

ÅRSREDOVISNING

för

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	4
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- kassaflödesanalys	12
- noter	13
- underskrifter	19

VD har ordet

2021 har präglats av pandemin samt administrativa förändringar.

AB Svalövsbostäder har bedrivit verksamheten inom ramen för de restriktioner som beslutats av myndigheter. Trots allt är vår bedömning att serviceåtaganden och skötseluppgifter har kunnat utföras enligt plan. Samtidigt har våra hyresgäster uppvisat en stor förståelse för situationen och inte i onödan belastat felanmälan och kundservice.

Under året har även mycket kraft ägnats åt nya administrativa rutiner då bolaget numera ingår i Svalöv Kommunhus AB. Förändringar i den övriga bolagsstrukturen inom koncernen har påverkat AB Svalövsbostäder då bolaget genom förvaltningsavtal sköter stora delar av administration och fastighetsskötsel åt systerbolaget Svalövs Samhällslokaler AB.

I december invigdes de nya tågstationerna i Svalöv och Kågeröd. Därmed möjliggörs spårbunden arbetspendling för våra hyresgäster även på dessa orter vilket framöver kommer öka efterfrågan på bostäder ytterligare. Vi har en fortsatt hög efterfrågan inom alla orter där vi är representerade vilket är väldigt positivt. För närvarande planerar vi för nyproduktion i Kågeröd och Svalöv men styrelsen utvärderar fortlöpande möjligheten för ytterligare nyproduktionsprojekt.

AB Svalövsbostäder redovisar resultat efter finansiella poster om 4,8 mkr (11 mkr) för året. Bolaget har en stabil ekonomi vilket är en förutsättning för utveckling och nyproduktion. Samtidigt oroas vi liksom många av våra kollegor av de ständiga kostnadsökningarna inom nyproduktion, energi och hantverkstjänster. Det skapar på sikt en orimlig situation när dessa kostnader år från år ökar väsentligt mer än inflationen i stort. Här behöver alla inblandade parter hjälpas av att bryta den negativa trenden.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster, personalen och övriga intressenter för gott samarbete under året. Det har varit lite turbulent med pandemin, omorganisation och vd-byte. Därför ser vi nog alla fram mot en återgång till en mer normal vardag under 2022.

Dag Blomkvist

t.f. vd

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Svalövs kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ledamöter

Ann Pettersson, ordf
Kent Kronqvist, v ordf
Conny Tornkrantz
Lennart Pettersson
Sten Schmidt

Ersättare

Sten Wendel
Émilie Lundgren
Jenny Ulfvin
Maria Börjesson
Rune Olsson

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Dag Blomkvist är tillförordnad som verkställande direktör.

Revisorer

EY med auktoriserad revisor Daniel Lantz som huvudansvarig är bolagets revisor.

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Göran Winer(s)

Suppleanter

Elisabeth Andersson(l)

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta AB, Fastigo (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation), samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror) och Skånehem.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder 556081–2982 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Samverkan med kommunen

SvalövsBostäder medverkar i utvecklingen av kommunen utifrån Vision 2020 i samverkan med kommunen, dess förvaltningar och bolag genom att:

- Prioritera bostadsprojekt i de orter som erhåller nya stationer för Pågatåg
- Vara ett föredöme som hyresvärdar för bostäder och lokaler
- Bidra till positiv marknadsföring av Svalövs kommun och dess orter
- Medverka i kommunens hållbarhets- och klimatarbete

Verksamheten

Bolaget ska enligt bolagsordningen förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda boendeinflytande. Bolaget bör öka produktionen av nya hyresbostäder.

Verksamheten styrs främst av bolagsordning och ägardirektiven för bolaget. Utifrån dessa förs en dialog med ägaren via koncernen och vid ägarsamråd med kommunledningen.

Den interna kontrollen regleras i en kontrollplan.

Bolaget använder en integrerad systemmiljö från en leverantör för samtliga affärssystem. Därigenom uppnås full systemintegration mellan ekonomi, fastighetsdrift, underhåll och uthyrning/marknad.

Samtliga programvaror ligger i molnet med ökad säkerhet och mobilitet och med Office365 som plattform. Det har möjliggjort effektivt hemarbete under pandemin.

De nya systemen ger via verksamhetsanalys möjlighet att följa upp ekonomi och verksamhet på fastighetsnivå.

Hyror

Efter att de lokala förhandlingarna strandat och hänskjutits till hyresmarknads-kommittén (HMK) för avgörande träffades efter HMK:s rekommendation en lokal överenskommelse om att justera utgående hyror med 1,7 % från den 1 januari 2021.

Vakansgraden för året uppgår till 1,1 % (1,8 %) och uppstår mestadels i samband med omflyttning. Bolaget har inte några lägenheter vakanta över tid.

Väsentliga händelser

Bolagets planerade nyproduktion av 14 radhusbostäder om 2–4 RoK i Kågeröd har försenats då vinnande ramavtalsentreprenör valt att avsäga sig entreprenaden varpå ny projektering behöver genomföras med nästföljande entreprenör enligt rangordnad lista.

Under hösten har AB Svalövslokaler genom fission upplösts varvid del av verksamheten har överflyttats till Svalövs Samhällslokaler AB. AB Svalövsbostäder befintliga förvaltningsavtal och administrativa rutiner har reviderats med anledning av Svalövs Samhällslokaler AB:s uppstart.

Den 1 oktober började Lars Larenius som ny extern vd. Den 28 oktober sade vd upp sin anställning på egen begäran.

I december invigdes de nya tågstationerna i Svalöv och Kågeröd. Därmed förstärks möjligheten till spårbunden arbetspendling vilket på sikt kommer öka orternas attraktionskraft för permanentboende.

Underhåll och förvaltning

Under året har invändigt underhåll i stora drag begränsats till akuta åtgärder samt vid in och utflyttningar p.g.a. myndighetsbeslut gällande pandemin.

Utvändigt underhåll har fungerat väl och gått enligt plan, bl.a. har utemiljön på Södervångsområdet slutförts, omläggning asfalt på div parkeringar och gång och cykelvägar i Kågeröd, Svalöv samt Teckomatorp har genomförts under hösten. Målning av fasader samt byte dålig panel etapp 2 (3) på Hantverksg 2-4 i Röstånga har gått planenligt. Div. staket och plank är bytta på samtliga orter, tak/fasadvätt är utförd i gamla Svalöv. Multiarenan vid Södervångsområdet blev färdigställd under våren.

Ekonomi

Rörelseresultat före skatt 2021 utgör 6,5 Mkr (9,3 Mkr). Soliditeten utgör 15,68 % (14,89 %). Bolaget tillämpar redovisning enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Bolagets hantering av lån och aktuell låneportfölj uppfyller de kriterier som angivits i bolagets finanspolicy. Bolaget har inga ränteswapar eller andra derivatinstrument.

Den totala låneportföljen uppgår till 309 Mkr (313 Mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till ca 1,5 år och den genomsnittliga effektiva räntan är ca 0,60 %. Borgesavgift till Svalövs kommun utgår med 0,5 %.

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter internvärderades i samband med bokslut för 2020. Beräkningarna visade på ett samlat marknadsvärde om ca 775 Mkr jämfört med bokfört värde om 392 Mkr. Fastigheternas värde beräknades utifrån direktavkastning om 4,5–5,0 % för bostäder beroende på läge och bostadstyp i Svalöv. För bostäder i byarna tillämpades 4,75–5,25 %. För radhus tillämpades generellt 0,5 % lägre direktavkastning. Hyres- och kostnadsutvecklingen bedömdes till 2 % per år. Under 2021 har extern fastighetsvärdering skett av enstaka fastigheter varvid antagna avkastningskrav sjunkit något jämfört med den generella värderingen i bokslut för år 2020. Med dessa stickprovsvisa värderingar som grund gör bolaget antagandet att fjolårets samlade värdering om 775 Mkr kvarstår.

Om avkastningsvärdet ändras +/-0,5 % ändras marknadsvärdet med ca 75 Mkr eller ca 10 %. Om en fastighets bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 10 % dock minst 2 Mkr ska

det bokförda värdet skrivs ner. Bolaget har inte identifierat någon fastighet som behöver skrivas ner.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet är utsatt för olika risker och osäkerhetsfaktorer. En negativ befolkningsutveckling medför sannolikt en minskad bostadsefterfrågan. En aktuell befolkningsprognos för kommunen pekar dock på en positiv utveckling. Därför är det viktigt att bolaget tillsammans med kommunen strävar efter att kommunen är en attraktiv bostadsort.

Verksamheten är också exponerad mot finansiella risker såsom ränteutveckling och eventuellt försämrade finansiering. Dessa risker hanteras enligt finanspolicyn genom olika räntebindningstider och finansiering via kreditinstitut som garanteras av Riksbanken. Övriga risker bedöms ha en mer begränsad påverkan i ett medellångt tidsperspektiv.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har fullgjort anmälningsplikt enligt miljöbalken och relaterad miljölagstiftning.

Framtida utveckling

Verksamheten under 2021 har bedrivits enligt plan. Marknadsläget präglas av stor efterfrågan på bostadslägenheter, en situation som bedöms bestå under lång tid framöver.

Det kommunala uppdraget

Enligt gällande ägardirektiv ska bolaget ge en årlig avkastning på eget kapital med genomsnittlig statslåneränta plus två procentenheter. Avkastningen beräknas som resultat efter finansiella poster exklusive reavinst/reaförlust genom eget kapital plus obeskattade reserver med avdrag för latent skatt. För år 2021 uppgår avkastningen på eget kapital till 7,98 % att jämföra med genomsnittlig statslåneränta plus två procentenheter som uppgår till 2,23 %.

Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2021 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Den 1 januari 2022 tillträdde Dag Blomkvist som tillförordnad vd. Den 15 mars 2022 avgår Angelie Fröjd som styrelsens ordförande. Ny ordförande från samma datum är Ann Pettersson.

Organisation

AB SvalövsBostäder sköter den samordnade fastighetsförvaltningen inom Svalövs kommun. Bolaget har totalt femton anställda varav nio på kontoret och sex husvärdar i den utvändiga organisationen.

Flerårsjämförelse*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	82 407	80 091	77 265	74 967	73 426
Res. efter finansiella poster	4 896	11 045	4 112	6 336	6 569
Res.efter fin. i % av nettoom.	5,94	13,79	5,32	8,5	8,9
Balansomslutning	404 951	396 845	380 461	351 053	317 093
Soliditet (%)	15,68	14,89	13,29	14,6	14,6
Avkastning på eget kapital (%)	10,26	20,13	8,07	22,3	16,4
Avkastning på totalt kapital (%)	2,05	3,80	1,99	2,8	3,4
Kassalikviditet (%)	37,13	22,60	17,32	59,8	25,3

*Definitioner av nyckeltal, se noter

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	35 310	7 157	42 467
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			7 157	-7 157	0
Årets vinst				5 603	5 603
Belopp vid årets utgång	6 315	1 263	42 467	5 603	48 070

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst
årets vinst

42 467 087
5 602 548
48 069 635

Styrelsen föreslår att
till aktieägarna utdelas
i ny räkning överföres

35 904
48 033 731
48 069 635

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 35 904,00 kr. vilket motsvarar 5,68 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	82 407	80 091
Övriga rörelseintäkter	3	5 977	7 473
		88 384	87 564
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-231	0
Övriga externa kostnader	4	-58 751	-50 634
Personalkostnader	5	-9 928	-11 049
Avskrivningar och utrangeringar		-11 281	-11 199
		-80 191	-72 882
Rörelseresultat		8 193	14 682
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 334	-3 713
		-3 297	-3 637
Resultat efter finansiella poster		4 896	11 045
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 062	-3 077
Återföring från periodiseringsfond		2 195	1 367
Förändring av avskrivningar utöver plan		487	0
		1 620	-1 710
Resultat före skatt		6 516	9 335
Skatt på årets resultat		-913	-2 178
Årets resultat		5 603	7 157

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	382 456	379 343
Inventarier, verktyg och installationer	9	973	1 637
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	8 953	9 494
Summa materiella anläggningstillgångar		392 382	390 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	90	90
Andra långfristiga fordringar	12	145	227
Summa finansiella anläggningstillgångar		235	317
Summa anläggningstillgångar		392 617	390 791
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förrädsvaror		165	152
Summa varulager m.m.		165	152
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		534	322
Fordringar hos koncernföretag		0	1 500
Aktuell skattefordran		3 666	706
Övriga fordringar		338	447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 811	1 473
Summa kortfristiga fordringar		6 349	4 448
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 820	1 454
Summa kassa och bank		5 820	1 454
Summa omsättningstillgångar		12 334	6 054
SUMMA TILLGÅNGAR		404 951	396 845

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	6 315	6 315
Reservfond	1 263	1 263
Summa bundet eget kapital	7 578	7 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	42 467	35 310
Årets resultat	5 603	7 157
Summa fritt eget kapital	48 070	42 467

Summa eget kapital	55 648	50 045
---------------------------	---------------	---------------

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond	14	9 188	10 321
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		705	1 193
Summa obeskattade reserver		9 893	11 514

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld		666	212
Summa avsättningar		666	212

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	305 976	308 962
Summa långfristiga skulder		305 976	308 962

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 286	3 886
Leverantörsskulder		14 534	9 778
Skulder till koncernföretag		1 491	1 564
Övriga skulder		1 097	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	12 360	10 874
Summa kortfristiga skulder		32 768	26 112

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		404 951	396 845
---------------------------------------	--	----------------	----------------

AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

KASSAFLÖDESANALYS

		2021-12-31	2020-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	8 193	14 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 281	11 200
Erhållen ränta m.m.		37	76
Erlagd ränta		-3 334	-3 881
Betald inkomstskatt		-3 419	-3 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		12 758	18 818
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-13	61
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-212	22
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 271	1 536
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		4 756	-5 107
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 500	1 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 060	16 645
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10	-13 189	-27 517
Förvärv av långfristiga värdepapper	11	82	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 107	-27 517
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	18 200
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-600	-5 874
Amortering långfristiga lån		-2 986	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 586	12 326
Förändring av likvida medel		4 366	1 454
Likvida medel vid årets början		1 454	0
Likvida medel vid årets slut		5 820	1 454

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.

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 samt Restpost	50
El, VA Ventilation, Tak samt Snickerier	40
Tekniska Installation	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.

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

Not 2 Nettoomsättning

2021

2020

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

Hyror

82 407

80 091

82 407

80 091

Not 3 Övriga rörelseintäkter

2021

2020

Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag

Statliga bidrag

85

-13

Övriga intäkter

181

162

Fakturerade kostnader

5 711

7 324

5 977

7 473

Not 4 Övriga externa kostnader

2021

2020

Fastighetsskötsel

7 768

6 544

Reparationer

7 018

5 209

Underhåll

10 233

5 950

Uppvärmning

13 275

11 133

El

2 742

2 930

Vatten

6 999

6 106

Sophämtning

1 983

2 508

Försäkring

1 258

1 264

Fastighetsskatt

1 732

1 732

Administration

5 743

7 069

58 751

50 445

Not 5 Personal

2021

2020

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

15

15

varav kvinnor

5

5

varav män

10

10

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen och VD:

Pensionskostnader

760

672

760

672

Övriga anställda:

Löner och ersättningar

7 327

8 487

7 327

8 487

Sociala kostnader	1 840	1 890
Summa styrelse och övriga	9 927	11 049
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Räntor	37	76
	37	76
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader	1 823	2 095
Checkkredit	20	54
Borgensavgift	1 491	1 564
	3 334	3 713
Not 8 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	528 656	464 554
Omklassificeringar	13 731	64 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	542 387	528 656
Ingående avskrivningar	-149 314	-138 795
Årets avskrivningar	-10 617	-10 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 931	-149 314
Utgående redovisat värde	382 456	379 342
Redovisat värde byggnader	326 263	323 227
Redovisat värde markanläggningar	32 299	32 222
Redovisat värde mark	23 894	23 894
	382 456	379 343
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 665	7 218
Inköp	0	447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 665	7 665
Årets avskrivningar	-664	-681
Utgående redovisat värde	973	1 637
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 494	46 526
Inköp	13 190	27 070
Omklassificeringar	-13 731	-64 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 953	9 494
Utgående redovisat värde	8 953	9 494

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2021-12-31	2020-12-31
Värdepapper	Nom. värde	Antal		Antal
Aktier-SABO	100	50	50	50
Andelskapital HBV	100	40	40	40
			<u>90</u>	<u>90</u>

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 90 tkr.

Not 12 Andra långfristiga fordringar		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde		227	265
Amorteringar		0	0
Avyttringar		<u>-82</u>	<u>-38</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		145	227

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Periodisering leverantörer		540	386
Övrigs förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 265	1 081
Kunder		<u>6</u>	<u>6</u>
		1 811	1 473

Not 14 Periodiseringsfond		2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2015		0	2 195
Periodiseringsfond 2016		1 444	1 444
Periodiseringsfond 2017		1 327	1 327
Periodiseringsfond 2018		1 333	1 333
Periodiseringsfond 2019		945	945
Periodiseringsfond 2020		3 077	3 077
Periodiseringsfond 2021		<u>1 062</u>	<u>0</u>
		9 188	10 321

Not 15 Långfristiga skulder		2021-12-31	2020-12-31
Amortering inom 1 år		3 286	3 886
Amortering inom 2 till 5 år		13 144	15 544
Amortering efter 5 år		292 832	293 418

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner		557	448
Beräknade upplupna sociala avgifter		148	134
Förutbetalda hyror		7 661	6 880
Upplupna utgiftsräntor		147	154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>3 847</u>	<u>3 258</u>
		12 360	10 874

Not 17 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 665	17 377
Not 18 Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelse Fastigo	140	138
	140	138

Not 19Definition 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

Svalöv den

Ann Pettersson

Lennart Petersson

Kent Kronqvist

Conny Törnkrantz

Sten Schmidt

Dag Blomkvist
Tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ernst & Young AB

Daniel Lantz
Auktoriserad revisor