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsen förslag till resultatdisposition.

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



Peter Söderlin

Styrelsen för Förvaltnings AB Stadsostäder, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022/23

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Bolaget bildades 1985. Sedan 1988 har bolaget utfört uppdragsförvaltning av externt ägda näringsfastigheter, huvudsakligen belägna i Malmöområdet. Tillsammans med Service AB Stadsostäder utgör bolaget en av de största aktörerna i Malmö när det gäller totalförvaltning av kommersiella fastigheter på uppdrag av utomstående privata ägare.

Under verksamhetsåret har intäkterna främst från fasta avtal fortsatt att öka. Detta tack vare en tillströmning av nya kunder. Konsultverksamheten inom byggtjänster ger också ökade intäkter.

Fastighetsförvaltarna i Malmö AB har fortsatt att fakturera sina kunder, enl gällande avtal. Alla kostnader tas dock i Förvaltnings AB Stadsostäder, då ingen personal längre är kvar i det förstnämnda bolaget. Stadsostäder har fakturerat Fastighetsförvaltarna för att kompensera för detta.

Flerårsöversikt

		22-07--23-06*	20-07--21-06	20-07--21-06	19-07--20-06	18-07--19-06
Nettoomsättning	(kr)	16 617 542	16 381 626	14 838 271	15 120 104	11 615 055
Medelantal anställda	(st)	16,5	16,0	14,0	15,5	15,5
Omsättning/anställd	(kr)	1 007 124	1 023 852	1 059 877	975 491	749 358
Res. eft finansiella poster	(kr)	372 489	36 325	106 036	675 306	-3 103 699
i % av nettoomsättn.	(%)	2,2%	0,2%	0,7%	4,5%	-26,7%
Balansomslutning *	(kr)	105 813 881	44 545 182	44 845 649	50 658 881	49 410 129
Soliditet *	(%)	18,8%	44,0%	43,7%	40,5%	40,3%

* P.g.a policyändring innevarande år ingår nu klientmedel i Balansomslutningen, se Not 10 för ytterligare information.

Förändring av Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	18 492 796
Lämnad utdelning			0
Årets resultat			428 566
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	18 921 362

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	18 492 796
Årets resultat	428 566
Totalt	<u>18 921 362</u>

Disponeras enl följande

Utdelning till aktieägare	0
Överföres till balanserat resultat	18 921 362
Summa	<u>18 921 362</u>

2023122901415

RESULTATRÄKNING (kr)

	Not	2022-07-01-- 2023-06-30	2021-07-01-- 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	16 617 542	16 381 626
S:a rörelseintäkter		<u>16 617 542</u>	<u>16 381 626</u>
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-5 613	-41 400
Övriga externa kostnader		-3 865 154	-4 327 147
Personalkostnader	5	-11 998 771	-11 618 082
Avskrivningar	3, 6	-51 120	-56 005
S:a rörelsekostnader		<u>-15 920 658</u>	<u>-16 042 634</u>
Rörelseresultat		696 884	338 992
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anl.tillgångar		63 257	22 000
Övr. ränteintäkter och likn. resultatposter		6 448	3 307
Räntekostnader och likn. resultatposter		-394 100	-327 974
S:a finansiella poster		<u>-324 395</u>	<u>-302 667</u>
Resultat efter finansiella poster		372 489	36 325
Bokslutsdispositioner			
Förändring periodiseringsfonder		200 000	350 000
S:a bokslutsdispositioner		200 000	350 000
Resultat före skatt		572 489	386 325
Skatt på årets resultat		-143 923	-101 772
ÅRETS RESULTAT		428 566	284 553

BALANSRÄKNING (kr)

2023122901417

	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	3, 6	23 200	74 320
S:a Materiella anläggningstillgångar		23 200	74 320
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga fordringar	7	4 400 000	4 400 000
Övriga placeringar	8	31 532 693	31 532 693
S:a Finansiella anläggningstillgångar		35 932 693	35 932 693
S:a Anläggningstillgångar		35 955 893	36 007 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		526 271	947 235
Fordran koncernföretag		2 636 926	3 716 796
Övriga fordringar		364 457	433 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 235 586	993 384
S:a Kortfristiga fordringar		4 763 240	6 091 125
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar	9	286 095	286 095
S:a kortfristiga placeringar		286 095	286 095
Kassa och bank		4 666 329	2 160 949
Klientmedel	10	60 142 324	0
Kassa och bank		64 808 653	2 160 949
S:a Omsättningstillgångar		69 857 988	8 538 169
SUMMA TILLGÅNGAR		105 813 881	44 545 182

BALANSRÄKNING (kr)

	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
S:a Bundet eget kapital		120 000	120 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		18 492 796	18 208 243
Årets resultat		428 566	284 553
S:a Fritt eget kapital		18 921 362	18 492 796
SUMMA EGET KAPITAL		19 041 362	18 612 796
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		1 060 000	1 260 000
S:a Obeskattade reserver		1 060 000	1 260 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	9 000 000	9 000 000
Övriga skulder	11	9 978 924	10 537 696
S:a Långfristiga skulder		18 978 924	19 537 696
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		167 124	231 204
Skulder till koncernföretag		2 200 000	1 000 000
Skatteskulder		37 881	-
Övriga skulder	10	61 550 163	1 594 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 778 427	2 309 213
S:a Kortfristiga skulder		66 733 595	5 134 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 813 881	44 545 182

NOTER

(alla belopp i kr)

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade förutom att klienters bankmedel numera bruttoredovisas.

2 Intäktsredovisning

Företagets intäkter från uppdrag till fast pris redovisas enligt huvudregeln

3 Avskrivningar anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångarna bedöms ha en ekonomisk livslängd av 5 år. Skrivs av med 20 % per år

	2022/23		2021/22	
4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN				
Försäljning av tjänster till koncernföretag	4 300 000		4 000 000	
	<u>4 300 000</u>		<u>4 000 000</u>	
5 PERSONAL				
Medelantalet anställda	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Antal anställda i medeltal	16,5	12,5	16,0	11,0
6 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR - AVSKRIVNINGAR				
	2023-06-30		2022-06-30	
<u>Maskiner och inventarier</u>				
Ingående anskaffningsvärde	770 982		776 073	
Omklassificeringar/utrangeringar	0		-5 091	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>770 982</u>		<u>770 982</u>	
Ingående avskrivningar	-696 662		-645 748	
Omklassificeringar/utrangeringar	0		5 091	
Årets avskrivningar	-51 120		-56 005	
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-747 782</u>		<u>-696 662</u>	
Utgående restvärde	<u>23 200</u>		<u>74 320</u>	

2023122901420 **7 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**
Avser reverslån till intressebolag, AB Reimolin

Ingående värde	4 400 000	4 400 000
Amortering	0	0
Utgående värde	<u>4 400 000</u>	<u>4 400 000</u>

8 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR

Kapitalförsäkring

Ingående värde	31 532 693	31 532 693
Utgående ackumulerat värde	<u>31 532 693</u>	<u>31 532 693</u>

9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Noterade aktier och värdepapper

<u>Ansk värde</u>	<u>Markn värde</u>	<u>Bokfört värde</u>
286 095	303 777	286 095

10 KLIENTMEDEL

Förvaltnings AB Stadsbostäder har i eget namn öppnat bankkonton (klientmedelskonto) för flera av de fastigheter som förvaltas. Kontona har fastighetens namn/adress och använts uteslutande för fastighetens in- och utbetalningar samt för hyresdepositioner. Dessa medel är vid varje tillfälle fastighetsägarens och Förvaltnings AB Stadsbostäder kan inte disponera dem för egen räkning. Kontobehållningarna framgår alltid i resp företags/fastighets löpande redovisning och bokslut som bankmedel och tas därför inte upp i Förvaltnings AB Stadsbostäder bokföring. Från och med innevarande år redovisas klientmedlen som bankmedel och Övriga skulder i årsredovisningen. Den 30 juni 2023 uppgick den totala behållningen på dessa konton i Handelsbanken och SEB till 60 142 324 kr.

En konsekvens av att klientmedlen p.g.a ändrad policy nu ska redovisas så, blir till att nyckeltalen för bolaget är missvisande. T.ex påverkas nyckeltalen Soliditet och Kassalikviditet.

Verklig soliditet
43,5%

Soliditet enl. årsredovisningen
18,8%

Verklig Kassalikviditet
147,4%

Kassalikviditet enl. årsredovisningen
104,7%

11 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skuld till koncernföretag

Skuld till AB Aronstig, 556491-5824

Skulderna förfaller senare än om 5 år.

Övriga skulder

Avser avräkningar med koncernens ägare.

Skulderna förfaller senare än om 5 år.

202312290142
12 KONCERNFÖRHÅLLANDE

Förvaltnings AB Stadsbostäder är sedan 2006 ett helägt dotterbolag till AB Scanway, org nr 556402-2035. I koncernen ingår också Service AB Stadsbostäder, AB Aronstig och sedan 2018-06-29; Fastighetsförvaltarna i Malmö AB. Samtliga bolag har säte i Malmö.

ÖVRIGA NOTER


13 SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Bolaget har inte ställt ut några säkerheter eller eventualförpliktelser

14 DEFINITION NYCKELTAL

Soliditet: Justerat Eget kapital i % av balansomslutningen (se även Not 10)

Malmö 2023-12-19



Peter Söderlin

Min revisionsberättelse har avgivits den 19/12 2023.



Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Stadsbostäder
Org.nr. 556313-3809

Baker Tilly MLT KB
Nordenskiöldsgatan 11A
211 19 Malmö
Sweden
T: +46 40 661 20 50
info.malmo@bakertilly.se
www.bakertillymlt.se

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Stadsbostäders finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Stadsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Förvaltnings AB Stadsbostäder för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Förvaltnings AB Stadsbostäder enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 19 december 2023



Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad revisor