

Årsredovisning 2022



BJUVS
BOSTÄDER



Innehållsförteckning

<u>Förvaltningsberättelse</u>	4
<u>Resultat och ställning</u>	7
<u>Förslag till vinstdisposition</u>	8
<u>Ekonomiska nyckeltal</u>	8
<u>Resultaträkning</u>	9
<u>Balansräkning</u>	10
<u>Kassaflödesanalys</u>	12
<u>Noter till resultat- och balansräkning</u>	13
<u>Fastighetsförteckning</u>	21
<u>Underskrifter</u>	22
<u>Revisionsberättelse</u>	24
<u>Granskningsrapport</u>	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bjuvsbostäder avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022. AB Bjuvsbostäder 556089-5533 ägs till 100 procent av Bjuvs kommun.

Affärsidé och mål

Vi ska utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer främja bostadsförsörjningen genom att utveckla och förvalta attraktiva boendemiljöer i Bjuvs kommun.

Bjuvsbostäder skall

- Bidra till bostadsförsörjningen i Bjuvs kommun och utveckla trygga boendemiljöer med förutsättningar för en ökad livskvalitet.
- Tillhandahålla ett brett utbud av attraktiva bostäder.
- Erbjudna sina hyresgäster möjlighet till boendeinflytande.
- Arbeta på ett öppet och kundorienterat sätt så att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på marknaden.
- Medverka till att det finns bostäder för alla kategorier av hyresgäster.
- Arbeta för att kunna driva verksamheten klimatneutralt och göra det enkelt för boende att leva miljövänligt.
- Vara i framkant gällande digital infrastruktur och uppkopplade hem.
- Anpassa verksamhet och nyproduktion utifrån marknadens långsiktiga efterfrågan och behov samt vara en del av utvecklingen av framtidens boendemiljöer.
- Nyproducera i snitt 25 procent av kommunens årligen uppsatta mål för bostadsbyggande, med beaktande av övrig nyproduktion.
- Utföra de uppdrag inom ramen för bolagets verksamhet som ägaren tilldelar bolaget.

Bolaget har valt att omsätta ovanstående ägardirektiv i följande mål- och aktivitetssatta målområden; Ekonomi, Bostadsförsörjning, Medarbetare och organisation, Kund och attraktiva boendemiljöer samt Energi och miljö.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Bjuvs kommun och styrelsen har under 2022 bestått av sex ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit tio styrelsemöten under verksamhetsåret. Årsstämma har hållits den 17 maj 2022. Till följd av valet i september 2022 har kommunfullmäktige i Bjuvs kommun den 2022-12-12 beslutat att tillsätta ny styrelse för bolaget.

Ordinarie styrelseledamöter: Claes Osslén (ordförande), Matthias Åkesson (vice ordförande), Krister Bergsten, Krister Nilsson, Pia Trollehjelm och Ulf Lind.

Suppleanter: Ann-Britt Lord, Ann-Charlotte Hammar Johnsson, Bengt Gottschalk, Raymond Blixt, Fredrik Andersson och Hans Östring.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Lars Starck auktoriserad revisor, med Thomas Hallberg auktoriserade revisorer som suppleant, båda från Ernst & Young AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmannarevisorer för verksamhetsåret: Bengt-Erik Nilsson, Sven Borg, Christos Torounidis, Rune Ahlberg, Gustaf Tornérhjelm och Sven Yngve Persson.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttan, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror förening), andelsföreningen Skånehem samt Vegeåns Service AB.

Verksamheten

Bolaget förvaltar 54 751 kvadratmeter lägenhetsyta fördelat på 815 lägenheter i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Förutom bostäder har Bjuvsbostäder 7 423 kvadratmeter lokalyta.

Väsentliga händelser under året

Ny organisation sjsattes i december 2021 och organisationen var fulltalig från och med månadsskiftet februari/mars 2022 då ny fastighetschef började. Införandet av den nya organisationen har gått enligt förväntan och de initialt satta målsättningarna med att bl.a. öka överskottsgraden och IT-kompetensen har infriats.

Utfallet av hyresförhandlingarna blev en hyreshöjning om 1,85 % från och med 1 januari 2022.

Bolaget har under året arbetat med flera större byggprojekt. Bland annat har nyproduktion av 34 nya bostadslägenheter på Ulven 3 i Bjuv påbörjats vid inledningen av året. Färdigställande beräknas till sensommaren 2023. Utgångspunkten för investeringen har varit att projektet skulle tilldelas investeringsstöd. Efter riksdagsvalet har dock förutsättningarna förändrats och det råder en osäkerhet om det kommer finnas statliga medel att tillgå. Mot bakgrund av detta så har Bjuvsbostäder förhandlat två olika hyresnivåer, och kommer påbörja uthyrningen under våren 2023 så snart det blir bekräftat om investeringsstöd kommer utgå eller ej.

Under året har en tidigare lokal på Solgatan i Bjuv konverterats till sex nya lägenheter med nyproduktionsstandard. Dessa lägenheter slutbesiktigades i december 2022 med inflyttning under februari 2023.

Vid styrelsemöte i november 2021 fastslog styrelsen inriktningen avseende bolagets renoveringsstrategi. Sammantaget handlar det om cirka 400 lägenheter som är i behov av renovering under de närmaste 7-8 åren. Under sommaren 2022 har en upphandling av strategisk partnering skett. Partneringkontrakt tecknades med NCC och målsättningen är att de första fysiska ombyggnadsåtgärderna ska kunna påbörjas till hösten 2023.

Detaljplanarbetet gällande Elestorp 7:86 har pågått under året. Ny detaljplan som skapar förutsättningar för cirka 25 nya lägenheter antogs under december 2022.

Arbetet med att iordningsställa och avgiftsbelägga parkeringsplatser har fortgått under året. Bland annat har över 30 nya parkeringsplatser anordnats i Billesholm.

Den tidigare klädbutiken på Bjuvshem har hyrts ut till kommunen som konsthall.

I slutet av april tecknades ett bosocialt avtal mellan Bjuvsbostäder och Bjuvs kommun. Avtalet är en formalisering av befintligt samarbete kring bostadssociala lägenheter. Tanken är att avtalet också ska kunna innefatta lägenheter för flyktingar från Ukraina.

Under sommaren har bolaget för första gången erbjudit sommarjobb till ungdomar boende i Bjuvsbostädernas lägenheter. Sommarjobbarna fick utföra olika grönskötseluppgifter. Utöver dessa sommarjobbare så har bolaget också haft ett gemensamt projekt med kommunen där flera högstadieungdomar vid olika lov fått utföra målningsarbeten och liknande. Detta samarbete har fallit väldigt väl ut och även blivit uppmärksammat i media.

Det har under året införts ett energiuppföljningssystem. Det digitala energiuppföljningssystemet innebär avsevärt bättre förutsättningar att jobba med energieffektivisering av fastighetsbeståndet.

Installation av nytt fjärrvärmenät i området Bjuvshem blev klart under juni. Projektet påbörjades under hösten 2021. Det har upprättats en ny anslutningspunkt för Bjuvsbostädernas hus och projektet medför en energibesparing. För att öka besparingen ytterligare så har det samtidigt genomförts vattensparprojekt.

Uthyrningssituationen avseende bostäder har varit fortsatt god med låg marknadsvakans. Under slutet av året har söktrycket dock gått ned något, sannolikt kopplat till det oroliga omvärldsläget. Bolaget följer situationen noggrant och har vidtagit ett antal förbyggande åtgärder.

Under året så har bolaget haft utgivning av 2 nummer av hyresgästtidningen Hemmavid.

Post-covid och Rysslands krig mot Ukraina har även haft en påverkan på Bjuvsbostädernas verksamhet. Utöver ökade räntekostnader, höjda elpriser, höjd taxa för fjärrvärme och höjda priser för olika avtal så har vi under året också upplevt bristsituation på vissa varor som t.ex. parkettgolv, pellets och tvättmaskiner. Beträffande bristen på varor så har vi i vissa fall fått se över våra inköpskanaler och också köpa in lager för att säkerställa tillgången.

Under slutet av året har bolaget bytt ut sina servicebilar till elbilar. Detta innebär i praktiken att alla transporter som sker inom kommunen nu sker fossilfritt.

Till följd av valet 2022 har kommunfullmäktige i Bjuvs kommun den 2022-12-12 beslutat att tillsätta ny styrelse för bolaget från och med den första januari 2023.

Finanspolicy

Hantering av riskerna i skuldportföljen är en viktig del i finansverksamheten. Styrelsen har en fastställt en finanspolicy som reglerar gränser för risker avseende räntor, finansiering, motpart samt kontrollsystem. Hanteringen sker i enlighet med de ramar och riktlinjer som är fastställda i bolagets finanspolicy. Bolaget använder både rörliga och fasta räntor med olika bindningstider för hanteringen av kapital- och ränterisk. Bolaget använder inga derivatinstrument. Under 2022 har bolagets finanspolicy sett över till följd av att bolaget och omvärldsläget förändrats. Till följd av detta har räntestrategin justerats något. Vid årsskiftet 2022-12-31 uppfyller bolaget återigen finanspolicy på alla punkter efter ett tillfälligt avsteg som gjorde det möjligt att lösa drygt hälften av lånen under 2021 med kapital som frigjorts efter försäljningen.

Risk och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas ytterst av hyresutveckling, vakansgrad, driftskostnadsutveckling, investerings- och underhållsbehov samt ränteutveckling. Styrelsen följer löpande verksamheten och bolaget arbetar efter fastställd budget och verksamhetsplan.

Förväntad framtida utveckling

När man förvaltar och utvecklar bostäder så är det viktigt med långsiktighet och kontinuitet. Mot bakgrund av detta så kommer vi under 2023 arbeta vidare med de målområden som ursprungligen beslutades 2021; Ekonomi, Bostadsförsörjning, Medarbetare och organisation, Kund och attraktiva boendemiljöer samt Energi och miljö. Målområdena tar sin utgångspunkt i bolagets Ägardirektiv, och de enskilda aktiviteterna är i många fall en fortsättning på de aktiviteter som bolaget började med 2021, och som vidareutvecklats under 2022.

2022 har präglats av en föränderlig omvärld med stora kostnadsökningar gällande taxebundna kostnader, räntor, projekt och underhåll. Dessa kostnadsökningar förväntas dessvärre få ett ännu större genomslag 2023.

Stora händelser för bolaget under 2023 kommer bland annat vara färdigställandet och inflyttning av 34 nya lägenheter på Ulven 3 och påbörjandet av första deletappen av stambytesprojektet.

Resultat och ställning

Resultatet för 2022 uppgick till 3,8 mnkr (1,9). Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Bolagets hyresintäkter ökade med 1,1 mnkr från 64,4 mnkr till 65,5 mnkr under 2022. Ökningen är ett resultat av den årliga hyreshöjningen som för 2022 landade i 1,85 %.

Bolaget har arbetat aktivt med standardförbättringar vilket medfört att övriga intäkter har ökat kopplat till en ökad tillvalsförsäljning. Bolaget har erhållit en försäkringsersättning efter en brand i ett garage på området Tulpanen.

Driftskostnaderna ökade med 0,7 mnkr från 24,3 mnkr till 25,0 mnkr. Trots höga prishöjningar under 2022 för framförallt el och uppvärmning har bolaget genom effektiviseringar lyckats begränsa resultateffekten. Bolaget har även haft mer kostnader för renhållning med anledning av ökad mängd kartong.

Övriga kostnader minskade med 0,4 mnkr från 7,7 mnkr till 7,3 vilket är ett resultat av fortsatt översyn av bolagets avtal och kostnader för att uppnå ett bättre driftnetto.

Personalkostnaderna minskade från 11,3 mnkr till 9,2 mnkr. Minskningen är ett resultat av den omorganisation som bolaget genomförde vid årsskiftet 2021/2022.

Under 2022 har bolagets räntekostnader ökat från 1,5 mnkr till 2,1 med anledning av stigande räntor på marknaden samt nya lån kopplat till nyproduktionen på fastigheten Ulven 3.

Bolagets kostnadsutveckling sista tertiet har varit gynnsammare än bedömningen vid delåret varför resultatet är något bättre än prognosen i samband med delårsrapport i augusti.

Rapport över förändringar av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	8 000	1 567	253 851	263 418
Utdelning			-93	-93
Årets resultat			3 780	3 780
Eget kapital 2022-12-31	8 000	1 567	257 538	267 105

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	253 758 477
Årets vinst	3 779 738
Summa	257 538 215

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras

så att:

Till aktieägaren utdelas 24,60 kr/aktie	196 800
I ny räkning överförs	257 341 415
Summa	257 538 215

Utdelningen kommer att utbetalas efter årsstämman.

Utdelningsberättigade aktier för 2022 års resultat är 8000 stycken.

Ekonomiska nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
1 Eget kapital, tkr	267 105	263 418	321 631	189 430	153 252
2 Redovisad soliditet, %	58,4	62,5	48,6	35,4	31,5
3 Räntabilitet på totalt kapital %	1,3	0,8	20,7	6,7	10,5
4 Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	18 329	16 692	10 421	34 731	35 838
5 Kassaflödeskvot, %	26,9	25,0	4,5	37,4	41,6
6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd mnkr	12,0	6,3	30,3	36,3	24,4

1 Eget kapital enligt fastställd balansräkning

2 Eget kapital i förhållande till totalt kapital

3 Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till balansomslutningen

4 Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till bruttoomsättningen

6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd

Resultaträkning

Alla belopp anges i tkr.

Nettoomsättning	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	65 513	64 440
Övriga rörelseintäkter	3	2 571	2 283
		68 084	66 723
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-25 014	-24 307
Underhållskostnader		-4 507	-5 011
Fastighetsskatt		-1 998	-1 482
Övriga externa kostnader	5, 6	-7 312	-7 665
Personalkostnader	6	-9 245	-11 288
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-14 360	-13 850
Övriga rörelsekostnader		0	0
Nedskrivning		0	0
Summa rörelsens kostnader		-62 436	-63 603
Rörelseresultat		5 648	3 120
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	201	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 069	-1 461
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 868	-1 258
Resultat efter finansiella poster		3 780	1 862
Skatt på årets resultat	14,15	0	0
Årets vinst		3 780	1 862

Balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

Tillgångar

Anläggningstillgångar	Not	2022	2021
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	7	347 992	353 398
Inventarier, verktyg och installationer	8	15 581	12 476
Pågående ny- och ombyggnader	12	61 694	2 819
		425 267	368 693
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	11	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		425 307	368 733
Omsättningstillgångar			
Förråd och lager		56	74
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		142	178
Övriga kortfristiga fordringar		1 127	195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 422	1 996
Kassa och bank		28 329	49 971
Summa omsättningstillgångar		32 076	52 414
SUMMA TILLGÅNGAR		457 383	421 147

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not	2022	2021
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (8 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor)		8 000	8 000
Reservfond		1 567	1 567
		9 567	9 567
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		253 758	251 989
Årets vinst		3 780	1 862
		257 538	253 851
Summa eget kapital		267 105	263 418
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	169 928	144 016
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	0	0
Leverantörsskulder		11 233	5 425
Leverantörsskulder till koncernföretag		340	556
Skatteskuld		0	236
Övriga kortfristiga skulder		481	213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 296	7 283
Summa kortfristiga skulder		20 350	13 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		457 383	421 147

Kassaflödesanalys

Alla belopp anges i tkr.

Den löpande verksamheten	Not	2022	2021
Rörelseresultat före finansiella poster		5 648	3 120
Avskrivningar		14 360	13 850
Nedskrivningar		0	0
Övriga ej likviditetspåverkande poster		0	17
Erhållen ränta		201	203
Erlagd ränta		-2 069	-1 461
Ökning/minskning varulager		18	-12
Ökning/minskning kundfordringar		36	500
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 358	3 541
Ökning/minskning leverantörsskulder		448	-133
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 045	-2 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 329	16 692
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	-65 805	-14 188
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		16	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 790	-14 188
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		45 000	0
Amortering		-19 088	-178 560
Utdelning		-93	-60 074
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 819	-238 634
Årets kassaflöde		-21 642	-236 130
Likvida medel vid årets början		49 971	286 101
Likvida medel vid årets slut		28 329	49 971

Noter till resultat- och balansräkning

(tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Alla belopp anges i tkr.

Koncerttillhörighet

Närmst överordnande moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Bjuvs Kommun (org. nr.212000-1041) med säte i Bjuv.

Av bolagets inköp utgör 767 tkr inköp från moderbolaget, Bjuvs kommun, samt av försäljning utgör 4 774 tkr försäljning till moderbolaget Bjuvs Kommun. Därutöver har en borgensavgift på 313 tkr betalats till Bjuvs kommun. Av bolagets likvida medel utgör 21 495 tkr saldo på koncernkonto i Bjuvs kommun.

Intäkter

Intäkter från uthyrning av bostäder, lokaler och övriga objekt redovisas i den månad hyran avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och eventuella hyresrabatter.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar till avslutade anställningar (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns så väl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensioner. Utgifter för avgiftsbelagda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

För taxeringsåret 2022 har AB Bjuvsbostäder ett sammantaget utnyttjat underskott på 37,0 miljoner kronor (41,1). Bolaget tillämpar bestämmelserna kring uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag. Dock redovisas uppskjuten skatt ej med tanke på osäkerheten om denna uppskjutna skattefordran inom en rimlig framtid kommer att kunna utnyttjas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Bolaget följer reglerna för komponentavskrivning, vilket innebär att nya komponenter som tillförs ökar värdet på tillgången och restvärdet av den gamla tillgången uttrangeras. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

Stomme	100 år
Byggnad utvändigt	50 år
Byggnad invändigt	30 år
VA, VVS	40 år
Elsystem	30 år
Tele, Data	30 år
Transportsystem	40 år

Markanläggningar:

Nyanläggning mark	100 år
Utemiljö	40 år

Maskiner, inventarier och datorer:

Inventarier verktyg och installationer	5 år
Datorutrustning	3 år

Avskrivning påbörjas den månad då byggnad färdigställs eller inventarier anskaffas.

Uppskattningar och bedömningar

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen:

- Beslut om komponentindelning vid nyinvesteringar
- Beslut om nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Not 2 Hyresintäkter

	Hyra		Hyresbortfall		Netto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Bostad	61 844	60 731	-209	-318	61 635	60 413
Lokal	5 452	6 158	-2 187	-2 860	3 265	3 298
Garage	786	808	-96	-78	690	730
P-plats	108	111	-23	-69	85	42
Summa	68 190	67 808	-2 515	-3 325	65 675	64 483
Hyresrabatt					-162	-43
Summa					65 513	64 440

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt

	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt (genomsnittligt antal)	815	89
Ytfördelning %	88	12
Genomsnittshyra kr/kvm	1 130	734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning från hyresgäster	832	378
Återvunna fordringar	153	163
Erhållna statliga bidrag	35	169
Förvaltningsuppdrag	0	871
Försäkringsersättning	358	39
Övrigt	1 193	662
Vinst vid avyttring fastighet	0	0
Summa	2 571	2 283

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	2 612	3 521
Uttagsskatt	552	818
Reparationer	4 122	3 415
El	2 883	1 781
Vatten	4 987	5 093
Renhållning	2 519	2 005
Uppvärmning	7 339	7 673
Summa	25 014	24 307
Underhållskostnader	4 507	5 011
Summa	29 521	29 318

Not 5 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
Revisionsuppdraget	160	223
Övriga tjänster	0	75
	160	298

Not 6 Medeltal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2022	2021
Kvinnor	6	8
Män	5	7
	11	15
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 253	1 202
Övriga anställda	5 497	6 835
	6 750	8 037
Sociala avgifter enligt lag och avtal:		
Styrelsen och verkställande direktören	569	536
Övriga anställda	2 117	2 930
	2 686	3 466
Totala löner och ersättningar	9 436	11 503

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2022			2021		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	6	1	5	6	1	5
Verkställande direktör och andra befattningshavare	1	0	1	1	0	1

Not 7 Byggnader och mark

Byggnader	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	571 933	569 279
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	7 541	2 765
Försäljningar	0	0
Utrangeringar	-104	-111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 370	571 933
Ingående avskrivningar	-187 822	-175 556
Årets avskrivningar	-12 420	-12 348
Årets utrangeringar	44	82
Årets försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-200 198	-187 822
Nedskrivning		
Ingående nedskrivning	-59 352	-59 352
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Återföring av nedskrivning		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 352	-59 352
Utgående restvärde enligt plan	319 820	324 759
Markanläggningar	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	19 748	19 692
Nyanskaffning under året	0	56
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 748	19 748
Ingående avskrivningar	-6 317	-5 851
Årets avskrivningar	-467	-466
Årets avskrivningar på försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 784	-6 317
Utgående restvärde enligt plan	12 964	13 431
Mark	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	15 208	9 744
Nyanskaffning under året	0	5 464
Försäljningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 208	15 208
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	347 992	353 398
Taxeringsvärden (enligt ny taxering 2022)	2022	2021
Byggnader	405 062	350 590
Mark	121 026	116 398
	526 088	466 988
Verkligt värde	549 459	553 840

Beräkning av verkligt värde

Bedömningen av fastigheternas verkliga värde utgår från värderingsverktyget Datscha. Parametrar som påverkar värdet är hyresnivå, drift- och underhållskostnader, byggår samt direktavkastningskrav, vilket för Bjuvs Kommun varierar mellan 4,6-12,5 % beroende på fastighetstyp. Löpande genomförs externa värderingar av ett par fastigheter per år för referens.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	15 497	16 750
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	4 489	3 501
Försäljningar	0	0
Utrangering	0	-4 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 986	15 497
Ingående avskrivningar	-3 021	-6 750
Årets avskrivningar	-1 384	-1 007
Årets försäljningar	0	0
Årets utrangeringar	0	4 736
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 405	-3 021
Utgående restvärde enligt plan	15 581	12 476
Summa avskrivningar Byggnader	12 420	12 348
Summa avskrivningar Markanläggningar	467	466
Summa avskrivningar Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 413	1 007
Summa avskrivningar	14 300	13 821

Not 9 Ränteintäkter och likande resultatposter

	2022	2021
Ränta på likvida medel	0	0
Övriga finansiella intäkter	201	203
	201	203

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	1 755	1 019
Borgensavgift Bjuvs kommun	313	429
Övriga räntekostnader	1	13
	2 069	1 461

Not 11 Aktier och andelar

	2022	2021
Andelar i HBV	40	40

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

	2022	2021
Ingående balans	2 819	652
Under året nedlagda kostnader	58 875	2 167
Utgående balans	61 694	2 819

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	2 422	1 996
	2 422	1 996

Not 14 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa skatt enligt resultaträkningen	0	0
Avstämning årets skattekostnad		
	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	3 780	1 862
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (20,6%)	-779	-384
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-8	-4
Nedskrivning	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Skattemässigt resultat av reavinst	0	0
Återföring nedskrivning	0	0
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-61	-62
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	848	450
Summa	0	0

Not 15 Uppskjuten skatt

	Belopp	2022	Belopp	2021
Aktuell skatt		0		0
Uppskjuten skattefordran				
Ack. skattemässigt underskott	36 982	7 618	41 099	8 466
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar på materiella anläggningar	36 239	7 465	35 875	7 390
Netto uppskjuten skattefordran		15 084		15 857
Nedskrivning uppskjuten skattefordran		-15 084		-15 857
Utgående balans skattefordran		0		0

Använd skattesats 20,6 %

Not 16 Upplåning

Räntebärande skulder	2022	2021
Långfristig del av fastighetslån	169 928	144 016
Kortfristig del av fastighetslån	0	0
Summa räntebärande skulder	169 928	144 016
Förfallostruktur lån		
Räntebindning < 1 år	56 000	88 016
Räntebindning < 2 år	113 928	56 000
	169 928	144 016

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förskottsbetalade hyror	5 161	4 726
Upplupna semesterlöner	292	338
Upplupna sociala avgifter	92	105
Övriga poster	2 751	2 114
	8 296	7 283

Not 18 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i investerings- och finansieringsverksamheterna

	2022	2021
Årets investeringar	-70 949	-13 953
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningar	5 985	841
Betalda leverantörsfakturor avseende föregående år	-841	-1 076
Investeringsverksamheten	-65 805	-14 188

Not 19 Ställda säkerheter

	2022	2021
Avseende skuld till kreditinstitut:	0	0
Fastighetsinteckningar	0	0

Not 20 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Garantiförbindelser FASTIGO	108	117

Not 21 Händelser efter balansdagen

Till följd av valet 2022 har Kommunfullmäktige i Bjuvs kommun tillsatt en ny styrelse för bolaget som tillträdde den 1 januari 2023.

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2022-12-31

Område	Byggn.år	Lägenheter						Lokaler		Garage		P-platser
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal
Tulpanen	1965-66	9	33	36	6	0	84	5 844	8	194	26	62
Brogårda	1973-76	0	22	60	33	0	115	8 572	2	78	70	74
Ulven/Bävern	2006	0	2	12	2	0	16	1 312	0	0	16	7
Apoteket 3	1920	0	1	1	0	1	3	292	0	0	1	4
Falken 2	2014	0	20	20	0	0	40	2 640	0	0	40	25
Årstiderna:	1967-68	50	58	109	6	0	223	15 533	13	2 699	68	253
Enhörningen 1		4	4	8	0	0	16	1 175	0	0		
Enhörningen 2		15	20	39	3	0	77	5 564	2	174		
Enhörningen 3		20	20	22	3	0	65	4 173	3	1 903		
Ekorren 1		11	14	40	0	0	65	4 621	8	622		
Mejerigatan	1972	0	0	0	0	0	0	0	6	1 353		16
Bjuvshem:	1950-61	28	69	31	12	0	140	8 779	29	2 059	4	71
Renen 1		10	43	6	0	0	59	3 387	2	98		
Renen 2		12	9	21	6	0	48	3 367	5	184		
Hunden 2		6	10	0	2	0	18	978	0	0		
Kaninen 3		0	7	4	4	0	15	1 047	22	1 777		
Bjuv 8:33 (parkeringsyta)											4	
Sofias gata	2019-20	0	11	10	0	0	21	1 324	0	0	0	23
Biblioteks- och Nygatan:	1954-65	16	40	8	0	0	65	3 438	17	645	23	32
Billesholms Gård 9:133		12	22	4	0	0	38	1 912	6	304		
Billesholms Gård 9:6		0	10	0	0	0	10	630	5	259		
Skinneholm 23:103		4	8	4	0	0	16	896	6	82		
Bjerrings väg och Storgatan		6	38	10	0	0	54	3 284	13	374	5	21
Elestorp 7:86	1966-71	6	18	6	0	0	30	1 864	7	197		
Elestorp 7:27	1952-53	0	8	4	0	0	12	856	4	107		
Elestorp 7:96	"	0	12	0	0	0	12	564	2	70		
Gök- och Lärkgatan	1985-90	0	26	18	2	0	46	3 166	1	21	23	43
Borsten 6	1976	0	9	0	0	0	9	567	0	0		4
SUMMA		109	329	315	61	1	815	54 751	89	7 423	280	635

Obebyggd tomtmark

Brogårda 8:1 (ängsmark)								51 676				
SUMMA								51 676				

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 16 maj 2023 för fastställelse.

Datum för påskrift: 2023-03-06


Matthias Åkesson
Ordförande


Pia Trollehjelm
Vice ordförande


Raymond Blixt


Ann-Charlotte Hammar Jönsson


Christer Stedt


Stefan Svalö


Christofer Bernebring
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 6 mars 2023.


Lars Stårck
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Bjuvsbostäder, org.nr 556089-5533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Bjuvsbostäder för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Bjuvsbostäders finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Bjuvsbostäder enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Bjuvsbostäder för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Bjuvsbostäder enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 6 mars 2023



Lars Starck
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna i
AB Bjuvsbostäder**

Till fullmäktige i Bjuvs kommun
och årsstämman i AB Bjuvsbostäder
Org nr 556089-5533

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Bjuvs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bjuvsbostäders verksamhet för år 2022.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisoremas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

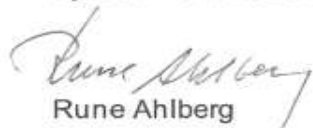
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisions- sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter och ägardirektiven som utgör ram för verksamheten.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Bjuv den 6 mars 2023


Rune Ahlberg


Sven Borg


Bengt Eric Nilsson


Sven-Yngve Persson


Christos Torounidis


Gustaf Tomérhjelm



BJUVS
BOSTÄDER

Här finns Bjuvs- bostäders lägenheter



BJUV



BILLESHOLM



EKEBY



BJUVS
BOSTÄDER