

# Årsredovisning

för räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Simrishamns Bostäder AB  
avger härmed årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	9
Noter	10
Bilagor	18

Styrelsens säte: Simrishamn

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

#### Fastställelseintyg

Undertecknad VD intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen

har fastställts på årsstämma den 2021.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

*Bj. Ryd 1*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Simrishamns Bostäder AB, 556100-8417, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020/01-2020/12/31.

### Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Simrishamns kommun förvärva, försälja, äga och förvalta fastigheter eller tomtträtter samt att bygga bostäder, affärslägenheter i anslutning till bostäder samt äldreboende. Verksamheten bedrivs affärsmässigt med samhällsnytta enligt ägardirektiven och beslutade styrdokument. Vid kvartalsvisa ägarsamråd har information utbytts om bolagets verksamhet och kommande bostadsprojekt.

Dotterbolaget Nya Joneberg C AB har fusionerats med moderbolaget per 28 december 2020.

Styrelsen har hållit 6 sammanträden och arbetsutskottet har sammanträtt också 6 tillfällen. Styrelsen har utvärderat sitt och VD:s arbete. Styrelsen har arbetat vidare med styrdokument och internkontroll. Det kan konstateras att beslutade mål enligt ägardirektiv har uppnåtts.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Bostadsprojekt

Byggantionen av ett nytt hyreshus "Raketen" med 24 nya lägenheter på Simrisvägen har påbörjats och inflyttningen planeras i september. Glädjande nog byggs en hel del nya lägenheter i Simrishamn även av privata fastighetsbolag, vilket bevisar att Simrishamn med omnejd betraktas som en attraktiv bostadsmarknad.

I samverkan med SINAB, som äger fastigheten Garvaren 13, pågår planarbete för fortsatt förnyelse av Skansen-området. Diskussion pågick under året med olika aktörer för att skapa en levande och attraktiv stadsdel som innehåller både varierande bostadstyper och möjlighet till rekreation. Till årsskiftet blev fyra köpeavtal klara med privata fastighetsbolag, vilket innebär nybyggnation av ca 100 nya lägenheter under 2021-2023 i olika upplåtelseform.

Under året utfördes investeringar i byggnader och markanläggningar för 27,3 mkr varav 4,4 mkr avsåg renovering av badrum och kök. På Bruksområdet har tvättning och målning av fasad utförts på gård 1-3 och arbetet kommer fortsätta under 2021 på de övriga byggnaderna. Det investerades 7,8 mkr i energibesparande åtgärder såsom värmepumpar och värmepumpar bl.a. på området Mården, där pelletsbrännan ersattes av en effektiv värmepump. För att göra bostadsområden tryggare har satsning skett på förbättrad utomhusmiljö för 1,5 mkr. Tre nya reservkraftsaggregat köptes in för ca 1,0 mkr för att öka säkerheten på särskilda boende vid eventuella strömavbrott.

Kommunen har sagt upp större delen av kontraktet på särskilda boendet Tulpanen i Hammenhög per den 30 september 2020. Bolaget har, efter styrelsens godkännande, försökt avyttra fastigheten dock utan resultat. Bolaget jobbar därför aktivt med att hitta nytt användningsområde; såsom avtal med kommunen avseende placering av flyktingar som kommer att anvisas av Migrationsverket till kommunen under 2021. Under året såldes fastigheten Hammenhög 121:9 "Prästgården" med 7 lägenheter, som resulterade en reavinst på 3,7 mkr.

#### Förvaltning

Bolaget utför fastighetsförvaltning för kommunägda Simrishamns Näringslivsutveckling AB och Vecturafastigheter AB för att sköta Joneberg Merhem och Joneberg Plaza.

#### Ekonomi

Rörelseresultat före skatt 2020 utgör 17,2 mkr (14,7 mkr). Resultatet är gott och innebär fortsatt konsolidering av bolaget trots tunga investeringar. Avkastningen på genomsnittligt eget kapital är 11,1 % (10,4%) och uppfyller avkastningskravet enligt ägardirektivet. Soliditeten utgör 16,6 % (15,2%). Bolaget tillämpar redovisning enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Finansiella derivatinstrument i form av ränteswappar används för att hantera ränterisken i bolagets skuldportfölj. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning hanteras i ett samlat perspektiv frikopplat från de enskilda lånen. Portföljen av ränteswappar innehåller både räntebindningsförlängande- och förkortande swappar vars brutto- och nettovärde redovisas nedan.

Den totala låneportföljen uppgår till 738,0 mkr (738,0 mkr). Volymen av ränteswappar ligger på 595,0 mkr (620,0). Marknadsvärdet ligger på -18,8 mkr (-20,9 mkr). I januari 2014 avslutades en swap på 60,0 mkr, vars överskott på 2,3 mkr periodiseras i resultaträkningen till och med år 2020.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen uppgår till 2,87 år (3,35 år) och den genomsnittliga effektiva räntan ligger på 1,74 % (1,75 %). Bolagets likvida medel på balansdagen uppgick till 26,3 mkr (23,4 mkr).

## Hyror

Hyrorna höjdes fr.o.m. den 1 januari 2020 med 1,5 %. Hyreshöjningen differentierades fortsatt med hänsyn till de olika bostädernas bruksvärde. Förhandlingen om hyresförändring för 2021 resulterade i en hyreshöjning på 0,9 % från och med årsskiftet. Översyn av hyressättningen fortsätter.

I januari 2020 återbetalades ca 0,4 mkr till hyresgästerna i underhållsrabatt enligt modellen för hyresgäststyrd lägenhetsunderhåll. I januari 2021 utbetalades motsvarande belopp på 0,5 mkr till hyresgästerna på grund av att hyresgäster avstått från lägenhetsunderhåll under 2020.

## Uthyrningen

Vakansgraden ligger på en låg nivå och kötiderna för att få bostad är ca 0,5 -1,5 år. Det fanns 4st (4st ) vakanta lägenheter vid årets slut. Omflyttningsgraden har under året varit 17,1 % (14,9 %) varav 1,55% avser flytt inom beståndet.

## Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats utifrån ett direktavkastningskrav om 4,5 - 6,5 % beroende på läge och bostadstyp i Simrishamn. För bostäder och äldreboenden i byarna tillämpas direktavkastningskrav på 6,0 - 7,0%. För radhus tillämpas generellt 0,25- 0,50 % lägre. Hyres -och kostnadsutveckling har bedömts till 2% per år.

Beräkningen visar ett samlat marknadsvärde (nyttjandevärde) om ca 1 345 mkr (1 332 mkr) jämfört med bokfört värde på 874,2 mkr (890,0 mkr). Om avkastningskravet ändras +/- 0,5% ändras värdet med 120 mkr eller ca 10%. Om en fastighets bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 10% och avvikelser överstiger 2,0 mkr, ska det bokförda värdet skrivas ner. Bolaget har tillämpat ytterligare nedskrivning på fastighet Hammanhöj 6:12 där marknadsvärdet bedöms ligga lägre än det bokförda värdet.

## Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet är utsatt för risker relaterade till verksamheten, men också till orten Simrishamn. En negativ befolkningsutveckling medför sannolikt en ökad uthyrningsrisk med ev. outhyrda bostäder som följd. För att öka inflyttningen till kommunen är det ytterst viktigt att bolaget tillsammans med Simrishamn kommun strävar efter att göra Simrishamn till en attraktiv kommun för människor i alla åldrar.

Verksamheten har också en exponering mot finansiella risker. Det avser båda ränteutvecklingen och en framtida försämrade möjlighet för refinansiering. Ränterisken hanteras genom derivata ränteinstrument med olika räntebindningstider enligt beslutade finanspolicy. Refinansieringen hanteras genom att bolaget finansierar sig via kreditinstitut, som garanteras av Riksbanken. Övriga risker främst såsom hyresnivå och uppsagda lokalhyresavtal hanteras fortlöpande och bedöms i ett medellångt perspektiv vara begränsade.

## Möjligheterna till fortsatt drift

Bolagets verksamhet visar stabilitet och en positiv utveckling av det egna kapitalet under de senaste åren. Styrelsen och ledningen bedömer att avkastningskraven som Simrishamns kommun satt som målsättning för bolagets verksamhet uppnås.

## Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har fullgjort aktuell anmälningsplikt enligt miljöbalken och förordningar relaterade till miljölagstiftning.

## Covid-19

Pandemin har inte haft någon negativ ekonomisk påverkan på verksamheten. Personalen har följt de restriktioner och rutiner, som rekommenderades för att minimera smittoris-

## Ägarförhållanden

Simrishamns Bostäder AB ägs 100% av Simrishamns Kommun.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Omsättning (Mkr)	132,0	127,4	118,6	116,3	113,5
Driftnetto	62,8	61,4	55,8	54,2	50,0
Avskrivningar	-27,0	-26,0	-23,2	-22,5	-21,9
Nedskrivningar	-2,8	-5,9	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	17,2	14,4	12,8	9,1	8,7
Avkastning på eget kapital (%)	11,1	10,2	9,8	7,6	8,0
Balansomslutning (Mkr)	941,8	918,7	936,0	846,0	823,7
Soliditet (%)	16,6	15,2	14,5	14,2	13,3
Antal anställda vid årets slut (tillsvidareans)	21	21	21	20	20

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	60 000	867	6 035	56 315	12 536	135 753
Överföring resultat föregående år	0		0	12 536	-12 536	0
Återförd uppskrivning		-867				-867
Årets resultat	0	0	0	0	11 435	11 435
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>6 035</b>	<b>68 851</b>	<b>11 435</b>	<b>146 321</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	0	11 435	-11 435	0
Fusion Joneberg C		0				
Fusionsdifferens				294		294
Årets resultat	0	0	0	0	15 968	15 968
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>6 035</b>	<b>80 580</b>	<b>15 968</b>	<b>162 583</b>

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

<b>Balanserat resultat</b>	80 580 455
<b>Årets resultat</b>	15 968 281
	<b>96 548 736</b>
<b>disponeras så att</b>	
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>96 548 736</b>

*Handwritten signature: [Signature]*

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter netto	1,19	124 803	121 258
Övriga rörelseintäkter	1	3 471	6 148
Realisationsvinst vid avyttring av fastighet	1	3 794	0
		<b>132 068</b>	<b>127 406</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader för fastigheter	2,4	-43 962	-42 178
Övriga externa kostnader	2	-4 112	-4 325
Personalkostnader	5	-16 307	-17 507
Avskrivningar och nedskrivningar	9,10	-29 830	-31 915
Övriga rörelsekostnader	3	-4 866	-2 013
		<b>-99 077</b>	<b>-97 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>32 991</b>	<b>29 468</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	231	1 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 057	-16 316
		<b>-15 826</b>	<b>-15 052</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 165</b>	<b>14 416</b>
Bokslutsdispositioner		0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 165</b>	<b>14 416</b>
Skatt på årets resultat	8	-1 197	-2 981
<b>Årets resultat</b>	19	<b>15 968</b>	<b>11 435</b>

*Ry R 1*

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,19	874 270	846 593
Pågående nya anläggningar		27 958	2 607
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 594	3 551
		<b>905 822</b>	<b>852 751</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	11	0	50
Fordringar hos dotterbolag		0	39 048
		<b>0</b>	<b>39 098</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>905 822</b>	<b>891 849</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Lager och förråd		147	401
		<b>147</b>	<b>401</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 884	2 169
Fordringar hos koncernföretag		0	1 291
Aktuell skattefordran		2 947	2 414
Övriga fordringar		566	509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 173	929
		<b>9 570</b>	<b>7 312</b>
<i>Kassa och bank</i>	13,16	26 267	19 180
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 984</b>	<b>26 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>941 806</b>	<b>918 742</b>

Oh. RG 1

## Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (60 000 aktier)		60 000	60 000
Uppskrivningsfond		6 035	6 035
Reservfond		<b>66 035</b>	<b>66 035</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		80 580	68 851
Årets resultat		15 968	11 435
		<b>96 548</b>	<b>80 286</b>
		<b>162 583</b>	<b>146 321</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	3 751	2 554
		<b>3 751</b>	<b>2 554</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	395 000	459 000
		<b>395 000</b>	<b>459 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	343 000	279 000
Leverantörsskulder		21 029	13 943
Övriga skulder		982	1 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	15 461	16 551
		<b>380 472</b>	<b>310 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>941 806</b>	<b>918 742</b>

## Kassaflödesanalys

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	32 991	29 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	29 830	31 915
Realisationsvinst	-3 793	0
Förlust vid utrangering av inventarier	4 866	2 013
	<b>63 894</b>	<b>63 396</b>
Erhållen ränta	230	1 264
Erlagd ränta	-16 058	-16 316
Betald inkomstskatt	-701	-657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>47 365</b>	<b>47 687</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	254	97
Förändring av rörelsefordringar	-2 994	-3 430
Förändring av rörelseskulder	5 422	-528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 047</b>	<b>43 826</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 164	-26 653
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	6 004	311
Lån dotterbolag	0	91
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-47 160</b>	<b>-26 251</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	
Amortering lån	0	-29 600
Checkkreditutnyttjande	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-29 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 887</b>	<b>-12 025</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 180</b>	<b>31 205</b>
<b>Likvidmedel från fusion</b>	<b>4 200</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>26 267</b>	<b>19 180</b>

*Stj R/S 7*



## Redovisnings -och tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2020 har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Företaget tillämpade K3 först under 2014.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när den framtida ekonomiska nyttan som är förknippas med innehavet tillfaller företaget och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om-och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som ej fullföljs kostandsförs omgående då beslut fattats om avslut.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Vid övergången till komponentredovisningen har fastigheternas ursprungliga anskaffningskostnad delats upp på komponenter och komponenternas ekonomisk livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. Även de ackumulerade avskrivningar på resp. fastighet delats upp per komponent. Företaget har valt att dela in byggnader i följande komponenter

Benämning	Livslängd i år
Stomme (trä)	80
Stomme betong	100
Tak	40
Fasad	50
Fönster, dörrar, port	40
Installationer(el,rör,ventilation)	30
Badrum	30
Invändig bygg (inre ytskikt)	20
Kök med inredning (el/vvs)	30
Övrigt	20
Markanläggning	20

När komponenten i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten. Restvärdet av ej fullt avskriven komponent bokförs i resultaträkningen som kostnad, medan den nya komponenten aktiveras med en ny avskrivningsplan.

#### Maskiner och inventarier

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan beräknat på anskaffningskostnaden och den bedömda nyttjandeperioden.

#### Nedskrivning av fastigheter

När fastighetsvärderingen visar att en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet bör nedskrivning ske. Företaget genomför nedskrivning om gapet är större än 10% av det bokförda värdet och motsvarar minst 2 mkr och enligt en långsiktig bedömning är värdenedgången bestående.

#### Finansiella instrument

Företaget säkrar effekten av framtida ökning av räntekostnader med ränteswappar. Förändringen av ränteswapparnas marknadsvärde bokförs inte i resultaträkningen.

#### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt.

#### Leverantörsskulder och övriga korta skulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

#### Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningskostnad.

#### Inkomstskatter

Bolagets skattemässiga ackumulerade underskottsavdrag uppgår till 29,0mkr vid årets slut. Vidare finns det ett redovisat värde på fastigheter som överstiger det skattemässiga med 47,1 mkr. Uppskjuten skatt på 3,7 mkr är bokförd, eftersom den uppskjutna skatteskulden gällande skillnaden mellan det redovisade och skattemässiga värdet på fastigheter är högre än den uppskjutna skattefordran på skattemässiga underskottet.

#### Hyresintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för bostäder och lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

#### Leasingkontrakt

Bolaget redovisar alla sina leasingkontrakt som operationella.

#### Offentliga bidrag

De offentliga bidrag som moderbolaget erhållit vid förvärv av anläggningstillgångar har minskat tillgångens anskaffningsvärde.

## Noter

### Not 1 Omsättningens fördelning

	2020	2019
Hysesintäkter inkl. outhyrda objekt		
Bostäder	113 266	108 988
Lokaler	13 101	12 995
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-366	-258
Lokaler	-655	0
Summa hyresintäkter	125 346	121 725
Avgår rabatter	-543	-467
Summa hyresintäkter netto	124 803	121 258
Övriga rörelseintäkter	3 471	6 148
Realisationsvinst vid försäljning av fastighet	3 794	0
<b>Summa omsättning</b>	<b>132 068</b>	<b>127 406</b>

### Not 2 Externa kostnader

	2020	2019
Kostnader material och inköpta tjänster för underhåll och reparation	12 862	11 750
Övriga driftkostnader	6 104	6 104
Taxebundna kostnader	22 944	21 893
Fastighetsskatt	2 052	2 431
Andra externa kostnader	4 112	4 325
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>48 074</b>	<b>46 503</b>

### Varav ersättning till revisorer

#### Ernst & Young

Revisionsuppdraget	116	116
Annan revisionsverksamhet	75	19
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>191</b>	<b>135</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Förlust vid utrangering av fastighetskomponent	4 866	2 013
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>4 866</b>	<b>2 013</b>

### Not 4 Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	12	11
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	12	0
Ska betalas inom 1-5 år	60	0

Leasingkostnader avser leasing av servicebilar och arbetsfordon..

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

Medelantalet anställda	2020		2019	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Män	17	77%	18	75%
Kvinnor	5	23%	6	25%
<b>Totalt</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>
varav säsongsanställda	1		4	

Löner och andra ersättningar	2020	2019
Löner och andra ersättningar	9 973	10 575
Sociala kostnader	4 528	4 991
(varav pensionskostnad)	(1 434)	(1 447)

Av bolagets pensionskostnader avser 314 662 (f.å. 322 368) för VD.

**Löner och andra ersättningar fördelat mellan styrelseledamöter och VD resp. övriga anställda.**

	2020	2019
Styrelse och VD	1056	1 043
Härav tantiem	(0)	(0)
Övriga anställda	8 917	9 532
	<b>9 973</b>	<b>10 575</b>
<i>Sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och VD	315	322
Pensionskostnader övriga anställda	1 120	1 125
Övriga sociala kostnader	3 093	3 544
	<b>4 528</b>	<b>4 991</b>

Bolagets VD har sex månaders uppsägning.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	2020-12-31	2019-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	28%	28%
Andel män i styrelsen	72%	72%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Periodiserade intäkter p.g.a. förtida avslut av ränteswap	160	360
Övriga finansiella intäkter	71	23
Ränteintäkter från koncernbolag	0	881
	<b>231</b>	<b>1 264</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader på lån	12 895	13 163
Borgensavgift till Simrishamns kommun	3 162	3 153
	<b>16 057</b>	<b>16 316</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2020	2019
Aktuell skatt	0	657
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 987	-1 637
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-2 790	3 961
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>1 197</b>	<b>2 981</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>17 165</b>	<b>14 416</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4 %):	3 673	3 085
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	5 489	5 110
Ej avdragsgill nedskrivning	599	1 257
Avskrivning på uppskrivningar	141	129
Återförda utrangeringar 2020	1 041	430
Utnyttjad underskottsavdrag	-5 609	-4 093
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-4 696	-4 567
Ej skattepliktiga intäkter/kostnader	18	23
Återförda investeringar 2020 som avser underhåll	-1 157	-870
Primäravdrag	-427	-427
Ej avdragsilla räntekostnader	962	657
SWAP ränteintäkt vid förtida avslut	-34	-77
<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>657</b>

Akkumulerad uppskjuten skatteskuld pga. skillnaden mellan byggnadernas bokföringsmässiga resp. skattemässiga värde enligt skattesats 20,6%	9 727	12 517
Uppskjuten skattefordran avseende outnyttjad underskottsavdrag enligt gällande skattesats 20,	<u>-5 976</u>	<u>-9 964</u>
	<b>3 751</b>	<b>2 553</b>

*B. R. G. 7*

**Not 9 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 056 249	1 035 453
Årets anskaffningar	27 267	25 204
Försäljningar/utrangeringar	-13 743	-4 408
Fusion Joneberg C	40 489	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 110 262</b>	<b>1 056 249</b>
Ingående avskrivningar	-205 131	-183 415
Fusion Joneberg C	-3 967	
Försäljningar/utrangeringar	5 343	2 395
Årets avskrivningar	-25 650	-24 111
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-229 405</b>	<b>-205 131</b>
Ingående uppskrivningar	32 075	39 426
Årets återförd uppskrivning	0	-7 900
Återförd avskrivning på återförd uppskrivning	0	1 156
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-662	-607
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>31 413</b>	<b>32 075</b>
Ingående nedskrivningar	-36 600	-36 600
Försäljningar/utrangeringar	1 400	0
Årets nedskrivningar	-2 800	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-38 000</b>	<b>-36 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>874 270</b>	<b>846 593</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	874 270	846 593
Verkligt värde	1 345 327	1 293 676

**Beräkning av verkligt värde**

Fastigheternas marknadsvärden har beräknats utifrån ett direktavkastningskrav om 4,5 -7,3% beroende på läge och bostadstyp i Simrishamn. För bostäder i byarna och för äldreboende tillämpas 6,0-7,5%. Vid beräkningen används Datschas värderingsmodell i samråd med värderingsföretag.

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 730	22 624
Fusion Joneberg C	215	
Årets anskaffningar	547	1 579
Försäljningar/utrangeringar	0	-473
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 492</b>	<b>23 730</b>
Ingående avskrivningar	-20 179	-19 015
Försäljningar/utrangeringar	0	157
Årets avskrivningar	-719	-1 321
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 898</b>	<b>-20 179</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 594</b>	<b>3 551</b>

**Not 11 Fordringar hos koncernföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 048	39 139
Fusion Nya Joneberg c AB	-39 048	0
Amorteringar, avgående fordringar	0	-91
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>39 048</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	964	827
Övriga förutbetalda kostnader	209	102
	<b>1 173</b>	<b>929</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	7	7
Disponibla tillgodohavanden	26 260	19 173
	<b>26 267</b>	<b>19 180</b>

**Not 14 Avsättningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld är skillnaden mellan bokfört-och skattemässigt värde avseende fastigheter och uppgår till 9 727 tkr. Uppskjuten skattefordran gällande ackumulerat underskottsavdrag uppgår till 5 976 tkr. Skillnaden mellan uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran uppgår till 3 751 tkr.		
Ingående värde vid årets början	2 553	229
Årets avsättning	1 197	2 324
<b>Utgäenderedovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 750</b>	<b>2 553</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Lån som förfaller inom 1 år efter balansdagen klassificeras som kortfristiga och kommer att refinansieras		
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen	343 000	459 000
	395 000	279 000
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>738 000</b>	<b>738 000</b>

**Not 16 Checkräkningskredit**

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit Sparbanken Skåne	40 000	40 000
Utnyttjad kredit Sparbanken Skåne	0	0

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	1 185	1 026
Upplupna sociala avgifter	718	659
Upplupna räntekostnader	4 483	4 940
Övriga upplupna kostnader	867	1 869
Förutbetalda hyresintäkter	6 068	5 870
Fastighetsskatt	2 140	2 187
	<b>15 461</b>	<b>16 551</b>

**Not 18 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelse Fastigo garantibelopp	210	210
Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån hos SEB	44 491	44 491

**Not 19 Fusion**

Per den 28 december har det tidigare helägda dotterföretaget Nya Joneberg C AB (556915-9618) fusionerats med moderbolaget I moderbolagets resultaträkning för 2020 ingår 2 849 tkr i nettoomsättningen och 1 665 tkr i rörelseresultatet, som hänför sig till resultaträkningen för tiden före fusionen. Koncernmässiga värdet på tillgångar och skulder som övertogs av moderbolaget var vid årets ingång:

Anläggningstillgångar	36 834
Omsättningstillgångar	4 200
Skulder	-1 642
Eget kapital	-294
Netto	39 098

Bj. RG 1

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser inträffade efter räkenskapsårets utgång.

**Not 21 Nyckeltalsdefinitioner**

**Drifnetto**

Rörelseresultat exklusive kostnader för av-och nedskrivningar.

**Rörelsemarginal**

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

**Justerat eget kapital**

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

**Soliditet**

Justerat genomsnittligt eget kapital i procent av balansomslutning

**Not 22 Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

	ÅR 2020	År 2019
Balanserat resultat	80 580 455	68 851 225
Årets resultat	15 968 281	11 434 829
	<b>96 548 736</b>	<b>80 286 054</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>96 548 736</b>	<b>80 286 054</b>

*By Rly ?*



**Underskrifter**  
**Simrishamn, den 16 mars 2021**



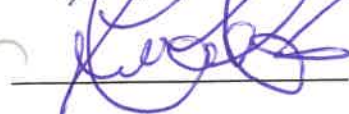
Bertil Bjerstam, ordförande



Robert Grandelius  
vice ordförande



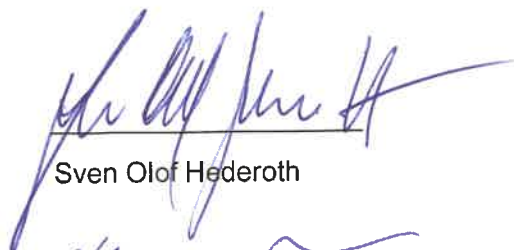
Gerd Holm



Lars Gösta Nilsson



Charlotte Wadström, verkställande direktör



Sven Olof Hederöth

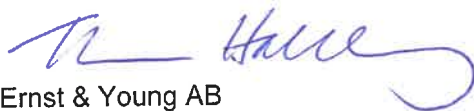


Hans Dahlqvist



Kitty Verngren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2021



Ernst & Young AB  
Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Simrishamns Bostäder AB, org.nr 556100-8417

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Simrishamns Bostäder AB för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Simrishamn's Bostäder AB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 1 april 2021

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

**FASTIGHETSFÖRTECKNING 2020-12-31 SIMRISHAMNS BOSTÄDER AB (INKI JONEBERG HÖJDEN)**

**Bilaga 1**

Område	Bygg år	Lägenheter					Garage		Lokaler		P-platser		Uppvärmning			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Ingår	lok yta	lok antal	Ingår ej
Hvarestus	1962	10	20	15	0	0	45	2708	147	11	12	2708	45	147	1	0
Snäppan	1970-75, 2010	42	145	122	0	0	311	21118	1037	26	138	21118	311	1037	4	0
Tegebluksomr.	1938, 1944	0	16	0	0	0	16	824	39	0	0	824	16	39	1	0
Eken 18	1978-80	0	42	46	11	0	99	7658	0	0	67	7658	99	0	0	0
Stedsgrå	1982	0	10	24	18	0	52	5023	0	34	58	5023	52	0	0	0
B-kroken	1987	0	4	10	4	0	18	1457	0	0	19	1457	18	0	0	0
Höven	1987	0	4	0	0	0	16	1102	0	0	0	1102	16	0	0	0
Blåsen	1990	0	6	4	2	0	14	1023	0	0	14	1023	14	0	0	0
Piskan	1990	0	6	6	0	0	12	3966	0	18	30	3966	46	0	0	0
Bredtuvan	1992	0	12	18	11	0	25	2030	0	0	28	2030	25	0	0	0
Rabban	1991	4	6	0	0	0	10	442	0	0	0	442	10	0	0	0
Herden	1993	4	6	0	0	0	10	1004	0	1	10	1004	20	0	0	8
Flommonet	1986	12	8	0	0	0	20	1004	0	0	8	596	0	0	0	0
Flerkanter	1990	0	4	4	0	0	8	596	0	0	0	596	0	0	0	0
Hejdan	1957	0	8	0	0	0	8	488	0	3	0	488	8	0	0	0
Prästabil	1988, 1972	5	12	11	0	0	28	1829	0	0	0	1829	28	0	0	0
Frankoftten	1977	0	6	6	0	0	12	864	0	0	13	864	12	0	0	12
Mjölledamm	1981, 86, 92	0	20	15	0	0	35	2927	0	8	25	2527	35	0	0	35
Skalla	1982	0	2	2	0	0	4	299	0	0	4	299	4	0	0	4
Ängeln, Lejonet	1985	4	8	4	0	0	16	944	0	16	6	944	16	0	0	0
Haren	1987, 1969	8	12	4	0	0	24	1241	0	0	17	1241	24	0	0	0
Ängen	1983, 1987	0	20	19	0	0	39	2802	0	0	44	2802	39	0	0	0
Tulpanen	1992	7	5	3	0	0	15	1369	735	0	25	1369	15	735	1	0
Lyckan	2013	0	16	15	0	0	31	2087	73	35	35	2087	31	73	1	0
Boken 8	1975, 78, 79, 87	0	16	11	0	0	27	1900	0	0	28	1900	27	0	0	0
Boken 9	1982, 1985	0	20	5	0	0	25	1703	0	0	29	1703	25	0	0	0
Mården	1979	24	6	0	0	0	30	1360	838	0	16	1360	30	838	1	0
Kastanjen	1987, 1989	0	18	12	2	0	32	2312	0	0	32	2312	32	0	0	0
Skogsgård	1966	14	6	0	0	0	20	1028	0	0	6	1028	20	0	0	0
Rönnebröd 1	1982	0	4	5	0	0	9	654	0	0	8	654	9	0	0	9
Rönnebröd 2	1988, 1992	0	5	3	0	0	8	560	0	0	10	560	8	0	0	0
Solrosen	1957	0	2	0	1	0	5	423	0	0	0	423	5	0	0	0
Havsulikten	2008	0	5	5	2	0	12	912	0	0	17	912	12	0	0	0
Snödroppen	2008	0	2	9	4	0	15	1157	0	11	19	1157	15	0	0	0
Joneberg Höjden	2016	0	16	10	1	0	27	1754	0	0	0	1754	27	0	0	0
Trekanten	2018	12	24	24	4	0	64	4124	0	0	45	4124	64	0	0	0
Stibyborg	1991	7	3	2	0	0	12	895	0	0	6	895	12	0	0	0
LSS Gärnäs (Lyrka)	2018	7	0	0	0	0	7	280	75	0	0	280	7	75	1	0
<b>Summa Hyreshus</b>		<b>156</b>	<b>529</b>	<b>425</b>	<b>73</b>	<b>2</b>	<b>1185</b>	<b>82500</b>	<b>10</b>	<b>2944</b>	<b>785</b>	<b>77500</b>	<b>1117</b>	<b>2944</b>	<b>10</b>	<b>4940</b>

Område	Bygg år	Boendeyta inkl. gem.utrymmen					Garage		Lokaler		P-platser		Uppvärmning			
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	Yta	Loket	Antal	
Äldreboende	1951, 1996	48	0	0	0	0	48	2919	1	322	16	2919	48	322	1	0
Lillevångshemmet	1977, 1984	52	0	0	0	0	52	3004	2	1819	41	3004	52	1819	2	0
Skönadishemmet	1994	27	0	0	0	0	27	1517	1	147	17	1517	27	147	1	0
Sojliäktan	1987, 1981	39	0	0	0	0	39	2435	1	474	16	2435	39	474	1	0
Pilegården	1984	27	0	0	0	0	27	1448	1	167	10	1448	27	167	1	0
Ankaret	2004	31	0	0	0	0	31	1920	0	533	36	1920	31	533	1	0
St:Olofsh. Annex	1966	0	0	0	0	0	0	0	1	707	0	0	0	707	1	0
St:Olofshemmet	1961	18	0	0	0	0	18	1180	1	406	16	1180	18	406	1	0
<b>Summa äldreboende</b>		<b>242</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>14423</b>	<b>9</b>	<b>4575</b>	<b>0</b>	<b>14423</b>	<b>242</b>	<b>4575</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>Totalsumma</b>		<b>398</b>	<b>529</b>	<b>425</b>	<b>73</b>	<b>2</b>	<b>1427</b>	<b>96923</b>	<b>19</b>	<b>7519</b>	<b>837</b>	<b>91983</b>	<b>1359</b>	<b>7519</b>	<b>19</b>	<b>0</b>

Yta	Antal
Lgh värme ingår	91 983
Lgh värme ingår ej	4 940
Lokaler värme ingår	68
Lokaler värme ingår ej	7 519
<b>Summa</b>	<b>104 442</b>

# Simrishamns Bostäder AB

## Specifikation säkrade poster och säkringsinstrument

2020-12-31

## LÅN

Nr	Motpart	Startdag	Räntjustering	Slutförfall	Belopp (kr)	Marginal	Ränta	Kommentar
KI_90833	Kommuninvest	2017-08-28	2021-01-15	2021-04-15	74 000 000	0,420%	0,360%	Stibor 3mån +marginal
KI_93619	Kommuninvest	2017-11-28	2021-01-15	2021-04-15	100 000 000	0,320%	0,260%	Stibor 3mån +marginal
KI_96280	Kommuninvest	2018-03-08	2021-01-22	2021-04-22	40 000 000	0,180%	0,117%	Stibor 3mån +marginal
42430323	SEB	2020-08-28	2021-02-26	2021-08-28	44 000 000	0,300%	0,201%	Stibor 3mån +marginal
KI_94937	Kommuninvest	2018-01-26	2021-03-15	2021-09-15	85 000 000	0,270%	0,168%	Stibor 3mån +marginal
KI_110612	Kommuninvest	2019-04-29	2021-03-15	2022-09-15	60 000 000	0,120%	0,018%	Stibor 3mån +marginal
KI_122402	Kommuninvest	2020-04-15	2021-01-24	2022-10-24	100 000 000	0,120%	0,044%	Stibor 3mån +marginal
KI_110613	Kommuninvest	2019-04-29	2021-02-13	2023-11-13	100 000 000	0,150%	0,073%	Stibor 3mån +marginal
KI_122404	Kommuninvest	2020-04-15	2021-03-10	2024-03-11	135 000 000	0,210%	0,104%	Stibor 3mån +marginal

Totalt

738 000 000

## RÄNTESWAPPAR\*

Startdag	Slutdag	Räntebindning	Motpart	Belopp	Ränta	R-bind. (år)	Kommentar	Fast/Rörligt
2011-06-21	2021-06-21	2021-06-21	Nordea	35 000 000	3,515%	0,48	101174591-1281835	SW Fast
2011-06-21	2021-06-21	2021-03-21	Nordea	-35 000 000	-0,029%	0,23	101174591-1281835	SW Rörligt
2011-06-21	2021-06-21	2021-06-21	SEB	40 000 000	3,510%	0,48	52075/298753505T	SW Fast
2011-06-21	2021-06-21	2021-03-21	SEB	-40 000 000	-0,029%	0,23	52075/298753505T	SW Rörligt
2011-08-15	2021-08-16	2021-08-16	Nordea	25 000 000	2,745%	0,63	1030634-1300770	SW Fast
2011-08-15	2021-08-16	2021-02-16	Nordea	-25 000 000	-0,089%	0,13	1030634-1300770	SW Rörligt
2015-10-22	2021-08-23	2021-08-23	SEB	-100 000 000	0,660%	0,65	278997/404504865T	SW Fast
2015-10-22	2021-08-23	2021-02-23	SEB	100 000 000	-0,086%	0,15	278997/404504865T	SW Rörligt
2011-09-27	2021-09-27	2021-09-27	SEB	30 000 000	2,410%	0,74	35014/317856755T	SW Fast
2011-09-27	2021-09-27	2021-03-27	SEB	-30 000 000	-0,016%	0,24	35014/317856755T	SW Rörligt
2011-10-14	2021-10-14	2021-10-14	Nordea	35 000 000	2,725%	0,79	1050098/1327856	SW Fast
2011-10-14	2021-10-14	2021-01-14	Nordea	-35 000 000	-0,060%	0,04	1050098/1327856	SW Rörligt
2011-10-14	2021-10-14	2021-10-14	SEB	40 000 000	2,715%	0,79	35740/322598595T	SW Fast
2011-10-14	2021-10-14	2021-01-14	SEB	-40 000 000	-0,060%	0,04	35740/322598595T	SW Rörligt
2014-12-10	2021-12-10	2021-12-10	SEB	35 000 000	1,030%	0,94	225355/392421065T	SW Fast
2014-12-10	2021-12-10	2021-03-10	SEB	-35 000 000	-0,029%	0,19	225355/392421065T	SW Rörligt
2012-06-05	2022-06-05	2022-06-05	SEB	30 000 000	2,050%	1,43	47803/350332105T	SW Fast
2012-06-05	2022-06-05	2021-03-05	SEB	-30 000 000	-0,019%	0,18	47803/350332105T	SW Rörligt
2012-09-11	2022-09-22	2022-09-22	SEB	20 000 000	2,275%	1,73	56918/354500585T	SW Fast
2012-09-11	2022-09-22	2021-03-11	SEB	-20 000 000	-0,033%	0,20	56918/354500585T	SW Rörligt
2012-09-11	2022-09-22	2022-09-22	SEB	20 000 000	2,200%	1,73	56938/354501705T	SW Fast
2012-09-11	2022-09-22	2021-03-11	SEB	-20 000 000	-0,033%	0,20	56938/354501705T	SW Rörligt
2018-08-16	2023-08-16	2023-08-16	SEB	50 000 000	0,433%	2,63	83096/442852555T	SW Fast
2018-08-16	2023-08-16	2021-02-16	SEB	-50 000 000	-0,089%	0,13	83096/442852555T	SW Rörligt
2019-04-12	2024-04-12	2024-04-12	SEB	25 000 000	0,430%	3,28	990054/452230725T	SW Fast
2019-04-12	2024-04-12	2021-01-12	SEB	-25 000 000	-0,062%	0,03	990054/452230725T	SW Rörligt
2016-06-21	2025-06-23	2025-06-23	SEB	50 000 000	1,970%	4,48	393837/413272305T	SW Fast
2016-06-21	2025-06-23	2021-03-23	SEB	-50 000 000	-0,031%	0,23	393837/413272305T	SW Rörligt
2016-07-06	2026-07-06	2026-07-06	SEB	25 000 000	2,225%	5,52	402531/413757725T	SW Fast
2016-07-06	2026-07-06	2021-01-06	SEB	-25 000 000	-0,063%	0,02	402531/413757725T	SW Rörligt
2018-01-11	2028-01-11	2028-01-11	SEB	50 000 000	1,570%	7,03	556444/421541945T	SW Fast
2018-01-11	2028-01-11	2021-01-11	SEB	-50 000 000	-0,062%	0,03	556444/421541945T	SW Rörligt
2019-09-23	2024-06-23	2024-06-23	SEB	85 000 000	0,019%	3,48	1091387/458218105T	SW Fast
2019-09-23	2024-06-23	2021-03-23	SEB	-85 000 000	-0,031%	0,23	1091387/458218105T	SW Rörligt
2019-09-23	2029-06-23	2029-06-23	SEB	50 000 000	0,340%	8,48	1091388/458218115T	SW Fast
2019-09-23	2029-06-23	2021-03-23	SEB	-50 000 000	-0,031%	0,23	1091388/458218115T	SW Rörligt
2020-12-21	2026-01-11	2026-01-11	SEB	50 000 000	0,125%	5,03	1403971 / 7220074	SW Fast
2020-12-21	2026-01-11	2021-01-11	SEB	-50 000 000	-0,103%	0,03	1403971 / 7220074	SW Rörligt

Totalt brutto

795 000 000

Totalt netto

595 000 000