

# ÅRSREDOVISNING

för

## AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	16

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i TSEK.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### BOLAGET

Bolaget ska förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter för bostäder och kollektiva anordningar samt bedriva därmed förenlig verksamhet samt förvalta fastigheter för annans räkning. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Svalövs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget styrs genom bolagsordningen samt ägardirektivet.

#### STYRELSE

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor såsom affärsplan, nyproduktion, ombyggnation, budget för kommande år samt bokslutsredovisningar.

Styrelsen består av:

Styrelseledamöter		Styrelsesuppleanter	
Sten Wendel ordförande	(M)	Sebastian Nilsson	(SD)
Conny Törnkrantz 1:e vice ordförande	(SD)	Katarina Hollosy Boo	(S)
Kent Kronqvist 2:e vice ordförande	(S)	Ann Pettersson	(M)
Maria Börjesson	(C)		
Christer Laurell	(KD)		

#### Revisor

Daniel Lantz EY

#### Lekmannarevisorer

Elisabeth Andersson	Revisor	(L)
Krister S Olsson	Revisorssuppleant	(S)

#### BOLAGETS LEDNING

Bolagets VD är Mikael Jönsson. Som stöd och beredning för VD sammanträder företagsledningen varannan vecka och behandlar såväl strategiska som operativa frågor. Företagsledningen består av VD, Förvaltningschef, Projektchef, Marknad- och Kommunikationschef samt Ekonomiansvarig.

#### ORGANISATION

Organisationen består av totalt 15 medarbetare inklusive VD. Av dessa är 6 kvinnor och 9 män.

#### ORGANISATIONSANSLUTNING

AB Svalövsbostäder är medlem i Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (FASTIGO), Andelsföreningen Skånehem, Husbyggnadsvaror HBV Förening samt i Sveriges Allmännyttan.

Företagets säte är Svalöv.

#### Flerårsjämförelse\*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	87 473	83 877	82 347	80 091	77 265
Res. efter finansiella poster	320	2 213	4 896	11 045	4 112
Res. efter fin. i % av nettoom.	0,36	2,63	5,95	13,79	5,32
Balansomslutning	402 001	398 747	399 239	396 845	380 461
Soliditet (%)	12,29	16,19	15,90	14,89	13,29
Avkastning på eget kapital (%)	0,56	3,45	7,71	20,13	8,07
Avkastning på totalt kapital (%)	2,54	1,64	2,06	3,80	1,99
Kassalikviditet (%)	15,06	33,97	23,87	22,60	17,32

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

#### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AB Svalövsbostäder är ett helägt dotterbolag till Svalövs Kommunhus AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Svalövs Kommun.

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE

Vår omvärld genomgick stora förändringar under 2023. Året har präglats av snabba förändringar och det har exempelvis varit störningar i leverantörskedjor och höga marknadspriser på råvaror som påverkat tillväxtutsikterna. Året har också präglats av konflikter i världen.

För vår del har framförallt högre kostnader uppstått på grund av inflationstrycket. Vi ser att kostnader för både tjänster, material och entreprenadverksamhet har nått nya höjder. Vi har också fått markant ökade taxebundna kostnader såsom el, vatten, uppvärmning och avfallshantering. För att stävja inflationstrycket har Riksbanken höjt styrräntan i en snabb takt, vilket påverkar oss som fastighetsbolag då vi verkar inom en kapitalintensiv bransch och där vi behöver finansiera oss genom lån.

Räntekostnaderna avseende våra fastighetslån har ökat med 5,3 mnkr till 8,0 (2,7) mnkr. Då har vi dessutom minskat våra lån mellan 2022 och 2023 med 2,6 mnkr. Utöver själva räntekostnaden tillkommer kostnad för borgensavgift i och med att bolaget finansierar lånen med kommunal borgen och inte mot pantbrev. Den kommunala borgensavgiften är 0,5 % av den genomsnittliga utestående skulden under året. Kostnaden avseende kommunal borgen var 1,5 (1,5) mnkr.

För att parera den ökade kostnadsmassan är det viktigt att fokusera på projekt som minskar användningen av energi. Det kan vara alltifrån att byta ut gasanläggningar till värmepumpar, till att tilläggsisolera vindar, byta ut befintliga fönster till mer energieffektiva fönster eller att stänga av värmen i trapphusen. En miljöåtgärd vi gjort under året är att på Södra Solhemsgatan 20 i Teckomatorp monterat solceller med tillhörande batteri. Batteriet lagrar producerad el och kan användas när solcellerna inte producerar tillräckligt med el. En annan åtgärd vi gjort under året är att ha bytt ut gasanläggningen i Tågarp till värmepumpar och som kommer att driftsättas under 2024. Vi har en projektplan som vi ständigt utvärderar, kompletterar och prioriterar utifrån för att se vart investeringarna gör bäst nytta. Utöver energieffektiviserande åtgärder pågår löpande underhåll av fastigheterna.

Vårt samarbete med Lunnaskolan i Kågeröd har under 2023 fortsatt. Vi har haft flera möten med elever och lärare i årskurs fem där vi har tagit med oss mycket lärdomar inför framtidens boende.

Under 2022 bytte vi vår logotyp och under 2023 har vi fortsatt arbetet med att implementera och byta ut den gamla logotypen till vår nya.

I vårt utbud ingår numera att alla våra hyresgäster har möjlighet att få en digitalbox till TV:n utan kostnad. Detta lanserades under 2023 och härigenom kan våra hyresgäster se exempelvis HDTV och playtjänster. Vi kommer att fortsätta att fokusera än mer på att arbeta med digitalisering av våra fastigheter samt att arbeta med att utöka sociala hållbarheter med våra hyresgäster.

Vi har genomfört utbildning inom HLR för samtliga i företaget och även monterat hjärtstartare i alla husvärdsbilar och i vår reception för att kunna göra en god gärning ifall olyckan skulle vara framme.

För att effektivisera, minska kostnader och öka kostnadsmedvetenheten har vi under året haft konferenser där vi fokuserat på framtiden och hur vi på kort och lång sikt kan minska våra driftskostnader.

Under sommaren hade vi ungdomar som bor i vårt bestånd som sommarjobbare. De har bland annat arbetat med förbättringsåtgärder såsom oljat entrédörrar och plank.

Tillsammans med vår nya styrelse så har vi varit ute på studiebesök för att visa och titta på delar av Svalövsbostädernas bestånd.

Vi har under året genomfört en medarbetarundersökning och utifrån resultatet startade bland annat arbetet med en ny organisation som lanseras 2024.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vad gäller inflationstrycket så finns det en positiv trend i att inflationstrycket minskar, vilket innebär att kostnaderna inte kommer att öka i en lika stor takt som det har gjort. Riksbankens räntehöjningar har gett effekt och man diskuterar nu huruvida Riksbanken och andra Centralbanker kommer att börja sänka räntenivåerna under 2024. Men även om kostnadsökningarna minskar är kostnaderna betydligt högre nu än bara för ett par år sedan och det är en verklighet vi som fastighetsbolag måste anpassa oss till. I hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen blev vi inte fullt kompenserade för kostnadsutvecklingen utan har utmaningar framöver.

Vi förväntar oss att materialpriser, tjänstepriser och entreprenadpriser kommer att öka ytterligare, vilket påverkar våra möjligheter till att underhålla och producera nytt. Vi har växlat upp arbetet med energieffektiviserande åtgärder och kommer fortsätta med detta även framöver. Genom vårt digitaliseringsprojekt där vi kopplar upp våra fastigheter så kommer vi att kunna styra våra fastigheter bättre och mer effektivt. Bland annat kan vi styra uppvärmningen och ventilationen av våra fastigheter på ett helt annat sätt vilket kommer resultera i lägre kostnader. Vi arbetar också med att justera in våra fastigheter och fördela värmen bättre i våra hus. Detta kommer också resultera i lägre kostnader.

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

Vi behöver utöver detta uppmuntra våra hyresgäster till att bli mer energisnåla, men även att sortera exempelvis avfall bättre vilket kommer generera lägre kostnader.

Vi kommer också behöva arbeta mer på intäktssidan genom att öka hyrorna för att på så sätt kunna hjälpa till att parera de ökade driftskostnaderna.

## NY- OCH OMBYGGNATION

Vid Luggudegatan och Trädgårdsgatan i Kågeröd planerar vi att bygga 18 lägenheter i radhusform. Dock avvaktar vi just nu på grund av ökade byggkostnader. Vi tittar även på projekt i andra delar av kommunen, men avvaktar även här med samma anledning som ovan.

Vi kommer dock att utöka antalet lägenheter i vårt bestånd under 2024 genom att konvertera lokaler till lägenheter, där tre lägenheter konverteras i Teckomatorp och en i Svalöv.

Utöver detta fortsätter vi att underhålla genom att exempelvis tvätta tak, byta fönster, byta till LED-belysning, byta panel, måla invändigt samt renovera lägenheter.

## EKONOMI

### FASTIGHETERNAS VÄRDE

Skulle en indikation om värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta värdet av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång per balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än fem procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Både generellt, men också i de fall bolaget gör större renoveringsprojekt eller vid nyproduktion. Det bedömda marknadsvärdet överstiger såväl bokfört värde som taxeringsvärde med god marginal. Dock har bolaget gjort en bedömning att en fastighet i beståndet behövde skrivas ned med 2,1 mnkr på grund av högre bokförda värden än marknadsvärde. Vid utgången av 2023 bedömdes marknadsvärdet till 914 mnkr och taxeringsvärdet var 568 mnkr.

### FINANSIELL ÖVERSIKT

Ägarens avkastningskrav är att bolaget långsiktigt ska säkerställa värdet i fastigheterna genom löpande underhåll inom ramen för de förutsättningar som råder vid den aktuella tidpunkten. Bolaget ska generera en avkastning på eget kapital (nettoresultat i procent av eget kapital justerat för obeskattade reserver) som uppgår till tre procent. För 2023 är avkastningskravet 725 tkr. Bolagets resultat efter finansiella poster för 2023 blev 319 tkr, vilket innebär att ägarens avkastningskrav inte kommer att uppfyllas.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 3,5 mnkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 87,4 (83,9) mnkr.

#### Driftskostnader

Driftskostnader uppgick till 39,6 (38,0) mnkr.

#### Investeringar

Investeringar i nybyggnationer 0 (0) mnkr

Investeringar i ombyggnationer 6,7 (9,7) mnkr

Investeringar i maskiner och inventarier 0 (0) mnkr

#### Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgick till 13,6 (10,5) mnkr.

Akut underhåll uppgick till 3,2 (3,4) mnkr

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick till 1,8 (2,3) mnkr.

#### Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen nedan visar hur bolagets resultat skulle påverkas om det sker förändringar i uthyrningsgraden, hyresintäkterna, underhållskostnaderna och driftskostnaderna.

Begrepp	Förändring %	Resultateffekt före skatt, mnkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	0,9 mnkr
Totala underhållskostnader	+/- 1 %	0,2 mnkr

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

Uppvärmning, avfall, vatten och el +/- 1 % 0,3 mnkr

## FINANSIERING

Under året har bolaget minskat sin skuldportfölj med 2,6 mnkr och hade per 2023-12-31 fastighetslån på 307,1 (309,7) mnkr. Räntekostnaderna vad gäller fastighetslånen har dock ökat med 5,3 mnkr jämfört med föregående år och uppgår till 8,0 (2,7) mnkr. Snitträntan har under 2023 varit 2,8 % att jämföra mot 2022 då snitträntan var 0,7 %.

Bolaget har en beslutad kommunal borgensram om 350 mnkr. Utöver själva räntekostnaden tillkommer kostnad för borgensavgift i och med att bolaget finansierar lånen med kommunal borgen och inte mot pantbrev. Den kommunala borgensavgiften är 0,5 %. Kostnaden var 1,5 (1,5) mnkr.

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 315	1 263	48 007	2 286	50 293
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			2 286	-2 286	0
Uppskrivningsfond	0	0	0	0	0
Årets förlust				-14 116	-14 116
Belopp vid årets utgång	6 315	1 263	50 293	-14 116	36 177

## Resultatdisposition (kronor)

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	8 289 523
årets förlust	<u>-14 116 361</u>
	-5 826 838
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-5 826 838</u>
	-5 826 838

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	87 473	83 877
Övriga rörelseintäkter		<u>5 006</u>	<u>6 835</u>
		92 479	90 712
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-58 037	-54 311
Övriga externa kostnader	4	-6 611	-7 697
Personalkostnader	5	-11 730	-10 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 903	-11 365
Övriga rörelsekostnader		<u>-63</u>	<u>0</u>
		-82 344	-84 198
<b>Rörelseresultat</b>		10 135	6 514
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 018	-2 706
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-1 861</u>	<u>-1 633</u>
		-9 815	-4 301
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		320	2 213
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-421
Återföring från periodiseringsfond		1 327	1 444
Förändring av avskrivningar utöver plan		105	440
Lämnade koncernbidrag		<u>-219</u>	<u>-150</u>
		1 213	1 313
<b>Resultat före skatt</b>		1 533	3 526
Skatt på årets resultat	6	-15 649	-1 240
<b>Årets resultat</b>		<u>-14 116</u>	<u>2 286</u>

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	387 359	388 666
Inventarier, verktyg och installationer	8	249	444
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9		
		<u>2 872</u>	<u>741</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>390 480</b>	<b>389 851</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	90	90
Andra långfristiga fordringar	11	<u>222</u>	<u>183</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>312</b>	<b>273</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>390 792</b>	<b>390 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Förrådsvaror		<u>224</u>	<u>242</u>
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>224</b>	<b>242</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 007	553
Fordringar hos koncernföretag		5 402	4 651
Aktuell skattefordran		1 166	1 173
Övriga fordringar		356	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>2 048</u>	<u>1 770</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 979</b>	<b>8 375</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	18	<u>6</u>	<u>6</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 209</b>	<b>8 623</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>402 001</b>	<b>398 747</b>

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	13	6 315	6 315
Uppskrivningsfond	14	42 099	0
Reservfond		<u>1 263</u>	<u>1 263</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		49 677	7 578
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 290	48 007
Årets resultat		<u>-14 116</u>	<u>2 286</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-5 826	50 293
<b>Summa eget kapital</b>		<u>43 851</u>	<u>57 871</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		6 838	8 165
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		<u>160</u>	<u>265</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		6 998	8 430
<b>Avsättningar</b>	15		
Uppskjuten skatteskuld		<u>15 790</u>	<u>1 360</u>
<b>Summa avsättningar</b>		15 790	1 360
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till kreditinstitut		<u>262 428</u>	<u>306 416</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		262 428	306 416
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44 636	3 236
Leverantörsskulder		8 559	9 196
Skulder till koncernföretag		7 062	4 390
Övriga skulder		1 554	415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>11 123</u>	<u>7 433</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		72 934	24 670
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>402 001</b>	<b>398 747</b>



# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	10 134	6 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 966	11 365
Erhållen ränta m.m.		64	38
Erlagd ränta		-9 879	-4 339
Betald inkomstskatt		-1 218	-1 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>5 067</b>	<b>11 678</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		18	-77
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 454	-78
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 150	-675
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-637	-2 541
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		7 501	385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 345</b>	<b>8 692</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	7	-6 499	-8 833
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	10	0	0
Försäljning av långfristiga värdepapper	10	0	0
Ny utlåning till utomstående	11	0	0
Förändring av långfristiga fordringar	11	-39	-38
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 538</b>	<b>-8 871</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Koncernbidrag		-219	-150
Upptagna långfristiga lån		0	10 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		41 350	0
Amortering långfristiga lån		-43 938	-9 610
Utbetald utdelning		0	-63
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 807</b>	<b>177</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>0</b>	<b>-2</b>
Likvida medel vid årets början		6	8
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6</b>	<b>6</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Koncernbidrag*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

*Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader*

Gränsdragning reparation-underhåll-ombyggnad

Med reparationer avses åtgärder som avser att återställa funktioner efter inträffade funktionsbrister. Med underhåll avses åtgärder som syftar till att vidmakthålla en fastighet och dess tekniska system. Med ombyggnad avses åtgärder som innebär en förbättring av fastighetens standard. Underhåll avgränsas från reparation genom att åtgärden är planerad. Underhåll avgränsas från ombyggnad genom att åtgärden avser att vidmakthålla och inte förbättra.

Kundfordringar och övriga fordringar.

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Valuta

All redovisning sker i svenska kronor (SEK).

Övrigt

Bolaget bedriver inte någon verksamhet där upplysning enligt miljölagstiftning är nödvändigt.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-50
Stomme	100
Fasad, Fönster, Tak samt Restpost	50
El, VA Ventilation samt Snickerier	40
Tekniska Installationer, Standardförbättringar samt Inre ytskikt	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10

*Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

**NOTER***Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

*Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt. Gränsdragning reparation-underhåll-ombyggnad

Med reparationer avses åtgärder som avser att återställa funktioner efter inträffade funktionsbrister. Med underhåll avses åtgärder som syftar till att vidmakthålla en fastighet och dess tekniska system. Med ombyggnad avses åtgärder som innebär en förbättring av fastighetens standard. Underhåll avgränsas från reparation genom att åtgärden är planerad. Underhåll avgränsas från ombyggnad genom att åtgärden avser att vidmakthålla och inte förbättra.

Kundfordringar och övriga fordringar.

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Valuta

All redovisning sker i svenska kronor (SEK).

Övrigt

Bolaget bedriver inte någon verksamhet där upplysning enligt miljölagstiftning är nödvändigt.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hyroresintäkter från uthyrning av bostäder	78 901	74 668
	Hysesintäkter från uthyrning av lokaler	7 808	7 224
	Övriga hyresintäkter	763	1 985
		<hr/> 87 472	<hr/> 83 877
<b>Not 3</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	5 %	5 %
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	5 %	7 %

**NOTER**

<b>Not 4</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b><i>Ernst &amp; Young AB</i></b>		
	Revisionsuppdrag	385	235
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
	Skatterådgivning	0	0
	Övriga tjänster	0	0
		<hr/>	<hr/>
		385	235

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b><i>Medelantal anställda</i></b>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	15,00	15,00
	varav kvinnor	6,00	5,00
	varav män	9,00	10,00

***Löner, ersättningar m.m.***

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Löner och ersättningar	0	1 259
Pensionskostnader	591	178
	<hr/>	<hr/>
	591	1 437

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	8 894	5 591
Pensionskostnader	0	631
Övriga personalkostnader	0	914
	<hr/>	<hr/>
	8 894	7 136

Sociala kostnader	2 245	2 252
-------------------	-------	-------

Summa styrelse och övriga	<hr/>	<hr/>
	11 730	10 825

***Könsfördelning i styrelse och företagsledning***

Antal styrelseledamöter	0	5
varav kvinnor	0	1
varav män	0	4
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	0	4
varav kvinnor	0	2
varav män	0	2

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Aktuell skatt	1 219	260
	Uppskjuten skatt	14 430	694
	Justering tidigare år	0	286
		<u>15 649</u>	<u>1 240</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	1 533	3 526
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-316	726
	Skatteeffekt av:		
	Bokföringsmässiga avskr byggnader och mark	2 470	2 232
	Skattemässiga avskr byggnader och mark	-2 062	-2 733
	Skattepliktiga intäkter som inte bokförts	19	27
	Övriga ej avdragsgilla kostnader	3 756	8
	Ej beaktad återföring av periodiseringsfond	-1 670	0
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	286
	Lämnat koncernbidrag	-219	0
	Förändring Uppskjuten skatt	14 430	694
	Avrundningsdifferens	-759	0
	Summa	<u>15 649</u>	<u>1 240</u>
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	551 687	534 641
	Inköp	5 108	8 553
	Försäljningar/utrangeringar	-92	0
	Omklassificeringar	44 219	8 493
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>600 922</u>	<u>551 687</u>
	Ingående avskrivningar	-156 021	-145 185
	Försäljningar/utrangeringar	29	0
	Årets avskrivningar	-11 991	-10 836
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-211 464</u>	<u>-156 021</u>
	Ingående nedskrivningar	-7 000	-7
	Återförd nedskrivning	7 000	0
	Årets nedskrivningar	-2 100	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-2 100</u>	<u>-7</u>
	Utgående redovisat värde	<u>387 358</u>	<u>395 659</u>
	Redovisat värde byggnader	329 840	326 805
	Redovisat värde markanläggningar	33 631	37 967
	Redovisat värde mark	23 887	23 894
		<u>387 358</u>	<u>388 666</u>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	4 135	7 665
	Försäljningar/utrangeringar	0	-3 530
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 135</u>	<u>4 135</u>
	Ingående avskrivningar	-3 691	-6 692
	Försäljningar/utrangeringar	0	3 530
	Årets avskrivningar	-195	-529
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 886</u>	<u>-3 691</u>
	Utgående redovisat värde	<u>249</u>	<u>444</u>

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	741	8 953
	Inköp	6 499	281
	Omklassificeringar	-4 368	-8 493
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 872</u>	<u>741</u>
	Utgående redovisat värde	2 872	741
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>90</u>	<u>90</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>90</u>	<u>90</u>
	Utgående redovisat värde	90	90
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	183	145
	Tillkommande fordringar	39	38
	Avgående fordringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>222</u>	<u>183</u>
	Utgående redovisat värde	222	183
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förutbetalda försäkringspremier	1 052	1 218
	Övrigs förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	996	77
	Förutbetald molntjänst	<u>0</u>	<u>475</u>
		2 048	1 770
<b>Not 13</b>	<b>Upplysningar om aktiekapital</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
	Antal/värde vid årets ingång	6 315	1 000,00
	Antal/värde vid årets utgång	6 315	1 000,00
<b>Not 14</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Årets uppskrivning	43 481	0
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-1 382	0
	Belopp vid årets utgång	42 099	0
<b>Not 15</b>	<b>Avsättningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b><i>Uppskjuten skatteskuld</i></b>		
	Redovisat värde vid årets början	1 360	666
	Årets avsättningar	<u>14 429</u>	<u>694</u>
	Redovisat värde vid årets slut	15 790	1 360
	<b><i>Uppskjutna skatteskulder</i></b>		
	Temporära skillnader på fastigheter	1 360	666
	Årets avsättningar	<u>14 430</u>	<u>694</u>
	Redovisat värde vid årets slut	15 790	1 360
<b>Not 16</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Amortering inom 1 - 5 år	262 428	13 144
	Amortering efter 5 år	<u>0</u>	<u>292 832</u>
		262 428	305 976

**NOTER**

<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Upplupna semesterlöner	681	463
	Beräknade upplupna sociala avgifter	214	145
	Förutbetalda hyror	8 690	6 301
	Upplupna utgiftsräntor	1 280	439
	Övriga uppl.kostander och förutbetalda intäkter	<u>258</u>	<u>85</u>
		11 123	7 433

<b>Not 18</b>	<b>Kassa och Bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Kassamedel	1	1
	Disponibla tillgodohavande	4	5
	Andel av medel på koncernkonto	<u>-6 651</u>	<u>-1 440</u>
		-6 646	-1 434

Innestående skuld på koncernkontot redovisas som Fordringar hos koncernföretag i balansräkningen.

<b>Not 19</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 665	14 665

<b>Not 20</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Borgensförbindelse Fastigo	<u>0</u>	<u>127</u>
		0	127

**Not 21** Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Res. i % av nettoomsättning

Beräknat på resultat efter finansiella poster

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## NOTER

Svalöv

Sten Wendel

Conny Törnkrantz

Mikael Jönsson  
Verkställande direktör

Kent Kronqvist

Maria Börjesson

Christer Laurell

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

EY

Daniel Lantz