

Styrelsen och verkställande direktören för

Vellingebostäder AB

Org nr 556705-1809

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	21

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i **Vellingebostäder AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vellinge 2024- -

Christer Tedestål

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Vellingebostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag, som skall förvalta, förvärva, exploatera och försälja mark och byggnader inom Vellinge kommun. Bolaget skall huvudsakligen äga och förvalta fastigheter för boende, verka för gott näringsklimat samt centrumutveckling i Vellinge kommun. Bolagets verksamhet skall utgå från det kommunala ändamålet och därmed medverka till att utveckla Vellinge kommun till en attraktiv kommun med god boendemiljö, förvalta industrilokaler och andra kommersiella lokaler samt verka för öppna, attraktiva och levande centrum. Bolagets verksamhet är därmed en viktig del av Vellinge kommuns vision.

Bolagets säte är Vellinge.

Bolaget ägs till 100 procent av Vellinge Koncern AB, organisationsnummer 556704-7542, som är helägt av Vellinge kommun, organisationsnummer 212000-1033.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	134 134	122 344	116 195	112 385
Resultat efter finansiella poster	2 920	-17 836	5 731	12 841
Balansomslutning	1 122 857	1 105 696	1 113 293	975 519
Avkastning på eget kapital %	2	-14	4	8
Marknadsvärde fastigheter**	2 139 000	2 227 500	2 344 324	1 959 900
Soliditet % (bokfört värde)	13	13	15	16
Soliditet % (marknadsv)	45	47	49	50
Direktavkastning %*** (markn.v)	2	3	3	3
Belåningsgrad % (bokfört värde)	83	85	80	78
Belåningsgrad % (marknadsv)	43	41	36	35
Uthyrningsbar yta m ²	97 436	97 724	97 724	95 799
Vakansgrad bostäder %	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler %	1	1	0	0
Driftnetto kr/m ^{2****}	517	536	484	519
Driftkostnader kr/m ^{2****}	874	734	565	517
Genomsnittshyra kr/m ^{2****}	1 377	1 269	1 199	1 194
Antal anställda	18	16	17	16

Definitioner: se not 34

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat landar på 3,3 mkr trots kraftigt ökade uppvärmnings- och räntekostnader. Underhållet enligt plan har varit fortsatt högt.

Under året har bolaget erhållit ett el-stöd om 1,8 mkr.

Vellingebostädernas samlade fastighetsbestånd värderades i slutet av år 2023 till drygt 2,1 miljarder, våra lån uppgick till 915 mkr.

Vellingebostäder har under räkenskapsåret förvärvat mark belägen i Västra Ingelstad av Vellinge Kommun. Bolaget har under året även styckat av samt avyttrat fastigheten Vellinge Falsterbo 16:20.

Etapp 4 av den yttre miljön på Tran- och Vipgrändsområdet i Vellinge har pågått under året och planeras slutföras under år 2024. Bolaget har under 2023 fortsatt byggnationen av 6 st radhuslägenheter i Östra Grevie som kommer att färdigställas under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret forts.

Under 2023 har 6 styrelsemöten hållits, där bl a den årliga budgeten samt prognoser fastställts. Det har under året hållits 1 ordinarie årsstämma då ny styrelse valts in. Arvoden till styrelseledamöterna enligt kommunens reglemente har betalats ut. VD har på 4 möten med moderbolaget Vellinge Koncern AB informerat om bolaget och dess verksamhet. Samverkan med kommunen sker därutöver bl.a. genom regelbundna möten med Samhällsbyggnad, tekniska, plan- och bygglovsavdelningen.

Bolaget bedömer att det kommunala ändamålet är uppfyllt 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Viktiga förhållanden

Företaget leasar sitt svartfibernet från systerföretaget Vellinge Stadsnät.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget har under de senaste åren expanderat med både nyproduktion och större renoveringar i beståndet. För de kommande åren ser bolaget ett behov av att konsolidera sig, då expansionen kostat på finansiellt och ökat ränteeponeringen. Under 2024 färdigställs fjärde etappen av renoveringen på Tran- och Vipgränd. Renoveringen är ett samverkansprojekt med Vellinge kommun som äger delar av marken i området. Bolaget kommer fortsatt de närmaste åren att jobba mer fokuserat med respektive fastighets driftsnetto, förvaltningsplan och lönsamhet. För att minska räntekänsligheten är bolaget inte främmande för att sälja fastigheter. Bolaget vill också hjälpa kommunens näringsidkare att kunna verka i trevliga lokaler i sin närmiljö. Den nybyggda Kontorsgården i Vellinge är en viktig pusselbit i det arbetet. En annan uppgift för bolaget är att bygga upp en markreserv. Av den anledningen blir bevakningen av kommunens markanvisningar än mer viktig för bolaget. Om tillfälle ges, priset är rätt och ekonomin tillåter, kan bolaget också tänka sig att köpa både hyreshus och kommersiella fastigheter.

Hållbarhetsupplysningar

Vellingebostäder AB har gjort stora investeringar i ett energisparprojekt, för att få ner energiförbrukningen i våra fastigheter. Genom att bl a byta styrutrustning och tilläggsisolera fastigheterna kan företaget styra energiförbrukningen på ett optimalt sätt. Flera installationer av luft/vattenvärmepumpar pågår bl.a. på Norrevångsg. i Vellinge, Stingsgången i Falsterbo samt Rosengången i Vellinge. Provboringarna i området Tran- och Vipgränd i Vellinge för bergvärme har visat väldigt positivt resultat med högre temperatur och mer vattenrörelse än väntat. Anläggningen beräknas kunna tas i bruk under år 2025.

Vellingebostäder AB kör sedan några år 100% elbilar. Det är ett viktigt signalvärde till omvärlden att bolaget tar ansvar för en fossilfri framtid. Företaget arbetar aktivt med att utveckla möjligheterna till källsortering i sina fastigheter. I dagsläget har företaget i samverkan med Vellinge kommun källsortering av bl.a. glas, plast, papper och glödlampor men räknar med att utvidga det. Företaget har ansvar för att ordna etableringsboenden åt personer som erhållit uppehållstillstånd i Sverige och blivit anvisade till Vellinge. Företaget löser det vid behov dels genom befintliga etableringsbostäder, dels genom att vid behov hyra privata bostäder som hyrs ut till nyanlända. På detta sätt hjälper företaget kommunen i dess ansvar med att integrera nyanlända personer i samhället. Vid upphandlingar ställs krav på att leverantören har miljöledningssystem enligt ISO 14001 och kvalitetsledningssystem enligt ISO 9001. Därutöver ställs krav på att leverantören ska sköta sina betalningar av skatter och sociala avgifter och att de följer gällande lagstiftning inom arbetsmiljö. Företaget följer Lagen om offentlig upphandling (LOU), kommunens upphandlingspolicy och kommunens informationshanteringsplan. Förutom att företaget tillhandahåller lägenheter och lokaler finns också ett moraliskt uppdrag som bygger på respekt och likabehandling. Företagets anseende och omvärldens förtroende är avgörande faktorer. Av denna anledning har företaget en etisk policy som gäller för alla medarbetare och en strävan finns att även våra affärskontakter i tillämpliga delar ska följa denna policy. Företaget tolererar inte någon form av korruption och följer institutet mot mutors Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner.

En avgörande faktor för företagets framgångar är att personalen trivs och mår bra. Av denna anledning har samtliga medarbetare regelbundna medarbetarsamtal med sin närmaste chef. Alla får friskvårdsbidrag och genomgår årlig hälsoundersökning. Företaget har kollektivavtal. Bolaget har under året gjort en djupare medarbetarenkät för andra året som glädjande visar på mycket gott resultat. Det är roligt att det långsiktiga förändringsarbetet med organisationen, arbetsmiljön och personalen ger resultat. Ett medvetet mål är att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna behålla medarbetare och rekrytera personer med rätt kompetens vid behov. NKI-undersökningar ska genomföras med 1,5-2 års mellanrum, och det har gjorts en under 2023.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	122 157 873
Årets resultat	<u>3 347 231</u>
	<u>125 505 104</u>

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kr 125 505 104, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>125 505 104</u>
	Summa	<u>125 505 104</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning	2	134 134	122 344
Aktiverat arbete för egen räkning		–	90
Övriga rörelseintäkter	3	6 004	1 688
		<u>140 138</u>	<u>124 122</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,8	-69 963	-57 200
Personalkostnader	6	-15 237	-14 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-35 759	-62 303
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 200</u>	<u>-34</u>
Rörelseresultat		<u>17 979</u>	<u>-9 945</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	–	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	173	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	<u>-15 234</u>	<u>-7 987</u>
Resultat efter finansiella investeringar		<u>2 920</u>	<u>-17 836</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		<u>-90</u>	<u>–</u>
Resultat före skatt		<u>2 830</u>	<u>-17 836</u>
Skatt på årets resultat	12	<u>517</u>	<u>4 059</u>
Årets resultat		<u>3 347</u>	<u>-13 777</u>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	13	605	930
		605	930
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14, 15	1 053 370	1 059 856
Inventarier, verktyg och installationer	16	2 972	4 339
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	46 612	22 856
		1 102 954	1 087 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	153	266
		153	266
Summa anläggningstillgångar		1 103 712	1 088 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 056	308
Fordringar hos koncernföretag		221	–
Fordringar Vellinge kommun koncernkonto		16 394	14 294
Aktuell skattefordran		24	102
Övriga fordringar		191	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 259	2 239
		19 145	17 449
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	–
		–	–
Summa omsättningstillgångar		19 145	17 449
SUMMA TILLGÅNGAR		1 122 857	1 105 696

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 600	2 600
Reservfond		22 466	22 466
		<u>25 066</u>	<u>25 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		122 158	135 935
Årets resultat		3 347	-13 777
		<u>125 505</u>	<u>122 158</u>
		150 571	147 224
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	13 510	13 905
Övriga avsättningar	22	5 825	5 825
		<u>19 335</u>	<u>19 730</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Vellinge kommun	23 26	519 000	705 000
		<u>519 000</u>	<u>705 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till Vellinge kommun	26	396 000	210 000
Leverantörsskulder		16 315	9 505
Skulder till Vellinge kommun koncernkonto	24	–	–
Skulder till koncernföretag		7 288	77
Övriga skulder		459	1 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	13 889	13 046
		<u>433 951</u>	<u>233 742</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 122 857	1 105 696

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Bal.res. inkl. årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
2023-01-01	2 600	22 466	122 158	147 224
Årets resultat			3 347	3 347
2023-12-31	2 600	22 466	125 505	150 571

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	28	2 921
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	35 759
	38 680	44 301
Betald inkomstskatt	201	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 881	44 301
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	374	1 707
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	14 275	-15 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 530	30 740
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 182	-42 572
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	7 529	34
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	–	–
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	113	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 540	-42 493
Finansieringsverksamheten		
Förändring Vellinge kommun koncernkonto	2 100	-108 247
Upptagna lån	–	120 000
Lämnade koncernbidrag	-90	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 010	11 753
Årets kassaflöde	–	–
Likvida medel vid årets början	–	–
Likvida medel vid årets slut	–	–

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassamedel
Banktillgodohavanden
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Redovisningvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

Dataprogram

Nyttjandeperiod

5 år

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.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnaderna har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

Byggnadskomponenter:

	Nyttjandeperiod
-Stomme	50-100 år
-Fasad: tegel, puts mm	50 år
-Fasad: trä	30 år
-Fönster, ytterdörrar, portar	50 år
-Yttertak: betong, tegel	50 år
-Yttertak: papp	25 år
-Inre ytskikt och vitvaror	10-15 år
-Inredning badrum	30 år
-Värme och sanitet	40-50 år
-El, anslutningsavgift (el, VS, bredband)	40 år
-Ventilation	20-25 år
-Transport	20-25 år
-Modulbostäder	20 år
-Torgbodas	10 år
Markanläggning	15-20
Mark	ingen avskr
Byggnadsinventarier	15 år
Inventarier verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

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 utsträngas. 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.

Leasing*Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen.

I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar en betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdesmetoden.

Finansiella instrument och riskhantering

Företaget är hänvisat att låna sina långa lån från Vellinge kommun, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om finanspolicy, och har valt att låna både till fast och rörlig ränta. Företagets korta lånebehov har lösts med en checkkredit hos kommunen.

Checkkrediterna uppgår till 10 000 tkr och är vid årsskiftet ej utnyttjad. Alla lån från Vellinge kommun sker till marknadsmässiga villkor. Skulle det kortsiktigt bli en likviditetskris i företaget, finns möjlighet att med kort varsel öka checkkrediterna. Någon likviditetsrisk för företaget anses därför inte föreligga, då kommunen täcker upp eventuell likviditetsbrist då den uppstår.

Kredit- och ränterisken för de långa lånen uppstår vid lånens ränteförfall och anses vara hanterbar för företaget. För att kunna hantera ränterisken finns en räntepolicy. Policyn stipulerar på vilka tider företaget får ha sina ränteförfall på sina lån, för att på så sätt säkra upp att alla lånens räntor inte förfaller samtidigt.

Finansieringsrisken för företaget, dvs risken att inte kunna finansiera verksamheten lång- och kortsiktigt, anses vara liten, då all upplåning sker via Vellinge kommun. Kommunen har hög kreditvärdighet (AA+) och skulle vid finansieringskriser, likt den som uppstod 2008, kunna låna upp de pengar som företaget behöver, om än till hög ränta. Dessutom har företaget en finanspolicy att förhålla sig till, som stipulerar vilka löptider lånen får ha, för att säkra upp att alla lån inte förfaller samtidigt.

Finansiella tillgångar och skulder forts.*Finansiella instrument och riskhantering*

Företaget har under 2017 antagit en ny ränte- och finansieringspolicy för att bättre kunna möta företagets finansieringsbehov de närmaste åren och för att företaget ska kunna dra nytta av det gynnsamma ränteläge som rått en tid.

Företaget har inga derivat. Företagets lån värderas till anskaffningsvärde, dvs till det nominella belopp som företaget lånat av kommunen.

Vellinge kommun finansierar utlåning till bolaget på affärsmässiga grunder via emitterade obligationer på kreditmarknaden alternativt emitterade certifikat på certifikatmarknaden.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

Ersättningar till anställda - pensioner

Bolagets pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser.

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.

Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer, vilket innebär att erlagd premie redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in

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.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen 20,6% har använts.

Eventualförpliktelser och avsättningar

En eventualförpliktelse redovisas i not när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör 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.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Uppskjuten skatt redovisas som en avsättning.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkterna för fastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Ränteintäkterna redovisas i takt med att de intjänas. Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Statliga bidrag redovisas när bolaget uppfyller de villkor som är förknippade med bidraget.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation, beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren**

	2023	2022
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	98 151	90 618
Lokaler	35 349	31 157
Övrigt	634	569
	<u>134 134</u>	<u>122 344</u>

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2023	2022
Avtal som förfaller:		
Inom 1 år	1 804	22 918
Mellan 1 och 5 år	90 904	43 398
Senare än 5 år	22 012	4 235
	<u>114 720</u>	<u>70 551</u>

Hyreskontrakten för bostäder har till övervägande del en uppsägningstid på 1-3 månader, varför upplysning inte lämnas om dessa kontrakt. Beloppen ovan avser lokalkontrakt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El-stöd	1 818	–
Vinst avyttring Vellinge Falsterbo 16:20	2 701	–
Övrigt	1 485	1 688
	<u>6 004</u>	<u>1 688</u>

I administrationsersättning och förvaltningsersättning ingår försäljning till koncernföretag med 373 tkr (334).

Not 4 Externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	-6 085	-5 358
Fastighetsskatt	-3 154	-3 045
Driftkostnader	-39 908	-31 613
Reparationer och underhåll	-20 816	-17 188
	<u>-69 963</u>	<u>-57 200</u>

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	220	153
Andra uppdrag	103	55

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2023		2022	
		varav män		varav män
Sverige	17	48%	16	56%
Totalt	17	48%	16	56%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2023-12-31 Andel kvinnor	2022-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	67%	75%

Not 6 forts**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Löner och ersättningar	10 205	9 733
Sociala kostnader	4 626	4 417
(varav pensionskostnad) 1)	(1 076)	(1 110)

1) Av företagets pensionskostnader avser 541 tkr (536) företagets VD och styrelse.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 635	8 570	1 502	8 231
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

Avgångsvederlag

Till verkställande direktören utgår vid uppsägning från bolagets sida ersättning motsvarande 12 månadslöner.

Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Av- och nedskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Dataprogram	325	325
Byggnader och mark	34 064	60 278
Inventarier, verktyg och installationer	1 370	1 700
	<u>35 759</u>	<u>62 303</u>

Not 8 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

De operationella leasingavtal som finns är av karaktären kopieringsmaskin och leasingbilar, men även svartfibernet som leasas av Vellinge Stadsnät AB.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-
	-	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter, övriga	173	94
	<u>173</u>	<u>94</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, Vellinge kommun	-15 155	-7 985
Räntekostnader, övriga	-79	-2
	<u>-15 234</u>	<u>-7 987</u>

Räntekostnaden är minskad med 199 tkr (914) som avser aktiverad ränta.

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skattereduktion för investeringar i inventarier	123	-
Uppskjuten skatt	394	4 059
	<u>517</u>	<u>4 059</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		2 830		-17 836
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-583	20,6%	3 674
Ej avdragsgilla kostnader	0,9%	-26	-1,3%	-226
Effekt av räntenetto	-31,1%	879	3,4%	611
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	2	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-4,3%	122	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-13,9%</u>	<u>394</u>	<u>22,7%</u>	<u>4 059</u>

Not 13 Dataprogram

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 649	3 649
Övriga investeringar	-	-
Vid årets slut	<u>3 649</u>	<u>3 649</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 719	-2 394
Årets avskrivning	-325	-325
Vid årets slut	<u>-3 044</u>	<u>-2 719</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>605</u>	<u>930</u>

Not 14	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	1 332 878	1 229 392
	Nyanskaffningar	3 985	6 276
	Avyttringar och utrangeringar	-12 282	-99
	Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	31 123	97 309
	Vid årets slut	<u>1 355 704</u>	<u>1 332 878</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-244 020	-210 809
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 753	65
	Årets avskrivning	-34 065	-33 276
	Vid årets slut	<u>-273 332</u>	<u>-244 020</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-29 002	-2 000
	Årets nedskrivningar	-	-27 002
	Vid årets slut	<u>-29 002</u>	<u>-29 002</u>
	Redovisat värde vid årets slut	<u>1 053 370</u>	<u>1 059 856</u>
Varav mark		<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	79 086	79 086
	Nyanskaffningar	4 054	-
	Avyttringar	-720	-
	Redovisat värde vid årets slut	<u>82 420</u>	<u>79 086</u>

Av årets anskaffningskostnad avser 0 tkr (199) aktiverade räntor.

Not 15	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	2 227 500	2 344 324
	Vid årets slut	2 139 000	2 227 500

Bolagets fastighetsbestånd av färdigställda fastigheter hade vid räkenskapsårets slut ett anskaffningsvärde av 1 355 704 tkr (1 332 878) och ett bokfört värde av 1 053 370 tkr (1 059 856). Totala taxeringsvärdet uppgår till 1 368 123 tkr (1 368 123).

En marknadsvärdebedömning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts av extern part 2023. Värderingen tar sin utgångspunkt i en individuell analys och uppskattning av marknadsvärdet av varje enskilt värderingsobjekt som ingår i bolagets portfölj. Den gängse använda marknadsvärdedefinitionen i Sverige är sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden. Denna kortfattade definition förutsätts vara innefattad i och leda till samma värderingsresultat som tillämpning av IVSC:s (International Valuation Standards Committee) definition:

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction, after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Generellt sett har bebyggda fastigheter som helt eller delvis är avsedda för uthyrning värderats med en marknadssimuleringsmodell som innebär att marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som kan beräknas ur en i normalfallet femårig kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar ifråga om antaganden för in- och utbetalningar, beräkning av restvärde samt för kalkylränta. Marknadssimuleringsmodellen kalibreras gentemot analyser av genomförda transaktioner på respektive delmarknad.

Samtliga bedömningar avser värdetidpunkt december 2023 och summan av de uppskattade marknadsvärdena för fastigheterna i portföljen uppgår till 2 139 000 tkr (2 227 500).

Not 16	Inventarier, verktyg och installationer	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	11 552	10 593
	Nyanskaffningar	<u>3</u>	<u>959</u>
	Vid årets slut	11 555	11 552
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-7 213	-5 513
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-1 370</u>	<u>-1 700</u>
	Vid årets slut	-8 583	-7 213
	Redovisat värde vid årets slut	2 972	4 339

I anskaffningsvärdena ingår icke avskrivningsbar konst till ett värde av 160 tkr.

Not 17	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Vid årets början	22 856	85 043
	Kostnadsfört	-1 477	-181
	Avyttring	-23 970	-
	Omklassificeringar	-31 123	-97 309
	Investeringar	<u>80 326</u>	<u>35 303</u>
	Redovisat värde vid årets slut	46 612	22 856

Under året har ränta aktiverats med 0 tkr (199 tkr).

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	266	311
Tillkommande/avgående tillgångar	-113	-45
Redovisat värde vid årets slut	<u>153</u>	<u>266</u>

Beloppet avser insatskapital och innestående återbäringsmedel i Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Not 19 Uppskjuten skatt

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	–	37 203	-37 203
Övriga temporära skillnader	192	–	192
Skattemässigt underskottsavdrag	<u>23 501</u>	–	<u>23 501</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>23 693</u>	<u>37 203</u>	<u>-13 510</u>
<i>Kvittning</i>			–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>23 693</u>	<u>37 203</u>	<u>-13 510</u>
		<i>2022-12-31</i>	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	–	35 992	-35 992
Övriga temporära skillnader	5	–	5
Skattemässigt underskottsavdrag	<u>22 082</u>	–	<u>22 082</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>22 087</u>	<u>35 992</u>	<u>-13 905</u>
<i>Kvittning</i>			–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>22 087</u>	<u>35 992</u>	<u>-13 905</u>

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen återbäring biogasskatt	–	1 031
Förutbetald försäkring	932	795
Övriga poster	327	413
	<u>1 259</u>	<u>2 239</u>

Not 21 Eget kapital

Antalet aktier uppgår till 260 och kvotvärdet är 10 000 kr per aktie.

Not 22	Övriga avsättningar	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
		<u>5 825</u>	<u>5 825</u>
		5 825	5 825

Beloppet avser stämpelskatt avseende förvärv av fastigheter från annat koncernbolag.

Not 23	Långfristiga skulder	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
	Skulder till Vellinge kommun	519 000	705 000
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	Skulder till Vellinge kommun	-	-

Av de långfristiga lånen är 204 Mkr (294) hänförliga till av Vellinge kommun upptagna gröna obligationer. Obligationerna är hänförliga till de gröna investeringarna som gjorts i beståndet. Den genomsnittliga bindningstiden för företagets upplåning är 1,6 år (2,6).

Not 24	Checkräkningskredit	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Beviljad kreditlimit	10 000	10 000
	Outnyttjad del	<u>26 394</u>	<u>24 295</u>
	Saldo checkräkning/utnyttjat kreditbelopp	-16 394	-14 295

Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Upplupna personalkostnader	1 292	1 135
	Övriga upplupna kostnader	2 905	3 303
	Förutbetalda hyresintäkter	<u>9 692</u>	<u>8 651</u>
		13 889	13 046

Not 26	Ställda säkerheter	<i>2023</i>	<i>2022</i>
	Ställda säkerheter	Inga	Inga

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Not 27	Eventualförpliktelser	<i>2023</i>	<i>2022</i>
	Garantibelopp Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	142	174

Not 28	Betalda räntor och erhållen utdelning - upplysning till kassaflödesanalysen	<i>2023</i>	<i>2022</i>
	Erhållen ränta och utdelning	175	96
	Erlagd ränta	-15 234	-8 186

Not 29 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödesanalysen

	2023	2022
Avskrivningar/nedskrivningar	35 759	62 303
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	–	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–
	<u>35 759</u>	<u>62 303</u>

Not 30 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Vellinge Koncern AB, org nr 556704-7542 med säte i Vellinge.

Vellinge Koncern AB är helägt av Vellinge kommun, org nr 212000-1033.

Vellinge Koncern AB upprättar koncernredovisning.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8 (6) % av inköpen och 1 (0) % av försäljningen andra företag inom koncernen.

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 32 Transaktioner med närstående

Vellingebostäder AB har under året hyrt ut etableringsboenden i Skanör och Vellinge till Vellinge kommun till självkostnadshyra.

Not 33 Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	122 157 873
Årets resultat	3 347 231
	<u>125 505 104</u>

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 125 505 104 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	125 505 104
Summa	<u>125 505 104</u>

Not 34

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Företagets samlade tillgångar
Just eget kapital:	Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet (synlig):	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Soliditet (justerad):	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen inkl marknadsvärde på fastigheterna
Direktavkastning (marknadsvärde):	Den löpande avkastningen från fastigheterna, driftnettot, i procent av marknadsvärdet för fastigh
Uthyrningsbar yta:	Företagets sammanlagda uthyrningsbara yta
Vakansgrad:	Uthyrningsbar yta som inte är uthyrd i procent av företagets uthyrningsbara yta
Underhållskostn:	Kostnader för underhåll / företagets uthyrningsbara yta
Driftnetto:	Rörelseresultat exkl avskrivningar och central administration / företagets uthyrningsbara yta
Driftkostnad:	Rörelsekostnader exkl avskr, fastighetsskatt och central administration / uthyrningsbar yta
Genomsnittshyra:	Totala hyresintäkten/ totala bostadsytan
Belåningsgrad (bokfört värde):	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde samt pågående nyanlägg
Belåningsgrad (marknadsvärde):	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde samt pågående nyanlägg

Vellinge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Karin Lönnergård Grevendahl
Ordförande

Karl-Johan Persson
Vice ordförande

Ola Svantesson

Henrik Thorsell

Anders Cnattingius

Per-Ola Stjernqvist

Anna Tinglöf

Christer Tedestål
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor