

Årsredovisning för
AB Svenljunga Bostäder
556517-0619

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Svenljunga Bostäder intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-09. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Svenljunga 2024-04-09



Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Svenljunga Bostäder, 556517-0619, med säte i Svenljunga, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Svenljunga ägs till 100 % av Svenljunga kommun och har till uppgift att tillhandahålla bra bostäder till rimlig kostnad för kommunens invånare. Bolaget skall vara ett redskap i kommunens utveckling genom att erbjuda bra bostäder och boendemiljöer.

Lägenhetsbeståndet består av traditionella hyreslägenheter i två-våningshus och till stor del även radhuslägenheter. För närvarande äger och förvaltar AB Svenljunga Bostäder 568 lägenheter med total yta om 37 753 kvm varav 387 lägenheter finns i centralorten och resterande 181 lägenheter är belägna på sex övriga orter inom kommunen. Under året har beståndet ökat med 11 nybyggda lägenheter i tätorten och 8 lägenheter i en fastighet i Sexdrega som inköptes under hösten.

Bolaget har liksom tidigare år sålt ekonomisk och teknisk förvaltning till Svenljunga Verksamhetslokaler AB.

Större projekt under 2023;

- Färdigställande av nybyggnation av fastighet med 11 lägenheter i tätorten
- Ytterligare en etapp av arbetet med att byta tak, tilläggsisolera och installera ventilation med värmeåtervinning på Karlsbergsområdet. Projektet omfattar ett flertal fastigheter och planeras att vara klart 2024.
- Byte av tak och trappuppgångar på lofthus på Floraområdet.
- Lägenhetsrenoveringar, 2 st lägenhetsrenoveringar.
- Arbete med att snygga till fasader och balkonger.
- Arbete med yttre miljö runt våra fastigheter.

Ekonomi

Företaget redovisar ett resultat före skatt om + 0,5 mkr, vilket uppfyller ägarens krav på överskott om 1% av hyresintäkter. Enligt ägardirektivet är kravet ett överskott om 4 % av hyresintäkterna med efter beslut i Svenljunga kommunfullmäktige 2021-10-11 §110 sänktes kravet till 1 % från 2021 till och med 2024 med anledning av bolagets stora underhållsbehov, vilket skulle motsvara ett överskott om + 0,4 mkr. Bolaget har under 2023 gått över till att redovisa enligt K3 vilket bland annat innebär att bolaget måste boka upp en uppskjuten skatteskuld på mellanskillnaden mellan bokförda avskrivningar och skattemässiga avskrivningar. Detta innebär en uppskjuten skatteskuld om - 1,5 mkr vilket ger ett resultat efter skatt om - 1 mkr.

Hyresintäkterna är något högre jämfört med budget, dels på grund av att hyresförhandlingen som genomfördes under våren utföll något högre än budget, dels på grund av tillkommande lägenheter genom nybyggnationen i Svenljunga och den inköpta fastigheten i Sexdrega. Övriga intäkter är vidarefakturerings av personalkostnader samt utbetalning av elstödet från 2022 med 0,3 mkr.

Driftkostnader är högre än budget för 2023, främst beroende på högre kostnader för markskötsel och inköp av vitvaror. Bolaget har även höga kostnader för byte av vitvaror i år.

Under 2023 börjar bolaget redovisa enligt K3 vilket bland annat innebär att större underhållsåtgärder där man byter en hel komponent inte längre kan redovisas som underhåll utan ska aktiveras som investering. Detta innebär att kostnaden för underhåll sjunker då planerade åtgärder med takbyten har aktiverats i anläggningsregistret.

Energikostnader är mycket lägre 2023 jämfört med budget och även med föregående år. Detta beror på elpriset som har stabiliserats efter ett turbulent 2022. Övriga kostnader har överstigit budget främst på grund av högre IT-kostnader och högre kostnader för kundförluster.

Personalkostnader är lägre jämfört med budget och föregående år på grund av en långtidssjukskrivning samt en vakans om fem månader på en tjänst som elektriker.

Till resultatet i år kommer kraftigt höjda räntekostnader. Budgeten för 2023 förutsåg inte nivån av räntehöjningar under förra vintern fullt ut. Detta har justerats i prognosen från och med februari 2023. Bolaget har omsatt flera av lånen i år och även ny-upptagit lån för att finansiera investeringar främst gällande nybyggnationen samt takarbete på Karlsbergsområdet. Med investeringar ökar även kostnader för avskrivningar.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kkr				
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	39 696	38 143	36 923	37 738	36 926
Totala intäkter	49 367	48 334	53 308	46 503	46 486
Rörelsemarginal %	-	1,5%	-0,1%	3,4%	-1,0%
Balansomslutning	232 622	200 739	180 485	178 723	179 673
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,6	0,4%	0,0%	0,9%	-0,3%
Avkastning på eget kapital %	3,8	-3,4%	-6,1%	3,7%	-8,9%
Soliditet %	5,7	7,1%	8,1%	8,7%	8,4%

Nettoomsättningen har ökat med 2 % jämfört med föregående år och hyresintäkterna med 4%. Ökningen beror på hyreshöjningen för 2023 samt de nya fastigheterna om totalt 19 nytillkomna lägenheter under hösten.

Eget kapital

Bundet eget kapital	Aktiekapital	Reservfond
Ingående balans	1 250	5 538
Vid årets utgång	1 250	5 538

Fritt eget kapital

	Balanserat resultat
Ingående balans	7 414
Årets resultat	-1 016
Vid årets utgång	6 398

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 6 398 494, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	6 398
Summa	6 398

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter	2	39 696	38 143
Övriga rörelseintäkter	3	9 671	10 191
		<u>49 367</u>	<u>48 334</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och Underhåll	4	-20 054	-23 763
Övriga externa kostnader		-4 507	-4 105
Personalkostnader	5	-14 378	-15 329
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 819	-4 437
Rörelseresultat		<u>5 609</u>	<u>700</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 130	-1 184
Resultat efter finansiella poster		<u>500</u>	<u>-483</u>
Resultat före skatt		<u>500</u>	<u>-483</u>
Uppskjuten skatteskuld		-1 516	-
Årets resultat		<u>-1 016</u>	<u>-483</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,9	212 632	172 739
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 606	3 772
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 704	333
		<u>218 942</u>	<u>176 844</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	185	173
		<u>185</u>	<u>173</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>219 127</u>	<u>177 017</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		259	381
Fordringar hos koncernföretag		9 362	20 707
Övriga fordringar		2 630	2 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 244	311
		<u>13 495</u>	<u>23 722</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>13 495</u>	<u>23 722</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>232 622</u>	<u>200 739</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 250	1 250
Reservfond		5 538	5 538
		<u>6 788</u>	<u>6 788</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 415	7 897
Årets resultat		-1 016	-483
		<u>6 399</u>	<u>7 414</u>
Summa eget kapital		<u>13 187</u>	<u>14 202</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter		1 516	-
		<u>1 516</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	204 445	174 627
		<u>204 445</u>	<u>174 627</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 782	3 045
Leverantörsskulder		3 687	2 363
Övriga kortfristiga skulder		1 796	1 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 209	4 687
		<u>13 474</u>	<u>11 910</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>232 622</u>	<u>200 739</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I samband med övergången till K3 så delas fastigheterna in i komponenter och en uppskjuten skatt har bokats utifrån de temporära skillnaderna.

Värderingsprinciper m m

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

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.

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:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgångar som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

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.

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.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Ersättningar till anställda

Beskrivningen nedan exemplifierar förhållanden som kan förekomma. Beskrivningen av redovisningsprinciperna måste anpassas och förändras utifrån tillämpade planer och förhållanden.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Övriga långfristiga ersättningar till anställda

Skuld avseende övriga långfristiga ersättningar till anställda redovisas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen

och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

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.

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.

Not 2 Hyresintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyresintäkter lägenheter	35 072	33 609
Hyresintäkter lokaler	282	283
Debiterad Energi, VA och Avfall	4 342	4 251
	39 696	38 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fakturering löner	8 931	9 182
Övriga intäkter	266	698
Erhållna bidrag	134	311
Elstöd	340	
Summa	9 671	10 191

Not 4 Drift och Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift och Underhåll exklusive Energi, VA och Avfall	8 872	12 599
Energi, VA och Avfall	11 182	11 164
	20 054	23 763

Not 5 Anställda och personalkostnader

Antalet anställda

	2023-12-31	Varav män	2022-12-31	Varav män
Antal personer	25	19	26	20
Totalt	25	19	26	20

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	9 723	10 332
Sociala kostnader	4 452	4 783
Övriga personalkostnader	203	214
	14 378	15 329

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	21	1
Summa	21	1

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-533	-461
Räntekostnader, övriga	-4 597	-723
Summa	-5 130	-1 184

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	233 298	216 833
-Nyanskaffningar	8 966	
-Avyttringar och utrangeringar		-40
-Omklassificeringar	35 581	16 505
Vid årets slut	277 845	233 298
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-60 560	-56 365
-Årets avskrivning	-4 653	-4 195

Vid årets slut	-65 213	-60 560
Redovisat värde vid årets slut	212 632	172 738

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	24 541	22 541
Redovisat värde vid årets slut	24 541	22 541

Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	-	-
Vid årets slut	368 699	-

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av fastigheterna av programmet Datscha med de antagande och lägen som är aktuella.

Not 10 Maskiner Inventarier Fordon

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 419	4 995
-Omklassificeringar		424
Vid årets slut	5 419	5 419
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 647	-1 405
-Årets avskrivning	-166	-242
Vid årets slut	-1 813	-1 647
Redovisat värde vid årets slut	3 606	3 772

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	333	2 796
Omklassificeringar	-36 606	-16 929
Investeringar	38 977	14 466
Redovisat värde vid årets slut	2 704	333

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	173	173
-Tillkommande tillgångar	12	-
Redovisat värde vid årets slut	185	173

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Amorteras inom ett år	-2 782	-3 045
Förfaller inom ett år	67 625	104 945
Förfaller inom två till fem år	139 602	72 727
	204 445	174 627

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Koncernuppgifter

Bolaget ägs till 100 % av Svenljunga kommun, 212000-1512.

Av bolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21 % av inköpen och 4 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör. Härutöver har 8 931 tkr avseende tjänster fakturerats till koncernföretag.

Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter 19/3-2024



Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör



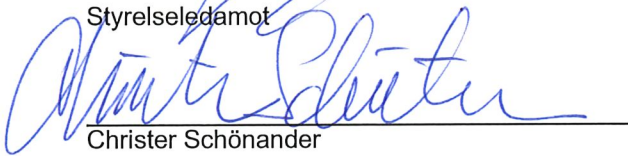
Thomas Carlsson
Styrelseordförande



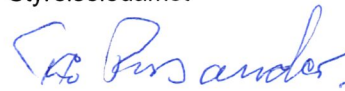
Lisbeth Jakobsson
Styrelseledamot



Inge Salomonsson
Styrelseledamot



Christer Schönander
Styrelseledamot



Peo Rosander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/3-2024

KPMG



Andreas Johansson
Auktoriserad revisor