

Årsredovisning för  
**AB Svenljunga Bostäder**  
556517-0619

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Svenljunga Bostäder, 556517-0619, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### 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 ingen nyproduktion skett.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

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

Under oktober 2020 informerade Migrationsverket att de under 2021 kommer att lämna samtliga 34 lägenheter som hyrs av AB Svenljunga Bostäder. Uppsägningarna verkställdes under 2021. Fastigheter i Holsjunga och Hillared såldes under våren med en sammanlagd reavinst om 6,4 mkr.

Större projekt under 2021;

- 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; 28 st lägenhetsrenoveringar
- Takbyte Mjölners väg
- Nya entrépartier i Bäckemad
- Arbete med fasader, balkonger och utvändiga trappor
- Arbete med yttre miljö runt våra fastigheter

#### **Ekonomi**

Företaget redovisar en förlust om -0,9 mkr, 1,5 mkr sämre 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 sänktes kravet till 1 % med anledning av bolagets stora underhållsbehov, vilket skulle motsvara ett överskott om 0,4 mkr. Årets resultat är därmed ca 1,3 mkr under ägarens krav.

Under året fick vi uppsägningar på de lägenheter som Migrationsverket har hyrt. Uppsägningarna kom tidigare än vi hade förväntat, därav mindre hyresintäkt än budgeterat. De lägenheterna hade ett stort underhållsbehov. För att bekosta åtgärderna, och även underhåll på övriga lägenheter, såldes ett par fastigheter med en sammanlagd reavinst om 6,4 mkr.

Förutom ökade underhållskostnader visar bolaget ökade driftkostnader. Detta beror främst på kostnader för snöröjning under året för 1,9 mkr, jämfört med budget 0,5 mkr. Snöröjning utfördes ovanligt många gånger både under januari - februari och under november - december. Även energikostnaderna överskrider budget. Såväl januari som december 2021 var ovanligt kalla och under december var även elpriset mycket högre än normalt.

Personalkostnader överskrider budget med 0,7 mkr. Främst beror det på ökade pensionskostnader men även bolagets uttagsskatt har ökat.

Hyresförhandlingen 2021 innebar en genomsnittlig höjning om 1,45 %, För 2022 färdigställs förhandlingen med Hyregästföreningen i mars.

Svenljunga kommun har gått i borgen för samtliga lån.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kkr 2018
Hyresintäkter och andra ersättningar från hyresgäster	36 923	37 738	37 087	36 207
Resultat efter finansiella poster	-899	572	-1 343	1 365
Soliditet, %	8	9	8	9

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 250	5 538	8 796
Årets resultat			-899
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 250</b>	<b>5 538</b>	<b>7 897</b>

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

### Resultatdisposition

	Belopp i kkr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	8 796
årets resultat	-899
<b>Totalt</b>	<b>7 897</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	7 897
<b>Summa</b>	<b>7 897</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	3	36 923	37 738
Övriga rörelseintäkter	4	16 385	8 765
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>53 308</b>	<b>46 503</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och Underhåll	5	-29 152	-20 373
Övriga externa kostnader	5	-4 085	-4 670
Personalkostnader	2	-15 823	-15 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 293	-4 302
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-53 353</b>	<b>-44 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-45</b>	<b>1 557</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader	6	-854	-985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-854</b>	<b>-985</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-899</b>	<b>572</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-899</b>	<b>572</b>
<b>Skatter</b>	7	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-899</b>	<b>572</b>

8

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	160 468	163 468
Maskiner, Inventarier, Fordon	9	3 590	364
Pågående nyanläggningar	10	2 796	821
Summa materiella anläggningstillgångar		166 854	164 653
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	193	193
Summa finansiella anläggningstillgångar		193	193
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		167 047	164 846
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		223	240
Fordringar hos koncernföretag		11 308	12 621
Övriga fordringar		1 907	936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	80
Summa kortfristiga fordringar		13 438	13 877
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 438	13 877
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		180 485	178 723



## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<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		8 796	8 224
Årets resultat		-899	572
Summa fritt eget kapital		7 897	8 796
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 685</b>	<b>15 584</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	151 808	153 958
Summa långfristiga skulder		151 808	153 958
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		1 840	1 100
Förskott från kunder		-	9
Leverantörsskulder		6 683	2 748
Skatteskulder		163	270
Övriga skulder		955	1 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 351	3 976
Summa kortfristiga skulder		13 992	9 181
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>180 485</b>	<b>178 723</b>

8



## 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 förutbetalda intäkter. 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:

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

## Not 2 Personal

### Personal

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Antal anställda, personer</b>		
Antal anställda, personer	26	28
	<b>26</b>	<b>28</b>

### Medantalet anställda

Män	15	17
Kvinnor	7	8
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>25</b>

### Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro korttid	2,3 %	4 %
Sjukfrånvaro mer än 60 dagar	2,9 %	1,6 %
<b>Sjukfrånvaro totalt</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,6 %</b>

### Avgångsvederlag

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

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	10 621	10 670
Sociala kostnader	5 066	4 711
Övriga personalkostnader	136	220
<b>Summa</b>	<b>15 823</b>	<b>15 601</b>

### Not 3 Hyresintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyresintäkter lägenheter	36 746	37 025
Hyresintäkter lokaler	374	310
Garage och motorvärmare	171	169
Digital TV	672	666
Hyresbortfall	-1 022	-411
Lämnade rabatter	-18	-21
<b>Summa</b>	<b>36 923</b>	<b>37 738</b>



#### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fakturering personalkostnader	9 237	8 209
Övriga sidointäkter	295	215
Erhållna statliga bidrag	435	341
Vinst avyttring byggnader och mark	6 418	-
<b>Summa</b>	<b>16 385</b>	<b>8 765</b>

#### Not 5 Drift och Underhåll och Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Drift och Underhåll, exkl Energi, VA och Avfall	-17 870	-10 576
Energi, VA och Avfall	-11 382	-9 876
Övriga externa driftskostnader	-3 985	-4 591
<b>Summa</b>	<b>-33 237</b>	<b>-25 043</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-381	-515
Räntekostnader, övriga	-7	-2
Borgensavgift, koncern	-466	-468
<b>Summa</b>	<b>-854</b>	<b>-985</b>

#### Not 7 Skatter

Bolaget redovisar ingen skatt för 2021, beroende på ackumulerat skattemässigt underskott om 7 083 tkr

#### Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	216 174	216 174
-Omklassificeringar	1 881	-
-Avyttringar och utrangeringar	-1 222	-
	216 833	216 174
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 706	-48 572
-Avyttringar och utrangeringar	464	-
-Årets avskrivning enligt plan	-4 123	-4 134
	-56 365	-52 706
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>160 468</b>	<b>163 468</b>
Varav mark	22 488	22 645

### Not 9 Maskiner, Inventarier, Fordon

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 598	1 470
-Nyanskaffningar	3 397	128
Vid årets slut	4 995	1 598
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 234	-1 066
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-171	-168
Vid årets slut	-1 405	-1 234
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 590</b>	<b>364</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	821	-
Inköp	3 856	821
Omklassificeringar	-1 881	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 796</b>	<b>821</b>

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser (Garantiförbindelse Fastigo)	209	216

### Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193	193
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>193</b>	<b>193</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Betalas inom två till fem år	5 520	4 400
Betalas efter fem år	146 288	149 558

### Not 14 Koncernuppgifter

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

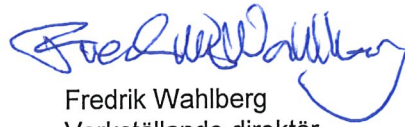
Av företagets totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 16 % av inköpen och 4 % av hyresintäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör. Härutöver har 9 237 tkr avseende tjänster fakturerats till koncernföretag.

## Underskrifter

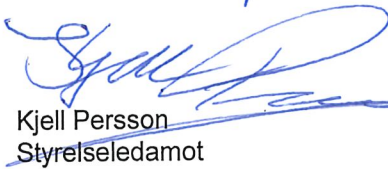
Svenljunga 2022-03-15



Sven Liljegren  
Styrelseordförande



Fredrik Wahlberg  
Verkställande direktör



Kjell Persson  
Styrelseledamot



Per Olof Ekelund  
Styrelseledamot



Marcus Bylander  
Styrelseledamot



Lars-Åke Engström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2022

KPMG AB



Thomas Bohlin  
Auktoriserad revisor