

**Årsredovisning**  
för  
**AB TrelleborgsHem**

556054-8363

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för AB TrelleborgsHem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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 omfattade 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. Sedan 1 januari 2012 finns avtal mellan AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen region södra Skåne avseende hyresgästernas inflytande och delaktighet i förbättringen av deras bostadsområde. AB TrelleborgsHem har en ekonomisk ställning som medger möjlighet till utveckling och investeringar utan tillskott från kommunen. Under året har Trelleborgs kommun implementerat en internbank vilken även omfattar kommunens samtliga bolag.

Vid årets utgång omfattar förvaltningens uthyrningsbara ytor 1 448 bostäder, 55 lokaler samt 160 garageplatser. Bostädernas yta uppgår till 92 627 m<sup>2</sup> samt lokalernas yta till 25 822 m<sup>2</sup>. 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 1 742 266 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 fastighetsvärdarna 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 11 styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämman ägde rum 2022-04-28.



Styrelsens sammansättning 2022-01-01- 2022-04-28

*Ordinarie styrelseledamöter:* Catharina von Blixen Finecke (m) ordförande, Thomas Borgström (kd), Fredrik Trulsson (sd) vice ordförande, Andreas Persson (s), Ann-Marie Flink (sös).

*Suppleanter:* Göran Persson (m), Magdalena Winell Starmach (kd), Per Klarberg (sd), Yvonne Svensson (s), Kouder Mere (s).

Fr.o.m 2022-04-28 - 2022-12-31

*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).

*Arbetsstagarrepresentanter:*

2022-01-01 - 2022-12-31

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

*Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret:*

2022-01-01 2022-12-31

Ernst & Young AB.

*Kommunfullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer för verksamhetsåret:*

2022-01-01 - 2022-04-28

Aina Andersson (mp).

2022-04-28 - 2022-12-31

Aina Andersson (mp) och Nils Svensson (m).

*Verkställande direktör:* Pia Jönsson.

**Dotterbolag**

TH Bilplats AB (559063-4431) 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) 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) 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. Bolaget bildades 6 juli 2022.

**Organisationsanslutning**

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytt, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvarors Förening), Fastighetsägarna Syd (Branschorganisation), Andelsföreningen

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P", "G", "1", "CSF", and "OB".

Skånehem, Trelleborgs Citysamverkan Ekonomisk Förening samt Föreningen Rättvist Byggande (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.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har nyproduktion färdigställts med 102 lägenheter i kv. Malörten 1 samt 46 lägenheter i kv. Stuckatören 1 vilka blev inflyttningsklara under sommaren och hösten 2022.

I Smygehamn har två nyproduktionsprojekt startat, Julgransodlingen med 58 lägenheter samt Netzéns väg med 42 lägenheter, det senare för försäljning i form av bostadsrätter.

I samband med uppförandet av bostadsrätter förvärvades bolaget Projekt Östra Torp 6:251 AB (559383-5860). Den 28 september 2022 gjordes försäljning av fastigheterna Trelleborg Östra Torp 6:251 samt Trelleborg Hemmesdyngge 14:10 från AB TrelleborgsHem till Projekt Östra Torp 6:251 AB. Vid samma tidpunkt förvärvade Bostadsrättsföreningen Netzéns väg (769640-6516) samtliga aktier i Projekt Östra Torp 6:251 AB.

### **Fastighetsutveckling**

I kv. Malörten 1 har under året ett förtätningsprojekt i form av fyra nya punkthus innehållande totalt 102 lägenheter färdigställts med inflyttning i juli respektive december månad. I samma kvarter skapas 4 lägenheter i en tidigare lokal.

I kv. Stuckatören 1 har under året ett förtätningsprojekt i form av nyproduktion av 46 lägenheter med inflyttning i oktober månad färdigställts.

I kv. Nyhejdan 1 pågår ombyggnad av en före detta Växelvårdens lokal till 14 nya lägenheter med beräknad inflyttning i april 2023.

I kv. Prästhagen 19 pågår en ombyggnad av före detta Tappershus särskilda boende till 37 lägenheter samt nyproduktion av 20 lägenheter. Planerad inflyttning under senhösten 2023.

I kv. Östra Torp 15:18 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, vilket är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen.

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

I kv. Äldermannen 2 produceras 47 lägenheter samt gemensamhetslokaler i det nya trygghetsboendet Guldkanten med beräknad inflyttning i mars 2023.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CRSF", "OB", and "7".

I kv. Övre 4 planeras nyproduktion av 26 lägenheter med produktionsstart under våren 2023.

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

I kv. Mörten 1 planeras en rivning av den ena huskroppen under våren 2023, vilken ersätts med nyproduktion av 24 lägenheter med produktionsstart efter sommaren 2025.

I kv. Vesslan 6 har befintlig byggnad rivits under hösten 2022 och projektering för en ny byggnad innefattande 12 lägenheter pågår. Beräknad byggstart under våren 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 påbörjades ett större arbete med stamreovering samt utbyggnad av samtliga badrum under 2021. Arbetet har pågått under hela 2022 och beräknas vara färdigställt under våren 2023.

I samma kvarter har även uppgradering av en ventilationsanläggning samt installation av nya lägenhetsförråd utförts.

I kv. Nyhejdan 1 påbörjades fönsterbyte i samtliga 4 huskroppar, vilket beräknas vara klart under våren 2023. I fastigheten har även elektroniskt passagesystem, porttelefon samt nya lägenhetsförråd installerats.

I kv. Äldermannen 2 har fasaderna renoverats och fönster på en huskropp av tre bytts under året. I samma kvarter har ett energibesparingsprojekt färdigställts.

I kv. Innerstaden 1:64 har hissrenoveringar samt utbyte av ventilationsaggregat utförts.

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

### **Nya och avyttrade fastigheter**

Förvärv har skett av en mindre markyta för breddning av väg till projektet avseende Bostadsrättsföreningen Netzéns väg.

I december har bolaget förvärvat fastigheten Trelleborg Övre 4 för kommande nyproduktion.

Den 28 september 2022 avyttrade bolaget fastigheterna Trelleborg Östra Torp 6:251 samt Trelleborg Hemmesdyngge 14:10 till Projekt Östra Torp 6:251 AB (559383-5860).

### **Marknad och kunder**

Uthyrningsgraden 98,9% (98,9) har för året liksom tidigare år varit hög, vilket tyder på ett fortsatt tryck 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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "CISA" and several illegible signatures.

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 2022 har mätning gjorts av NKI i nyproduktion samt ombyggnadsindex vid stambyte med mycket goda resultat.

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 för att i största möjliga mån bidra och underlätta för barn och ungdomar till en aktiv fritid.

### Medarbetare

Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån hos personalen. Kartläggning sker vid regelbundet återkommande medarbetarsamtal. Under året har enskilda utbildningsinsatser genomförts.

AB TrelleborgsHem har 23 (26) tillsvidareanställda och 1 (0) visstidsanställda. Av dessa är 6 (8) kollektivanställda och 18 (18) är tjänstemän. Av personalen är 58% (58) 50 år eller äldre. Genomsnittsåldern är 48 år (48) och 33% (35) av de anställda är kvinnor. Under 2022 slutade 3 (4) personer och 1 (0) nyanställdes. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 11 år (9,9).

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.

Årets sjukfrånvaro uppgick till 1,5% (2,3) varav korttidsfrånvaro 1,5% (1,7).

Bolaget erbjuder gruppsjukvårdsförsäkring till samtliga anställda.

Under våren 2022 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.

Under hösten granskade Ernst & Young AB på uppdrag av lekmannarevisionen de anställdas bisysslor.

### 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 miljöpolicy 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 avfallet är de tre största områdena. Utöver detta arbetar bolaget målmedvetet för en helt fossilfri verksamhet vilket innebär fossilfri energianvändning i byggnader, inget fossilt bränsle i transporter och ingen fossil el. För 2022 uppnåddes 98% fossilfrihet.

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

TS  
OK  
AS F  
1

gällande energiförbrukningen uppnåddes redan 2020. Därefter har bolaget fortsatt att minska sitt klimatavtryck och under 2022 uppnåddes en förbrukning på 96,2 kWh/m<sup>2</sup> A-temp/år, vilket är en minskning med 37,6% räknat från 2007.

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

Under 2022 har bolaget uttrangerat ytterligare ett dieseldrivet fordon och kommer att ersätta detta med ett vätgasfordon, vilket innebär att AB TrelleborgsHem kommer minska sitt klimatavtryck ännu mer.

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 möjligheten att sätta laddstolpar på samtliga parkeringsplatser som monterats på minst 10% av platserna. I det befintliga beståndet, Sockerbrukstomten, har laddstolpar monterats.

AB TrelleborgsHem har tagit ett strategiskt inriktningsbeslut att montera solcellsanläggningar i all nyproduktion. Under 2022 färdigställdes ytterligare två anläggningar och den totala solcellsproduktionen för 2022 uppgick till 212 779 kWh vilket motsvarar 6,3% av den totala mängden inköpt el.

### Nettoomsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5 367 tkr (14 585) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 13 193 tkr (17 927).

Årets nettoomsättning uppgick till 152 405 tkr (149 757). 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 2022. Hyreshöjningen innebar 2,4% ökning och trädde i kraft den 1 februari. Bolagets lokalavtal regleras till största del genom indexavtal.

Aktiverat arbete för egen räkning samt övriga rörelseintäkter uppgick till 4 014 tkr (5 645) en minskning med 1 631 tkr främst beroende på försäljning av mark under 2021. Försäkringsersättning har betalats ut med 517 tkr. Under hösten betalade FORA ut konsolideringsmedel som finns inom AGS-försäkringen till ett belopp om 120 tkr.

Driftkostnaderna uppgår till 60 697 tkr (47 249), en ökning med 13 448 tkr främst beroende på de kraftigt ökade priserna för el och gas samt ökade kostnader för extern fastighetsskötsel. Under året har Trelleborgs Rådhus AB fakturerat AB TrelleborgsHem en Management Fee avgift på 778 tkr (698).

Underhållskostnaderna uppgår till 20 889 tkr (23 647), en minskning med 2 758 tkr, vilket främst beror på minskat fastighetsunderhåll. Underhållskostnaderna består av planerat underhåll, renovering av lägenheter vid succession, hyresgäststyrt 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 21 667 tkr (22 733), en minskning med 1 066 tkr främst till följd av minskat antal anställda.

Årets avskrivningar uppgår till totalt 31 352 tkr (24 922), en ökning med 6 430 tkr vilket beror på två stora nyproduktionsprojekt som avslutades under året och därmed genererade ökade avskrivningar. Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CST", "AC", "OB", and "77".

Övriga rörelsekostnader på 5 377 tkr (5 017) avser kostnader för utrangering i samband med ombyggnation av före detta Växelvården i kv Nyhejdan 1 till lägenheter, ombyggnad i kv Åldermannen 2 till trygghetsboende, stamreoveringar i kv Malörten 1 samt ombyggnad av före detta Tappershus till lägenheter i kv Prästhagen 19.

Räntekostnaderna inklusive borgensavgift uppgår till 8 924 tkr (14 769), en minskning med 5 845 tkr beroende på lösen av låneskuld under 2021. Den kommunala borgensavgiften på 877 tkr (2 343) blev ca 1 466 tkr lägre än 2021, vilket beror på att bolaget betalat kommunal borgensavgift till och med 28 juni 2022. Därefter har bolaget omfattats av Trelleborgs kommuns internbank som ersatt kommunal borgensavgift med motsvarande internbanksavgift som ingår i räntesatsen.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt är betydligt lägre än föregående år, vilket huvudsakligen beror på de kraftigt höjda energipriserna samt ökade avskrivningar med anledning av färdigställd nyproduktion.

AB TrelleborgsHem har mottagit ett koncernbidrag från Trelleborgs Rådhus AB med 11 369 tkr (4 366) samt 86 tkr (0) från TH Bilplats AB.

#### **Investering i nytt och befintligt bestånd**

Under året har bolaget investerat ca 237 109 tkr i produktion av nya lägenheter varav ca 93 689 tkr återfinns i ombyggnationer i det befintliga beståndet och ca 143 419 tkr avser lägenheter som uppförs helt från grunden.

Övriga investeringar i det befintliga beståndet uppgår till ca 57 273 tkr. Dessa är specificerade under rubriken Förvaltning tidigare i förvaltningsberättelsen.

CISF  003 1



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	152 405	149 757	199 143	224 287	219 282
Resultat efter finansiella poster	5 367	14 585	703 783	107 520	18 011
Balansomslutning	1 668 015	1 617 153	1 834 981	1 579 603	1 388 249
Avkastning på eget kap. (%)	0,5	1,4	67,8	34,9	8,5
Avkastning på totalt kap. (%)	0,9	1,8	39,5	8,2	3,6
Soliditet (%)	63,6	65,0	56,5	19,5	15,3
Direktavkastning (%)	3,8	5,5	7,3	6,3	7,3
Belåningsgrad fastigheter (%)	30,3	34,9	65,0	78,2	77,5
Hyra bostäder (kr/kvm)	1 266	1 216	1 162	1 099	1 058
Uthyringsgrad bostäder (%)	98,9	98,9	99,2	99,0	99,4
Flyttningsfrekvens (%)	16,5	17,9	12,5	12,9	10,2
Driftskostnad (kr/kvm)	633	545	501	487	472
Underhållskostnad (kr/kvm)	204	226	239	175	184
Driftnetto (kr/kvm)	510	523	520	502	468

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 535 000	30 524 261	981 399 545	17 927 211	<b>1 051 386 017</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			17 927 211	-17 927 211	0
Utdelning			-3 466 961		-3 466 961
Årets resultat				13 192 662	<b>13 192 662</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 535 000</b>	<b>30 524 261</b>	<b>995 859 795</b>	<b>13 192 662</b>	<b>1 061 111 718</b>

### Finansiering

Trelleborgs kommunfullmäktige beslutade under 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.

Arbete har pågått inom Trelleborgs kommun att implementera en internbank för hela kommunkoncernen, vilken togs i bruk i juni 2022.

Per bokslutsdagen uppgick skuldportföljen till 472 000 tkr (472 000). Den 16 juni övertog Trelleborgs kommuns internbank samtliga lån på 472 000 tkr enligt oförändrade lånevillkor. Borgensavgiften har ersatts med motsvarande internbanksavgift. Marknadsmässig borgensavgift för 2022 har utgått med 0,37% (0,44%) på lånevolymen fram till och med övertagandet av lånen och belastar finansnettot 2022 med 877 tkr (2 343). Av bolagets uttagna pantbrev 86 668 tkr (86 668) var 0 tkr (0) belånade vid årsskiftet. Vid all upplåning tillämpas Trelleborgs kommuns finansiella riktlinjer och all ny- och refinansiering sker via internbanken. I december erhöll bolaget en checkkredit på 50,0 mkr, vilken inte var utnyttjad per bokslutsdagen.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda. Ränteriskexponeringen hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. I låneportföljen frikopplas räntebindning och kapitalbindning från de

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AD", "CBF", and "7".

enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Ränteriskhanteringen syftar till att minska riskerna och genomförs med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet är ett av huvudmålen. En aktiv ränteriskhantering kan dock innebära ett mindre antal nya eller stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden väsentligt förändras under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränterisker kan därmed förtida avslut av ränteswapavtal förekomma.

Alla beslut avseende ränteriskhanteringen för swapavtal tecknas eller förändras, grundas på en förändrad ränterisk för bolaget, där omvärldsanalyser, strategier, riskprofil, förändrade investeringsbehov eller räntekostnadsstimuleringar ligger till grund för besluten. Några kortsiktiga, spekulativa inslag i ränteriskhanteringen förekommer inte. Räntekostnadsstimuleringar över minst innevarande och nästkommande verksamhetsår genomförs kontinuerligt. Värdeförändringen i portföljen av ränteswapar och krediter med vald räntebindning, skall så långt det är möjligt efterlikna den värdeförändring som uppkommer i en kreditportfölj bestående av enbart bundna lån med motsvarande räntebindning. Ränta från säkringsinstrumenten redovisas löpande i resultaträkningen som en del av räntekostnaden. I samband med implementeringen av internbanken juni 2022 kommer bolaget inte att teckna nya säkringsinstrument, ränterisken hanteras av internbanken.

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 (470 000) per 2022-12-31. Per bokslutsdagen finns ett marknadsvärde på ca 24 027 tkr (-10 904) i avtalen, vilket inte bokförs. Undervärdet/övertärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övertärdet (s. k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 2,59 år (3,56) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,54 % (1,70) inklusive internbanksmarginal från och med den 28 juni och exklusive borgensavgiften

### **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 2 310 284 tkr (1 914 206) vilket motsvarar ca 18 463 kr/kvm (16 320). Justerad soliditet beräknas till 69,5% (69,9).

### **Eget kapital**

Bolagets egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 1 061 112 tkr (1 051 386) fördelat på 52 059 tkr (52 059) bundet och 1 009 053 tkr (999 327) fritt eget kapital. Utdelning till aktieägaren, Trelleborgs Rådhus AB, har gjorts med 3 467 tkr (3 861).

CBF  
AD  
GS  
PB  
OB  
7

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	995 859 796
årets vinst	13 192 663
	<b>1 009 052 459</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	9 556 447
i ny räkning överföres	999 496 012
	<b>1 009 052 459</b>

Enligt lag om allmännyttiga bostadsföretag beräknas utdelningen med 2,46% (snittvärdet av 2022 års statslåneränta + 1%-enhet) på av ägaren kontant tillskjutet kapital om 21 535 000 kr. Belopp 529 761 kr och motsvarar 9,9% av bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt.

Resterande utdelningsbelopp på 9 026 686 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 § aktieföretagslagen 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.

CBF  
AS  
OB 7

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2	152 405	149 757
Aktiverat arbete för egen räkning		2 571	0
Övriga rörelseintäkter		1 443	5 645
<b>Summa intäkter</b>		<b>156 419</b>	<b>155 402</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-60 697	-47 249
Underhållskostnader	6	-20 889	-23 647
Fastighetsskatt		-2 846	-2 655
Personalkostnader	7	-21 667	-22 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 352	-24 922
Övriga rörelsekostnader		-5 377	-5 017
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-142 828</b>	<b>-126 223</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 591</b>	<b>29 179</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		700	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 924	-14 769
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-8 224</b>	<b>-14 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 367</b>	<b>14 585</b>
Bokslutsdispositioner	8	11 455	4 335
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 822</b>	<b>18 920</b>
Skatt på årets resultat	9	-3 629	-993
<b>Årets resultat</b>		<b>13 193</b>	<b>17 927</b>

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	1 331 068	1 073 002
Maskiner och inventarier	11	9 235	5 342
Pågående ny- och ombyggnader	12	225 568	277 607
		<b>1 565 871</b>	<b>1 355 951</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13, 14	125	100
Fordringar hos koncernföretag	15	506	0
Aktier och andelar	16	43	43
Övriga långfristiga fordringar	17	41 859	162
		<b>42 533</b>	<b>305</b>

**Summa anläggningstillgångar** **1 608 404** **1 356 256**

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		55	40
		<b>55</b>	<b>40</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 675	824
Aktuella skattefordringar		332	2 499
Övriga fordringar		451	1 768
Koncernfordran	18	41 010	251 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	15 906	3 662
		<b>59 374</b>	<b>260 596</b>

*Kassa och bank*

		182	261
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>59 611</b>	<b>260 897</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR** **1 668 015** **1 617 153**

P> 9  
LB+1  
003  
7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		21 535	21 535
Reservfond		30 524	30 524
		<b>52 059</b>	<b>52 059</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		995 860	981 400
Årets resultat		13 193	17 927
		<b>1 009 053</b>	<b>999 327</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 061 112</b>	<b>1 051 386</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	334	334
<b>Avsättningar</b>	23		
Uppskjutna skatter		22 075	18 324
<b>Summa avsättningar</b>		<b>22 075</b>	<b>18 324</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	0	472 000
Skulder till kommunen	24	472 000	0
Övriga långfristiga skulder		92	92
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>472 092</b>	<b>472 092</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76 921	38 581
Aktuella skatteskulder		292	0
Övriga kortfristiga skulder		1 914	983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	33 275	35 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>112 402</b>	<b>75 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 668 015</b>	<b>1 617 153</b>

CBT  
AD  
OB  
P  
?

**Kassaflödesanalys**

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

Tkr

**Den löpande verksamheten**

Resultat före finansiella poster

13 591

29 179

Avskrivningar

31 352

24 922

Övriga ej likviditetspåverkade poster

28

8 138

-987

Erlagd ränta

-8 925

-14 769

Erhållen ränta

700

175

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**44 856**

**38 520**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av varulager

-15

114

Förändring av kundfordringar

851

737

Förändring av kortfristiga fordringar

-13 042

544 141

Förändring av leverantörsskulder

38 341

4 979

Förändring av kortfristiga skulder

-998

-7 685

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**69 993**

**580 806**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-263 595

-303 306

Sålda materiella anläggningstillgångar

0

3 130

Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar

-25 273

66

Investering i dotterbolag

-25

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-288 893**

**-300 110**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

0

-230 208

Utbetald utdelning

-3 467

-3 861

Erhållna koncernbidrag

4 366

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**899**

**-234 069**

**Årets kassaflöde**

**-218 001**

**46 627**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

247 738

201 111

**Likvida medel vid årets slut inklusive koncernkonto** 27

**29 737**

**247 738**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## 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.

*Handwritten notes:*  
CBT  
7



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*

Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner och inventarier	5 år
Datorer	3 år
Anslutningsavgifter	5 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

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

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 enligt K3-regelverket. Det innebär att tillkommande komponenter aktiveras på balansräkningen, liksom utbyte av befintliga. Eventuella restvärden uttrangeras. 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 huvudintäkter, 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.

Handwritten notes in blue ink, including initials and the number 1.

**Not 2 Nettoomsättningen**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt (tkr)</b>		
Bostäder	109 431	101 932
Lokaler	38 338	41 767
Övrigt	4 102	3 746
Avgår outhyrda bostäder	-768	-658
Avgår outhyrda lokaler	-383	-772
Avgår övrigt	-863	-771
Avgår rabatter	-1 927	-1 431
Övriga intäkter	4 475	5 944
	<b>152 405</b>	<b>149 757</b>

**Förfallostruktur lokalhyror (tkr)**

	<b>Övriga hyresgäster</b>	<b>Trelleborgs kommun</b>
2023	1 369	3 020
2024	157	2 154
2025	242	6 740
2026	1 030	1 894
2027	0	1 273
2028 eller senare	0	19 285

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	10 326	8 793
Reparationer	5 363	6 584
Taxebundna kostnader	12 085	9 741
Uppvärmning	17 821	8 977
Försäkring	1 014	810
Hyresgästföreningen	405	398
Kabel TV	743	809
Övriga driftskostnader *)	12 940	11 137
	<b>60 697</b>	<b>47 249</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CB", "P", and "1".*

**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.

	2022	2021
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Övriga tjänster	278	138
	<b>278</b>	<b>138</b>
<b>KPMG AB</b>		
Övriga tjänster	53	55
	<b>53</b>	<b>55</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	140	191
Revisionsuppdrag lekmanarevisorer	145	125
	<b>285</b>	<b>316</b>

**Not 5 Leasing, leasinggivaren**

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

	2022	2021
Årets kostnad	320	339
Inom ett år	101	241
Senare än ett år men inom fem år	6	79
	<b>427</b>	<b>659</b>

**Not 6 Underhållskostnader**

	2022	2021
<b>Utgifter för planerat underhåll:</b>		
Periodiskt underhåll	14 640	12 021
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	6 249	11 626
	<b>20 889</b>	<b>23 647</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
CB, AS, FE, OB, 1

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	8	9
Män	16	17
	<b>24</b>	<b>26</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 637	1 609
Övriga anställda	11 857	12 814
	<b>13 494</b>	<b>14 423</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	775	742
Pensionskostnader för övriga anställda	1 881	2 131
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 263	4 547
	<b>6 919</b>	<b>7 420</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>20 413</b>	<b>21 843</b>

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

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

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

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	11 455	4 366
Förändring av överavskrivningar	0	-31
	<b>11 455</b>	<b>4 335</b>

Handwritten notes in blue ink, including initials and numbers: "GR", "P", "CB-E", "OB 7".

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	0	-5
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 751	-988
Investeringsavdrag	122	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 629</b>	<b>-993</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		16 821		18 921
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 465	20,60	-3 898
Ej avdragsgilla kostnader		-1 286		-763
Ej skattepliktiga intäkter		82		1 226
Justering avseende skatter för föreg. år		0		-5
Ej bokförda kostnader		5 633		1 484
Skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar		1 418		1 951
Tillkommande underskott		-2 382		0
Investeringsavdrag		122		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-0,73</b>	<b>122</b>	<b>0,02</b>	<b>-5</b>

*Handwritten notes:*  
 CBA PD  
 OB ?

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 460 823	1 378 950
Nyanskaffning	4 413	738
Försäljningar/utrangeringar	-29 307	-13 521
Omklassificeringar	341 073	94 656
Investeringsbidrag	-34 736	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 742 266</b>	<b>1 460 823</b>
Ingående avskrivningar	-382 566	-364 233
Försäljningar/utrangeringar	7 000	8 461
Årets avskrivningar	-30 376	-26 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-405 942</b>	<b>-382 566</b>
Ingående nedskrivningar	-5 255	-7 493
Återförda nedskrivningar	0	2 893
Årets nedskrivningar	0	-655
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 255</b>	<b>-5 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 331 068</b>	<b>1 073 002</b>
Bokfört värde byggnader	1 262 118	999 754
Bokfört värde mark	68 950	73 248
	<b>1 331 068</b>	<b>1 073 002</b>

Verkligt värde för byggnader och mark är 2 310 284 tkr (1 914 206 tkr)

Statligt investeringsstöd om 34 736 374 kr avseende hyresbostäder och bostäder för studerande enligt förordningen (2016:881) har erhållits från Boverket.

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 271	8 172
Inköp	37	449
Försäljningar/utrangeringar	-2 102	-1 428
Omklassificeringar	4 831	3 078
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 037</b>	<b>10 271</b>
Ingående avskrivningar	-4 929	-5 984
Försäljningar/utrangeringar	2 102	1 421
Årets avskrivningar	-974	-366
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 801</b>	<b>-4 929</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 236</b>	<b>5 342</b>

*Handwritten notes:*  
CB-T  
003  
1



**Not 12 Pågående ny- och ombyggnader**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nerlagda kostnader	277 607	73 222
Under året nerlagda kostnader	293 881	302 119
Under året genomförd omfördelning	-345 904	-97 734
Resultatfört	-16	0
	<b>225 568</b>	<b>277 607</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Nytt bolag TrelleborgsHem Projekt Holding AB	25	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125</b>	<b>100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125</b>	<b>100</b>

**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
				<b>125</b>

	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**

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran TH Projekt Holding AB	506	0
	<b>506</b>	<b>0</b>

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43	43
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

Handwritten notes in blue ink: "G8 P2", "CBF", "AB", "7".

**Not 17 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162	228
Tillkommande fordringar	41 718	69
Omklassificeringar till kortfr. fordringar	-21	-135
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 859</b>	<b>162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 859</b>	<b>162</b>

**Not 18 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto	29 555	247 477
Koncernbidrag Trelleborgs Rådhus AB	11 369	4 366
Koncernbidrag TH Bilplats AB	86	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 010</b>	<b>251 843</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 010</b>	<b>251 843</b>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	25	31
Förutbetalda försäkringar	66	1 013
Övr förutb kostn, periodiserade leverantörsfakturor	731	698
Investeringsstöd Malörten	13 714	0
Övr förutb kostnader	1 370	1 920
	<b>15 906</b>	<b>3 662</b>

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	995 860	981 400
årets vinst	13 193	17 927
	<b>1 009 052</b>	<b>999 327</b>
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	9 556	3 467
i ny räkning överföres	999 496	995 860
	<b>1 009 052</b>	<b>999 327</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
 CB+  
 AB 1

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	215 350	100
	<b>215 350</b>	

**Not 22 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	334	334
	<b>334</b>	<b>334</b>

**Not 23 Avsättningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	18 324	17 336
Årets avsättningar	3 751	988
	<b>22 075</b>	<b>18 324</b>

Temporära skillnader avskrivningar	27 972	21 853
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-5 897	-3 529
	<b>22 075</b>	<b>18 324</b>

**Not 24 Upplåning**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Långfristiga fastighetslån > 5 år	472 000	472 000

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Förfalloprofil avseende räntebindningen (inkl ränteswapar)

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntebindning < 1 år	122 000	122 000
Räntebindning 1-2 år	150 000	0
Räntebindning 2-3 år	0	150 000
Räntebindning 3-4 år	0	0
Räntebindning 4-5 år	100 000	0
Räntebindning 5-6 år	100 000	100 000
Räntebindning 6-7 år	0	100 000
Räntebindning 7-8 år	0	0
Räntebindning 8-9 år	0	0
Räntebindning 9-10 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>472 000</b>	<b>472 000</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink, including "CB" and "7".*

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner/semesterlöner	1 442	1 454
Upplupna sociala avgifter	663	688
Upplupna utgiftsräntor	1 196	3 058
Förutbetalda hyror	17 350	16 865
Upplupna driftskostnader	6 833	4 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 791	9 348
	<b>33 275</b>	<b>35 453</b>

**Not 26 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse	277	277
	<b>277</b>	<b>277</b>

**Not 27 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	182	261
Tillgodohavanden på koncernkonto	29 555	247 477
	<b>29 737</b>	<b>247 738</b>

**Not 28 Övriga ej likviditetspåverkande poster**

	2022-12-31	2021-12-31
Resultatförda investeringar	16	0
Utrangering komponent	5 377	5 009
Realisationsförlust avyttring byggnad, mark	0	-3 071
Realisationsvinst försäljning fastighet	-154	0
Inkomstskatt	2 899	-2 925
	<b>8 138</b>	<b>-987</b>

*Handwritten notes:*  
G G  
CBF  
AD 003  
P>  
?

### Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

AB TrelleborgsHem har yrkat hyreshöjning avseende samtliga utgående bostadshyror för 2023 från och med 1 januari 2023. Då Hyresgästföreningen i södra Skåne och bolaget inte kunnat enas i förhandlingarna har ärendet skickats vidare till central medling i HMK (Hyresmarknadskommittén).

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-04-27 för fastställelse.

Trelleborg 2023-03-02



Catharina von Blixen Finecke  
Ordförande



Fredrik Trulsson  
Vice ordförande



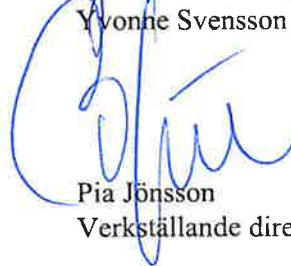
Thomas Borgström



Yvonne Svensson



Ann-Marie Flink



Pia Jönsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- *03-06*

Ernst & Young Aktiebolag



Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor