

Årsredovisning
för
AB TrelleborgsHem
556054-8363

Räkenskapsåret
2023

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the word "På", and other initials.

Styrelsen och verkställande direktören för AB TrelleborgsHem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB TrelleborgsHem är ett allmännyttigt bostadsföretag, grundat 1950, som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Trelleborgs kommun. Trelleborgs Rådhus AB (559135-6828) är ensam ägare till samtliga aktier i bolaget.

AB TrelleborgsHem är moderbolag i koncernen. Förutom AB TrelleborgsHem omfattar koncernen under redovisningsåret TH Bilplats AB (559063-4431) som bedriver parkeringsverksamhet knuten till koncernens fastigheter, TrelleborgsHem Holding AB (559111-1702) samt TrelleborgsHem Projekt Holding AB (559388-4090).

AB TrelleborgsHem ska främja bostadsförsörjningen i Trelleborgs kommun och tillhandahålla boende, huvudsakligen med hyresrätt, på den lokala bostadsmarknaden. Hyresgästerna ska erbjudas möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. AB TrelleborgsHem skall drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet. För att uppnå ändamålet har verksamheten under året omfattat förvaltning av bolagets fastigheter samt ny-, till- och ombyggnationer vilket därmed tryggt bolagets fortsatta goda utveckling. AB TrelleborgsHem har en ekonomisk ställning som medger möjlighet till utveckling och investeringar utan tillskott från kommunen.

Vid årets utgång omfattar förvaltningens uthyrningsbara ytor 1 570 bostäder, 45 lokaler samt 160 garageplatser. Bostädernas yta uppgår till 98 681 m² samt lokalernas yta till 25 143 m². AB TrelleborgsHem äger fastigheter i Trelleborg, Anderslöv, Smygehamn, Serresjö, Klörup och Skegrie.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick det sammanlagda anskaffningsvärdet på byggnader och mark till 1 972 109 tkr.

Bolagets Bobutik finns i direkt anslutning till bolagets huvudkontor på Kapellgatan 18 i Trelleborg. På adressen finns även bolagets ledning, ekonomi-, bygg- samt fastighetsavdelning med förvaltare och drifttekniker. Bolaget har även ett förvaltningskontor i centrala Trelleborg där fastighetsvärdar samt lokalvårdare utgår från.

Företaget har sitt säte i Trelleborgs kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun och har bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämman ägde rum 2023-04-27.

Styrelsens sammansättning 2023-01-01 - 2023-04-27

Ordinarie styrelseledamöter: Catharina von Blixen Finecke (M) ordförande, Thomas Borgström (KD), Fredrik Trulsson (SD) vice ordförande, Yvonne Svensson (S), Ann-Marie Flink (VS).

Suppleanter: Göran Persson (M), Magdalena Winell Starmach (KD), Lena Andersson (SD), Andreas Persson (S), Kouder Mere (S).

7
PD
H
H
H

Fr.o.m 2023-04-27 - 2023-12-31

Ordinarie styrelseledamöter: Lars G. Olsson (M) ordförande, Henrik Silfverstolpe (L) vice ordförande, Lena Andersson (SD), Birgitta Lanér Sjöström (S), Ann-Marie Flink (VS).

Suppleanter: Gunnar Henriksson (M), Magnus Kleberman (L), Kasper Jönsson (SD), Robert Horvath (S), Yvonne Rosén (VS).

Arbetsstagarrepresentanter:

2023-01-01 - 2023-12-31

Gustaf Lusth (Vision) och Fikret Crnojevic (Fastighetsanställdas förbund).

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret:

2023-01-01 - 2023-12-31

Ernst & Young AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer för verksamhetsåret:

2023-01-01 - 2023-04-27

Aina Andersson och Nils Svensson.

2023-04-27 - 2023-12-31

Eva Holmberg Herrström och Mark Huisman.

Verkställande direktör: Pia Jönsson.

Dotterbolag

TH Bilplats AB (559063-4431) är 100 % ägt av AB TrelleborgsHem med säte i Trelleborg. Bolagets styrelse består av ordinarie ledamot Pia Jönsson, verkställande direktör AB TrelleborgsHem, med suppleant Håkan Drakarve, byggchef AB TrelleborgsHem.

Avtal om förhyrning av parkeringsplatser inom AB TrelleborgsHems fastighetsbestånd är tecknat mellan TH Bilplats AB och AB TrelleborgsHem.

TrelleborgsHem Holding AB (559111-1702) är 100 % ägt av AB TrelleborgsHem med säte i Trelleborg. Bolagets styrelse består av ordinarie ledamot Pia Jönsson, verkställande direktör AB TrelleborgsHem, med suppleant Birgitta Persson, ekonomichef AB TrelleborgsHem.

TrelleborgsHem Projekt Holding AB (559388-4090) är 100 % ägt av AB TrelleborgsHem med säte i Trelleborg. Bolagets styrelse består av ordinarie ledamot Pia Jönsson, VD AB TrelleborgsHem med suppleant Birgitta Persson, ekonomichef AB TrelleborgsHem.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytt, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvarors Förening), Fastighetsägarna Syd (Branschorganisation), Andelsföreningen Skånehem, Trelleborgs Citysamverkan Ekonomisk Förening samt Föreningen Rättvist Byggbande (Byggherrar i samverkan för sund konkurrens och brottsfria byggen).

Samarbetsavtal

Bolaget har ett samarbetsavtal med Kvinnojouren Söderslätt om att förmedla lägenheter efter anmält behov samt även samarbetsavtal med Trelleborgs kommun genom tekniska servicenämnden avseende förmedling av bostäder för bostadssociala ändamål. Det finns även en samverkansöverenskommelse mellan socialförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och AB TrelleborgsHem för att förhindra vräkningar samt att lösa behovet av akut boende avseende personer med vårdbehov.

7
18 Rash 34

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I kv. Åldermannen 2 har under året ombyggnad av ett tidigare särskilt boende till 47 lägenheter färdigställts.

I kv. Nyhejdan 1 har ett tidigare växelvårdsboende byggts om till 14 lägenheter med inflyttning under våren 2023.

I kv. Prästhagen 19 har det tidigare särskilda boendet byggts om till 37 lägenheter samt så har en nybyggnad innehållande 20 lägenheter färdigställts, samtliga med inflyttning i december 2023.

I kv. Sparven 1 har nyproduktion av 74 nya lägenheter samt i kv. Övre 4 har nyproduktion av 26 lägenheter påbörjats under året.

Fastighetsutveckling

I kv. Malörten 1 har 4 lägenheter skapats i en tidigare lokal.

I kv. Östra Torp 15:19 mfl (Julgransodlingen, Smygehamn) produceras 58 marklägenheter med beräknad inflyttning under sommaren 2024.

I kv. Sparven 1 har rivning skett våren 2021 av före detta Forum byggnaden. Bygglov har erhållits för 74 lägenheter men överklagades. Den 25 april 2023 beslutade Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt att inte ge prövningstillstånd och produktionen satte igång under augusti månad.

I kv. Östra Torp 6:251 (Netzéns väg, Smygehamn) pågår byggnation av 42 marklägenheter i form av bostadsrätter med beräknat färdigställande sommaren 2024. Projektet har avyttrats till Bostadsrättsföreningen Netzéns väg vilken bildades den 1 december 2021.

I kv. Övre 4 produceras 26 lägenheter med beräknad inflyttning i december 2024.

I kv. Gravströmmen 2 projekteras för 28 nya lägenheter i det som tidigare varit vind. Planerad produktionsstart våren 2024.

I kv. Mörten 1 har den ena huskroppen rivits under våren 2023. För närvarande pågår planering av kommande byggnation.

I kv. Vesslan 6 har befintlig byggnad rivits och projektering för en ny byggnad innefattande 12 lägenheter pågår. Beräknad byggstart i september 2024.

För närvarande pågår även framtagande av detaljplaner samt förvärv av mark med eller utan byggrätt för att säkerställa framtida bostadsförsörjning.

Förvaltning

I kv. Malörten 1 färdigställdes ett större arbete med stamreovering samt utbyggnad av samtliga badrum under 2023. I samma kvarter har elektroniskt passagesystem installerats.

I kv. Nyhejdan 1 färdigställdes fönsterbyte i samtliga 4 huskroppar med cirka 1 200 fönster.

I kv. Stuckatören 1 pågår ett större arbete med byte av samtliga tappvattenledningar samt installation av mätare för IMD (Individuell Mätning och Debitering av kall- och varmvatten). Arbetet beräknas vara färdigställt under våren 2024.

7
PS
SA
[Signature]

Under 2023 gjordes även ett större putsningsarbete samt så installerades ett elektroniskt låssystem på fastigheten.

I kv. Östra Torp 40:2 har ett nytt hyresavtal tecknats med Trelleborgs kommun avseende det särskilda boendet Smygehem. Avtalet ålägger bolaget att utföra underhåll till en total kostnad om 10 000 tkr under år 2023-2027.

I samma fastighet har fem ventilationsaggregat bytts under 2023.

Under året har bolaget placerat 30 hjärtstartare utomhus fördelade över hela fastighetsbeståndet. Målet är att ingen hyresgäst ska ha längre än 180 sekunder till en hjärtstartare.

Bolaget har även installerat utrustning som behandlar allt inkommande vatten med medel som tar bort legionella samt andra bakterier i hela fastighetsbeståndet.

Nya och avyttrade fastigheter

Under året har en mindre del av fastigheten Vesslan 6 avyttrats.

Marknad och kunder

Uthyrningsgraden för året hamnade på 96,8 % (98,9), vilket tyder på en mindre nedgång på bostadsmarknaden. AB TrelleborgsHem har avtal med Boplats Syd, ett kommunägt bolag inom Malmö Stad, avseende förmedling av lägenheter. Avtalet innebär att ledigblivna lägenheter lämnas till bostadsförmedlingen som förmedlar bostäderna till kunderna efter tid i kön.

För att säkerställa bolagets sociala ansvar och uppnå inriktningsmålen arbetar AB TrelleborgsHem för att öka tryggheten, säkerheten och tillgängligheten generellt sett i fastighetsbeståndet vilket också ökar konkurrenskraften och underlättar för goda levnadsvanor. För detta ändamål mäts kundnöjdheten kontinuerligt (NKI) varifrån tydliga mål utarbetas för ökat service- och produktindex. Den externa kundkännedom mäts via Profil i NKI-mätningen. Under året har NKI-mätning gjorts i nyproduktionerna i kv. Malörten 1 samt Stuckatören 1.

AB TrelleborgsHem arbetar aktivt med sponsring, deltagande i arbetsmarknads- och näringslivsdagar samt tillhandahållande av sommarjobb och praktikplatser. Detta för att stödja socialt engagemang och det lokala förenings- samt näringslivet. Stor vikt har lagts på att sponsra idrottsklubbar och andra föreningar för att i största möjliga mån bidra och underlätta för barn och ungdomar till en aktiv fritid. Under året infördes TrelleborgsHemsdagen där samtliga hyresgäster och samarbetsspartners bjöds in till korvgrillning och roliga aktiviteter för såväl barn som vuxna.

Medarbetare

Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån hos medarbetarna. Kartläggning sker vid regelbundet återkommande medarbetarsamtal. Under året har enskilda utbildningsinsatser genomförts samt en gemensam utbildning för samtliga anställda i HLR och grundläggande brandkunskap.

AB TrelleborgsHem har 26 (23) tillsvidareanställda och 7 (1) visstidsanställda. Av dessa är 11 (6) kollektivanställda och 22 (18) är tjänstemän. Av medarbetarna är 55 % (58) 50 år eller äldre. Genomsnittsåldern är 47 år (48) och 39 % (33) av de anställda är kvinnor. Under 2023 slutade 1 (3) personer och 10 (1) nyanställdes. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga anställningstiden till 9 år (11).

Samtliga anställda är delaktiga i arbetsmiljöarbetet genom arbetsplatsträffar och årliga medarbetarsamtal. Arbetsmiljön kartläggs avdelningsvis varefter handlingsplan och arbetsmiljöuppgifter fördelas. Det systematiska arbetsmiljöarbetet och likabehandlingsplanen följs upp årsvis.

7
PD
PA
[Signature]

Årets sjukfrånvaro uppgick till 0,54 % (1,5) varav korttidsfrånvaro 0,54 % (1,5).

Bolaget erbjuder gruppsjukvårdsförsäkring till samtliga tillsvidareanställda.

I augusti 2023 genomfördes en mätning i Trust-index. Resultatet genererade att AB TrelleborgsHem blev Great Place to Work certifierat, vilket innebär att bolaget lever upp till de högt satta krav för vad som utmärker en god arbetsplats och är ett bevis på att anställda upplever en mycket hög grad av trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap inom organisationen.

Miljöarbete

AB TrelleborgsHem arbetar med att ständigt förbättra och utveckla arbetet med att minimera negativ miljö- och klimatpåverkan. Bolagets miljöpolicy innebär att bolaget ska föra ett integrerat, proaktivt miljöarbete som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan i alla verksamheter. Varje år tas en handlingsplan fram för att säkerställa att miljöpolicyen efterlevs och miljömålen följs upp. AB TrelleborgsHem är miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas sedan 2013.

AB TrelleborgsHems syn på miljö- och hållbarhetsarbetet är brett och arbete pågår parallellt med olika mål där minskning av energianvändningen, vattenförbrukningen och plan för att minska restavfallet är de tre största områdena. Utöver detta arbetar bolaget målmedvetet för en helt fossilbränslefri verksamhet vilket innebär ingen fossil energianvändning i byggnader, inget fossilt bränsle i transporter och ingen fossil el. För 2023 uppnåddes 99,3 % fossilbränslefrihet (98,0).

År 2018 beslutades att bolaget skulle ansluta sig till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt projekt för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30% (räknat från 2007). Målet gällande energiförbrukningen uppnåddes redan 2020. Därefter har bolaget fortsatt att minska sitt klimatavtryck och under 2023 uppnåddes en förbrukning på 88,8 kWh/m² A-temp/år (96,2 kWh/m² A-Temp/år).

AB TrelleborgsHem har under året köpt in fossilfri el, fjärrvärme och gas och är redan i princip fossilbränslefria avseende energianvändningen.

Under 2023 har bolaget bytt ut det sista fossildrivna fordonet mot ett eldrivet och har därmed en 100 % fossilfri fordonsflotta.

För att hjälpa våra hyresgäster att leva klimatsmart och underlätta övergången till eldrivna fordon arbetar AB TrelleborgsHem aktivt med laddinfrastrukturen. I samband med nyproduktion förbereder bolaget samtliga parkeringsplatser för möjligheten att sätta laddstolpar och minst 10 % av platserna bestyckas med stolpar.

AB TrelleborgsHem har tagit ett strategiskt inriktningsbeslut att montera solcellsanläggningar i all nyproduktion. Under 2023 uppgick solcellsproduktionen till 283 000 kWh.

Nettoomsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 13 432 tkr (5 367) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 28 666 tkr (13 193).

Årets nettoomsättning uppgick till 176 702 tkr (152 405). Ökningen kan härledas till färdigställd nyproduktion, tillkommande lägenheter, höjda hyror i samband med standardhöjande åtgärder i lägenheter samt den generella hyresökningen efter förhandling mellan AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen Skåne om hyror för 2023. Hyreshöjningen innebar i genomsnitt 5,4 % ökning och trädde i kraft den 1 februari 2023. Bolagets lokalavtal regleras till största del genom indexavtal.

7
P>
8
84

Aktiverat arbete för egen räkning samt övriga rörelseintäkter uppgick till 8 227 tkr (4 014) och är en ökning med 4 213 tkr främst beroende på utbetalt elstöd avseende perioden 1 oktober 2021 till och med 30 september 2022 om 3 013 tkr. Försäkringsersättning har betalats ut med 1 744 tkr avseende advokatkostnader samt brandskada.

Driftskostnaderna uppgår till 63 391 tkr (60 697), en ökning med 2 694 tkr främst beroende på de ökade kostnaderna för extern fastighetsskötsel samt förgäveskostnader i samband med omtag i vindsombyggnadsprojekt i kv. Gravströmmen 2. Under året har bolaget haft en kostnad för management feeavgift till Trelleborgs Rådhus AB om 651 tkr (778).

Underhållskostnaderna uppgår till 26 606 tkr (20 889), en ökning med 5 717 tkr, vilket främst beror på tidigarelagt fastighetsunderhåll samt kostnader för tillval i lägenheter. Underhållskostnaderna består av planerat underhåll, renovering av lägenheter vid succession, hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU), tillval, skador samt fastighetsunderhåll. Detta är insatser som krävs för att fastigheterna ska behålla sin tekniska status och därmed säkra sitt värde.

Personalkostnaderna uppgår till totalt 24 049 tkr (21 667), en ökning med 2 382 tkr främst till följd av att bolaget anställt trivselsvårdinna på trygghetsboendet Guldkanten samt lokalvårdare för trappstädning med mera i hela fastighetsbeståndet.

Årets avskrivningar uppgår till totalt 38 774 tkr (31 352), en ökning med 7 422 tkr vilket beror på stora nyproduktionsprojekt som avslutades under året och som därmed genererade ökade avskrivningar. En nedskrivning avseende en riven huskropp i kv. Mörten 1 har återförts under året.

Övriga rörelsekostnader på 1 323 tkr (5 377) avser kostnader för utrangering i samband med ombyggnadsprojekt samt en förlust vid avyttringen av en del av fastigheten Vesslan 6.

Ränteintäkterna uppgick till 2 123 tkr (700) där merparten hänförs till ränta på en revers i samband med uppförandet av 42 lägenheter åt Bostadsrättsföreningen Netzés väg.

Räntekostnaderna uppgick till 16 976 tkr (8 924), en ökning med 8 052 tkr beroende på höjda räntor samt nyupplåning för att finansiera bolagets nyproduktionsprojekt. Bolaget ingår i Trelleborgs kommuns internbank och all upplåning sker här igenom.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 13 432 tkr (5 367).

AB TrelleborgsHem har mottagit ett koncernbidrag från Trelleborgs Rådhus AB med 22 613 tkr (11 369) samt 88 tkr (86) från TH Bilplats AB.

Investering i nytt och befintligt bestånd

Under året har bolaget investerat 249 230 tkr, varav 36 396 tkr återfinns i ombyggnationer i det befintliga beståndet och 158 555 tkr avser lägenheter som uppförs som ren nyproduktion.

Övriga investeringar i det befintliga beståndet uppgår till 54 279 tkr. Dessa är specificerade under rubriken Förvaltning tidigare i förvaltningsberättelsen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	176 702	152 405	149 757	199 143	224 287
Resultat efter finansiella poster	13 432	5 367	14 585	703 783	107 520
Balansomslutning	1 931 011	1 668 015	1 617 153	1 834 981	1 579 603
Avkastning på eget kap. (%)	1,2	0,5	1,4	67,8	34,9
Avkastning på totalt kap. (%)	1,6	0,9	1,8	39,5	8,2
Soliditet (%)	56,0	63,6	65,0	56,5	19,5
Direktavkastning (%)	4,5	3,8	5,5	7,3	6,3
Belåningsgrad fastigheter (%)	42,1	30,3	34,9	65,0	78,2
Hyra bostäder (kr/kvm)	1 384	1 266	1 216	1 162	1 099
Uthyrningsgrad bostäder (%)	96,8	98,9	98,9	99,2	99,0
Flyttningsfrekvens (%)	19,4	16,5	17,9	12,5	12,9
Driftskostnad (kr/kvm)	628	633	545	501	487
Underhållskostnad (kr/kvm)	241	204	226	239	175
Driftnetto (kr/kvm)	636	510	523	520	502

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 535 000	30 524 261	995 859 795	13 192 662	1 061 111 718
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			13 192 662	-13 192 662	0
Utdelning			-9 556 447		-9 556 447
Årets resultat				28 666 054	28 666 054
Belopp vid årets utgång	21 535 000	30 524 261	999 496 010	28 666 054	1 080 221 325

Finansiering

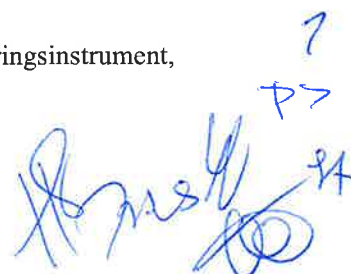
Trelleborgs kommunfullmäktige beslutade 2021 att anta en ny finanspolicy, att gälla för Trelleborgs kommun och dess bolag, policyn fastställdes för AB TrelleborgsHem på extra bolagsstämma den 22 november 2021.

Trelleborgs kommun implementerade 2022 en internbank som ansvarar för finansieringen av hela kommunkoncernen. Finansieringen säkerställs av internbanken vilken har implementerat kapitalmarknadsfinansiering genom certifikat och obligationer utställda i SEK och EUR. För att initialt inte göra allt för stora förändringar i AB TrelleborgsHems befintliga finansieringsstruktur beslutades det att internbankens finansiering implementeras successivt och att förfallande lån refinansieras av internbanken i takt med att de förfaller och då företrädesvis genom interna checkkrediter.

Internbankens riskhantering styrs av finansiella riktlinjer beslutade av kommunstyrelsen och tar utgångspunkt i koncernperspektivet det vill säga koncernens samtliga externa lån och swapavtal beaktas i riskhanteringen. För AB TrelleborgsHem betyder det att vid utgången av 2023 tillämpas en hybridmodell där tidigare ingången finansiering kombineras med ny finansiering säkerställd av internbanken. Så länge hybridmodellen finns blir bolagets totala ränterisk en sammanvägd risk av risken i de två finansieringskällorna.

I samband med implementeringen av internbanken 2022 har bolaget inte tecknat nya säkringsinstrument,

7
7>
24



ränterisken hanteras av internbanken. Bolagets befintliga swapavtal förfaller löpande fram till december 2028.

Per bokslutsdagen uppgick skuldportföljen till 742 540 tkr (472 000) varav utnyttjad checkkredit 370 540 tkr (0). Marknadsmässig internbanksavgift för 2023 har i snitt utgått med 0,40 % (0,37%) på lånevolymen. Av bolagets uttagna pantbrev 86 668 tkr (86 668) var 0 tkr (0) belånade vid årsskiftet. Per 2023-12-31 har bolaget erhållit checkkreditöverenskommelse på totalt 500 000 tkr (50 000).

Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen

Ränta från säkringsinstrumenten redovisas löpande i resultaträkningen som en del av räntekostnaden.

Säkringsredovisning ska avbrytas när säkringsinstrument förfaller, säljs, löses eller avslutas på liknande sätt eller att säkringen inte längre förväntas vara effektiv. När säkringsredovisning upphör ska säkringsinstrument värderas enligt lägsta värdets princip om derivatet har ett positivt värde och en skuld om derivatet har ett negativt värde. Eventuella differenser redovisas i resultaträkningen.

Utestående ränteswapavtal uppgick till 350 000 tkr (350 000) per 2023-12-31. Per bokslutsdagen finns ett marknadsvärde på ca 12 307 tkr (24 027) i avtalen, vilket inte bokförs. Undervärde/övertvärde representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övertvärde (s. k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfallodatum kommer undervärdet/övertvärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 1,82 år (2,59) Den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 3,17 % (1,54) inklusive internbanksmarginal.

Fastighetsvärdering

AB TrelleborgsHem genomför årligen en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Årets värdering har genomförts i analysverktyget Datscha samt genom ett antal styckvisa värdebedömningar av extern värderingsman. Värderingen uppfyller huvudsakligen två syften, att beräkna respektive fastighets marknadsvärde samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. I analysverktyget har värderingen gjorts på objektsnivå med stöd av ortsprismetoden och på marknaden accepterade avkastningskrav.

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 2 561 375 tkr (2 310 284) vilket motsvarar ca 20 086 kr/kvm (18 463). Justerad soliditet beräknas till 64,1 % (69,5).

Eget kapital

Bolagets egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 1 080 221 tkr (1 061 112) fördelat på 52 059 tkr (52 059) bundet och 1 028 162 tkr (1 009 053) fritt eget kapital. Utdelning till aktieägaren, Trelleborgs Rådhus AB, har gjorts med 9 556 tkr (3 467).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	999 496 012
årets vinst	28 666 054
	1 028 162 066
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	18 703 750
i ny räkning överföres	1 009 458 316
	1 028 162 066

Enligt lag om allmännyttiga bostadsföretag beräknas utdelningen med 3,48 % (snittvärdet av 2023 års statslåneränta + 1 %-enhet) på av ägaren kontant tillskjutet kapital om 21 535 000 kr. Utdelning enligt huvudregeln uppgår till 749 418 kr och motsvarar 5,6 % av bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt.

Resterande utdelningsbelopp på 17 954 332 kr motsvarar erhållet koncernbidrag från moderbolaget Trelleborgs Rådhus AB med hänsyn taget för inkomstskatt.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen.


Den föreslagna utdelningen anses inte påverka bolagets soliditet eller likviditet.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen kommer att skuldföras efter årsstämman för senare reglering.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

7
70
74



Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	176 702	152 405
Aktiverat arbete för egen räkning		2 062	2 571
Övriga rörelseintäkter		6 165	1 443
Summa intäkter		184 929	156 419

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	3, 4, 5	-63 391	-60 697
Underhållskostnader	6	-26 606	-20 889
Fastighetsskatt		-2 499	-2 846
Personalkostnader	7	-24 049	-21 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 774	-31 352
Övriga rörelsekostnader		-1 323	-5 377
Summa rörelsens kostnader		-156 644	-142 828

Rörelseresultat

28 285 **13 591**

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 123	700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 976	-8 924
Summa resultat från finansiella poster		-14 853	-8 224

Resultat efter finansiella poster

13 432 **5 367**

Bokslutsdispositioner

8

22 701 11 455

Resultat före skatt

36 133 **16 822**

Skatt på årets resultat

9

-7 467 -3 629

Årets resultat

28 666 **13 193**

7

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, some with dates like 2023.

Balansräkning
Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 525 578	1 331 068
Maskiner och inventarier	11	9 278	9 235
Pågående ny- och ombyggnader	12	239 874	225 568
		1 774 730	1 565 871

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13, 14	125	125
Fordringar hos koncernföretag	15	0	506
Aktier och andelar	16	43	43
Övriga långfristiga fordringar	17	147	41 859
		315	42 533

Summa anläggningstillgångar		1 775 045	1 608 404
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		129	55
		129	55

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		844	1 675
Aktuella skattefordringar		37	332
Övriga fordringar		117 299	451
Koncernfordran	18	26 767	41 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 548	15 906
		148 495	59 374

Kassa och bank

		7 342	182
Summa omsättningstillgångar		155 966	59 611

SUMMA TILLGÅNGAR		1 931 011	1 668 015
-------------------------	--	------------------	------------------

7
PS
14
725
10

Balansräkning
Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

20, 21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

21 535

21 535

Reservfond

30 524

30 524

52 059

52 059

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

999 496

995 860

Årets resultat

28 666

13 193

1 028 162

1 009 053

Summa eget kapital

1 080 221

1 061 112

Obeskattade reserver

22

334

334

Avsättningar

23

Uppskjutna skatter

29 560

22 075

Summa avsättningar

29 560

22 075

Långfristiga skulder

Skulder till kommunen

24

742 540

472 000

Övriga långfristiga skulder

19

92

Summa långfristiga skulder

742 559

472 092

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

39 015

70 186

Skulder till koncernföretag

25

3 441

6 735

Aktuella skatteskulder

38

292

Övriga kortfristiga skulder

1 231

1 914

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

34 612

33 275

Summa kortfristiga skulder

78 337

112 402

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 931 011

1 668 015

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and various scribbles.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		28 286	13 591
Avskrivningar		38 774	31 352
Övriga ej likviditetspåverkande poster	27	1 641	8 138
Erlagd ränta		-16 975	-8 925
Erhållen ränta		2 122	700

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

53 848 44 856

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager		-74	-15
Förändring av kundfordringar		831	851
Förändring av kortfristiga fordringar		11 160	-13 042
Förändring av leverantörsskulder		-31 171	38 341
Förändring av kortfristiga skulder		-2 641	-998

Kassaflöde från den löpande verksamheten

31 953 69 993

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-249 230	-263 595
Sålda materiella anläggningstillgångar		16	0
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-77 494	-25 273
Investering i dotterbolag		0	-25

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-326 708 -288 893

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/förändring checkräkning		270 466	0
Utbetald utdelning		-9 556	-3 467
Erhållna koncernbidrag		11 455	4 366

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

272 365 899

Årets kassaflöde

-22 390 -218 001

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 29 737 247 738

Likvida medel vid årets slut inklusive koncernkonto 28

7 347 29 737

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and various initials like 'P', 'H', and '728'.

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter från uthyrning av bostäder, lokaler samt övriga objekt redovisas i den period hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period de hänför sig till, oavsett hur de upplånade medlen använts.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar och bedöms vara väsentligt.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som *Övrig rörelseintäkt* respektive *Övrig rörelsekostnad*.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar och dess komponenter.

7
PS 34
PS 10

Följande avskrivningstider tillämpas:
Fastigheter

Stomme och grund	100 år
VS	50 år
Innervägg	50 år
El & data	40 år
Laddstolpar	15 år
Yttertak	30-50 år
Fasad	35-80 år
Ventilation	25 år
Kök och bad	30 år
Inre ytskikt, vitvaror, tvättstuga	15 år
Fönster	50 år
Transport (hiss)	25 år
Styrning och övervakning	15 år
Restpost	40 år
Markanläggningar	20 år
Underjordisk sopstation	40 år

Övriga

Markinventarier	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Datorer	3 år
Anslutningsavgifter	5 år

Nedskrivningar materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde har minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns identifierbara kassaflöden. Årets bedömning ger ej skäl till nedskrivning.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Kundfordringar och övriga fordringar

7
SA

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.

Fordran koncernföretag

Bolagets likvida medel enligt koncernkonto redovisas under koncernfordran.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Låneskuld vilken avses att refinansieras redovisas som långfristig skuld.

Derivatinstrument

Ränteswapar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i skuldportföljen och säkra exponering av ränterisker. Derivat redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Genom säkringen erhålles en fast ränta. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument redovisas under räntekostnader.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång bedöms om indikation på nedskrivningsbehov föreligger i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten *Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar*. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar

AB TrelleborgsHem gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

AB TrelleborgsHem ingår fr o m den 21 december 2018 i koncernen Trelleborgs Rådhus AB (559135-6828), vilken som närmsta överliggande bolag upprättar koncernredovisning för AB TrelleborgsHem med dotterbolag.

AB TrelleborgsHem upprättar därmed ingen koncernredovisning för året med stöd av ÅRL 7 kap 2§.

Fastigheter och underhåll

AB TrelleborgsHem hanterar löpande redovisning och underhåll av sina fastigheter, bokföringsmässigt

7
18
2023
G
P
H
O

enligt K3-regelverket. Det innebär att tillkommande komponenter aktiveras på balansräkningen, liksom utbyte av befintliga. Eventuella restvärden uträknas. Skattemässigt har bolaget dock valt att följa Skatteverkets rekommendationer avseende direktavdrag i inkomstdeklarationen. Detta innebär att de skattemässiga och bokföringsmässiga värdena på byggnaden skiljer sig åt alltmer. Med anledning av detta har bolaget reserverat en uppskjuten skatteskuld som bör täcka skatt på mellanskillnaden vid en eventuell försäljning.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kapital (%)

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Belåningsgrad fastigheter (%)

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas bokförda värde (byggnader och mark) samt pågående nyanläggningar.

Direktavkastning (%)

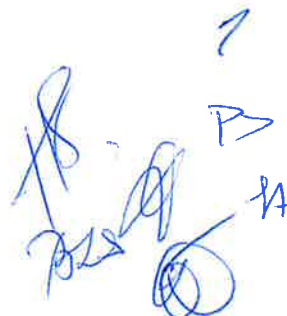
Den löpande avkastningen från fastigheterna, driftnettot, ställt i relation till fastigheternas bokförda värde (byggnader och mark).

Driftnetto

Resultat före avskrivningar, nedskrivning anläggningstillgångar och jämförelsestörande poster.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



Not 2 Nettoomsättningen

	2023	2022
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt (tkr)		
Bostäder	131 665	109 431
Lokaler	41 564	38 338
Övrigt	4 930	4 102
Avgår outhyrda bostäder	-3 762	-768
Avgår outhyrda lokaler	-542	-383
Avgår övrigt	-1 030	-863
Avgår rabatter	-2 249	-1 927
Övriga intäkter	6 127	4 475
	176 702	152 405

Förfallostruktur lokalhyror (tkr)

	Övriga hyresgäster	Trelleborgs kommun
2024	318	1 666
2025	367	4 791
2026	1 085	1 878
2027	0	2 908
2028	600	3 988
2029 eller senare	681	23 261

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 680	10 326
Reparationer	5 618	5 363
Taxebundna kostnader	14 441	12 085
Uppvärmning	15 662	17 821
Försäkring	961	1 014
Hyresgästföreningen	215	405
Kabel TV	830	743
Övriga driftskostnader *)	13 984	12 940
	63 391	60 697

7

Not 4 *) varav ersättning till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	150	140
Revisionsuppdrag lekmanrevisorer	37	145
Övriga tjänster	98	0
	285	285

Not 5 Leasing, leasinggivaren

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Årets kostnad	117	320
Inom ett år	275	101
Senare än ett år men inom fem år	616	6
	1 008	427

Not 6 Underhållskostnader

	2023	2022
Utgifter för planerat underhåll:		
Periodiskt underhåll	19 923	14 640
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	6 683	6 249
	26 606	20 889

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and 'EY' logo, and the number '7'.

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	8
Män	17	16
	27	24
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 949	1 637
Övriga anställda	13 118	11 857
	15 067	13 494
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	649	775
Pensionskostnader för övriga anställda	1 755	1 881
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 808	4 263
	7 212	6 919
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 279	20 413

Med verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har inga avtal träffats om avgångsvederlag.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	60 %
Andel män i styrelsen	60 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	22 701	11 455
	22 701	11 455

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and various initials like 'PD', 'SA', and '7'.

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 485	-3 751
Investeringsavdrag	0	122
Skattereduktion för förnybar el	18	0
Totalt redovisad skatt	-7 467	-3 629

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		36 133		16 821
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 443	20,60	-3 465
Ej avdragsgilla kostnader		-516		-1 286
Ej skattepliktiga intäkter		252		82
Ej bokförda kostnader		4 071		5 633
Skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		2 480		1 418
Skattemässig justering av räntenetto		-160		
Tillkommande underskott		0		-2 382
Utnyttjat underskott		1 316		0
Investeringsavdrag		0		122
Skattereduktion för förnybar el		18		0
Redovisad effektiv skatt	-0,05	18	-0,73	122

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials, located in the bottom right corner of the page.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 742 266	1 460 823
Nyanskaffning	0	4 413
Försäljningar/utrangeringar	-3 259	-29 307
Omklassificeringar	241 686	341 073
Investeringsbidrag	-8 584	-34 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 972 109	1 742 266
Ingående avskrivningar	-405 942	-382 566
Försäljningar/utrangeringar	1 693	7 000
Årets avskrivningar	-37 682	-30 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-441 931	-405 942
Ingående nedskrivningar	-5 255	-5 255
Återförda nedskrivningar	655	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 600	-5 255
Utgående redovisat värde	1 525 578	1 331 068
Bokfört värde byggnader	1 456 697	1 262 118
Bokfört värde mark	68 881	68 950
	1 525 578	1 331 068

Statligt investeringsstöd om 7 402 tkr avseende att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer enligt förordningen (2016:848) har erhållits från Boverket.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 037	10 271
Inköp	443	37
Försäljningar/utrangeringar	-186	-2 102
Omklassificeringar	1 380	4 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 674	13 037
Ingående avskrivningar	-3 801	-4 929
Försäljningar/utrangeringar	186	2 102
Årets avskrivningar	-1 781	-974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 396	-3 801
Utgående redovisat värde	9 278	9 236

7
7
7
7
7

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nerlagda kostnader	225 568	277 607
Under året nerlagda kostnader	257 540	293 881
Under året genomförd omfördelning	-243 066	-345 904
Resultatfört	-168	-16
	239 874	225 568

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125	100
Nytt bolag TrelleborgsHem Projekt Holding AB	0	25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125	125
Utgående redovisat värde	125	125

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
TH Bilplats AB	100	100	50 000	50
TH Holding AB	100	100	50 000	50
TH Projekt Holding AB	100	100	25 000	25
				125

	Org.nr	Säte
TH Bilplats AB	559063-4431	Trelleborg
TH Holding AB	559111-1702	Trelleborg
TH Projekt Holding AB	559388-4090	Trelleborg

Not 15 Långfristiga fordringar koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran TH Projekt Holding AB	0	506
	0	506

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser bolagets ägande i HBV (40 tkr) och Trelleborgs Citysamverkan (3 tkr)

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43	43
Utgående redovisat värde	43	43

7
725 111-1702
PA

Not 17 Övriga långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 859	162
Tillkommande fordringar	82	41 718
Omklassificeringar till kortfr. fordringar	-41 794	-21
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147	41 859
Utgående redovisat värde	147	41 859

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Trelleborgs kommun	167	29 555
Trelleborgs Rådhus AB	22 613	11 369
TH Bilplats AB	748	86
TH Projekt Holding AB	3 239	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 767	41 010
Utgående redovisat värde	26 767	41 010

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	8	25
Förutbetalda försäkringar	857	66
Övr förutb kostn, periodiserade leverantörsfakturor	651	731
Investeringsstöd Malörten	0	13 714
Övr förutb kostnader	2 032	1 370
	3 548	15 906

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '7' and various scribbles.

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	999 496	995 860
årets vinst	28 666	13 193
	1 028 162	1 009 053
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	18 704	9 556
i ny räkning överföres	1 009 458	999 496
	1 028 162	1 009 053

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	215 350	100
	215 350	

Not 22 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	334	334
	334	334

Not 23 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	22 075	18 324
Årets avsättningar	7 485	3 751
	29 560	22 075
Temporära skillnader avskrivningar	34 135	27 972
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-4 575	-5 897
	29 560	22 075

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'BLS'.

Not 24 Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fastighetslån > 5 år	372 000	472 000
Långfristig skuld koncernkonto	370 540	0
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån		
Förfalloprofil avseende räntebindningen (inkl ränteswapar)	2023-12-31	2022-12-31
Räntebindning < 1 år	172 000	122 000
Räntebindning 1-2 år	370 540	150 000
Räntebindning 2-3 år	0	0
Räntebindning 3-4 år	100 000	0
Räntebindning 4-5 år	100 000	100 000
Räntebindning 5-6 år	0	100 000
Räntebindning 6-7 år	0	0
Räntebindning 7-8 år	0	0
Räntebindning 8-9 år	0	0
Räntebindning 9-10 år	0	0
Summa	742 540	472 000

Utnyttjat koncernkonto 370 540 tkr (0) är angivet enligt den genomsnittliga räntebindningen för internbankens total koncernkontostruktur.

Not 25 Kortfristiga skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till Trelleborgs kommun	2 245	5 005
Skulder till koncernen Trelleborgs Rådhus AB	1 196	1 730
	3 441	6 735

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner/semesterlöner	1 634	1 442
Upplupna sociala avgifter	762	663
Upplupna utgiftsräntor	1 003	1 196
Förutbetalda hyror	10 260	6 287
Förutbetalda hyror från kommunen	2 512	11 063
Upplupna driftskostnader	3 359	5 995
Upplupna kostnader till Rådhuskoncernen	1 065	1 013
Upparbetat december nyproduktionsprojekt	8 730	838
Övriga upplupna kostnader	5 288	4 778
	34 612	33 275

7
PS
14

Not 27 Övriga ej likviditetspåverkande poster

	2023-12-31	2022-12-31
Resultatförda investeringar	0	16
Utrangering komponent	1 311	5 377
Realisationsförlust avyttring byggnad, mark	272	0
Realisationsvinst försäljning fastighet	0	-154
Inkomstskatt	58	2 899
	1 641	8 138

Not 28 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	7 342	182
Tillgodohavanden på koncernkonto	5	29 555
	7 347	29 737

Not 29 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse	264	277
	264	277

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt Fullmäktigebeslut 2023-11-27 § 231, som vunnit laga kraft 2024-01-09 har AB TrelleborgsHem i februari 2024 bildat ett dotterbolag, Goldcup 101190 AB (u.n.t. TrelleborgsHem Bostad Holding AB) med org. nr 559441-4855 samt förvärvat Alvabo Fastighets AB (u.n.t. TH Alléhusen AB) med org. nr 559328-6924 innehållande fastigheten Alsingehejdan 11 med ett lagakraftvunnet bygglov för 112 lägenheter.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2024-04-25 för fastställelse.

Trelleborg den 7 mars 2024



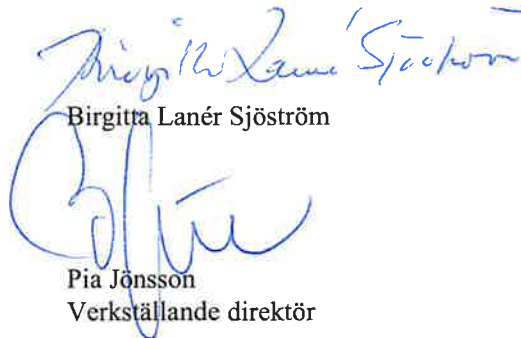
Lars G. Olsson
Ordförande



Henrik Silfverstolpe
Vice ordförande



Lena Andersson



Birgitta Lanér Sjöström



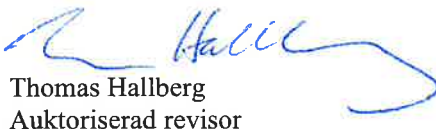
Ann-Marie Flink



Pia Jönsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 03-08

Ernst & Young Aktiebolag



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor