



simrishamns
bostäder

Årsredovisning

för räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

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).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Simrishamns Bostäder AB, 556100-8417, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Information om verksamheten

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

Styrelsen har hållit 7 sammanträden och arbetsutskottet har sammanträtt vid 5 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 en ny bostadsfastighet "Raketen" med 24 nya lägenheter på Simrisvägen färdigställdes och inflyttning kunde påbörjas i juli-augusti, två månader tidigare än planerat. Projektet följde budget och inga oplanerade kostnader (ÅTA) uppstod.

Det före detta äldreboendet Tulpanen i Hammenhög har fått ny inriktning och i samband med detta även nytt namn, Cypressen. Fastigheten är nu konverterad till ett konceptboende där gemenskap mellan de boende är ett ledord. Samtliga bostäder är uthyrda och en lokal är uthyrd till Gärsnäs församling. Övriga lokaler i byggnaden upplåts till de boende för olika former av aktiviteter.

Bruksgatan 1, Simrishamnsbostädernas "gamla" kontorslokaler är från 1a mars 2022 uthyrt till Hyllie Park Talentbyrå AB

Miljöarbete – Simrishamnsbostäder har påbörjat konvertering av konventionella gräsmattor till ängsmark. Syftet är att skapa mer naturliga habitat för våra insekter och småkryp, binda koldioxid samt underlätta vattenavrinning.

Kundkristallen; Simbo vann sin andra kundkristall för bästa produktindex i konkurrens med ca 300 andra privata och allmännyttiga fastighetsbolag i Sverige.

Simrishamnsbostäder har påbörjat en ny detaljplaneprocess för Bruksområdet/Tegelbruket 6 beläget i centrala Simrishamn. Ny DP planeras för knappt 60

Ny affärsplan är antagen för åren 2021 - 2024

Förvaltning

Bolaget utför fastighetsförvaltning för kommunägda Simrishamns Näringslivsutveckling AB, Estea Joneberg 5 AB för att förvalta Joneberg Merhem och åt Näckström Fastigheter NF3 AB avseende förvaltningen av Joneberg Plaza. Avtalet avseende förvaltning av Merhem är uppsagt per 2022-06-30.

Ekonomi

Rörelseresultat före skatt 2021 uppgår till 13,6 mkr (17,2 mkr). Resultatet är gott och innebär fortsatt konsolidering av bolaget trots tunga investeringar. Avkastningen på genomsnittligt eget kapital är 10,1 % (11,1%) och uppfyller avkastningskravet enligt ägardirektivet. Soliditeten utgör 18,2 % (16,6%). 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 instrumenten. 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 525,0 mkr (555,0). Marknadsvärdet ligger på - 3,1 mkr (-18,8 mkr).

Den genomsnittliga räntebindningstiden för skuldportföljen uppgår till 2,56 år (2,87 år) och den genomsnittliga effektiva räntan ligger på 1,74 % (1,75 %).

Bolagets likvida medel på balansdagen uppgick till 23,7 mkr (26,3 mkr).

AS/uv R1

Hyror

Hyrorna höjdes fr.o.m. den 1 januari 2021 med 0,9 %. Hyreshöjningen differentierades fortsatt med hänsyn till de olika bostädernas bruksvärde. Förhandlingen om hyresförändring för 2022 resulterade i en hyreshöjning på 2,2 % från och med februari månad. Översyn av hyressättningen fortsätter.

I januari 2021 återbetalades 496 tkr till hyresgästerna i underhållsrabatt enligt modellen för hyresgäststyrd lägenhetsunderhåll. I april 2022 utbetalades motsvarande belopp på 475 tkr till hyresgästerna med anledning av att hyresgäster avstått från lägenhetsunderhåll under 2021.

Uthyrningen

Vakansgraden ligger på en låg nivå och kötiderna för att få bostad är ca 0,5 -2,5 år. Det fanns 1 st (4st) vakanta lägenheter vid årets slut. Omflyttningsgraden har under året varit 16,5 % (17,1 %) varav 1,6 % 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 1 404 mkr (1 345 mkr) jämfört med bokfört värde på 899,6 mkr (874,2 mkr). Om avkastningskravet ändras +/- 0,5% ändras värdet med 90 mkr eller ca 9%. Om en fastighets bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 10% och avvikelser överstiger 2,0 mkr, ska det bokförda värdet skrivas ner.

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 räntebindingstider 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 smitt

Ägarförhållanden

Simrishamns Bostäder AB ägs till 100% av Simrishamns Kommun.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning (Mkr)	129,5	132,0	127,4	118,6	116,3
Driftnetto	56,7	62,8	61,4	55,8	54,2
Avskrivningar	-30,9	-27,0	-26,0	-23,2	-22,5
Nedskrivningar	0,0	-2,8	-5,9	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster (Mkr)	13,6	17,2	14,4	12,8	9,1
Avkastning på eget kapital (%)	7,8	11,1	10,2	9,8	7,6
Balansomslutning (Mkr)	949,9	941,8	918,7	936,0	846,0
Soliditet (%)	18,2	16,6	15,2	14,5	14,2
Antal anställda vid årets slut (tillsvidareans)	23	22	21	21	20

Förändring av eget kapital	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	60 000	0	6 035	68 851	11 435	146 321
Överföring resultat föregående år	0		0	11 435	-11 435	0
Fusionsdifferens				294	0	294
Årets resultat	0	0	0	0	15 968	15 968
Utgående balans 2020-12-31	60 000	0	6 035	80 580	15 968	162 583
Överföring resultat föregående år	0	0	0	15 968	-15 968	0
Fusion Joneberg C		0				
Fusionsdifferens						0
Årets resultat	0	0	0	0	11 455	11 455
Utgående balans 2021-12-31	60 000	0	6 035	96 548	11 455	174 038

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserat resultat	96 548 736
Årets resultat	11 454 677
	108 003 413
Disponeras så att i ny räkning överföres	108 003 413

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter netto	1,19	124 951	124 803
Övriga rörelseintäkter	1	4 567	3 471
Realisationsvinst vid avyttring av fastighet	1		3 794
		129 518	132 068
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader för fastigheter	2,4	-49 673	-43 962
Övriga externa kostnader	2	-4 061	-4 112
Personalkostnader	5	-17 958	-16 307
Avskrivningar och nedskrivningar	9,10	-30 910	-29 830
Övriga rörelsekostnader	3	-1 070	-4 866
		-103 672	-99 077
Rörelseresultat		25 846	32 991
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	716	231
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-13 303	-16 057
		-12 587	-15 826
Resultat efter finansiella poster		13 259	17 165
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		13 259	17 165
Skatt på årets resultat	8	-1 804	-1 197
Årets resultat	19	11 455	15 968

BS/av

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,19	889 565	874 270
Pågående nya anläggningar		27 288	27 958
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 634	3 594
		922 487	905 822
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	11	0	0
Fordringar hos dotterbolag		0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		922 487	905 822
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Lager och förråd		147	147
		147	147
<i>Fortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400	4 884
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Aktuell skattefordran		3 071	2 947
Övriga fordringar		0	566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127	1 173
		3 598	9 570
<i>Kassa och bank</i>	13,16	23 723	26 267
Summa omsättningstillgångar		27 468	35 984
SUMMA TILLGÅNGAR		949 955	941 806

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (60 000 aktier)		60 000	60 000
Uppskrivningsfond			
Reservfond		6 035	6 035
		66 035	66 035
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		96 548	80 580
Årets resultat		11 455	15 968
		108 003	96 548
		174 038	162 583
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	5 533	3 751
		5 533	3 751
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	578 000	395 000
		578 000	395 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	160 000	343 000
Leverantörsskulder		15 409	21 029
Övriga skulder		821	982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16 154	15 461
		192 384	380 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		949 955	941 806

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 846	32 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	30 910	29 830
Realisationsvinst	0	-3 793
Förlust vid utrangering av inventarier	1 070	4 866
	57 826	63 894
Erhållen ränta	716	230
Erlagd ränta	-13 303	-16 058
Betald inkomstskatt	-124	-701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 115	47 365
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av varulager	0	254
Förändring av rörelsefordringar	6 095	-2 994
Förändring av rörelseskulder	-5 316	5 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 894	50 047
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 438	-53 164
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	6 004
ån dotterbolag	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 438	-47 160
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering lån	0	0
Checkkreditutnyttjande	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-2 544	2 887
Likvida medel vid årets början	26 267	19 180
Likvida medel från fusion	0	4 200
Likvida medel vid årets slut	23 723	26 267

Pg/m

7

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2021 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 ekonomiska livslängd är 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, uträngörs 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 29,0 mkr 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.

Hysesintäkter

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.

7

Noter

Not 1 Omsättningens fördelning

	2021	2020
Hysesintäkter inkl. outhyrda objekt		
Bostäder	114 472	113 266
Lokaler	11 086	13 101
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-157	-366
Lokaler	-450	-655
Summa hyresintäkter	124 951	125 346
Avgår rabatter	-525	-543
Summa hyresintäkter netto	124 426	124 803
Övriga rörelseintäkter	5 092	3 471
Realisationsvinst vid försäljning av fastighet	0	3 794
Summa omsättning	129 518	132 068

Not 2 Externa kostnader

	2021	2020
Kostnader material och inköpta tjänster för underhåll och reparation	10 999	12 862
Övriga driftkostnader	8 503	6 104
Taxebundna kostnader	27 573	22 944
Fastighetskatt	2 590	2 052
Andra externa kostnader	4 069	4 112
Summa externa kostnader	53 734	48 074

Varav ersättning till revisorer

Ernst & Young		
Revisionsuppdraget	176	116
Annan revisionsverksamhet	0	75
Summa ersättning till revisorer	176	191

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Förlust vid utrangering av fastighetskomponent	1 070	4 866
Summa övriga rörelsekostnader	1 070	4 866

Not 4 Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	48	12
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	48	12
Ska betalas inom 1-5 år	60	60

Leasingkostnader avser leasing av servicebilar och arbetsfordon..

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Män	18	78%	17	77%
Kvinnor	5	22%	5	23%
Totalt	23	100%	22	100%
varav säsongsanställda	1		1	

Löner och andra ersättningar	2021	2020
Löner och andra ersättningar	10 646	9 973
Sociala kostnader	4 887	4 528
(varav pensionskostnad)	(1 301)	(1 434)

Av bolagets pensionskostnader avser 364 597 (f.å. 314 662) för VD.

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

	2021	2020
Styrelse och VD	1 271	1 056
Härav tantiem	(0)	(0)
Övriga anställda	9 375	8 917
10 646	9 973	
<i>Sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och VD	365	315
Pensionskostnader övriga anställda	935	1 120
Övriga sociala kostnader	3 587	3 093
4 887	4 528	

Bolagets VD har sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021	2020
Periodiserade intäkter p.g.a. förtida avslut av ränteswap	0	160
Övriga finansiella intäkter	716	71
Ränteintäkter från koncernbolag	0	0
	716	231

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader på lån	10 141	12 895
Borgensavgift till Simrishamns kommun	3 162	3 162
	13 303	16 057

Not 8 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	0	0
Förändring uppskjuten skatt fusion Joneberg	21	3 987
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-649	3 987
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	2 432	-2 790
Summa redovisad skatt	1 804	5 184

Avstämning av effektiv skattesats

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	13 259	17 165
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %):	2 733	3 673
Skatteeffekt av:		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	6 065	5 489
Ej avdragsgill nedskrivning	0	599
Avskrivning på uppskrivningar	92	141
Återförda utrangeringar 2020	0	1 041
Utnyttjat underskottsavdrag	-3 611	-5 609
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 111	-4 696
Ej skattepliktiga intäkter/kostnader	0	18
Återförda investeringar 2021 som avser underhåll	0	-1 157
Primäravdrag	-411	-427
Ej avdragssilla räntekostnader	243	962
SWAP ränteintäkt vid förtida avslut	0	-34
Uppskjuten skatt	1 804	1 197
Redovisad skatt	1 804	1 197

Skumulerad uppskjuten skatteskuld p.g.a. skillnaden mellan byggnadernas bokföringsmässiga resp. skattemässiga värde enligt skattesats 20,6%	9 078	9 727
Uppskjuten skattefordran avseende outnyttjat underskottsavdrag enligt gällande skattesats 20,	<u>-3 545</u>	<u>-5 976</u>
	5 533	3 751

AS./aw

7

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 110 262	1 056 249
Årets anskaffningar	46 029	27 267
Försäljningar/utrangeringar	-1 284	-13 743
Fusion Joneberg C	0	40 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 155 007	1 110 262
Ingående avskrivningar	-229 405	-205 131
Fusion Joneberg C	0	-3 967
Försäljningar/utrangeringar	455	5 343
Årets avskrivningar	-29 445	-25 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 395	-229 405
Ingående uppskrivningar	31 413	32 075
Årets återförd uppskrivning	0	0
Återförd avskrivning på återförd uppskrivning	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-460	-662
Utgående ackumulerade uppskrivningar	30 953	31 413
Ingående nedskrivningar	-38 000	-36 600
Försäljningar/utrangeringar		1 400
Årets nedskrivningar		-2 800
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-38 000	-38 000
Utgående redovisat värde	889 565	874 270

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	889 565	874 270
Verkligt värde	1 403 358	1 345 327

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.

B/w

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 492	23 730
Fusion Joneberg C	0	215
Årets anskaffningar	3 079	547
Försäljningar/utrangeringar	-304	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 267	24 492
Ingående avskrivningar	-20 898	-20 179
Försäljningar/utrangeringar	297	0
Årets avskrivningar	-1 032	-719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 633	-20 898
Utgående redovisat värde	5 634	3 551

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	39 048
Fusion Nya Joneberg c AB		-39 048
Amorteringar, avgående fordringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	39 048
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	964
Övriga förutbetalda kostnader	127	209
	127	1 173

Handwritten signature

Handwritten mark

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassamedel	0	7
Disponibla tillgodohavanden	23 723	26 260
	23 723	26 267

Not 14 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld är skillnaden mellan bokfört-och skattemässigt värde avseende fastigheter och uppgår till 9 078 tkr. Uppskjuten skattefordran gällande ackumulerat underskottsavdrag uppgår till 3 545 tkr. Skillnaden mellan uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran uppgår till 5 533 tkr.		
Ingående värde vid årets början	3 750	2 553
Årets avsättning	1 783	1 197
Utgående redovisat värde vid årets slut	5 533	3 750

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Lån som förfaller inom 1 år efter balansdagen klassificeras som kortfristiga och kommer att refinansieras	160 000	343 000
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen	578 000	395 000
Skulder till kreditinstitut	738 000	738 000

Not 16 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad internlimit Simrishamns Kommun	40 000	40 000
Utnyttjad limit	0	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	1 382	1 185
Upplupna sociala avgifter	750	718
Upplupna räntekostnader	2 456	4 483
Övriga upplupna kostnader	4 070	867
Förutbetalda hyresintäkter	4 917	6 068
Fastighetsskatt	2 579	2 140
	16 154	15 461

Not 18 Ställda säkerhet och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventalförpliktelse Fastigo garantibelopp	171	198
Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån hos SEB	44 491	44 491

Handwritten signature

Handwritten mark

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser inträffade efter räkenskapsårets utgång.

Not 20 Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto

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 21 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

	ÅR 2021	År 2020
Balanserat resultat	96 548 736	80 580 455
Årets resultat	11 454 677	15 968 281
	<hr/>	<hr/>
	108 003 413	96 548 736
disponeras så att i ny räkning överföres	108 003 413	96 548 736

Bj/w

7

Underskrifter
Simrishamn, den 28 april 2022



Bertil Bjerstam, ordförande



Sven Olof Hederöth



Robert Grandelius
vice ordförande



Hans Dahlqvist



Gerd Holm



Linda Ohlsson

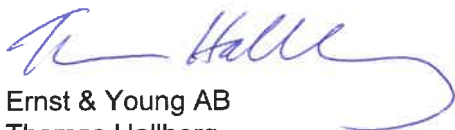


Lars Gösta Nilsson



Charlotte Wadström, verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3. maj 2022



Ernst & Young AB
Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Simrishamns Bostäder AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Simrishamns Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Simrishamns Bostäder AB 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 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

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Simrishamns Bostäder AB för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Simrishamns Bostäder AB 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 3 maj 2022

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor