ank=20230614:20230615102893

Styrelsen och verkställande direktören för

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	25

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Bostads AB Svedalahem** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 Maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Svedala den 31 Maj 2023

James Perlman

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

VD har ordet

2022 var ett speciellt år med krig i Europa, hög inflation, stigande räntor, stigande priser på byggentreprenader och mycket höga priser på energi. Det innebar en utmaning för Svedalahem under 2022 men kommer framförallt att innebära en utmaning under 2023. Vi har under de senaste åren kunnat investera en hel del i underhåll av byggnaderna, en lågkonjunktur kan innebära bättre priser för underhållsprojekten.

Den gamla handelsboden Lorens Månsson är välkänd i Svedala, de senare åren har byggnaden fungerat som fritidshem, förskola och flyktingboende. Det var svårt att utveckla fastigheten till något annat än en bra privatbostad och den såldes därför under våren, men innan köpet hann avslutas brann byggnaden ner. En tid av diskussioner med försäkringsbolaget har följt och är ännu inte avslutad. Tyvärr drabbades bolaget av ytterligare en brandskada, ett miljörum och garage på Tågmästaregatan i Svedala brann under sommaren. I detta fall finns beslut på att byggnaden ska uppföras igen och arbetena kommer att börja under våren.

De allmännyttiga bolagens intresseorganisation, Sveriges Allmännytta, driver frågan om att de allmännyttiga bolagen undantas från LOU. Genom att anpassa LOU till minimikraven i EU-rätten blir det möjligt för de allmännyttiga och privata bostadsföretagen att verka på lika villkor. Det skulle ge kommunerna ett ännu starkare verktyg för bostadsförsörjningen. *Utan LOU kan allmännyttan bygga, renovera, och sköta fler lägenheter som fler människor skulle ha råd med. Bolagen* skulle även ha möjlighet att undvika företag som vinner offentliga upphandlingar med priser som är för låga, som inte är långsiktigt hållbara. Det har märkts under året hos Svedalahem, när det upphandlade städföretaget inte längre kunde leverera de tjänster som avtalats. Avtalet är nu hävt och en ny upphandling på gång.

I Svedalahem har vi drivit flera utvecklingsprojekt under året, vi har infört ett nytt fastighetssystem, börjat avisera hyrorna inom bolaget istället för på entreprenad, infört ett nytt energiuppföljningssystem, startat en energiutredning, infört ett nytt system för systematiskt arbetsmiljöarbete med säkerhetsfrågor integrerat samt en utbildningsplan för varje medarbetare för arbetsmiljö och säkerhetsutbildningar. Medarbetarundersökningen som genomfördes under året innebar ett mycket *gott resultat – vi trivs på jobbet!*

Jag vill tacka styrelsen och ägaren för allt engagemang under året, alla kloka ord och bra dialoger, tillsammans ska vi nå visionen om en attraktiv kommun genom hela livet.

Jag vill passa på att tacka alla medarbetare för det fina arbete som utförts under året. Året har inneburit hög arbetsbelastning och nya utmaningar och det är härligt att se hur alla kämpat väl!

Cecilia Önnevik
VD Bostads AB Svedalahem

ank=20230614;20230615028934

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostads AB Svedalahem är ett helägt dotterföretag till Svedala Kommunhus AB, org.nr: 559165-5633. Företaget började sin verksamhet som aktiebolag 1979 och ska som ett allmännyttigt bostadsbolag inom Svedala Kommun förvärva, äga, förvalta, försälja fastigheter och låta bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar för att främja bostadsförsörjningen i kommunen och ta ett bostadssocialt ansvar.

Bolagets fastighetsinnehav finns främst i tätorterna Svedala, Bara samt Klågerup och består av 1 096 lägenheter, varav 60% av lägenheterna finns i flerbostadshus och 40% av lägenheterna återfinns i radhus, på totalt 74 479 kvm BOA (boarea). Innehavet inkluderar dessutom två äldreboenden, servicelägenheter, boendemoduler, föreningslokaler, förskolor, kontor och förråd, uppgående till 15 513 kvm LOA (lokalarea). Total uthyrningsbar yta är 89 992 kvm.

Bostadsbolaget är medlem i Sveriges Allmännytta som är en bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag över hela Sverige. Företaget är även medlem i FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening), Adda (verksamhetsstöd till offentlig sektor), Fastighetsägarna Syd samt andelsföreningen Skånehem.

Bolaget är moderbolag till Svedalahem Holding, org.nr. 559290-9468, som ägs till 100% av Svedalahem. Koncernredovisning upprättas av Svedala Kommunhus AB som i sin tur ägs till 100% av Svedala Kommun. Svedala Kommun upprättar en sammanställd redovisning för hela kommunkoncernen.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Företaget har sitt säte i Svedala.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Intäkter och kostnader

Svedalahems omsättning ökade 2022 med nästan 1 Mkr och uppgick till 115,4 Mkr (114,5). Hyresintäkterna ökade med 3,2 Mkr vilket motsvarar 3,1 %, beroende på årlig hyresförändring och nya projekt. Övriga intäkter minskade med 2 Mkr vilket bland annat förklaras av att under 2021 gjorde bolaget en vinst vid försäljning av fastighet.

Fastighetskostnaderna ökade med 6,6 Mkr jämfört med 2021. Driftskostnaderna ökade med 2,8 Mkr och uppgår till 445 kr/kvm (415) och årets kostnader för planerat underhåll var 4,3 Mkr högre än 2021. Dyrare skötsel- och underhållsarbeten är förklaringen till de ökade kostnaderna.

Årets kostnader för avskrivningar har ökat till 18,9 Mkr (17,9) och ökningen beror på aktiverade investeringar bland annat ombyggnation av Erlandsdals gruppboende till åtta hyreslägenheter.

Bolagets finansiella poster innehöll 2021 en utdelning på 130,1 Mkr, motsvarande post finns inte i utfallet 2022.
Räntekostnaderna har ökat 2022 och uppgår till 8,6 Mkr (6,1). Utfallet påverkas av en ökad genomsnittsränta.

Investeringar

Under 2022 har bolaget investerat 82 Mkr (35) i fastigheterna.

Ombyggnation av Erlandsdals gruppboende till åtta hyreslägenheter har färdigställts under året och investeringen på 10,8 Mkr har aktiverats.

Investeringar i det pågående projektet Svea Park, med 46 nya lägenheter, har under året uppgått till 59 Mkr.
Projektet färdigställs i början av 2023 med inflyttning 1 februari.

Övriga större pågående projekt är ombyggnad av Holmagården och fjärrvärmeanslutningar.

Försäljningar och förvärv

Under året har inga förvärv skett. Avetablering av modulerna vid Lorens Månsson har genomförts under året.

Finans

Bolagets låneportfölj uppgick vid årets slut till 503 Mkr (503) och samtliga lån är säkerställda med kommunal borgen.
Lånen är upptagna i svensk valuta.

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 295 Mkr (295). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,39 år (1,99) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,91 % (0,99), exklusive borgensavgift om i genomsnitt 0,31 % (0,2). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 14,8 Mkr (-5,3).

Per 2022-12-31 var 59 % (59) av lånen räntesäkrade.

ank=20230614;20230615023893

ank=20230614:20230615102896

Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separata säkringsdokument är upprättade där en analys av ränteswaparna har utförts.

För 2022 uppgår räntekostnaderna, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder till 8,6 Mkr (6,1) eller 1,7 % (1,2).

Det finns en av styrelsen antagen finanspolicy som styr hur finansverksamheten ska hanteras i bolaget. Den övergripande målsättningen för bolagets finansverksamhet är
- betalningsförmågan ska vara säkerställd
- bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- spekulativa inslag får inte finnas

Bolagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 59 % (68). Räknat på aktuellt marknadsvärde blir belåningsgraden 26 % (27). Nivån på belåningsgraden ger en bild av hur utsatt bolaget är för kredit-, ränte-, likviditets- och kassaflödesrisk.

Bolagets upplåning sker med kommunal borgen som säkerhet, vilket är en god säkerhet för att säkerställa företagets framtida upplåningsbehov. Tillgången till likvida medel bedöms som god mot bakgrund av ovan.

Ekonomisk översikt (tkr)	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*
Nettoomsättning	107 093	104 289	110 804	109 301
Resultat före finansiella poster	14 058	23 606	23 757	30 825
Resultat efter finansiella poster	5 905	147 627	17 064	23 667
Balansomslutning	813 563	851 833	719 709	751 671
Investeringar i fastigheter Mkr	84	16	95	43
Fastighetslån Mkr	503	503	503	547
Marknadsvärde fastigheter Mkr	1 695	1 696	1 589	1 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 413	14 831	37 242	57 162
Antal kvadratmeter (BOA+LOA)	89 992	89 655	100 452	100 452
Avkastning på eget kapital (%)	2,3	46,8	10,0	15,0
Avkastning på totalt kapital (%)	1,8	17,9	3,3	4,1
Hyra kr/kvm (BOA+LOA)	1 190	1 163	1 103	1 088
Driftskostnader kr/kvm (BOA+LOA)	445	415	350	353
Rörelsemarginal %	13	23	21	26
Belåningsgrad bokfört värde (%)	59	68	69	68
Belåningsgrad marknadsvärde %	26	27	30	27
Soliditet %	31,4	36,8	23,8	21,0

Definitioner: se not 38

ank=20230614;20230615028897

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljning och förvärv

Under 2021 togs beslut om att avetablera moduler vid Lorens Månsson samt att sälja fastigheten Svedala 76:17. Avetablering av modulerna har genomförts under året. Under våren drabbades bolaget av en brand i byggnaden på fastigheten. Försäljningen av fastigheten har av denna anledning inte kunnat genomföras under året. Diskussioner pågår med försäkringsbolaget i ärendet.

Under året har bolaget även drabbats av en brand i en garagelänga. Bolaget räknar med att kunna påbörja återställningsarbetet i början av 2023.

Investeringar

I januari 2021 tog Svedalahems styrelse ett beslut om att påbörja projektet Svea Park, 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort. Byggnationen har pågått under 2021 och 2022. I slutet av augusti 2022 påbörjades uthyrningen av bostäderna och intresset var stort och kontrakt har tecknats för samtliga bostäder. Inflyttning sker 1 februari 2023.

Ombyggnaden av ett gruppboende till åtta hyreslägenheter på Erlandsdal i Svedala har färdigställts under året.

Ombyggnaden av Holmagårdens särskilda boende i Svedala har påbörjats under året. Ombyggnaden avslutas sommaren 2023. I samband med ombyggnationen har även lokalerna för dagcentralen och hemtjänsten renoverats och utökats.

Ombyggnad av den tidigare vårdcentralen i Bara pågår och beräknas vara klar i början av 2023. Efter ombyggnationen kommer lokalerna att inrymma en ny dagcentral samt lokaler för hemtjänsten.

Värderingar

Bolaget genomför årligen en extern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömningen av det totala marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 1 695 Mkr (1 696), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Måluppfyllelse

2020-04-29 beslutade Kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende åren 2020–2023.

Bolaget ska bland annat varaktigt ha en soliditet på minst 25 %. För 2022 nådde bolaget målet med en soliditet på 31,4 % (36,8).

Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på totalt kapital, vilket ska uppgå till minst 4 %. 2022 uppgår avkastningen på totalt kapital till 1,8 % (17,9), anledningen till detta är pågående investeringsprojekt.

Prövning av 2022 års mål ska ske av Kommunstyrelsen under 2023. Prövning av 2021 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2022-11-21 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Förväntad framtida utveckling

Räntemarknad och ränterisk

Utsikter för 2023

En kraftigt stigande inflation under 2022 och en orolig energimarknad med stigande energipriser har stor påverkan på ekonomin och konsumentpriserna förväntas stiga även 2023 över inflationsmålet på 2 %.

Sedan länge har biogasuppvärmning varit huvudalternativet för bolagets uppvärmning av lokaler. Biogaspriserna har stigit kraftigt under 2022, som mest med 600 %. Ett av bolagets avtal för gas har löpt ut och bolaget ser en kraftig ökning av priset för nästkommande år.

Enligt Nordea Economic Outlook 01 2023 är utsikterna för den svenska ekonomin bekymmersamma. Ränteuppgången under 2022 har varit både kraftig och oväntad och Nordea spår ytterligare åtstramningar i närtid. 2023 väntas bli ett skakigt år och först 2024 kan vi se en stabilisering av konjunkturen. Riksbanken sänker räntan men räntenläget förblir ändå högre än innan pandemin.

ank=20230614;20230615028988

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolaget är utsatt för olika typer av risker t ex kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder för att följa upp, analysera och motverka dem. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagets långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheten medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Bolagets resultat påverkas även av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan. Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella marknaden.

En förändring i den allmänna konjunkturen innebär både möjligheter och risker. Med högre räntor kan kunder få svårare att få lån till eget ägande, vilket innebär ökad efterfrågan på hyresrätter. En hög inflation och svårigheter att rekrytera personal kan innebära högre entreprenadpriser. En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden. Bolaget följer aktivt utvecklingen och hanterar riskerna.

Hållbarhetsupplysningar
Svedalahem är en långsiktig aktör som delar Svedala kommuns vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Vi tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. I vårt ägardirektiv beskrivs bolagets ansvar "Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling".

Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser. Hållbarhetsarbetet hos Svedalahem styrs av lagstiftning, ägardirektiv och bolagets affärsplan. Hållbarhetsfrågorna är en företagsövergripande angelägenhet, styrelsen beslutar om affärsplanen. Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagets årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner.

Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, investeringar i solceller, arbete med sociala frågor samt projekt med hyror som många har råd att betala.

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Eget kapital

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	*Reservfond Övr bundna fonder*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	6 000	16 475	142 393	164 868
Årets resultat			142 500	142 500
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-56	-56
Vid årets utgång	6 000	16 475	284 837	307 312

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	*Reservfond Övr bundna fonder*	*Bal.res. inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	6 000	16 475	284 837	307 312
Årets resultat			4 550	4 550
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-65 061	
Vid årets utgång	6 000	16 475	224 326	246 801

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 224 326 326, disponeras enligt följande:

Utdelning [60 000 aktier a' 2,46]	147 600
Balanseras i ny räkning	224 178 726
Summa	224 326 326

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav, verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, företagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20230614-20230615502899

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

ank=20230614;20230615029000

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022*	*2021*
Intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	107 093	104 289
Aktiverat arbete för egen räkning		787	737
Övriga rörelseintäkter	4	7 509	9 488
		115 389	114 514
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5	-40 066	-37 247
Underhållskostnader		-13 267	-9 015
Fastighetsskatt		-3 218	-3 737
Summa fastighetskostnader		-56 551	-49 999
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	6	-7 095	-6 944
Personalkostnader	7	-14 571	-15 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 929	-17 917
Övriga rörelsekostnader		-4 185	-1 024
Summa rörelsekostnader		-44 780	-40 909
Rörelseresultat	8	14 058	23 606
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		–	130 118
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	431	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 584	-6 126
Resultat efter finansiella poster		5 905	147 627
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	11	-462	-2 459
Resultat före skatt		5 443	145 168
Skatt på årets resultat	12	-893	-2 668
Årets resultat		4 550	142 500

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	1 785	–
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	14	96	282
		1 881	282
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15,16	615 190	626 520
Nedlagda utgifter på annans fastighet	17	33	41
Inventarier, verktyg och installationer	18	3 997	3 394
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	118 542	48 401
		737 762	678 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40
Andra långfristiga fordringar	24	91	212
		156	277
Summa anläggningstillgångar		739 799	678 915
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Färdiga varor och handelsvaror		167	–
		167	–
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		119	77
Fordringar hos koncernföretag		498	130 988
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		175	162
Fordringar hos kommunen		64 282	36 380
Aktuell skattefordran		1 798	–
Övriga fordringar		2 497	1 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 234	2 728
		71 603	172 029
Kassa och bank			
Kassa och bank	35	1 994	889
		1 994	889
Summa omsättningstillgångar		73 764	172 918
SUMMA TILLGÅNGAR		813 563	851 833

ank=20230615:02901

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	6 000	6 000
Reservfond		16 475	16 475
		22 475	22 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		219 776	142 337
Årets resultat		4 550	142 500
		224 326	284 837
		246 801	307 312
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	29	9 459	9 459
Ackumulerade överavskrivningar	28	1 332	870
		10 791	10 329
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	4 413	3 357
Övriga avsättningar	30	–	–
		4 413	3 357
Långfristiga skulder	31		
Övriga skulder till kreditinstitut	22	503 000	503 000
Övriga skulder		184	205
		503 184	503 205
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		11 078	6 377
Leverantörsskulder		25 284	14 243
Aktuell skatteskuld		–	220
Övriga skulder		421	1 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	11 591	5 344
		48 374	27 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		813 563	851 833

ank=20230614:20230615023902

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 905	147 627
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	36	23 343	-113 108
		29 248	34 519
Betald inkomstskatt		-1 855	-976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 393	33 543
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-167	–
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		108 177	-10 588
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		15 010	-8 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten		150 413	14 831
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 236	-2 429
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		148	–
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 605	-282
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-81 654	-34 445
Avyttring av förvaltningsfastigheter		–	21 080
Avyttring av finansiella tillgångar		121	108
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 226	-15 968
Finansieringsverksamheten			
Återbet deposition		-21	-23
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-65 061	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65 082	-79
Årets kassaflöde		1 105	-1 216
Likvida medel vid årets början		889	2 105
Likvida medel vid årets slut	35	1 994	889

ank=20230615:02903

ank=20230614:20230615029O4

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten har nyttjandeperiod på 3-5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Bostäder färdigställda före 2000	
- Stommar	100 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Övrigt	50 år
Bostäder färdigställda efter 2000	
- Stommar	75 år
- Fasader	50 år
- El, VA, ventilation	25-50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer, snickerier, badrum	30 år
- Ytskikt och vitvaror	15-20 år
- Övrigt	50 år
Vårdboende samt övriga	
- Stommar	50 år
- Fasader, yttertak	40 år
- Fönster, el, VA, ventilation	30 år
- Tekniska installationer	15-20 år
- Snickerier, våtrum	20-30 år
- Ytskikt	12-30 år
- Övrigt	50 år

ank=20230615:4;20230615002905

Kontor	
- Stommar	75 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer, snickerier, våtrum	20-30 år
- Ytskikt	20 år
- Övrigt	50 år
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier inkl. anslutningsavgifter	3-75 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5 år

Låneutgifter
Från och med 2021 aktiveras ej låneutgifter på ny - och tillbyggnadsprojekt.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde.
Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.
Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.
Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.
Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

ank=20230614-20230615102906

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk
Ränteswapar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. *Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade* tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

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

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer som där fastställda planer betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.
*Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skatte-*mässiga underskottsavdrag.
Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Reserv för förlustkontrakt
En avsättning för förlustkontrakt redovisas när förväntade ekonomiska fördelar som beräknas erhållas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga utgifter för att infria åtagandena enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är:
- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

ank=20230614;20230615020907

Ränta och utdelning
Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.
Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas före varje balansdag och justeras vid behov.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bolagets fastighetsinnehav.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2022	*2021*
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäkter bostäder	85 487	83 365
Hyresintäkter lokaler	18 320	17 366
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	1 368	1 266
Rabatter	-116	-146
Övriga förvaltningsintäkter	2 034	2 438
	107 093	104 289

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	*2021*
Återbetalning biogas	2 100	2 715
Försäkringsersättning	20	35
Övrigt	5 389	6 738
	7 509	9 488

Övriga intäkter avser bl.a. vinst vid försäljning av byggnad samt vidarefakturering av kostnader till Svedala kommun och Svedala Exploaterings AB.

Not 5 Driftskostnader

	2022	*2021*
Drift	-9 275	-4 750
Löpande reparationer	-6 147	-7 167
VA, Uppvärmning, El och Renhållning	-21 607	-22 446
Kabel-TV	-570	-655
Försäkringskostnader	-1 612	-1 401
Boinflytande	-140	-140
Förhandlingsersättning	-200	-113
Fritidsmedel	-20	-20
Bevakning	-549	-486
Övrigt	54	-69
	-40 066	-37 247

ank=20230614-20230615002908

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	*2021*
KPMG, Anna Lönnberg		
Revisionsuppdrag	420	206
Skatterådgivning	–	48
Andra uppdrag	35	137

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.
Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2022	*varav män*	*2021*	*varav män*
Sverige	16	46%	15	47%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2022-12-31 Andel kvinnor	*2021-12-31 Andel kvinnor*
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	67%	67%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	*2021*
Löner och ersättningar	*8 422*	*8 169*
Sociala kostnader	*5 244*	*5 327*
(varav pensionskostnad) 1)	*(1 418)*	*(1 455)*

1) Av företagets pensionskostnader avser 534 tkr (f.å. 619 tkr) företagets VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2022		*2021*	
	Styrelse och VD	*Övriga anställda*	*Styrelse och VD*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	1 366	7 056	1 368	6 801
(varav tantiem o.d.)	*(–)*		*(–)*	

ank=20230614:20230615002909

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Inom ett år	173	71
Mellan ett och fem år	224	107
	397	178

	2022	*2021*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	125	135

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2022*	*2021*
Inom ett år	19 876	17 987
Mellan ett och fem år	52 212	58 433
Senare än fem år	79 300	87 042
	151 388	163 462

Samtliga av företagets fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom vårdboende uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga hyresavtal är tecknade.
När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.
Nuvärdeberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	*2021*
Ränteintäkter, koncernföretag	394	–
Ränteintäkter, övriga	37	29
	431	29

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	*2021*
Borgensavgift till koncernföretag	-1 571	-1 032
Räntekostnader fastighetslån	-4 421	-511
Räntekostnader ränteswapar	-2 591	-4 580
Övrigt	-1	-3
	-8 584	-6 126

Not 11 Bokslutsdispositioner, övriga

	2022	*2021*
Periodiseringsfond, årets avsättning	–	-2 140
Förändring av överavskrivning	-462	-319
	-462	-2 459

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

ank=20230614-20230615029:0

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	163	-938
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 056	-1 730
	-893	-2 668

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent		*Procent*	
Resultat före skatt		5 443		145 168
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 121	20,6%	-29 905
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-21	0,0%	-49
Ej skattepliktiga intäkter	-1,8%	96	-18,5%	26 804
Effekt av ändrade skattesatser/regler	0,0%	–	-0,1%	95
Skatt hänförlig till tidigare år	-3,0%	163	-0,3%	394
Schablonränta på periodiseringsfond	0,2%	-10	0,0%	-8
Redovisad effektiv skatt	16,4%	-893	1,8%	-2 668

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229	229
Omklassificeringar	1 791	–
Vid årets slut	2 020	229
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-229	-210
Årets avskrivning	-6	-19
Vid årets slut	-235	-229
Redovisat värde vid årets slut	1 785	–

Not 14 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Förskott vid årets början	282	–
Omklassificeringar	-1 791	–
Under året utbetalda förskott	1 605	282
Redovisat värde vid årets slut	96	282

ank=20230614-20230615029111

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	892 538	813 947
Omklassificering	11 513	122 870
Avyttringar och utrangeringar	-7 680	-44 279
Vid årets slut	896 371	892 538
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-266 018	-268 217
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 496	19 607
Årets avskrivning	-18 659	-17 408
Vid årets slut	-281 181	-266 018
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–	-4 715
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	4 715
Vid årets slut	–	–
Redovisat värde vid årets slut	615 190	626 520

Varav mark	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden	41 508	43 253
Avyttringar och utrangeringar	–	-1 745
Redovisat värde vid årets slut	41 508	41 508

Not 16 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 695 700	1 589 200
Vid årets slut	1 694 548	1 695 700
Marknadsvärdet fördelas enligt följande:		
Delområde Svedala	1 387 148	
Delområde Klågerup	18 500	
Delområde Bara	128 500	
Vårdboende	160 400	
Marknadsvärde per kvm	18 370	

Verkliga värdet baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.
Värdetidpunkt är december 2022.

Uppgifter enligt nedan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

Noteringar från årets värdering:	
Kalkylstart	2023-01-01
Inflation/KPI	8,5% 2023, 3% 2024 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	5 år
Vakansrisk	0,74-5,0%
Direktavkastningskrav	1,52-5,82% beroende på läge och segment

Värderingen har skett fastighet för fastighet. När det bokförda värdet har understigit det bedömda marknadsvärdet med mer än 5%-10% för specifik fastighet så har en nedskrivningsprövning skett.

För fastigheter med hyresavtal som har mer än 5 år i återstående löptid är kalkylperioden satt förbi kontraktsslut (i syfte att beräkna restvärdet baserat på det förväntade driftnettot efter respektive lokalhyreskontrakts utgång).

ank=20230614:20230615002912

Not 17 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41	–
Nyanskaffningar	–	41
Vid årets slut	41	41
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivning	-8	–
Vid årets slut	-8	–
Redovisat värde vid årets slut	33	41

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 880	13 483
Nyanskaffningar	215	2 429
Avyttringar	-2 636	-32
Omklassificeringar	1 021	–
Vid årets slut	14 480	15 880
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-12 486	-11 701
Återförda avskrivningar på avyttringar	80	32
Omklassificeringar	2 180	–
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-255	-817
Vid årets slut	-10 481	-12 486
Redovisat värde vid årets slut	3 997	3 394

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	48 401	136 868
Omklassificering	-12 534	-130 168
Investeringar	82 675	41 701
Redovisat värde vid årets slut	118 542	48 401

Not 20 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Förvärv	25	25
Redovisat värde vid årets slut	25	25

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

			2022-12-31	2021-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i % i)*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Svedalahem Holding AB, 559290-9468, Svedala	250	100,00	25	25
			25	25

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

ank=20230614:20230615002913

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40	40
Vid årets slut	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Avser andelar i Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226, Johanneshov

Not 22 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2022-12-31		2021-12-31	
Skulder	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswapar	–	14 791	–	-5 258
	–	14 791	–	-5 258

Derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas

Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Säkringsredovisning
Så kallad "säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Säkring av ränterisk
Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, Mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	278	208
Inom 1-2 år	120	70
Inom 2-3 år	55	120
Inom 3-4 år	–	55
Inom 4-5 år	–	–
Inom 5-6 år	–	–
Inom 6-7 år	50	–
Inom 7-8 år	–	50
Inom 8-9 år	–	–
Inom 9-10 år	–	–
Summa:	503	503

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Not 23 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	*2022-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Maskin och inventarieinköp 2021	463	–	-463
	463	–	-463
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	573 682	546 576	27 106
Underskottsavdrag	–	5 218	-5 218
	573 682	551 794	21 888

	Uppskjuten skattefordran	*2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad	–	5 584	-5 584
Övriga temporära skillnader	95	–	95
Andra outnyttjade skatteavdrag	–	-1 075	1 075
Uppskjuten skattefordran/skuld	95	4 509	-4 414

	Redovisat värde	*2021-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
maskin och inventarieköp 2021	2 448	–	-2 448
	2 448	–	-2 448
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	585 012	568 250	16 762
	585 012	568 250	16 762

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 0 kr och andra outnyttjade skatteavdrag uppgår till 0 kr.

	Uppskjuten skattefordran	*2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad	–	3 452	-3 452
Övriga temporära skillnader	95	–	95
Kvittning	95	3 452	-3 357
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	–	–	–
	95	3 452	-3 357

ank=20230614;20230615029l4

ank=20230614-20230615002915

Not 24 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	212	320
Tillkommande fordringar	43	39
Omklassificeringar	-164	-147
Redovisat värde vid årets slut	91	212

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leverantörsfakturor	495	691
Upplupen fordran SKV avseende Biogas	1 739	2 037
	2 234	2 728

Not 26 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 224 326 326, disponeras enligt följande:

Utdelning [60 000 aktier a' 2,46]	147 600
Balanseras i ny räkning	224 178 726
Summa	224 326 326

Not 27 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal A-aktier		
antal aktier	60 000	60 000
kvotvärde	100	100

Not 28 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inventarier, verktyg och installationer	1 332	870

Not 29 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond vid 2021 år	2 140	2 140
Periodiseringsfond vid 2017 år	1 731	1 731
Periodiseringsfond vid 2018 år	2 035	2 035
Periodiseringsfond vid 2019 år	1 704	1 704
Periodiseringsfond vid 2020 år	1 848	1 848
	9 459	9 459

Not 30 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	–	–
	–	–

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	–	630
Belopp som tagits i anspråk under året	–	-630
Redovisat värde vid årets slut	–	–

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

ank=20230614;20230615029l6

Not 31 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än ett år		
Övriga skulder till kreditinstitut	503 000	503 000
Övriga skulder	184	205
	503 184	503 205

Bolaget räknar med att samtliga lån refinansieras efter förfall, varför de klassificeras som långfristiga.
Övriga skulder avser mottagna depositioner.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	805	646
Upplupna räntor	3 138	2 435
Övriga poster	7 648	2 263
	11 591	5 344

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	167	145

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 35 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	2	2
Banktillgodohavanden	1 992	887
	1 994	889

Not 36 *Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen*

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2022	2021
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	-4 946
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-148	-1 123
Anteciperad utdelning DB	–	-130 116
Avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar	18 929	17 917
Utrangering anläggningstillgång	4 562	4 946
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	214
	23 343	-113 108

Not 37 Koncernuppgifter

Bolaget är moderbolag, men med stöd av Årsredovisningslagens 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning. Företaget är dotterföretag till Svedala Kommunhus AB, organisationsnummer 559165-5633 med säte i Svedala som upprättar koncernredovisning. Svedala Kommunhus ägs till 100% av Svedala Kommun, 212000-1074.

Inköp och försäljning inom koncernen och till kommunen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1,0% (1,0) av inköpen och 3,58% (4,45) av försäljningen andra företag inom koncernen.
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4,0% (4,0) av inköpen och 22,54% (20,69) av försäljningen till kommunen.

Bostads AB Svedalahem

556201-2517

Not 38 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning	Totala tillgångar
Investeringar i fastigheter	Ny- till och ombyggnad samt inköp av mark och komponentbyten enligt K3
Hyresintäkter kr/kvm	Nettoomsättningen minus förvaltningsintäkter / antalet uthyrda kvm
Fastighetslån	Upplåning kopplat till bolagets fastighetsverksamhet
Marknadsvärde fastigheter	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s k värdetidpunkten
Antal kvadratmeter (BOA+LOA)	Uthyrningsbar yta inom bolagets samlade fastighetsbestånd
Avkastning på eget kapital (%):	Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)
Avkastning på totalt kapital (%):	Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen
Hyra kr/kvm (BOA+LOA)	Debiterade hyror, hyrestillägg, hyresrabatter m m per kvadratmeter
Driftkostnader kr/kvm (BOA+LOA)	Drift, reparationer, media, skötsel per uthyrningsbara kvadratmeter
Underhållsnivå	Redovisat underhåll i resultaträkningen/kvm. Baserat på ett genomsnitt av ingående och utgående uthyrningsbara ytor
Driftnettofaktor	(Totala hyresintäkter - fastighetskostnader) / bokfört värde fastigheter
Rörelsemarginal	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Genomsnittlig skuldränta %	Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder minus likvida medel /Materiella anläggningstillgångar exklusive inventarier
Soliditet %	Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Svedala 2023-03-09

James Perlman
Ordförande

Tommy Rosenberg
Vice ordförande

Linda Allansson Wester
Ledamot

Christer Åkesson
Ledamot

Steen Salling
Ledamot

Alf Persson
Ledamot

Björn Jönsson
Ledamot

Cecilia Albrektsson Önnevik
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28
KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

ank=20230614;20230614150917

ank=20230614;20230615029118

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Svedalahem, org. nr 556201-2517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Svedalahem för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Svedalahems finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Svedalahem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

ank=20230614-20230615302919

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Svedalahem för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads AB Svedalahem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den 28 mars 2023

KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen för

Svedala kommunhus AB

Org nr 559165-5633

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	9
Balansräkning - koncernen	10
Kassaflödesanalys - koncernen	12
Resultaträkning - moderföretaget	13
Balansräkning - moderföretaget	14
Kassaflödesanalys - moderföretaget	15
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	16
Underskrifter	34

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Svedala Kommunhus AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den **30 maj 2023**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Svedala 2023-05-30

Ronny Johnsson

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Svedala kommunhus AB förvärvades den 24 september 2018 som en del av en skatte- och bolagsrättslig koncern med aktiebolag som holdingbolag (moderbolag) för kommunens helägda dotterbolag:
Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB (Svedab).
Bolaget äger och förvaltar aktierna i dotterbolagen. Koncernens bildande föregicks av beslut av Svedala kommunfullmäktige.

Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att utöva Svedala kommuns ägaransvar samt att främja en aktiv ägarstyrning av kommunens bolag med utgångspunkt i beslutade ägardirektiv, budget och andra styrande dokument.
Allt i syfte att bidra till en god samhällsutveckling i Svedala kommun. Bolaget har även att leda och samordna kommunens bolag mot kommunfullmäktiges vision och mål samt att svara för den finansiella samordningen inom koncernen. Detta görs bland annat genom en aktiv ägardialog.

Bolagets styrelse sammanträdde vid två tillfällen 2022. Därutöver deltog presidiet och en av styrelseledamöterna i fyra ägardialoger med representanter för dotterbolagen. Vid ägardialogerna fördes samtal kring bland annat dotterbolagens ekonomi, utdelningskapacitet, utmaningar, måluppfyllelse, klimatarbete och strategier. En planering gjordes även för ägardialogerna 2023. Vid styrelsens sista möte för året påbörjades arbetet med revidering av dotterbolagens ägardirektiv inför perioden 2023-2026.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor, tkr. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företaget har sitt säte i Svedala.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Nettoomsättning	228 742	215 880	219 736	214 783	199 480
Resultat efter finansiella poster	37 371	172 917	31 618	45 034	15 770
Antal anställda	32	31	31	32	28
Balansomslutning	1 887 842	1 863 807	1 656 209	1 715 637	1 628 449
Marknadsvärde fastigheter Mkr	3 861	3 519	3 223	3 071	2 924
Avkastning på totalt kapital %	3,1	10,2	2,9	3,6	2,0
Avkastning på eget kapital %	8,3	49,3	11,8	18,5	7,0
Soliditet %	24,1	23,3	16,1	14,2	12,7
Antal kvadratmeter	178 666	175 396	188 211	187 435	187 367
Genomsnittlig skuldränta exkl. borgensavgift %	1,85	0,88	0,82	0,84	0,55
Belåningsgrad % BV	66,0	67,0	79,0	76,0	81,0
Belåningsgrad % MV	30,0	31,0	39,0	36,0	39,0

Definitioner: se not 37

Moderbolaget	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Resultat efter finansiella poster	65 083	604	10 638	9 121	-31
Antal anställda	0	0	0	0	0
Balansomslutning	141 424	76 345	79 064	66 063	57 900
Avkastning på totalt kapital %	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital %	46,1	0,8	14,2	13,9	neg
Soliditet %	99,8	99,7	94,9	99,6	96,8

Definitioner: se not 37

Måluppfyllelse Moderbolaget
Svedala kommunfullmäktige godkände 29 april 2020 ägardirektiv för Svedala kommunhus AB. Enligt ägardirektiven ska bolagets inriktning till 2023 vara att arbeta för att ägarstyrningen upplevs som tydlig i kommunkoncernen, att prioritera dotterbolagens tillväxttakt och att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar ett effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling.

Prövning av moderbolagets verksamhet 2021 gjordes av Kommunstyrelsen i Svedala den 21 november 2022.
Kommunstyrelsen konstaterade då att den verksamhet som moderbolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Måluppfyllelse Dotterbolagen
Bostads AB Svedalahem
2020-04-29 beslutade Kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende 2020-2023. Bolaget skall bland annat varaktigt ha en soliditet på minst 25%. För 2022 nådde bolaget målet med en soliditet på 31,4% (36,8).

Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på totalt kapital, vilket ska uppgå till minst 4 %. 2022 uppgår avkastningen på totalt kapital till 1,8 % (17,9), anledningen till detta är pågående investeringsprojekt.

Prövning av 2022 års mål ska ske av Kommunstyrelsen under 2023. Prövning av 2021 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2022-11-21 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Våren 2020 beslutade Kommunfullmäktige i Svedala kommun om ägardirektiv avseende 2020-2023.

Bolaget ska bland annat långsiktigt nå en soliditet på minst 15 % och soliditeten ska årligen öka med minst 0,5 procentenheter.
Soliditeten för 2022 uppgår till 13,4 % (11,4), vilket är en ökning med 2,0 procentenheter.
Bolaget har även ett avkastningsmål, avkastning på eget kapital, vilket ska uppgå till minst 20 %. 2022 uppgår avkastningen på eget kapital till 25,0 % (18,8).

Prövning av 2022 års mål ska ske av Kommunstyrelsen under 2023. Prövning av 2021 års mål enligt ägardirektiv har skett vid Kommunstyrelsens sammanträde 2022-11-21 där beslut togs att konstatera att den verksamhet som bolaget bedrivit varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna, bolagsordningen och ägardirektivet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Moderbolaget
Svedala kommunhus AB:s styrelse har under året behandlat frågan om fördelning av medel efter Svedalahems fastighets-försäljning av fastigheterna Svedala 59:1-4 (Svedalagården). Svedala kommunhus AB har beslutat att 50% av realisationsvinsten ska stanna kvar i Svedalahem. Resterande 50% ska enligt förslag från Svedala kommunhus AB:s styrelse tillfalla Svedala kommun i syfte att främja social sammanhållning genom att medlen används för finansiering av ytor som används av allmänheten, föreningslivet och skolidrott såsom exempelvis Klågerupsprojektet eller annan form av iordningsställande av kommunala ytor. Eftersom frågan är av principiell karaktär har Svedala kommunfullmäktige att fatta det slutliga beslutet om vinstfördelningen.

Dotterbolagen
Bostads AB Svedalahem
Försäljning och förvärv
Under 2021 togs beslut om att avetablera moduler vid Lorens Månsson samt att sälja fastigheten Svedala 76:17. Avetablering av modulerna har genomförts under året. Under våren drabbades bolaget av en brand i byggnaden på fastigheten. Försäljningen av fastigheten har av denna anledning inte kunnat genomföras under året. Diskussioner pågår med försäkringsbolaget i ärendet.

Under året har bolaget även drabbats av en brand i en garagelänga. Bolaget räknar med att kunna påbörja återställningsarbetet i början av 2023.

Investeringar
I januari 2021 tog Svedalahems styrelse beslut om att påbörja projektet Svea Park, 46 lägenheter i flerbostadshus i Svedala tätort. Byggnationen har pågått under 2021 och 2022. I slutet av augusti 2022 påbörjades uthyrningen av bostäderna och intresset var stort och kontrakt har tecknats för samtliga bostäder. Inflyttning sker 1 februari 2023.

Värderingar
Bolaget genomför årligen en extern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömningen av det totala marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 1 695 Mkr (1 696), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Försäljning och förvärv
Under 2022 har bolaget sålt mark vid Toftaängen och även avvecklat moduler för Snusmumrikens uteförskola.

Investeringar
Svedabs styrelse har beslutat att fortskrida med projekten underhåll och renovering av Spångholmskolan i Bara, om- och tillbyggnad av gymnasieskolan NFU i Svedala samt rivning och nybyggnation av Hattstugans förskola inkluderande matsal till Baraskolan i Bara. Beslut har även tagits om detaljplanearbete för en ny förskola i Klågerup. Bolaget planerar för ytterligare projekt och ytterligare överenskommelser har tecknats med Svedala kommun.

Värderingar
Bolaget genomför årligen en extern värdering av fastighetsbeståndet. Bedömningen av det totala marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 2 166 Mkr (1 823), vilket översteg fastigheternas bokförda värde.

Förväntad framtida utveckling
Koncernen
Utsikter för 2023
Bolagen spelar en viktig roll för kommunens framtid och utveckling. Som aktiv fastighetsägare bygger, renoverar, förvärvar och säljer vi för att nå visionen - "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Dotterbolagen ska under de kommande åren arbeta med att säkra fastigheternas värdetillväxt genom att renovera, underhålla och investera i driftsutrustning på ett klimatsmart och hållbart sätt. Vi ska fortsätta arbetet med en förbättrad dialog mellan ägare, bolag och hyresgäst.
Med god värdetillväxt och nöjda kunder kommer bolagen att på sikt nå de finansiella målen.

Räntemarknad och ränterisk
Enligt Nordea Economic Outlook 01 2023 är utsikterna för den svenska ekonomin bekymmersamma. Ränteuppgången under 2022 har varit både kraftig och oväntad och Nordea spår ytterligare åtstramningar i närtid. 2023 väntas bli ett skakigt år och först 2024 kan vi se en stabilisering av konjunkturen. Riksbanken sänker räntan men ränteläget förblir ändå högre än innan pandemin.

Moderbolaget
Bolaget kommer fortsatt att arbeta med ägarstyrningen. Bolaget har även att säkerställa att verksamheten i dotterbolagen bedrivs på ett sätt som främjar effektivt resursutnyttjande och långsiktigt hållbar utveckling.

Dotterbolagen
Bostads AB Svedalahem
Utsikter för 2023
En kraftigt stigande inflation under 2022 och en orolig energimarknad med stigande energipriser har stor påverkan på ekonomin och konsumentpriserna förväntas stiga även 2023 över inflationsmålet på 2 %.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Utsikter för 2023
Bolaget ska fortsätta arbetet med en förbättrad dialog mellan ägare, bolag och hyresgäst. Investeringstakten i kommunen är fortsatt hög. För 2023 kommer vi att närma oss de finansiella målen (avkastning, soliditet och möjliggöra amortering) i ägardirektivet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen
Dotterbolagen är utsatta för olika typer av risker t ex kreditrisk, marknadsrisk, likviditetsrisk och operativ risk. Riskerna begränsas genom en rad åtgärder för att följa upp, analysera och motverka dem. Riskhanteringen är av väsentlig betydelse för bolagens långsiktiga stabilitet och lönsamhet. Förmågan att bedöma, hantera och prissätta de risker verksamheterna medför är av största vikt för att kunna möta eventuella oförutsedda händelser. Bolagens resultat påverkas även av omvärldsförändringar som bolagen inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser. Konjunkturläget i Sverige i allmänhet och i byggbranschen i synnerhet har stor påverkan.
Bolagen är inte direkt exponerade mot den internationella marknaden.

En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden.
Koncernen och dotterbolagen följer aktivt utvecklingen och hanterar riskerna.

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem

En förändring i den allmänna konjunkturen innebär både möjligheter och risker. Med högre räntor kan kunder få svårare att få lån till eget ägande, vilket innebär ökad efterfrågan på hyresrätter. En hög inflation och en svårighet att rekrytera personal kan innebära högre entreprenadpriser. En förändring i konjunkturläget kan både innebära en höjning av marknadsvärdena för fastigheterna och en sänkning, beroende på tillgången på kapital i marknaden samt utvecklingen på obligations- och aktiemarknaden. Bolaget följer aktivt utvecklingen och hanterar riskerna.

Svedala Exploaterings AB -Svedab

För bolagets del är en god dialog med ägaren och hyresgästen Svedala kommun en förutsättning för att kunna hantera riskerna.
En risk framöver är att utrymmet mellan marknadsvärde och bokfört värde inte medger alla aktiverade underhållsåtgärder som krävs. För de fastigheter där detta sker uppstår ett nedskrivningsbehov vilket kräver ett särskilt ställningstagande av styrelsen. Risken för konflikt mellan marknadsvärde och bokfört värde är störst vid låga marknadsvärden som förekommer t ex i förskolor från 70-talet. Vid ombyggnad uppstår inte samma problem eftersom ombyggnaden genererar ett hyrestillägg, vilket ökar marknadsvärdet i motsvarande grad.

Användning av finansiella instrument

Dotterbolagen

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker /möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.
Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.
Finanspolicyn styr hur finansverksamheten ska hanteras i dotterbolagen.
Den övergripande målsättningen för företagens finansverksamhet är:

- Betalningsförmågan ska vara säkerställd
- Bästa möjliga finansnetto ska eftersträvas till lägsta möjliga risk
- Spekulativa inslag får inte finnas

Företagens upplåning sker med kommunal borgen som säkerhet, vilket är en god säkerhet för att säkerställa företagens framtida upplåningsbehov. Tillgången till likvida medel bedöms som god mot bakgrund av ovan.

Bostads AB Svedalahem

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,39 år (1,99) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,91% (0,99) exklusive borgensavgift om 0,31% (0,2). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 14,8 Mkr (-5,3).
Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separata säkringsdokument är upprättade där en analys av ränteswaparna har utförts.

Detaljerad information, se not 23

Svedala Exploaterings AB

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,55 år (3,3) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,82% (0,81) exklusive borgensavgift om 0,5% (0,5). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 44,8 Mkr (-4,4).

Ränteswaparna bedöms uppfylla kriterierna för säkringsredovisning. Separat säkringsdokumentation är upprättad där en analys av ränteswaparna har utförts.

Detaljerad information, se not 23

Hållbarhetsupplysningar

Dotterbolagen

Dotterbolagen är långsiktiga aktörer som delar Svedalas kommuns vision "I vår attraktiva kommun finns möjligheter för hela livet". Bolagen tar därför en aktiv roll i att utveckla ett hållbart samhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Bolagen arbetar med Svedala kommuns miljömål och rapporterar utfallet till Svedala kommun. Hållbarhetsarbetet hos bolagen styrs av lagstiftning, ägardirektiv och bolagens affärsplan. Hållbarhetsfrågorna är företagsövergripande angelägenheter, styrelsen beslutar om affärsplanen. Hållbarhetsarbetet styrs även av bolagens årliga verksamhetsplan samt av olika styrdokument som policys, riktlinjer, instruktioner och rutiner.

Bostads AB Svedalahem

I Svedalahems ägardirektiv beskrivs bolagets ansvar "Bolaget ska drivas utifrån affärsmässiga principer och principer om en hållbar utveckling". Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser. Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, investeringar i solceller, arbete med sociala frågor samt projekt med hyror som många har råd att betala.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB

Svedabs vision är "Svedab ska vara en aktiv, lyhörd och hållbar hörnsten i Svedalas utveckling". Hållbarhetsfrågorna baseras på bolagets riskanalyser. Exempel på hållbarhetsarbete under året är investeringar i energieffektiv teknik, arbete med trygghetsfrågor och hållbara material i projekten.

Eget kapital - koncernen

2021-12-31				
	Aktiekapital	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Bal.res. inkl. årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	55 500	211 861	267 961
Årets resultat			166 373	166 373
Vid årets utgång	600	55 500	378 233	434 333

2022-12-31				
	Aktiekapital	*Övrigt tillskjutet kapital*	*Bal.res. inkl. årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	55 500	378 233	434 333
Årets resultat			30 172	30 172
Vid årets utgång	600	55 500	407 844	463 944

Eget kapital - moderföretaget

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital		*Över-kursfond*	*Bal.res. inkl. årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	–	55 500	18 945	75 045
Årets resultat				1 055	1 055
Vid årets utgång	600		55 500	20 000	76 100

2022-12-31	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	*Över-kursfond*	*Bal.res. inkl. årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	600	55 500	20 000	76 100
Årets resultat			65 079	65 079
Vid årets utgång	600	55 500	85 079	141 179

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital 140 579 tkr, disponeras enligt följande:

Utdelning 600 aktier * utdelning 108333,33 per aktie]	65 000
Balanseras i ny räkning	75 579
Summa	140 579

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2022*	*2021*
Intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	228 742	215 880
Aktiverat arbete för egen räkning		1 678	1 722
Övriga rörelseintäkter	4	14 942	10 697
		245 362	228 299
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-84 250	-75 583
Fastighetsskatt		-3 509	-4 044
Övriga externa kostnader	6	-10 187	-10 414
Personalkostnader	7	-25 413	-25 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-57 914	-53 171
Övriga rörelsekostnader		-5 116	-4 214
Rörelseresultat	8	58 973	55 643
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andel i koncernföretag		–	134 487
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	639	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-22 241	-17 334
Resultat efter finansiella poster		37 371	172 917
Resultat före skatt		37 371	172 917
Skatt på årets resultat	12	-7 199	-6 544
Årets resultat		30 172	166 373
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		30 172	166 373

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	2 321	–
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	14	1 948	2 001
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	221	516
		4 490	2 517
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16,17	1 347 452	1 319 022
Nedlagda utgifter på annans fastighet	18	113	166
Inventarier, verktyg och installationer	19	124 113	119 772
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	276 822	172 469
		1 748 500	1 611 429
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	80	80
Andra långfristiga fordringar	25	183	264
		263	344
Summa anläggningstillgångar		1 753 253	1 614 290
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Råvaror och förnödenheter		190	23
		190	23
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		134	81
Fordringar hos Svedala kommun		116 662	100 417
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		175	162
Aktuell skattefordran		1 206	297
Övriga fordringar		4 456	8 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	4 970	4 310
		127 603	113 818
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 796	135 676
		6 796	135 676
Summa omsättningstillgångar		134 589	249 517
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887 842	1 863 807

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital	28	600	600
Övrigt tillskjutet kapital		55 500	55 500
Balanserat resultat inkl. årets resultat		407 844	378 233
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		463 944	434 333
Summa eget kapital		463 944	434 333
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	24	31 285	24 629
		31 285	24 629
Långfristiga skulder	23, 29		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 313 000	1 313 550
Övriga skulder		184	205
		1 313 184	1 313 755
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		562	600
Förskott från kunder		11 078	7 023
Leverantörsskulder		48 384	36 055
Skulder till Svedala kommun		–	34 404
Övriga skulder		819	1 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	18 586	11 092
		79 429	91 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887 842	1 863 807

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	33	37 372	172 916
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	35	57 812	-80 494
		95 184	92 422
Betald inkomstskatt		-2 312	-483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		92 872	91 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-167	15
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-12 579	-29 859
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-11 660	37 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 466	99 568
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-13 890	-9 506
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2 060	–
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-187 442	-114 609
Avyttring av förvaltningsfastigheter		6 536	23 688
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	35	–	134 449
Förvärv av finansiella tillgångar		-40	-40
Avyttring av finansiella tillgångar		121	158
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-196 775	34 140
Finansieringsverksamheten			
Återbet deposition		-21	-23
Upptagna lån		-550	–
Amortering av leasingskuld		–	-579
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-571	-602
Årets kassaflöde		-128 880	133 106
Likvida medel vid årets början		135 676	2 570
Likvida medel vid årets slut	34	6 796	135 676

Resultaträkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-165	-430
Personalkostnader	7	-8	-21
Rörelseresultat		-173	-451
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	65 061	1 055
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	195	–
Resultat efter finansiella poster		65 083	604
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		–	451
Resultat före skatt		65 083	1 055
Skatt på årets resultat	12	-4	–
Årets resultat		65 079	1 055

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	76 028	76 028
		76 028	76 028
Summa anläggningstillgångar		76 028	76 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		62 195	303
Övriga fordringar		–	5
		62 195	308
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 201	9
		3 201	9
Summa omsättningstillgångar		65 396	317
SUMMA TILLGÅNGAR		141 424	76 345

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	600	600
		600	600
Fritt eget kapital			
Överkursfond		55 500	55 500
Balanserat resultat		20 000	18 945
Årets resultat		65 079	1 055
		140 579	75 500
		141 179	76 100
Kortfristiga skulder			
Aktuell skatteskuld		4	–
Övriga skulder		1	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	240	240
		245	245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 424	76 345

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr		*2022*	*2021*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	33	65 083	604
		65 083	604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		65 083	604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-61 887	2 688
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-4	-3 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 192	-481
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		–	451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–	451
Årets kassaflöde		3 192	-30
Likvida medel vid årets början		9	39
Likvida medel vid årets slut	34	3 201	9

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Immateriella tillgångar

Internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Internt upparbetade immateriella tillgångar	*Nyttjandeperiod*
Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten	3-5 år

Förvärvade immateriella tillgångar	
Anläggningsbidrag	40 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Markanläggningar	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-75 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Bostäder färdigställda före 2000	
- Stommar	100 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer, snickerier, badrum	30 år
- Övrigt	50 år
Bostäder färdigställda efter 2000	
- Stommar	75 år
- Fasader	50 år
- El, VA, ventilation	25-50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer, snickerier, badrum	30 år
- Ytskikt och vitvaror	15-20 år
- Övrigt	50 år

Skola, förskola, vårdboende samt övriga	
- Stommar	50 år
- Fasader, yttertak	40 år
- Fönster, el, VA, ventilation	30 år
- Tekniska installationer	15-20 år
- Snickerier, våtrum	20-30 år
- Inre ytskikt	12-30 år
- Övrigt	50 år
Kontor	
- Stommar	75 år
- Fasader, el, VA, ventilation	50 år
- Fönster, yttertak	40 år
- Tekniska installationer, snickerier, våtrum	20-30 år
- Inre ytskikt	20 år
- Övrigt	50 år

Låneutgifter
Från och med 2021 aktiveras ej låneutgifter på ny- och tillbyggnadsprojekt.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing
Leasetagare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare
Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal
Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Varulager
Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder
Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk
Ränteswapar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Säkringsredovisningens upphörande
Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller om säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

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.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer som där fastställda planer betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

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

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

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Reserv för förlustkontrakt
En avsättning för förlustkontrakt redovisas när förväntade ekonomiska fördelar som beräknas erhållas från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga utgifter för att infria åtagandena enligt kontraktet.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är:
- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper i moderföretaget
Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Nyttjandeperiod samt bedömda restvärden prövas före varje balansdag och justeras vid behov.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bolagets fastighetsinnehav.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022	2021
Koncernen		
Nettoomsättning per rörelsegren		
Hyresintäkter bostäder	85 463	83 365
Hyresintäkter lokaler	139 101	127 733
Rabatter lokaler	-469	-146
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	1 342	1 277
Förvaltningsuppdrag	1 271	1 695
Övrigt	2 034	1 956
	228 742	215 880

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Koncernen		
Återbetalning Biogas	2 831	3 524
Försäkringsersättning	168	774
Övrigt	11 943	6 399
	14 942	10 697

Övriga intäkter avser främst koncernintern poster samt försäljning av media och förvaltningsintäkter.

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Koncernen		
Driftskostnader	-69 210	-64 692
Underhållskostnader	-15 040	-10 573
Hyresgästanpassningar	–	-318
	-84 250	-75 583

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
Koncern		
KPMG AB, Anna Lönnberg		
Revisionsuppdrag	659	517
Skatterådgivning	–	71
Andra uppdrag	13	367
Moderföretag		
KPMG AB, Anna Lönnberg		
Revisionsuppdrag	52	152
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	199

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2022	varav män	2021	varav män
Dotterföretag				
Sverige	32	64%	31	68%
Totalt i dotterföretag	32	64%	31	68%
Koncernen totalt	32	64%	31	68%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	30%	30%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	67%	67%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	7	1	18	4
(varav pensionskostnad)		*1) (–)*		*1) (–)*
Dotterföretag	16 206	8	15 203	8 262
(varav pensionskostnad)		*(1 881)*		*-(2 199)*
Koncernen totalt	16 213	9	15 221	8 266
(varav pensionskostnad)		*2) (1 881)*		*2) -(2 199)*

Av koncernens pensionskostnader avser 534 tkr (f.å. 619 tkr) VD i dotterföretag.
Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	7	–	18	–
(varav tantiem o.d.)	*(–)*		*(–)*	*(–)*
Dotterföretag	1 487	14 719	1 493	13 710
(varav tantiem o.d.)	*(–)*		*(–)*	*(–)*
Koncernen totalt	1 494	14 719	1 511	13 710
(varav tantiem o.d.)	*(–)*		*(–)*	*(–)*

VD i dotterföretagen är anställd i dotterbolaget Bostads AB Svedalahem. Lönekostnader inklusive pensionskostnader för VD har fördelats lika mellan dotterföretagen.

Not 8 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Inom ett år	1 031	890
Mellan ett och fem år	1 939	107
	2 970	997

	2022	*2021*
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	982	954

Operationell leasing saknas i moderbolaget.
I dotterbolagens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentlig av hyrd fastighet/lokal. Lokalen används till att bedriva verksamhet för de två dotterföretagen.
Avtalet hyra av kontors/verksamhetslokal löper på fem år med möjlighet för företaget att förlänga med ytterligare fem år.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Inom ett år	162 734	137 386
Mellan ett och fem år	618 055	573 693
Senare än fem år	1 484 093	1 521 223
	2 264 882	2 232 302

	2022	*2021*
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	–	–

Nuvärdeberäkning och indexering har ej skett för de framtida lokalhyresintäkterna.

Samtliga av koncernens fastigheter innehas för långsiktig uthyrning. Verksamhetslokaler såsom vårdboende, skola/förskola uthyrs till Svedala kommun där 20-åriga hyresavtal är tecknade. När det gäller bostäder tecknas tillsvidareavtal med 3-månaders uppsägningstid från hyresgästen.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	*2021*
Moderföretaget		
Utdelning	65 061	1 055
	65 061	1 055

Utdelning från andelar i dotterföretag: Svedala Exploaterings AB 0 tkr, Bostads AB Svedalahem 65 061 tkr.

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	*2021*
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	639	119
Utdelning från intressebolag	–	2
	639	121
Moderföretaget		
Ränteintäkter, övriga	195	–

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	*2021*
Koncernen		
Borgensavgift till koncernföretag	-5 626	-5 839
Räntekostnad fastighetslån	-11 155	-1 266
Räntekostnad ränteswapar	-5 413	-10 174
Räntekostnad billån	-38	-52
Övrigt	-9	-3
	-22 241	-17 334

Not 12 Skatt på årets resultat

Avstämning av effektiv skatt

		2022		*2021*
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		37 372		172 917
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-7 699	20,6%	-35 621
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-28	0,0%	-66
Ej skattepliktiga intäkter	-1,0%	375	-16,3%	28 193
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,4%	163	-0,2%	394
Effekt av ändrade skattesatser	0,0%	–	-0,3%	561
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-11	0,0%	-9
Övrigt	0,0%	1	0,0%	4
Redovisad effektiv skatt	19,3%	-7 199	3,8%	-6 544

		2022		*2021*
Moderföretaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		65 083		1 055
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-13 407	20,6%	-217
Ej skattepliktiga intäkter	-20,6%	13 403	-0,3%	217
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-4	20,3%	–

Not 13 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229	229
Omklassificeringar	2 356	–
Vid årets slut	2 585	229
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-229	-210
Årets avskrivning	-35	-19
Vid årets slut	-264	-229
Redovisat värde vid årets slut	2 321	–

Not 14 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 097	2 097
Vid årets slut	2 097	2 097
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-96	-44
Årets avskrivning	-52	-52
Vid årets slut	-148	-96
Redovisat värde vid årets slut	1 948	2 001

Not 15 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förskott vid årets början	516	–
Omklassificeringar	-2 421	–
Under året utbetalda förskott	2 126	516
Redovisat värde vid årets slut	221	516

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 742 076	1 665 659
Nyanskaffningar	–	122 976
Avyttringar och utrangeringar	-11 415	-53 998
Omklassificeringar	81 853	7 439
Vid årets slut	1 812 514	1 742 076
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-423 054	-401 926
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 827	24 047
Årets avskrivning	-43 835	-45 175
Vid årets slut	-465 062	-423 054
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–	-4 715
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	4 715
Vid årets slut	–	–
Redovisat värde vid årets slut	1 347 452	1 319 022

Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	86 278	86 773
Redovisat värde vid årets slut	86 278	86 773

Not 17 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	3 518 700	3 223 500
Vid årets slut	3 860 748	3 518 700

Verkliga värdet baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Värdetidpunkten är december 2022.

Bostads AB Svedalahem

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 695 700	1 589 200
Vid årets slut	1 694 548	1 695 700

Marknad	Marknadsvärde
Delområde Svedala	1 387 148
Delområde Klågerup	18 500
Delområde Bara	128 500
Vårdboende	160 400
Totalt	1 694 548
Marknadsvärde per kvm	18 370

Uppgifter enligt nedan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.

Noteringar från årets värdering:	
Kalkylstart	2023-01-01
Inflation/KPI	8,5% 2022, 3% 2024 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	5 år
Vakansrisk	0,74-5,0%
Direktavkastningskrav	1,52-5,82% beroende på läge och segment

Värderingen har skett fastighet för fastighet. När det bokförda värdet har understigit det bedömda marknadsvärdet med mer än 5%-10% för specifik fastighet så har en nedskrivningsprövning skett.

För fastigheter med hyresavtal som har mer än 5 år i återstående löptid är kalkylperioden satt förbi kontraktsslut (i syfte att beräkna restvärdet baserat på det förväntade driftnettot efter respektive lokalhyreskontrakts utgång).

Svedala Exploateringsi AB - SVEDAB

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 823 000	1 634 300
Vid årets slut	2 166 200	1 823 000

Marknad	Marknadsvärde
Delområde Förskolor	385 000
Delområde Skolor	1 458 000
Delområde Vårdboende	158 000
Övrigt	165 000
Totalt	2 166 000
Marknadsvärde per kvm	23 881

Syftet med värderingarna är att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Som metod har kassaflödesanlys använts. Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl.

Uppgifter enligt ovan ligger till grund för bedömning av verkligt värde.
Värdering har skett fastighet för fastighet. Om det bokförda värdet understiger det bedömda marknadsvärdet med mer än 5% så har en nedskrivningsprövning skett. Nedskrivningsbehov finns ej för år 2022. Tidigare års nedskrivningar har återförts då marknadsvärdet överstiger bokfört värde vilket bedöms vara bestående.

Noteringar från årets värdering:

Kalkylstart	2023-01-01
Inflation/KPI	8,5% 2023, 3% 2024 och 2% under resterande kalkylperiod
Kalkylperiod	10 år beroende på hyreskontraktets löptid
Vakansrisk	5-8%
Direktavkastningskrav	2,36-6,1 %
Drift- och underhållskostnader	300-485 kr/kvm intervall beroende på lokaltyp o ålder

Not 18 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 703	1 600
Nyanskaffningar	–	103
Vid årets slut	1 703	1 703
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 537	-1 504
Årets avskrivning	-53	-33
Vid årets slut	-1 590	-1 537
Redovisat värde vid årets slut	113	166

Förbättringsutgifter på annans fastighet avser investeringar i hyrd lokal där dotterföretagen bedriver sin verksamhet.

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	159 925	150 511
Nyanskaffningar	2 292	3 239
Avyttringar och utrangeringar	-2 658	-79
Omklassificeringar	12 833	6 254
Vid årets slut		159 925
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-40 153	-32 103
Återföring avskrivningar på avyttringar	2 281	79
Omklassificeringar	–	12
Årets avskrivning	-10 407	-8 141
Vid årets slut	-48 279	-40 153
Redovisat värde vid årets slut	124 113	119 772

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncernen		
Vid årets början	172 469	188 894
Omklassificeringar	-98 515	-146 489
Investeringar	202 868	130 064
Redovisat värde vid årets slut	276 822	172 469

Not 21 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 028	76 028
Redovisat värde vid årets slut	76 028	76 028

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2022-12-31	2021-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i % i)*	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Bostads AB Svedalahem	60 000	100,0	74 228	74 228
Svedala Exploaterings AB - SVEDAB	18 000	100,0	1 800	1 800
			76 028	76 028

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40	40
Tillkommande tillgångar	40	40
Vid årets slut	80	80
Redovisat värde vid årets slut	80	80

Avser andelar i Husbyggnadsvaror H.B.V 702000-9226, Johanneshov

Not 23 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

Koncernen	*2022-12-31*		*2021-12-31*	
Skulder	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*	*Redovisat värde*	*Verkligt värde*
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswapar	–	59 589	–	-10 079
	–	59 589	–	-10 079

Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Säkringsredovisning
Ränta från säkringsinstrumenten redovisas löpande i resultaträkningen som en del av räntekostnaden.

Säkring av ränterisk
Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfallporofil, Mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	720	558
Inom 1-2 år	250	100
Inom 2-3 år	55	250
Inom 3-4 år	–	55
Inom 4-5 år	100	–
Inom 5-6 år	–	100
Inom 6-7 år	150	–
Inom 7-8 år	–	150
Inom 8-9 år	100	–
Inom 9-10 år	–	100
Summa:	1 375	1 313

Dotterbolagen

Bostads AB Svedalahem
Företagets räntebärande lån uppgår till 503 Mkr (503) och är säkerställda med kommunal borgen. Lånen är upptagna i svensk valuta. Ränteswapvolymen uppgår till 295 Mkr (295). Per 2022-12-31 var 59% av lånen räntesäkrade att jämföra med 59% 2021-12-31.
För 2022 uppgår låneräntan, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder i resultaträkningen till en kostnad av 8,6 Mkr (6,1). Företagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 59% (68).
Belåningsgraden kopplat till marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 26% (27). Belåningsgraden visar på att företaget är utsatt för både kredit, ränte, -likviditets och kassaflödesrisk.

Svedala Exploaterings AB - SVEDAB
Företagets räntebärande lån uppgår till 872 Mkr (810), varav 810 (810) är säkerställda med kommunal borgen. Ett lån på 62 Mkr har under året upptagits hos Svedala kommunhus AB. Lånen är upptagna i svenska valuta.
Ränteswapvolymen uppgår till 460 Mkr (460). Per 2022-12-31 var 53% av lånen räntesäkrade att jämföra med 57% 2021-12-31.
För 2021 uppgår låneräntan, inklusive kommunal borgensavgift, för räntebärande skulder i resultaträkningen till en kostnad av 13,9 Mkr (11,2)

Företagets belåningsgrad beräknat på bokfört värde uppgår till 72% (81). Beräkning utifrån marknadsvärdet på fastigheterna ger en belåningsgrad uppgående till 41% (47). Belåningsgraden visar på att företaget är utsatt för både kredit, ränte, -likviditets och kassaflödesrisk.

Not 24 Uppskjuten skatt

Koncernen	Redovisat värde	2022-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Maskin och inventarieinköp 2021	1 816	–	-1 816
	1 816	–	-1 816
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	1 261 175	1 212 717	48 457
Övriga temporära skillnader	110 445	–	110 445
Skattemässigt underskottsavdrag	–	5 218	-5 218
	1 371 620	1 217 935	153 684

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad	–	9 982	-9 982
Övriga temporära skillnader	374	22 752	-22 378
Skattemässigt underskottsavdrag	–	-1 075	1 075
Uppskjuten skattefordran/skuld	374	31 659	-31 285

Koncernen	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Maskin och inventarieköp 2021	1 816	–	-1 816
	1 816	–	-1 816
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnad	1 232 249	1 197 482	34 767
Övriga temporära skillnader	89 772	–	89 772
	1 322 021	1 197 482	124 539

Skattemässiga underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag saknas.

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnad	–	7 162	-7 162
Övriga temporära skillnader	374	17 841	-17 467
Uppskjuten skattefordran/skuld	374	25 003	-24 629

Not 25 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	264	320
Tillkommande fordringar	71	91
Reglerade fordringar	-152	-147
Redovisat värde vid årets slut	183	264

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förskottsbetalda leverantörsfakturor	4 253	1 465
Upplupen fordran SKV avseende Biogas	718	2 845
	4 970	4 310

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 140 579 tkr disponeras enligt följande:

Utdelning [600 * 108333,33 (utdelning per aktie)]	65 000
Balanseras i ny räkning	75 579
Summa	140 579

Not 28 Antal aktier och kvotvärde

A-Aktier	2022-12-31	2021-12-31
antal aktier	600	600
kvotvärde	1 000	1 000

Not 29 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 313 000	1 313 550
Övriga skulder	184	205
	1 313 184	1 313 755

Bolagen räknar med att samtliga lån (1 313 000) refinansieras efter förfall, varför de klassificeras som långfristiga.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna semesterlöner	1 401	1 181
Upplupna räntor	7 153	5 547
Upplupna pensionskostnader	282	284
Övriga poster	9 750	4 080
	18 586	11 092
Moderföretaget		
Övriga poster	240	240
	240	240

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

	2022-12-31	*2021-12-31*
Tillgångar med äganderättsförbehåll	588	1 156
	588	1 156
Summa ställda säkerheter	588	1 156
Eventualförpliktelser		
Garantibelopp Fastigo	167	145
Moderföretaget	Inga	Inga

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter balansdagen 2022-12-31 saknas.

Not 33 Räntor och erhållen utdelning

	2022	*2021*
Koncernen		
Erhållen utdelning	–	2
Erhållen ränta	639	119
Erlagd ränta	-22 241	-17 334

	2022	*2021*
Moderföretaget		
Erhållen utdelning	65 061	1 055
Erhållen ränta	195	–

Not 34 Likvida medel

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel (om väsentligt belopp)	2	2
Banktillgodohavanden	6 794	135 674
	6 796	135 676

Tillgodohavande på koncernkonto redovisas som övrig fordran på Svedala kommun

	2022-12-31	*2021-12-31*
Moderföretaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Tillgodohavande på koncernkonto	3 201	9
	3 201	9

Not 35 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2022	*2021*
Koncernen		
Avskrivningar	57 914	53 171
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	-4 715
Sålda dotterbolag	–	-134 487
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-102	6 187
Övriga avsättningar	–	-231
	57 812	-80 075

Not 36 Koncernuppgifter

Svedala Kommunhus AB ägs till 100% av Svedala Kommun, 212000-1074, som upprättar sammanställd redovisning för Svedala Kommun-koncern och är den största koncernen som bolaget tillhör.

Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på totalt kapital:	Rörelseresultat + finansiella intäkter / Balansomslutning
Avkastning på eget kapital koncern:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt eget kapital (IB eget kapital + UB eget kapital / 2)
Avkastning på eget kapital moderföretaget:	Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)
Soliditet:	(Totalt eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) / Totala tillgångar
Antal anställda:	Medelantalet anställda under räkenskapsåret
Antal kvm:	Uthyrningsbar yta inom koncernens samlade fastighetsbestånd
Belåningsgrad:	(Räntebärande skulder - likvida medel) / Materiella anläggningstillgångar inklusive pågående projekt

Svedala den 2023-04-12

Linda Allansson Wester
Ordförande

Ronny Johnsson
Ledamot

Steen Salling
Ledamot

Sara Ripa
Ledamot

Valentin Jovanovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-21
KPMG AB

Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svedala kommunhus AB för år 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 kassaflöde 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 för 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida 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. 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 innehållet 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.

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 förvaltning för Svedala kommunhus AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 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.

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

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

Helsingborg den 21 april 2023

KPMG AB

Anna Lönnberg

Auktoriserad revisor