

Årsredovisning
för
AB TrelleborgsHem
556054-8363

Räkenskapsåret
2020

AB
CBF
75

Styrelsen och verkställande direktören för AB TrelleborgsHem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 och TrelleborgsHem Holding AB (559111-1702) med dotterbolag Fastighetsbolag TH Anderslöv Bostad AB (559255-9081), Fastighetsbolag TH Centrum Bostad AB (559255-9891), Fastighetsbolag TH Öster Bostad AB (559256-0725) samt Trellevall AB (559256-8314). TrelleborgsHem Holding ABs tre dotterbolag avseende bostäderna såldes till extern köpare den 1 juli 2020 samt Trellevall AB som såldes till extern köpare den 2 november 2020.

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- 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. Bolaget har erlagt kommunal borgensavgift som beslutats av kommunfullmäktige i särskild ordning.

Den 16 december 2019 beslutade kommunfullmäktige i Trelleborg att ge AB TrelleborgsHem i uppdrag att i samråd med ägaren Trelleborgs Rådhus AB avyttra minst 30 och högst 50% av fastighetsbeståndet senast till utgången av 2020 för att klara egenfinansiering av bolagets framtida investeringsbehov. Den 5 mars 2020 tog AB TrelleborgsHems styrelse beslut om vilka fastigheter som skulle säljas, vilket motsvarade ca 40% av fastighetsbeståndet. Fastigheterna avyttrades i bolagsform den 1 juli 2020 resp 2 november 2020.

Vid årets utgång omfattar förvaltningens uthyrningsbara ytor 1 283 bostäder, 61 lokaler samt 160 garageplatser. Bostädernas yta uppgår till 83 829 kvm samt lokalernas yta till 31 130 kvm. 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 1 378 950 tkr.

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

Den globala spridningen av viruset Covid-19 har utvecklats snabbt under 2020. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av Covid-19 kan komma att påverka företagets framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framöver. Vi bedömer dock med nuvarande information att påverkan på företaget är begränsad.

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 9 styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämman ägde rum 2020-03-26.

Styrelsens sammansättning 2020-01-01 - 2020-03-26

Ordinarie styrelseledamöter: Catharina von Blixen Finecke (m) ordförande, Tord Hansson (sd) vice ordförande, Johnny Svensson (kd), Andreas Persson (s), Ann-Marie Flink (sös).

Suppleanter: Monica Edström (kd), Kouder Mere (s), Anita Persson (sd), Göran Persson (m), Yvonne Svensson (s).

Fr.om 2020-03-26- 2020-09-21

Ordinarie styrelseledamöter: Catharina von Blixen Finecke (m) ordförande, Tord Hansson (sd) vice ordförande, Johnny Svensson (kd), Andreas Persson (s), Ann-Marie Flink (sös).

Suppleanter: Monica Edström (kd), Kouder Mere (s), Per Klarberg (sd), Göran Persson (m), Yvonne Svensson (s).

Fr.om 2020-09-21- 2020-10-19

Ordinarie styrelseledamöter: Catharina von Blixen Finecke (m) ordförande, Tord Hansson (sd) vice ordförande, Andreas Persson (s), Ann-Marie Flink (sös).

Suppleanter: Monica Edström (kd), Kouder Mere (s), Per Klarberg (sd), Göran Persson (m), Yvonne Svensson (s).

Fr.om 2020-10-19 - 2020-12-31

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

Suppleanter: Monica Edström (kd), Kouder Mere (s), Per Klarberg (sd), Göran Persson (m), Yvonne Svensson (s).

Arbetsstagarrepresentanter: Gustaf Lusth, Vision 2020-01-01-- 2020-12-31 och Fikret Crnojevic, Fastighetsanställdas förbund 2020-01-01--2020-12-31.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret:
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer för verksamhetsåret:


2020-01-01 - 2020-03-26

Aina Andersson (mp) och Lena Näslund (s).

2020-03-26 - 2020-12-31

Aina Andersson (mp) och Alexander Mattebo (kd).

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, VD AB TrelleborgsHem, med suppleant Håkan Drakarve, byggchef AB TrelleborgsHem.

TrelleborgsHem Holding AB (559111-1702) 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 samt Trelleborgs Citysamverkan Ekonomisk Förening.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 12 juni 2020 skrev AB TrelleborgsHem ett avtal angående försäljning av fastigheterna Katten 40, Linden 12, Stigbygeln 6, Triangeln 40 och 45, Delfinen 51 och 52, Husaren 16 och 17, Lavendeln 1, Spoven 3, Väduren 8 samt Sjöjungfrun 11 till Fastighetsbolag TH Centrum Bostad AB, vars aktier förvärvades av Goldcup 25679 AB (U.N.T. KlaraBo Trelleborg Centrum AB) i samband med tillträdet 1 juli 2020.

Fagerängen 1-6 till Fastighetsbolag TH Öster Bostad AB vars aktier förvärvades av Goldcup 25677 AB (U.N.T. KlaraBo Fagerängen AB) i samband med tillträdet 1 juli 2020 samt

Gamen 15, Illern 1, Hermelinen 1-4, Lodjuret 1 samt Orren 22 till Fastighetsbolag TH Anderslöv Bostad AB vars aktier förvärvades av Goldcup 25680 AB (U.N.T KlaraBo Anderslöv AB) i samband med tillträdet den 1 juli 2020.

Vidare såldes fastigheten Vallgraven 2 till Trellevall AB 2 november 2020, vars aktier förvärvades av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB i samband med tillträdet 2 november 2020.

AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen i Södra Skåne avslutade i december 2020 förhandlingarna gällande den generella höjningen av hyrorna för 2021. Överenskommet avtal innebär en höjning av hyrorna med 1,15% från och med 1 april 2021.

Den 17 november 2020 skrev AB TrelleborgsHem ett Fastighetsöverlåtelseavtal avseende del av fastighet Trelleborg Bildsnidaren 1 (Område) med KlaraBo Hovslagaren AB (559272-0956). Tillträde kommer att ske när fastighetsreglering vinner laga kraft samt saneringsarbetet är utfört.

Fastighetsutveckling

I fastigheten Östra Torp 40:2 (gamla stationshuset i Smygehamn) har produktion av tre nya lägenheter färdigställts med inflyttning 1 februari 2020.

I kv Malörten 1 har under året nyproduktion av fyra punkthus innehållande totalt 102 lägenheter påbörjats.

I kv. Herkules 8 produceras sex nya lägenheter i det som tidigare var vind.

I kv. Stuckatören 1 har projektering för 46 nyproducerade lägenheter genomförts och byggstart beräknas till augusti 2021.

I kv. Gravströmmen 2 planeras 19 nya lägenheter i det som tidigare varit vind. Planerad produktionsstart våren 2021.

I kv. Nyhejdan 1 är bygglov klart för ombyggnad till 14 lägenheter med produktionsstart december 2021.

AB TrelleborgsHem har under 2020 gjort upphandling i Strategisk samverkan med två stycken entreprenörer för genomförande av följande projekt som framöver kommer att ge ca. 332 bostäder enligt nedanstående:

I kv. Sparven 1 har projektering påbörjats med 72 lägenheter med planerad byggstart april 2021.

I kv. Åldermannen 2 har projektering av 47 nyproducerade lägenheter samt gemensamhetslokaler i konceptboende Guldkanten genomförts och byggstart beräknas till augusti 2021.

I kv. Östra Torp 15:18 mfl (Julgransodlingen, Smygehamn) projekteras för 58 marklägenheter med produktionsstart våren 2021. Markarbete för infrastruktur är påbörjat.

I kv. Östra Torp 6:250 mfl (Netzés väg, Smygehamn) projekteras för 54 marklägenheter, byggstart hösten 2021.

I kv. Övre och Stadsparkskvarteren planeras nyproduktion av 26 lägenheter med byggstart tidigast hösten 2022.

I kv. Prästhagen 19 (Tappershus) projekteras för ombyggnad till 35 lägenheter samt nyproduktion av 20 lägenheter. Planerad produktionsstart början på 2022.

I kv. Vesslan 6, W-Frö planeras ombyggnad av 12 lägenheter samt nyproduktion av 6 lägenheter. Planerad byggstart slutet på 2021.

För närvarande pågår det även framtagande av 6 stycken detaljplaner för att säkerställa framtida bostadsförsörjning.

Förvaltning

I fastigheten Östra Torp 40:2 (gamla stationshuset i Smygehamn) har utvändiga tak- och fasadarbeten genomförts.

I kv. Akka 1 och 2 genomförs ett större arbete med stamreovering, vilket beräknas pågå fram till 2021.

I kv. Malörten 1 har utemiljön rustats upp, till hälften finansierat med statligt stöd från Boverket.

I kv. Gravströmmen 1 har fasadrenovering samt fönsterbyte gjorts under 2020 samt arbeten med infordring av spillvattenledningarna som pågår in i 2021. I fastigheten har även frånluftsvärmepumpar installerats under året.

Under året har ventilationsaggregat i olika fastigheter bytts ut till en kostnad om ca 3,5 mnkr och hissar har renoverats till en kostnad om ca 1,3 mnkr.

För att uppmärksamma bolagets 70-årsjubileum har 70 st träd planterats på olika fastigheter runt om i beståndet.

Nya fastigheter

Bolaget har under året förvärvat fastigheten Vesslan 6 i centrala Trelleborg. Projektering för om- och tillbyggnad av fastigheten pågår.

Marknad och kunder

Uthyrningsgraden 99,2% (99,0) 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.

Medarbetare

Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån hos personalen. Kartläggning sker vid regelbundet återkommande medarbetarsamtal. Under året har utbildningar för samtlig personal genomförts i vardagsjuridik samt stresshantering. Här utöver har enskilda utbildningsinsatser genomförts.

AB TrelleborgsHem har 30 (30) tillsvidareanställda och 0 (1) visstidsanställd. Av dessa är 11 (11) kollektivanställda och 19 (20) är tjänstemän. Av personalen är 60% (55) 50 år eller äldre. Genomsnittsåldern är 48 år (46). 32% (32) av de anställda är kvinnor. Under 2020 slutade 2 (4) personer och 1 (5) nyanställdes. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,6 år (9,3).

Miljöarbete

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. TrelleborgsHem är miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas.

TrelleborgsHems syn på miljö- och hållbarhetsarbetet är brett och arbete pågår parallellt med olika mål där minskning av energianvändningen är den ledande frågan. Arbetet innehåller även delar som minskning av vattenförbrukningen och avfallsmängderna. Utöver detta arbetar bolaget målmedvetet för ett fossilfritt 2021 vilket innebär fossilfri energianvändning i byggnader, inget fossil bränsle i transporter och ingen fossil el 2021.

2018 beslutades att bolaget skulle ansluta sig till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop 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).

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

Under 2020 har bolaget tagit beslut på att utrangera de två sista dieseldrivna fordonen och ersätta med fossilfria fordon vilket innebär att TrelleborgsHem har en 100% fossilfri fordonsflotta.

TrelleborgsHem har tagit ett strategiskt inriktningsbeslut att montera solcellsanläggningar i all nyproduktion. Den totala solcellsproduktionen för 2020 uppgick till 148 789 kWh vilket motsvarar 4,2% av den totala mängden inköpt el.

Nettoomsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 703 783 tkr (107 520) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 731 345 tkr (97 943).

Årets nettoomsättning uppgick till 199 143 tkr jämfört med 224 288 under 2019. Minskningen kan härledas till den stora fastighetsförsäljningen under 2020. Nyproduktion, omförhandlade hyreskontrakt, lägre hyresbortfall för ombyggnationer samt den generella hyreshöjningen efter förhandling mellan AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen Skåne om hyror för 2020 har bidragit positivt på intäkterna. Hyreshöjningen innebar 1,9% ökning och trädde i kraft den 1 januari. Bolagets lokalavtal regleras till största del genom index.

Underhållskostnaderna uppgår till 34 546 tkr (30 324) och består av planerat underhåll samt hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, HLU. Detta är insatser som krävs för att fastigheterna ska behålla sin tekniska status och därmed säkra sitt värde. Under 2020 har vissa planerade underhållsåtgärder tidigare lagts.

Driftskostnaderna uppgår till 65 615 tkr (81 968), en minskning med ca 16,4 mkr främst beroende på avyttringen 2020 av 40% av bolagets bestånd samt även att under 2019 kostnadsfördes en större post avseende projektering som visade sig bli förgäves. Under året har Trelleborg Rådhus AB fakturerat AB TrelleborgsHem en Management Fee avgift på 963 tkr (0).

Personalkostnaderna uppgår till totalt 22 222 tkr (23 803), en minskning med 1 581 tkr till följd av personalförändringar, nedsättning av arbetsgivaravgifter pga pandemin samt uteblivna utbildningar under 2020.

Årets avskrivningar uppgår till totalt 41 091 tkr (35 705), en ökning med 5 386 tkr vilket beror på att avskrivningarna ökar i takt med färdigställande av investeringsprojekt samt nedskrivning av bokfört värde på två av bolagets fastigheter.

Räntekostnaderna inklusive borgensavgiften uppgår till 21 069 tkr (22 838), en minskning med 1 769 tkr beroende på inlösen av lån. Den kommunala borgensavgiften på 4 331 tkr (4 522) blev ca 160 tkr lägre än 2019, detta också med anledning av minskad låneskuld.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt är betydligt högre än föregående år, vilket huvudsakligen beror på försäljningen av dotterbolagen Fastighetsbolag TH Anderslöv Bostad AB, Fastighetsbolag TH Centrum Bostad AB, Fastighetsbolag TH Öster Bostad AB samt Trellevall AB.

AB TrelleborgsHem har emottagit ett koncernbidrag från Trelleborg Rådhus AB med 4 873 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.



Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	199 143	224 287	219 282	206 176	196 953
Resultat efter finansiella poster	703 783	107 520	18 011	35 047	9 623
Balansomslutning	1 834 981	1 579 603	1 388 249	1 304 335	1 191 218
Avkastning på eget kap. (%)	67,8	34,9	8,5	17,8	5,7
Avkastning på totalt kap. (%)	39,5	8,2	3,6	4,4	2,5
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	41,7	9,0	4,0	4,7	2,7
Ovanstående enl ägardirektiv (%)	28,6	4,8	2,0	2,5	1,4
Soliditet (%)	56,5	19,5	15,3	15,1	14,1
Direktavkastning (%)	7,3	6,3	7,3	6,7	6,3
Belåningsgrad fastigheter (%)	69,7	80,9	77,5	85,3	84,6
Hyra bostäder (kr/kvm)	1 162	1 099	1 058	1 023	984
Uthyrningsgrad bostäder (%)	99,2	99,0	99,4	99,1	99,2
Flyttningsfrekvens (%)	12,5	12,9	10,2	12,1	11,6
Driftskostnad (kr/kvm)	501	487	472	454	446
Underhållskostnad (kr/kvm)	239	175	184	173	193
Driftnetto (kr/kvm)	520	502	468	430	369

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 535 000	30 524 261	155 972 775	97 942 935	305 974 971
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			97 942 935	-97 942 935	0
Årets resultat				731 344 945	731 344 945
Belopp vid årets utgång	21 535 000	30 524 261	253 915 710	731 344 945	1 037 319 916

Finansiering

Per bokslutsdagen uppgick skuldportföljen till 702 300 tkr (1 132 800). Av dessa lämnar Trelleborgs kommun kommunal borgen för 702 300 tkr (1 002 300). Marknadsmässig borgensavgift för 2020 utgår med 0,46% (0,45%) på lånevolymen och belastar finansnettot 2020 med 4 331 tkr (4 521). Av bolagets uttagna pantbrev 86 668 tkr (133 051) var 0 tkr (130 706) belånade vid årsskiftet. Förändringen beror på försäljning av fastigheter under 2020 och därav lösen av pantbrevslån. Vid all upplåning tillämpas bolagets finansiella riktlinjer. AB TrelleborgsHems ägardirektiv talar om att bolaget skall välja upplåning med lägsta möjliga finansieringskostnader, utifrån en låg risknivå för kommunkoncernen.

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 i bolagets finansiella riktlinjer. Ränteriskexponeringen hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. I låneportföljen frikopplas räntebindning och kapitalbindning från de 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 swappportföljens 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. Om riskerna på kapitalmarknaden visar tecken på att öka kraftigt kan det dock vara nödvändigt med stora förändringar i swapportföljen under en begränsad tidsperiod. Räntekostnadsstimuleringar över minst innevarande och nästkommande verksamhetsår genomförs kontinuerligt för att kontrollera att valda strategier och ränteriskskydd uppfyller uppsatta ränteriskmål. 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.

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 700 000 tkr (750 000) per 2020-12-31. Per bokslutsdagen finns ett marknadsvärde på ca -30 451 tkr (-35 018) i avtalen, vilket inte bokförs. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s. k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.om sitt slutförfalldatum kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 3,26 år (2,73) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 2,16% (1,60).

2017 antog AB TrelleborgsHem nya Finansiella riktlinjer inom ramen för kommunkoncernens finanspolicy med förändring att max 50% av låneförfallet ska förfalla inom en 12 månaders period, vilket medför att en särskild hänsyn måste tas till kapitalbindningen. Enligt beslut taget i Kommunfullmäktige den 25 maj 2020 har AB TrelleborgsHem beviljats tillfälligt avsteg från finanspolicyn. Detta med anledning av årets försäljning och att en del av bolagets lånevolym som förfaller kommer att amorteras.

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 1 881 064 tkr (2 531 088) vilket motsvarar ca 15 982 kr/kvm (12 736). Justerad soliditet beräknas till 63,7% (44,2). Nedskrivning har gjorts på två stycken av bolagets fastigheter till ett totalt belopp om 7 493 tkr.

Eget kapital

Bolagets egna kapital per den 31 december 2020 uppgick till 1 037 320 tkr (305 975) fördelat på 52 059 tkr (52 059) bundet och 985 261 tkr (253 916) fritt eget kapital. Utdelning till aktieägaren, Trelleborg Rådhus AB, har gjorts med 0 tkr (319).

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "CB-F" and several initials.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	253 915 710
årets vinst	731 344 945
	985 260 655

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 861 110
i ny räkning överföres	981 399 545
	985 260 655

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna utdelningen motsvarar erhållet koncernbidrag från moderbolaget Trelleborg Rådhus AB med hänsyn taget för inkomstskatt och påverkar inte 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 art, 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.

CYS-F
Handwritten initials and signatures in blue ink, including 'AP' and '70'.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
Tkr		-2020-12-31	-2019-12-31
Nettoomsättning	2	199 143	224 288
Övriga rörelseintäkter		758	533
Summa intäkter		199 901	224 821
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-65 615	-81 968
Underhållskostnader	5	-34 546	-30 324
Fastighetsskatt		-3 738	-4 064
Personalkostnader	6	-22 222	-23 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 091	-35 705
Övriga rörelsekostnader		-68 042	-2 746
Summa rörelsens kostnader		-235 254	-178 610
Rörelseresultat		-35 353	46 211
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	760 031	84 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 069	-22 838
Summa resultat från finansiella poster		739 136	61 309
Resultat efter finansiella poster		703 783	107 520
Bokslutsdispositioner	8	7 688	1 772
Resultat före skatt		711 471	109 292
Skatt på årets resultat	9	19 874	-11 349
Årets resultat		731 345	97 943

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	1 007 225	1 399 958
Maskiner och inventarier	11	2 188	2 506
Pågående ny- och ombyggnader	12	73 222	48 595
		1 082 635	1 451 059

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	13, 14	100	900
Aktier och andelar	15	43	43
Övriga långfristiga fordringar		228	317
		371	1 260

Summa anläggningstillgångar **1 083 006** **1 452 319**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		154	149
		154	149

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 561	1 746
Aktuella skattefordringar		145	1 140
Övriga fordringar		1 234	1 244
Koncernfordran	16	746 546	119 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 066	3 276
		751 552	126 894

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **751 975** **127 284**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 834 981

1 579 603

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CKS-F", "OB", "TD", and "AB".

Balansräkning Not 2020-12-31 2019-12-31
Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		21 535	21 535
Reservfond		30 524	30 524
		52 059	52 059

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		253 916	155 973
Årets resultat		731 345	97 943
		985 261	253 916

Summa eget kapital 1 037 320 305 975

Obeskattade reserver 17 302 3 117

Avsättningar 18

Uppskjutna skatter		17 336	39 195
Summa avsättningar		17 336	39 195

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19	702 300	1 132 800
Övriga långfristiga skulder		0	61
Summa långfristiga skulder		702 300	1 132 861

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		33 601	25 312
Övriga kortfristiga skulder		2 351	10 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	41 771	62 955
Summa kortfristiga skulder		77 723	98 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 1 834 981 1 579 603

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	-35 353	46 211
Avskrivningar	41 091	35 705
Övriga ej likviditetspåverkade poster	610 459	6 746

Erlagd ränta	-21 069	-22 838
Erhållen ränta	174	147

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

595 302 65 971

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager	-5	91
Förändring av kundfordringar	185	2 659
Förändring av kortfristiga fordringar	-540 131	-1 880
Förändring av leverantörsskulder	8 289	-15 772
Förändring av kortfristiga skulder	-29 021	4 447

Kassaflöde från den löpande verksamheten

34 619 55 516

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-96 211	-155 016
Sålda materiella anläggningstillgångar	352 126	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	89	48

Kassaflöde från investeringsverksamheten

256 004 -154 968

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	100 000
Erlagd utdelning	0	-319
Erhållen utdelning	220 000	80 000
Amortering av lån	-430 561	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-210 561 179 681

Årets kassaflöde

80 062 80 229

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	121 050	40 821
--------------------------------	---------	--------

Likvida medel vid årets slut inklusive koncernkonto

201 112 121 050

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, utranteras 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter

Stomme och grund	100 år
VVS	50 år
Innervägg	50 år
El & data	40 år
Yttertak	30-50 år
Fasad	35-80 år
Ventilation	25 år
Kök och bad	40 år
Restpost	40 år
Markanläggningar	20 år
Underjordisk sopstn.	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.

Derivatinstrument

Ränteswapar används i säkrings syfte 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 utsträngas. 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.

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).

Avkastning på sysselsatt kapital (%)

Rörelseresultat + finansiella intäkter i % av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital = balansomslutningen minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatteskuld.

Avkastning på sysselsatt kapital enligt ägardirektiv (%)

Rörelseresultat + finansiella intäkter i % av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital = balansomslutningen + räntebärande skulder.

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

	2020	2019
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt (tkr)		
Bostäder	126 953	143 453
Lokal	63 905	74 738
Övrigt	5 663	5 086
Avgår outhyrda bostäder	-978	-1 422
Avgår outhyrda lokaler	-217	-852
Avgår övrigt	-520	-191
Avgår rabatter	-1 318	-1 568
Övriga intäkter	5 655	5 044
	199 143	224 288
Förfallostruktur lokalhyror (tkr)		
	Kontor/butik	Kommunen
2021	1 451	3 936
2022	484	8 958
2023	726	4 728
2024	9	910
2025	0	11 215
2026 el senare	0	9 010

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	12 362	12 602
Reparationer	7 437	8 786
Taxebundna kostnader	13 506	17 724
Uppvärmning	15 524	22 430
Försäkring	1 029	1 192
Hyresgästföreningen	598	573
Kabel TV	1 797	1 610
Övriga driftskostnader *)	13 361	17 050
	65 615	81 968

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.

	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	198	205
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	95	13
	293	218
KPMG AB		
Revisionsuppdrag lekmannarevisorer	50	49
	50	49

Not 5 Underhållskostnader

	2020	2019
Utgifter för planerat underhåll:		
Periodiskt underhåll	21 025	14 178
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	13 521	16 146
	34 546	30 324

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	10	10
Män	20	21
	30	31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 482	1 466
Övriga anställda	12 680	13 205
	14 162	14 671
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	692	663
Pensionskostnader för övriga anställda	1 803	1 777
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 896	4 710
	6 391	7 150
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	20 553	21 821

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	50 %
Andel män i styrelsen	60 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020	2019
Anticiperad utdelning från Trelleborgshem Holding AB	760 031	84 000
	760 031	84 000

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Återföring från periodiseringsfond	2 780	1 820
Mottagna koncernbidrag	4 873	0
Förändring av överavskrivningar	35	-48
	7 688	1 772

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	21 859	-11 349
Totalt redovisad skatt	21 859	-11 349

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2020 Belopp	Procent	2019 Belopp
Redovisat resultat före skatt		711 471		109 292
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-152 255	21,40	-23 388
Ej avdragsgilla kostnader		-16 622		-1 570
Ej skattepliktiga intäkter		162 733		18 022
Justering avseende skatter för föregående år		-725		
Effekt av förändrad skattesats (återför. p-fond)		-18		-12
Ej bokförda kostnader		2 389		1 886
Skillnaden mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivningar		2 108		1 491
Schablonränta periodiseringsfond		-3		-5
Nyttjat underskott		985		3 576
Ej bokförda intäkter		-577		
Redovisad effektiv skatt	0,28	-1 985	0,00	0

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 936 830	1 663 093
Nyanskaffning	6 627	17 428
Försäljningar/utrangeringar	-625 894	-17 783
Omklassificeringar	68 591	295 755
Investeringsbidrag	-7 204	-21 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 378 950	1 936 830

Ingående avskrivningar	-536 872	-512 505
Försäljningar/utrangeringar	205 908	10 982
Årets avskrivningar	-33 269	-35 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-364 233	-536 872
Årets nedskrivningar	-7 493	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 493	0
Utgående redovisat värde	1 007 225	1 399 958
Bokfört värde byggnader	934 262	1 315 051
Bokfört värde mark	72 963	84 907
	1 007 225	1 399 958

Not 11 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 325	7 139
Inköp	195	1 736
Försäljningar/utrangeringar	-277	-549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 242	8 325
Ingående avskrivningar	-5 819	-5 990
Försäljningar/utrangeringar	94	528
Årets avskrivningar	-330	-356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 054	-5 819
Utgående redovisat värde	2 188	2 506

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nerlagda kostnader	48 595	182 758
Under året nerlagda kostnader	96 593	161 592
Under året genomförd omfördelning till byggnad	-71 966	-295 755
	73 222	48 595

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900	900
Aktieägartillskott	-800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	900
Utgående redovisat värde	100	900

UBA
Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'UBA', 'P', and 'AP'.

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

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

	Org.nr	Säte	Totalt Eget kapital	Varav årets resultat
TH Bilplats AB	559063-4431	Trelleborg	145	1
TrelleborgsHem Holding AB	559111-1702	Trelleborg	786 934	785 912

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43	43
Utgående redovisat värde	43	43

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernkonto	200 842	120 809
Anticiperad utdelning Trelleborgshem Holding AB	760 031	4 000
Borgensavgift Trelleborgs kommun	0	-4 521
Revers utbetalning från Trelleborgshem Holding AB	-220 000	0
Aktieägartillskott Trelleborgshem Holding AB	800	-800
Koncernbidrag från Trelleborg Rådhus AB	4 873	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	746 546	119 488
Utgående redovisat värde	746 546	119 488

Not 17 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond vid 2015 års taxering	0	2 780
Akkumulerade överavskrivningar	302	337
	302	3 117
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	62	667

Not 18 Avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	39 195	27 846
Årets avsättningar	-21 859	11 349
	17 336	39 195

Not 19 Upplåning

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fastighetslån > 5 år	702 300	1 132 800
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån		
Förfalloprofil avseende räntebindningen (inkl ränteswappar)	2020-12-31	2019-12-31
Räntebindning < 1 år	232 300	432 800
Räntebindning 1-2 år	120 000	230 000
Räntebindning 2-3 år	0	120 000
Räntebindning 3-4 år	150 000	0
Räntebindning 4-5 år	0	150 000
Räntebindning 5-6 år	0	0
Räntebindning 6-7 år	100 000	0
Räntebindning 7-8 år	100 000	100 000
Räntebindning 8-9 år	0	100 000
Räntebindning 9-10 år	0	0
Summa	702 300	1 132 800

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner/semesterlöner	1 669	1 407
Upplupna sociala avgifter	796	686
Upplupna utgiftsräntor	5 659	7 090
Förutbetalda hyror	18 147	30 315
Upplupna driftskostnader	7 101	21 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 399	1 834
	41 771	62 956

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	130 706
	0	130 706

Not 22 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse	277	272
Ianspråketaget bidrag med villkorad återbetalningsskyldighet	0	984
	<u>277</u>	<u>1 256</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2021-03-25 för fastställelse.

Trelleborg den 25 februari 2021



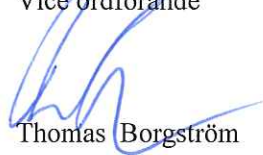
Catharina von Blixen Finecke
Ordförande



Tord Hansson
Vice ordförande



Andreas Persson



Thomas Borgström



Ann-Marie Flink



Pia Jönsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 5/3 2021*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Rickard Nilsson
Auktoriserad revisor