

Årsredovisning
för
AB TrelleborgsHem

556054-8363

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för AB TrelleborgsHem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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).

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.

Vid årets utgång omfattar förvaltningens uthyrningsbara ytor 1 292 bostäder, 60 lokaler samt 160 garageplatser. Bostädernas yta uppgår till 84 163 m² samt lokalernas yta till 30 267 m². AB TrelleborgsHem äger fastigheter i Trelleborg, Anderslöv, Smygehamn, Serresjö, Klörup och Skegrie.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick det sammanlagda anskaffningsvärdet på byggnader och mark till 1 460 823 tkr.

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

Den globala spridningen av viruset Covid-19 har fortsatt under 2021. 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 11 styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämman ägde rum 2021-03-25.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "CBF" and "AP" with various scribbles and arrows.

Styrelsens sammansättning 2021-01-01 - 2021-03-25

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

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

Fr.o.m 2021-03-25 - 2021-12-31

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).

Arbetstagarrepresentanter:

2021-01-01 - 2021-12-31

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

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret:

2021-01-01 - 2021-03-25

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Fr.o.m 2021-03-25 - 2021-12-31

Ernst & Young AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanarevisorer för verksamhetsåret:

2021-01-01 - 2021-11-22

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

2021-11-22 - 2021-12-31

Aina Andersson (mp).

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.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännytt, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvarors Förening), Fastighetsägarna Syd (Branschorganisation), Andelsföreningen Skånehem samt Trelleborgs Citysamverkan Ekonomisk Förening.

AC

AD
AB
CSF ?

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. Under året har det även tecknats 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 startas med 102 lägenheter i kvarteret Malörten 1 samt 46 lägenheter i kvarteret Stuckatören 1 som beräknas bli inflyttningsklara under sommaren och hösten 2022. Ombyggnad pågår av före detta Åldermannens särskilda boende till trygghetsboendet Guldkanten med 47 lägenheter och gemensamhetsytor. Inflyttning beräknas ske i februari 2023.

I samverkan med Trelleborgs kommun har ett utegym byggts på en markyta mellan kvarteret Akka och Malörten samt en hinderbana vid kvarteret Nyhejdan. Båda är tillgängliga för både hyresgäster såväl som medborgare för en meningsfull fritid som inspirerar till rörelse.

Matsalsinredning och konversationsalong till tågfarjan Victoria har varit i AB TrelleborgsHems ägo sedan 2011 då den genom köp av fastigheten Sparven 1 ingick i fastigheten Forum. Under 2015 nedmonterades inredningen för magasinering i väntan på ny placering. Den 1 december 2021 tecknades avtal med Trelleborgs kommun om övertagande av inredningen, vars ägande övergick i och med avtalstecknandet.

Fastighetsutveckling

I kv. Herkules 8 har sex nya lägenheter producerats i det som tidigare var vind med inflyttning 1 augusti 2021.

I kv. Malörten 1 har under året pågått ett förtätningsprojekt i form av fyra nya punkthus innehållande totalt 102 lägenheter med beräknad inflyttning i juli respektive december 2022. I samma kvarter har under året en lokal byggts om till fyra nya lägenheter med inflyttning 1 september 2021.

I kv. Stuckatören 1 har under året pågått ett förtätningsprojekt i form av nyproduktion av 46 lägenheter med beräknad inflyttning i december 2022.

I kv. Nyhejdan 1 pågår ombyggnad av lokal till 14 nya lägenheter med produktionsstart i december 2021 med beräknad inflyttning i januari 2023.

I kv. Prästhagen 19 (Tappershus) har projektering för ombyggnad till 35 lägenheter samt nyproduktion av 20 lägenheter färdigställts. Planerad produktionsstart i februari 2022.

I kv. Östra Torp 15:18 mfl (Julgransodlingen, Smygehamn) har erhållit bygglov för 58 marklägenheter vilket är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen. Markarbete för infrastruktur är färdigställt.

I kv. Sparven 1 har rivning skett under våren 2021 av före detta Forum byggnaden. Bygglov har erhållits för 74 lägenheter vilket är överklagat till Mark- och miljödomstolen.

I kv. Östra Torp 6:251 mfl (Netzés väg, Smygehamn) har projektering för 42 marklägenheter i form av bostadsrätter färdigställts med beräknad produktionsstart hösten 2022. Projektet kommer att avyttras till Bostadsrättsföreningen Netzés väg vilken bildades den 1 december 2021 (769640-6516).

I kv. Åldermannen 2 produceras 47 lägenheter samt gemensamhetslokaler i trygghetsboendet Guldkanten

med beräknad inflyttning i februari 2023.

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

I kv. Gravströmmen 2 projekteras 19 nya lägenheter i det som tidigare varit vind. Planerad produktionsstart våren 2023.

I kv. Mörten 1 projekteras en rivning av den ena huskroppen som ersätts med nyproduktion av 24 lägenheter. Planerad rivning under hösten 2022 samt produktionsstart hösten 2024.

För närvarande pågår även framtagande av sex detaljplaner för att säkerställa framtida bostadsförsörjning.

Förvaltning

I kv. Akka 1 och 2 har ett större arbete med stamreovering slutförts.

I kv. Gravströmmen 2 har arbeten med infordring av spillvattenledningarna slutförts under året.

I kv. Äldermannen 2 har balkong- och fönsterarbeten samt omfogning av delar av fasaden utförts.

I kv. Stuckatören 1 har en underjordisk sopanläggning installerats.

I kv. Malörten 1 har ett större arbete med stamreovering samt utbyggnad av samtliga badrum påbörjats. Arbetet beräknas vara färdigställt under 2023.

I kv. Östra Torp 40:2 har en större uppgradering av värmepumpsanläggningen utförts.

Under året har hissar i olika fastigheter reoverats.

Nya fastigheter och avyttrade fastigheter

Under våren 2021 har fastigheten Bildsnidaren 2 sålts till KlaraBo Sverige AB. Förvärv har skett av en mindre markyta för breddning av väg till projektet avseende Bostadsrättsföreningen Netzéns väg.

Marknad och kunder

Uthyrningsgraden 98,7% (99,2) 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 konkurrenskraften och underlättar för goda levnadsvanor. För detta ändamål mäts kundnöjdheten kontinuerligt (NKI) varifrån tydliga mål utarbetas för ökat service- och produktindex. Den externa kundkännedomen mäts via Profil i NKI-mätningen. Resultatet för 2021 års mätning visade på en höjning av samtliga index för service, produkt, profil- och attraktivitet. Höjningen av serviceindex ökade med 4,7% vilket genererade en nominering till Sveriges bästa hyresvärdar inom kategorin Största lyft Serviceindex.

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

P →
A AP
CB-F
AB

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 26 (30) tillsvidareanställda och 0 (0) visstidsanställd. Av dessa är 8 (11) kollektivanställda och 18 (19) är tjänstemän. Av personalen är 58% (60) 50 år eller äldre. Genomsnittsåldern är 48 år (48) och 35% (32) av de anställda är kvinnor. Under 2021 slutade 4 (2) personer och 0 (1) nyanställdes. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,9 år (9,6).

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. Under året genomfördes en arbetsmiljöutbildning för chefer och skyddsombud.

Årets sjukfrånvaro uppgick till 2,3% (1,6) varav korttidsfrånvaron 1,7 (1,6). Under perioden har bolaget fortlöpande informerat personalen om förhållningssättet med anledning av Covid-19 och vilka åtgärder som vidtagits samt instruktioner till de anställda om åtgärder för att minska smitta. Kontoren har varit stängda för spontanbesök och de flesta mötena har hållits som video- eller telefonmöte.

Under hösten erbjöd bolaget de anställda en hälsoundersökning. Detta genomförs regelbundet i förebyggande syfte. En annan del i den förebyggande hälsovården är en satsning på friskvård. Förutom friskvårdsbidrag erbjöds personalen under året att delta i en stegtävling samt löpcoaching.

Bolaget erbjuder gruppsjukvårdsförsäkring till samtliga anställda.

Under våren 2021 genomfördes en digital nöjd medarbetarundersökning. Mätningarna presenterades i realtid kring personalens utveckling och välmående. Resultatet utvärderades löpande i ledningsgruppen.

Under hösten granskade Ernst & Young AB på uppdrag av lekmannarevisionen bolagets systematiska arbetsmiljöarbete.

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 2021 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 gällande energiförbrukningen uppnåddes redan 2020. Därefter har bolaget fortsatt att minska sitt klimatavtryck och under 2021 uppnåddes en förbrukning på 100,5 kWh/m² A-temp/år, vilket är en P

FE

W AP 7
@ CBF

minskning med 35% räknat från 2007.

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

Under 2021 har bolaget tagit beslut på att utrangera de två sista dieseldrivna fordonen och ersätta dessa med vätgasfordon vilket innebär att AB TrelleborgsHem kommer att få en 100% fossilfri fordonsflotta.

För att hjälpa våra hyresgäster att leva klimatsmart och underlätta övergången till eldrivna fordon arbetar AB TrelleborgsHem aktivt med ladd infrastrukturen. I samband med nyproduktion förbereder bolaget möjligheten att sätta laddstolpar på samtliga parkeringsplatser och för 10% av platserna monteras laddstolpar. I det befintliga beståndet, Sockerbrukstomten, har laddstolpar monterats.

AB TrelleborgsHem har tagit ett strategiskt inriktningsbeslut att montera solcellsanläggningar i all nyproduktion. Den totala solcellsproduktionen för 2021 uppgick till 186 624 kWh vilket motsvarar 5,2% av den totala mängden inköpt el.

Nettoomsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 14 585 tkr (703 783) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 17 927 tkr (731 345).

Årets nettoomsättning uppgick till 149 757 tkr jämfört med 199 143 under 2020. Minskningen kan härledas till den stora fastighetsförsäljningen under 2020. Nyproduktion, omförhandlade hyreskontrakt, lägre hyresbortfall för ombyggnationer samt den generella hyresökningen efter förhandling mellan AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen Skåne om hyror för 2021 har bidragit positivt på intäkterna. Hyreshöjningen innebar 1,15% ökning och trädde i kraft den 1 april. Bolagets lokalavtal regleras till största del genom indexavtal.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 5 645 tkr (758) en ökning med 4 887 tkr. Under året har bolaget avyttrat fastigheten Bildsnidaren 2 vilket genererat en vinst på 3 017 tkr. Försäkringsersättning för två stycken bränder har betalats ut med 1 127 tkr. Under hösten betalade FORA ut konsolideringsmedel som finns inom AGS-försäkringen till ett belopp om 543 tkr.

Driftskostnaderna uppgår till 47 249 tkr (65 615), en minskning med ca 18 366 tkr främst beroende på avyttringen 2020 av 40% av bolagets bestånd. Under året har Trelleborgs Rådhus AB fakturerat AB TrelleborgsHem en Management Fee avgift på 698 tkr (963).

Underhållskostnaderna uppgår till 23 647 tkr (34 546) och består av planerat underhåll, renovering av lägenheter vid succession samt hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, HLU. Detta är insatser som krävs för att fastigheterna ska behålla sin tekniska status och därmed säkra sitt värde.

Personalkostnaderna uppgår till totalt 22 733 tkr (22 222), en ökning med 511 tkr till följd av lönerrevisionen samt höjda pensionskostnader. Under 2020 erhöll bolaget statliga subventioner på grund av Covid-19, inga subventioner har erhållits under 2021.

Årets avskrivningar uppgår till totalt 24 922 tkr (41 091), en minskning med 16 169 tkr vilket beror på att avskrivningarna avseende 2020 gjordes på ett betydligt större bestånd. Årets avskrivningar består av avskrivningar på byggnad och inventarier med 27 160 tkr, återföring av föregående års nedskrivning av Forum byggnaden med 2 893 tkr samt nedskrivning av bokfört värde på en av bolagets fastigheter med 655 tkr.

Övriga rörelsekostnader på 5 017 tkr (68 042) är kostnader för utrangering avseende Forum-byggnaden på grund av rivning av byggnaden, ombyggnad av Växelvården på Nyhejdan 1 till lägenheter,

ombyggnad av Åldermannen 2 till trygghetsboende samt stamreoveringar på Malörten 1.

Räntekostnaderna inklusive borgensavgiften uppgår till 14 769 tkr (21 069), en minskning med 6 300 tkr beroende på inlösen av lån. Den kommunala borgensavgiften på 2 343 tkr (4 331) blev ca 1 988 tkr lägre än 2020, detta med anledning av minskad låneskuld.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt är betydligt lägre 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 under 2020.

AB TrelleborgsHem har emottagit ett koncernbidrag från Trelleborgs Rådhus AB med 4 366 tkr (4 873).

Investering i nytt och befintligt bestånd

Under året har bolaget investerat ca 243 136 tkr i produktion av nya lägenheter varav ca 32 364 tkr återfinns i ombyggnader i det befintliga beståndet och ca 210 772 tkr avser lägenheter som uppförs helt från grunden.

Övriga investeringar i det befintliga beståndet uppgår till 51 935 tkr. Dessa är specificerade under rubriken Förvaltning tidigare i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

AB TrelleborgsHem har yrkat på hyreshöjning av samtliga utgående bostadshyror för 2022 från och med 1 januari 2022. Då Hyresgästföreningen i södra Skåne och bolaget inte kunnat enas i förhandlingarna har ärendet skickats vidare till central medling i HMK (Hyresmarknadskommittén).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	149 757	199 143	224 287	219 282	206 176
Resultat efter finansiella poster	14 585	703 783	107 520	18 011	35 047
Balansomslutning	1 617 153	1 834 981	1 579 603	1 388 249	1 304 335
Avkastning på eget kap. (%)	1,4	67,8	34,9	8,5	17,8
Avkastning på totalt kap. (%)	1,8	39,5	8,2	3,6	4,4
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	1,9	41,7	9,0	4,0	4,7
Ovanstående enl ägardirektiv (%)	1,4	28,6	4,8	2,0	2,5
Soliditet (%)	65,0	56,5	19,5	15,3	15,1
Direktavkastning (%)	5,5	7,3	6,3	7,3	6,7
Belåningsgrad fastigheter (%)	44,0	69,7	80,9	77,5	85,3
Hyra bostäder (kr/kvm)	1 216	1 162	1 099	1 058	1 023
Uthyringsgrad bostäder (%)	98,9	99,2	99,0	99,4	99,1
Flyttningsfrekvens (%)	17,9	12,5	12,9	10,2	12,1
Driftskostnad (kr/kvm)	545	501	487	472	454
Underhållskostnad (kr/kvm)	226	239	175	184	173
Driftnetto (kr/kvm)	523	520	502	468	430

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	253 915 710	731 344 945	1 037 319 916
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			731 344 945	-731 344 945	0
Utdelning			-3 861 110		-3 861 110
Årets resultat				17 927 211	17 927 211
Belopp vid årets utgång	21 535 000	30 524 261	981 399 545	17 927 211	1 051 386 017

Finansiering

Per bokslutsdagen uppgick skuldportföljen till 472 000 tkr (702 300). Av dessa lämnar Trelleborgs kommun kommunal borgen för 472 000 tkr (702 300). Marknadsmässig borgensavgift för 2021 utgår med 0,44% (0,46%) på lånevolymen och belastar finansnettot 2021 med 2 343 tkr (4 331). Av bolagets uttagna pantbrev 86 668 tkr (86 668) var 0 tkr (0) belånade vid årsskiftet. Med anledning av försäljningen 2020 har bolaget under året löst lån med 230 300 tkr. 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 470 000 tkr (700 000) per 2021-12-31. Per bokslutsdagen finns ett marknadsvärde på ca -10 904 tkr (-30 451) 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 3,56 år (3,26) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,70% (2,16) exklusive borgensavgiften.

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 2020 års försäljning och att en del av bolagets lånevolym som förfaller kommer att amorteras.

Trelleborgs kommunfullmäktige beslutade den 27 september 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.

För närvarande pågår ett arbete inom Trelleborgs kommun att implementera en internbank för hela kommunkoncernen. Samtliga av bolagets lån planeras att övertas av kommunens koncernbank som beräknas vara i bruk under 2022.

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.

P>
G
CSTF AP 00 1

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 1 914 206 tkr (1 881 064) vilket motsvarar ca 16 320 kr/kvm (15 982). Justerad soliditet beräknas till 69,9% (63,7). Nedskrivning har gjorts på en av bolagets fastigheter till ett totalt belopp om 655 tkr samt återläggning av en nedskrivning på en fastighet som har rivits under 2021 med 2 893 tkr.

Eget kapital

Bolagets egna kapital per den 31 december 2021 uppgick till 1 051 386 tkr (1 037 320) fördelat på 52 059 tkr (52 059) bundet och 999 327 tkr (985 261) fritt eget kapital. Utdelning till aktieägaren, Trelleborgs Rådhus AB, har gjorts med 3 861 tkr (0).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	981 399 546
årets vinst	17 927 211
	999 326 757

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 466 961
i ny räkning överföres	995 859 796
	999 326 757

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna utdelningen motsvarar erhållet koncernbidrag från moderbolaget Trelleborgs 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 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.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Tkr			
Nettoomsättning	2	149 757	199 143
Övriga rörelseintäkter		5 645	758
Summa intäkter		155 402	199 901
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-47 249	-65 615
Underhållskostnader	6	-23 647	-34 546
Fastighetsskatt		-2 655	-3 738
Personalkostnader	7	-22 733	-22 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-24 922	-41 091
Övriga rörelsekostnader		-5 017	-68 042
Summa rörelsens kostnader		-126 223	-235 254
Rörelseresultat		29 179	-35 353
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	760 031
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 769	-21 069
Summa resultat från finansiella poster		-14 594	739 136
Resultat efter finansiella poster		14 585	703 783
Bokslutsdispositioner	9	4 335	7 688
Resultat före skatt		18 920	711 471
Skatt på årets resultat	10	-993	19 874
Årets resultat		17 927	731 345

Handwritten notes in blue ink: AP, CBF, and other illegible scribbles.

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	1 073 002	1 007 225
Maskiner och inventarier	12	5 342	2 188
Pågående ny- och ombyggnader	13	277 607	73 222
		1 355 951	1 082 635

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	14, 15	100	100
Aktier och andelar	16	43	43
Övriga långfristiga fordringar		162	228
		305	371

Summa anläggningstillgångar **1 356 256** **1 083 006**

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		40	154
		40	154

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		824	1 561
Aktuella skattefordringar		2 499	145
Övriga fordringar		1 768	1 234
Koncernfordran	17	251 843	746 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 662	2 066
		260 596	751 552

Kassa och bank

		261	269
Summa omsättningstillgångar		260 897	751 975

SUMMA TILLGÅNGAR **1 617 153** **1 834 981**

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		21 535	21 535
Reservfond		30 524	30 524
		52 059	52 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		981 400	253 916
Årets resultat		17 927	731 345
		999 327	985 261
Summa eget kapital		1 051 386	1 037 320
Obeskattade reserver	21	334	302
Avsättningar	22		
Uppskjutna skatter		18 324	17 336
Summa avsättningar		18 324	17 336
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	472 000	702 300
Övriga långfristiga skulder		92	0
Summa långfristiga skulder		472 092	702 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 581	33 601
Övriga kortfristiga skulder		983	2 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	35 453	41 771
Summa kortfristiga skulder		75 017	77 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 617 153	1 834 981

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	29 179	-35 353
Avskrivningar	24 922	41 091
Övriga ej likviditetspåverkade poster	-987	610 459

Erlagd ränta	-14 769	-21 069
Erhållen ränta	175	174

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	38 520	595 302
---	---------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager	114	-5
Förändring av kundfordringar	737	185
Förändring av kortfristiga fordringar	544 141	-540 131
Förändring av leverantörsskulder	4 979	8 289
Förändring av kortfristiga skulder	-7 685	-29 021

Kassaflöde från den löpande verksamheten	580 806	34 619
---	----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-303 306	-96 211
Sålda materiella anläggningstillgångar	3 130	352 126
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	66	89

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 110	256 004
---	-----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Erhållen utdelning	0	220 000
Amortering av lån	-230 208	-430 561
Utbetald utdelning	-3 861	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 069	-210 561
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	46 627	80 062
-------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	201 111	121 050
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut inklusive koncernkonto	247 738	201 112
--	----------------	----------------

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.

1
P>
AP 00
CS-F

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 förfalldag 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 säkring 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 utranteras. 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 alltmör. 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

	2021	2020
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt (tkr)		
Bostäder	101 932	126 953
Lokaler	41 767	63 905
Övrigt	3 746	5 663
Avgår outhyrda bostäder	-658	-978
Avgår outhyrda lokaler	-772	-217
Avgår övrigt	-771	-520
Avgår rabatter	-1 431	-1 318
Övriga intäkter	5 944	5 655
	149 757	199 143

Förfallostruktur lokalhyror (tkr)

	Kontor/butik	Kommunen
2022	699	6 741
2023	1 208	2 003
2024	43	1 193
2025	0	5 187
2026	268	0
2027 eller senare	0	11 947

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	8 793	12 362
Reparationer	6 584	7 437
Taxebundna kostnader	9 741	13 506
Uppvärmning	8 977	15 524
Försäkring	810	1 029
Hyresgästföreningen	398	598
Kabel TV	809	1 797
Övriga driftskostnader *)	11 137	13 361
	47 249	65 615

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.

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0	198
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	138	95
	138	293
KPMG AB		
Revisionsuppdrag lekmannarevisorer	0	50
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	55	0
	55	50

Handwritten signature

Handwritten notes: P, Q, CBF

Ernst & Young AB

Revisionsuppdrag	191	0
Revisionsuppdrag lekmanrevisorer	125	0
	316	0

Not 5 Leasing, leasinggivaren

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

	2021	2020
Årets kostnad	339	369
Inom ett år	241	256
Senare än ett år men inom fem år	79	193
	659	818

Not 6 Underhållskostnader

	2021	2020
Utgifter för planerat underhåll:		
Periodiskt underhåll	12 021	21 025
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	11 626	13 521
	23 647	34 546

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	10
Män	17	20
	26	30

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 609	1 482
Övriga anställda	12 814	12 680
	14 423	14 162

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	742	692
Pensionskostnader för övriga anställda	2 131	1 803
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 547	3 896
	7 420	6 391

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

21 843 **20 553**

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

P>>
AP
00
CS-F

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernkonto	247 477	200 842
Anteciperad utdelning TrelleborgsHem Holding AB	0	760 031
Revers utbetalning från TrelleborgsHem Holding AB	0	-220 000
Aktieägartillskott TrelleborgsHem Holding AB	0	800
Koncernbidrag Trelleborgs Rådhus AB	4 366	4 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 843	746 546
Utgående redovisat värde	251 843	746 546

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	31	34
Förutbetalda försäkringar	1 013	152
Övr förutb kostn, periodiserade leverantörsfakturor	698	914
Övr förutb kostn o upplup intäkter	1 920	965
	3 662	2 065

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	215 350	100
	215 350	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	981 400	253 915
årets vinst	17 927	731 345
	999 327	985 261
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	3 467	3 861
i ny räkning överföres	995 860	981 400
	999 327	985 261

AD

P>
AP 5/1 ?
CB-F

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Anteciperad utdelning från TrelleborgsHem Holding AB	0	760 031
	0	760 031

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Återföring från periodiseringsfond	0	2 780
Mottagna koncernbidrag	4 366	4 873
Förändring av överavskrivningar	-31	35
	4 335	7 688

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-1 260
Justering avseende tidigare år	-5	-725
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-988	21 859
Totalt redovisad skatt	-993	19 874

Avstämning av effektiv skatt

	2021	2020		
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 921		711 471
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 898	21,40	-152 255
Ej avdragsgilla kostnader		-763		-16 622
Ej skattepliktiga intäkter		1 226		162 733
Justering avseende skatter för föregående år		-5		-725
Effekt av förändrad skattesats (återför. p-fond)		0		-18
Ej bokförda kostnader		1 484		2 389
Skillnaden mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivningar		1 951		2 108
Schablonränta periodiseringsfond		0		-3
Nyttjat underskott				985
Ej bokförda intäkter				-577
Redovisad effektiv skatt	0,02	-5	0,28	-1 985

AP G 7
CB-F00 PD

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 378 950	1 936 830
Nyanskaffning	738	6 627
Försäljningar/utrangeringar	-13 521	-625 894
Omklassificeringar	94 656	68 591
Investeringsbidrag	0	-7 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 460 823	1 378 950
Ingående avskrivningar	-364 233	-536 872
Försäljningar/utrangeringar	8 461	205 908
Årets avskrivningar	-26 794	-33 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-382 566	-364 233
Ingående nedskrivningar	-7 493	0
Återförda nedskrivningar	2 893	0
Årets nedskrivningar	-655	-7 493
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 255	-7 493
Utgående redovisat värde	1 073 002	1 007 225
Bokfört värde byggnader	999 754	934 262
Bokfört värde mark	73 248	72 963
	1 073 002	1 007 225

Verkligt värde för byggnader och mark är 1 914 206 tkr (1 881 064)

Not 12 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 172	8 325
Inköp	449	195
Försäljningar/utrangeringar	-1 428	-348
Omklassificeringar	3 078	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 271	8 172
Ingående avskrivningar	-5 984	-5 819
Försäljningar/utrangeringar	1 421	165
Årets avskrivningar	-366	-330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 929	-5 984
Utgående redovisat värde	5 342	2 188

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nerlagda kostnader	73 222	48 595
Under året nerlagda kostnader	302 119	96 593
Under året genomförd omfördelning till byggnad	-97 734	-71 966
	277 607	73 222

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	900
Aktieägartillskott		-800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 15 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
TH Bilplats AB	559063-4431	Trelleborg
TrelleborgsHem Holding AB	559111-1702	Trelleborg

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43	43
Utgående redovisat värde	43	43

AD

70
AP
CB-F
7

Not 21 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	334	302
	334	302
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	7	62

Not 22 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	17 336	39 195
Årets avsättningar	988	-21 859
	18 324	17 336

Not 23 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fastighetslån > 5 år	472 000	702 300
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån		
Förfalloprofil avseende räntebindningen (inkl ränteswapar)	2021-12-31	2020-12-31
Räntebindning < 1 år	122 000	232 300
Räntebindning 1-2 år	0	120 000
Räntebindning 2-3 år	150 000	0
Räntebindning 3-4 år	0	150 000
Räntebindning 4-5 år	0	0
Räntebindning 5-6 år	100 000	0
Räntebindning 6-7 år	100 000	100 000
Räntebindning 7-8 år	0	100 000
Räntebindning 8-9 år	0	0
Räntebindning 9-10 år	0	0
Summa	472 000	702 300

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner/semesterlöner	1 454	1 669
Upplupna sociala avgifter	688	796
Upplupna utgiftsräntor	3 058	5 659
Förutbetalda hyror	16 865	18 147
Upplupna driftskostnader	4 040	7 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 348	8 399
	35 453	41 771

NO
CBF
7

Not 25 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse	277	277
	<u>277</u>	<u>277</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2022-04-28 för fastställelse.

Trelleborg den 24 februari 2022



Catharina von Blixen Finecke
Ordförande



Fredrik Trulsson
Vice ordförande



Andreas Persson



Thomas Borgström



Ann-Marie Flink



Pia Jönsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2022

Ernst & Young Aktiebolag



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor