

Årsredovisning för
AB Svenljunga Bostäder

556517-0619

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter


1-2
3
4-5
6-10
11

m

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i AB Svenljunga Bostäder intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-04-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Svenljunga 2023-04-04



Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Svenljunga Bostäder, 556517-0619, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

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 2-våningshus och till stor del även radhuslägenheter. För närvarande äger och förvaltar AB Svenljunga Bostäder 549 lägenheter med total yta om ca 35 244 kvm. 376 lägenheter finns i centralorten medan resterande 173 lägenheter finns fördelade på sex orter inom kommunen.

Under året har nyproduktion startat för 11 lägenheter på Boråsvägen 5 i Svenljunga, beräknad inflytt i september 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Större projekt under 2022;

- Ett större takarbete inkluderat tilläggsisolering och installation av ventilation med värmeåtervinning på Karlsbergsområdet. Projektet omfattar ett flertal hus i området och planeras att pågå i flera år.
- Lägenhetsrenoveringar; 4 st lägenhetsrenoveringar
- Arbete med fasader, balkonger och utvändiga trappor
- Påbörjat installation av laddstolpar på parkeringsplats Lindgatan
- Påbörjat nybyggnation av 11 lägenheter i tätorten
- Arbete med yttre miljö runt våra fastigheter

Ekonomi

Företaget redovisar en förlust om -0,5 mkr, 0,4 mkr bättre än föregående år, vilket inte uppfyller ägarens krav på överskott om 1 % av hyresintäkten. Enligt ägardirektiven är kravet ett överskott om 4 % av hyresintäkterna men efter beslut i Svenljunga kommunfullmäktige 2021-10-11 §110 sänktes kravet till 1 % från 2021 till 2024 med anledning av bolagets stora underhållsbehov, vilket skulle motsvara ett överskott om 0,4 mkr. Årets resultat är därmed ca 0,9 mkr under ägarens krav.

Förutom ökade underhållskostnader visar bolaget ökade driftkostnader. Detta beror främst på höjda priser på många avtal, såväl snöröjning och markskötsel som bevakning har ökade kostnader.

Elkostnaderna har varit ca 0,5 mkr högre än budget, och osäkerheten om elstödet för företag omöjliggör att det bokas upp på 2022. Vi räknar dock med att pengarna kommer att utbetalas under 2023.

Fastighetsskatten har höjts med ca 0,25 mkr jämfört med tidigare år. Räntor på fastighetslånen har stigit kraftigt under året och kostnaderna förväntas stiga kraftigt under 2023, eftersom bolaget har haft flera lån som omsatts under året samt även nyupptagit lån.

Personalkostnader har minskat med 0,5 mkr jämfört med föregående år. Främst beror det på en pensionsavgång som inte ersattes men även ett par långtidssjukskrivningar under hösten minskar personalkostnaderna. Tyvärr ökar belastningen på övrig personal.

M

Hysesförhandlingen 2022 innebar en genomsnittlig höjning om 2,15 %, För 2023 färdigställs förhandlingen med Hyresgästföreningen i mars.

Svenljunga kommun har gått i borgen för samtliga lån.

Flerårsöversikt	<i>Belopp i kkr</i>			
	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter och andra ersättningar från hyresgäster	38 142	36 923	37 738	37 087
Resultat efter finansiella poster	-483	-899	572	-1 343
Soliditet, %	7	8	9	8

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 250	5 538	7 897
Årets resultat			-482
Vid årets slut	1 250	5 538	7 415

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick vid årets slut till 13 446 kkr (13 446 kkr).

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kkr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	7 897
årets resultat	-482
Totalt	7 415
disponeras för	
balanseras i ny räkning	7 415
Summa	7 415

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. n

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	2	38 142	36 923
Övriga rörelseintäkter	3	10 192	16 385
Summa rörelseintäkter		<u>48 334</u>	<u>53 308</u>
Rörelsekostnader			
Drift och Underhåll	4	-23 650	-29 152
Övriga externa kostnader	4	-4 218	-4 085
Personalkostnader	5	-15 329	-15 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 437	-4 293
Summa rörelsekostnader		<u>-47 634</u>	<u>-53 353</u>
Rörelseresultat		<u>700</u>	<u>-45</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	-
Räntekostnader	6	-1 184	-854
Summa finansiella poster		<u>-1 183</u>	<u>-854</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-483</u>	<u>-899</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-483</u>	<u>-899</u>
Skatter	7	-	-
Årets resultat		<u>-483</u>	<u>-899</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	172 739	160 468
Maskiner, Inventarier, Fordon	9	3 772	3 590
Pågående nyanläggningar	10	333	2 796
Summa materiella anläggningstillgångar		176 844	166 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	173	193
Summa finansiella anläggningstillgångar		173	193
Summa anläggningstillgångar		177 017	167 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		381	223
Fordringar hos koncernföretag		20 707	11 308
Övriga fordringar		1 530	1 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312	-
Summa kortfristiga fordringar		22 930	13 438
Summa omsättningstillgångar		22 930	13 438
SUMMA TILLGÅNGAR		199 947	180 485

M

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 250	1 250
Reservfond		5 538	5 538
Summa bundet eget kapital		6 788	6 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 897	8 796
Årets resultat		-483	-899
Summa fritt eget kapital		7 414	7 897
Summa eget kapital		14 202	14 685
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	174 627	151 808
Summa långfristiga skulder		174 627	151 808
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 045	1 840
Leverantörsskulder		2 363	6 683
Skatteskulder		388	163
Övriga skulder		875	955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 447	4 351
Summa kortfristiga skulder		11 118	13 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 947	180 485

ny

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Intäkter

Intäkterna utgörs till största delen av hyror och försäljning av tjänster. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyreskontrakt, vilket innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt. Fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljning redovisas bland övriga rörelseintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del av tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50-60
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	3-5

14

Not 2 Hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyresintäkter lägenheter	37 617	36 746
Hyresintäkter lokaler	414	374
Garage och motorvärmare	179	171
Digital TV	681	672
Hyresbortfall	-664	-1 022
Lämnade rabatter	-85	-18
Summa	38 142	36 923

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fakturering personalkostnader	9 182	9 237
Övriga sidointäkter	268	295
Erhållna statliga bidrag	288	435
Vinst avyttring byggnader och mark	454	6 418
Summa	10 192	16 385

Not 4 Drift och Underhåll och Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift och Underhåll, exkl Energi, VA och Avfall	-12 599	-17 870
Energi, VA och Avfall	-11 164	-11 382
Övriga externa driftskostnader	-4 104	-3 985
Summa	-27 867	-33 237

7

Not 5 Personal

Personal

	2022-12-31	2021-12-31
Antal anställda, personer		
Antal anställda, personer	26	26
	<u>26</u>	<u>26</u>

Medantalet anställda

Män	15	15
Kvinnor	6	7
Summa	<u>21</u>	<u>22</u>

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro korttid	2,4 %	2,3 %
Sjukfrånvaro mer än 60 dagar	3,8 %	2,9 %
Sjukfrånvaro totalt	6,2 %	5,2 %

Avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida är avgångsvederlag till VD avtalat för nio (9) månader.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	10 332	10 621
Sociala kostnader	4 783	5 066
Övriga personalkostnader	214	136
Summa	<u>15 329</u>	<u>15 823</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-724	-381
Räntekostnader, övriga	1	-7
Borgensavgift, koncern	-461	-466
Summa	<u>-1 184</u>	<u>-854</u>

Not 7 Skatter

Bolaget redovisar ingen skatt för 2022, beroende på ackumulerat skattemässigt underskott om 7 808 tkr

7

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	216 833	216 174
-Omklassificeringar	16 505	1 881
-Avyttringar och utrangeringar	-40	-1 222
	<u>233 298</u>	<u>216 833</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-56 365	-52 706
-Avyttringar och utrangeringar	-	464
-Årets avskrivning enligt plan	-4 195	-4 123
	<u>-60 560</u>	<u>-56 365</u>
 Redovisat värde vid årets slut	172 738	160 468
 Varav mark	22 541	22 488

Not 9 Maskiner, Inventarier, Fordon

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 995	1 598
Omklassificeringar	424	3 397
Vid årets slut	<u>5 419</u>	<u>4 995</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 405	-1 234
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-242	-171
Vid årets slut	<u>-1 647</u>	<u>-1 405</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 772	3 590

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 796	821
Inköp	14 466	3 856
Omklassificeringar	-16 929	-1 881
Redovisat värde vid årets slut	333	2 796

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser (Garantiförbindelse Fastigo)	199	209

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193	193
-Avgående tillgångar	-20	-
Redovisat värde vid årets slut	173	193

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Amorteras under året	-3 045	-1 840
Förfaller inom ett år	104 945	34 383
Förfaller inom två till fem år	72 727	119 265
Förfaller efter fem år	-	-
	<u>174 627</u>	<u>151 808</u>

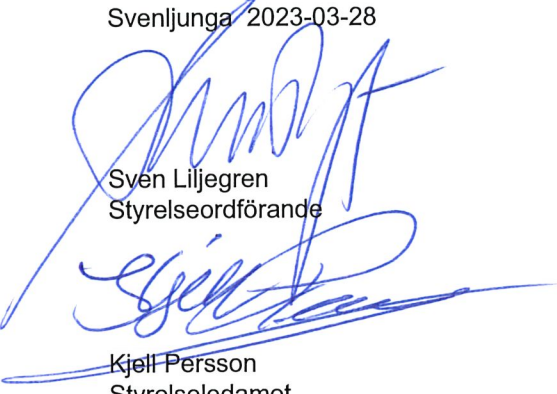
Not 14 Koncernuppgifter

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

Av företagets totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 18 % av inköpen och 4 % av hyresintäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör. Härutöver har 9 182 tkr avseende tjänster fakturerats till koncernföretag. y


Underskrifter

Svenljunga 2023-03-28

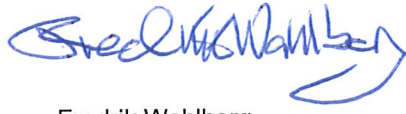


Sven Liljegren
Styrelseordförande


Kjell Persson
Styrelseledamot



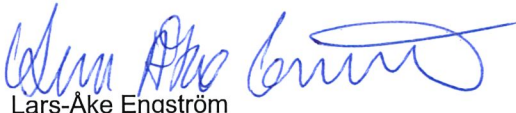
Marcus Bylander
Styrelseledamot



Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör



Per Olof Ekelund
Styrelseledamot



Lars-Åke Engström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023
KPMG AB



Maria Ullinger
Auktoriserad revisor