

ÅRSREDOVISNING 2023

 **BÅSTADHEM**
...ett bättre sätt att bo

Innehåll

VD har ordet	5
Förvaltningsberättelse	6
Ekonomi och Finans	22
Resultaträkning	24
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Noter	29
Underskrifter	39
Revisionsberättelse	40
Granskningsrapport	42
Fastighetsinnehav	43





VD har ordet



2023 var ett utmanande år med flertal räntehöjningar, hög inflation och allmänna kostnadsökningar.

Tack vare vårt långsiktiga arbete inom ekonomi, hållbarhet och med engagerade duktiga medarbetare har vi ändå klarat av att uppnå våra mål och leverera ett positivt, om än blygsamt, resultat.

2023 var också ett mycket intensivt och händelserikt år på Båstadhem då vi bland annat avslutade stora projekt som pågått under flera år. Det var slutbesiktningar av renoveringen på Sandbäcksområdet i Förslöv, nybyggnationen Solbacka i Grevie samt ombyggnaden av Vårdcentral/Apotek i Förslöv.

Utöver det genomförde vi även flera underhålls- och energibesparingsprojekt och vi påbörjade bygget av det nya korttidsboendet på Haga Park i Förslöv åt hyresgästen Båstads kommun.

I slutet på året genomförde vi en ny medarbetarundersökning och denna gång lyckades vi förbättra vårt fantastiska resultat från 2022 med ytterligare några procent nöjda medarbetare. Jag är väldigt stolt och tacksam över att få vara ledare och medarbetare på Båstadhem! Jag är också väldigt stolt över allt det som vi alla på Båstadhem tillsammans dagligen åstadkommer.

Som allmännyttigt bostadsbolag kommer vi fortsätta att prioritera våra uppdrag

- att skapa trygghet och trivsel i våra bostadsområden.
- att vara en attraktiv och utvecklande arbetsplats
- att ha en stabil och trygg ekonomi
- att arbeta med att våra fastigheter underhålls, utvecklas och värde bibehålls

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till er alla medarbetare, styrelse, hyresgäster och samarbetspartners.

Ert engagemang och er dedikation är grunden för vårt framgångsrika arbete, och jag ser med tillförsikt fram emot att fortsätta vår gemensamma resa under det kommande året.

Lisbeth Nilsson
VD



Förvaltningsberättelse

Bolaget

Båstadhem är ett allmännyttigt bostadsföretag, grundat 1952, som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Båstads kommun. Båstad Kommunhus AB, 559301-9705, är ensam ägare till samtliga aktier i bolaget.

VD

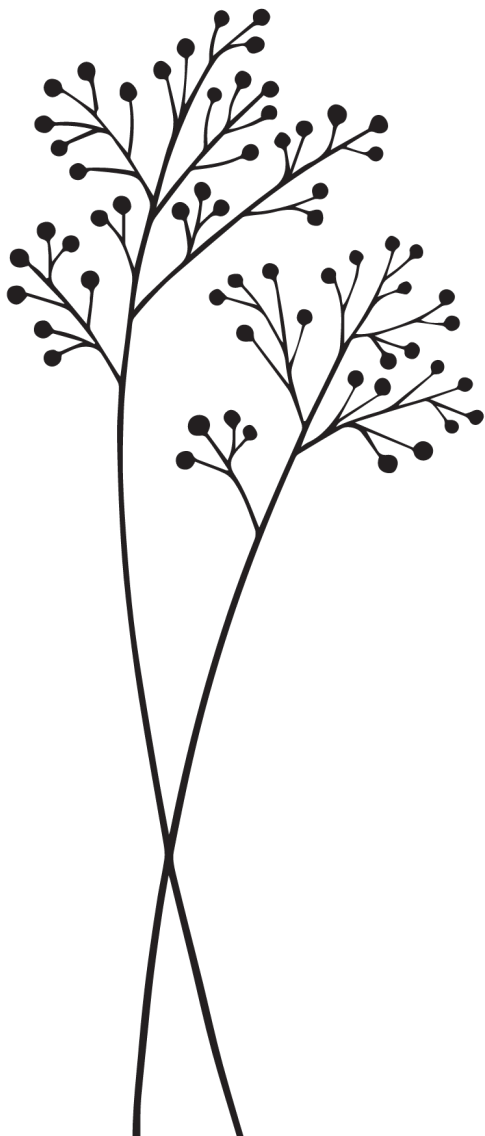
VD har varit Lisbeth Nilsson.

Revisorer

Auktoriserad revisor Andreas Johansson, KPMG Halmstad.

Lekmannarevisorer

Som lekmannarevisorer har Båstads kommunfullmäktige utsett:
Christer De La Motte och Ingvar Andreasson.



Styrelse och dess arbete

Styrelsen har hållit sex ordinarie styrelsemöten under året. Styrelsen har dessutom haft överläggningar med kommunstyrelsens presidium vid skägarmöten.

Under året har antagits en arbetsordning som bland annat reglerar styrelseordförandens och VD:s ansvarsområde.

Den årliga genomgången av bolagets policys, affärsstrategi med tillhörande handlingsplan och internkontrollplan har skett. Bolagets ekonomi följs regelbundet upp med hjälp av budgetjämförelser, likviditets- och nyckeltalsrapporter som VD rapporterar till styrelsen.

Förstärkt uppsiktsplikt och internkontroll

Den förstärkta uppsiktsplikten avser sådan kommunal företagsverksamhet som bedrivs i aktiebolagsform och är ett del- eller helägt kommunalt bolag.

Det är styrelsen för det kommunala bolaget som i denna bestämmelse ålagts att bedöma och pröva om den verksamhet som bolaget bedrivit, under föregående kalenderår, varit kommunalrättsligt kompetensenligt, d v s har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med kommunallagens 6 kapitel § 1a. Om styrelsen finner att så inte är fallet ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

Intern kontroll är ett stöd för att säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs ändamålsenligt och därför behöver arbetet med detta vara integrerat med verksamhetens dagliga arbete. Bolaget har under året utfört en riskinventering och riskanalys. Inventeringen och analysen utgör grund för den årliga internkontrollplanen.

Under året utförs de planerade åtgärder och kontroller för att följa upp och minska de risker som har inventerats. De senaste åren har ett systemstöd för den interna avrapporteringen använts som givit en årlig internkontrollrapport till styrelsen och ägaren. Under året har inga väsentliga avvikelser från riktlinjer, policys och interkontrollplanen noterats. För de risker där uppföljningen visar på brister vidtas åtgärder för att minimera konsekvenserna och vid behov sker uppföljning.

Båstadhem AB:s styrelse har i sin bedömning kommit fram till att bolagets verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Styrelsen har bestått av sju ledamöter jämte suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Båstads kommun. Ordinarie bolagsstämma hölls den 9 maj 2023.

Efter stämman 9 maj 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Birgitte Dahlin (L), ordförande
Viktor Törnqvist (M), vice ordförande
Niclas Svanberg (S)
Lars Elofson (M)
Rustan Svensson (M)
Arne Tegsell (BP)
Linda Svensson (SD)

Styrelsesuppleanter

Cathrine Eriksson (M)
Gösta Sandgren (M)
Ann-Margret Kjellberg (S)
Susanne Jung (M)
Lina Andréasson (MP)
Bo Wendt (BP)
Anders Dahl (SD)

Organisation

Organisationen består av Ekonomi och administration, Uthyrning, Drift, Förvaltning samt Fastighetsutveckling.

Båstadhem hade på bokslutsdagen 2023-12-31 22 anställda, 8 kontorsanställda och 14 i gruppen om fastighetsskötare, fastighetstekniker och snickare.

Ekonomi och administration leds av VD. Uthyrning, Drift, Förvaltning och Fastighetsutveckling leds av Teknisk-, Bostad- och Fastighetsutvecklingschef.

Organisationsanslutning

SA, Sveriges Allmännyttig

FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

Andelsföreningen Skånehem

Feelgood Företagshälsovård

Användarföreningen för Vitec fastighetssystem



Bolagets verksamhet

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ändamålet med bolagets verksamhet är, enligt ägardirektiv från Båstads kommun, att främja i första hand kommunens försörjning av bostäder och lokaler. Dessutom anges att bolaget som långsiktigt mål skall sträva efter att uppnå en god och konsoliderad ekonomi.

I ägardirektiven anges också att Båstads kommun skall vara en föregångare inom följande områden:

- Trygghet i boendet
- Tillgänglighet för rörelsehindrade
- Omvandling till ett ekologiskt hållbart samhälle
- Boendeinflytande för hyresgästerna
- Motverkande av segregation

Under 2023 har Båstads kommun ägardirektiv varit oförändrade sedan de antogs 2014.



Personal

Båstadhem ska vara en attraktiv och utvecklande arbetsplats.

Bolaget ska ta tillvara kompetensen som finns inom organisationen och all personal ska känna sig sedda och viktiga för bolaget.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är en förutsättning för att säkerställa lyckad rekrytering och behålla engagerade medarbetare.

Som ett led i detta mål och arbete gjordes en medarbetaundersökning i december 2023. Resultatet visade på 94% (89) nöjda medarbetare i ett Trust Index inom 3 relationer;

- Tillit till ledarskapet
- Stolthet över arbetet
- Trivsel med kollegor

96% (96) svarade också positivt att Båstadhem är en mycket bra arbetsplats.

Under året har fem anställda lämnat Båstadhem.

Tillfälliga vakanser har hanterats genom inhyrd personal och via externa entreprenörer.

Tre av tjänsterna är tillsatta per bokslutsdagen 2023-12-31.

Bolaget har en deltidsanställd på 50 procent, övriga anställda är på 100 procent.



Båstadhem AB

We're Great Place to Work-Certified™!

96%

of our employees said that when you join the company, you are made to feel welcome

Source: 2023 Great Place To Work Trust Index® Survey



Hyresgästföreningen

Samarbetet med Hyresgästföreningen i Norra Skåne har varit fortsatt gott. Enligt förhandlingsöverenskommelsen har följande ersättningar utbetalats i kr:

	2023	2022
Förhandlingsersättning	143 136	143 136
Boendeinflytande- och fritidsmedel	20 000	91 000
Summa kronor	163 136	234 136

Därutöver tillkommer 269 705 (273 980) kronor för en lokalhyra som disponeras av Hyresgästföreningen och som redovisas som driftskostnad i resultaträkningen.

I december 2022 hade ännu ingen överenskommelse med Hyresgästföreningen nåtts avseende hyreshöjningen för 2023. Däremot nåddes i april 2023, efter beslut av Hyresmarknadskommittén, en överenskommelse om hyreshöjning på 4,0% och ett 1-årigt bränsletillägg på 2,5% från 1 januari 2023.

Våren 2022 slöts en trepartsöverenskommelse mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna. Överenskommelsen innefattar rekommendationer till de lokala parterna och tydliggör vilka faktorer som bör ligga till grund för förhandlingarna om den årliga hyresutvecklingen.

2024 års hyresförhandling avslutades i december 2023 med en överenskommelse om höjning av varmhyror med 5,5% och kallhyror med 4,0%.

Marknad

Uthyrning

Under 2023 har det färdigställts och medgetts tillträde till 20 nyproducerade lägenheter på området Solbacka i Grevie samt till 36 renoverade lägenheter på Sandbäcksvägen 4 i Förslöv.

Vid årsskiftet 2023/2024 fanns 2 vakanta lägenheter på Solbacka och 3 vakanta på Sandbäcksvägen 4. Av de totalt 5 vakanta lägenheterna är samtliga uthyrda per 15 februari 2024.

Vakansgraden ligger fortsatt på en låg nivå men marknaden har blivit trögare och det tar längre tid att hyra ut vissa lägenheter.

Kötiderna för att få hyra en lägenhet är beroende på i vilka områden man söker lägenhet men kötiden har minskat och var 1,8 år i snitt för 2023.

Önskar man bostad i ett specifikt område och läge kan kötiden vara betydligt längre. Längst kötid är det till Båstad och Förslöv medan Grevie och Torekov har lite kortare kötid.

För att medges rätten att hyra en lägenhet lämnas en intresseanmälan via en internetbaserad tjänst för lägenhetsförmedling,

där kunderna aktivt söker lediga lägenheter och där varje dag i kö ger en poäng. Det innebär att alla kan med lika rätt och möjlighet söka och få en bostad efter krav som ställs i bolagets uthyrningspolicy.

Antal avflyttningar 2023 har varit 135 (123).

Hyresbortfallet uppgick 2023 till 2 490 Tkr (2 861).

Därtill kommer obetalda hyror och tjänster med 157 Tkr (37).

Totalt blir detta tillsammans 2 647 Tkr (2 898), vilket motsvarar ett hyresbortfall på 2,4% (2,9%).

Av hyresbortfallet avser 2 181 Tkr (2 521) bostäder och 309 Tkr (340) lokaler. Av hyresbortfallet för bostäder avser 397 Tkr (139) outhyrt och 1 784 Tkr (2 382) bortfall under reparationstandardhöjning.

Av hyresbortfallet på bostäder avser 938 Tkr (2 243) Sandbäcksområdet i Förslöv som varit under renovering.

Under året har 35 Tkr (30) inkommit i återvunna kundfordringar.

Omflyttningsfrekvens i samtliga bostäder har varit 15,3% (15,1%).

Sponsring

Båstads hem sponsrar föreningar eller kulturella arrangemang i kommunen som:

- stödjer en positiv utveckling i de bostadsområden där Båstads hem har en stor andel fastigheter
- når många människor
- tillför kommunen positiva värden

Under året har bidrag utgått med 28 Tkr (25).



Fastighetsbestånd

Vid verksamhetsårets utgång förvaltade bolaget 1 056 lägenheter, 142 lokaler, 49 garage och 19 carportar.

Fastigheterna redovisas i bilaga med lägenhetsfördelning, hyresintäkt, bokfört restvärde och taxeringsvärde. Den ägda förvaltade ytan uppgår till 79 028 m² (77 411).

Båstads kommuns samtliga omsorgsbostäder med tillhörande servicelokaler ägs och förvaltas av Båstadhem.

Sedan 1998 förvaltar Båstadhem kommunens bostadsfastighet Hamnen 3 i Torekov och från och med 1 april 2011 förvaltar Båstadhem större delen av kommunens ytterligare fastigheter.

Förvaltningen regleras i ett särskilt Förvaltningsavtal.

Den förvaltade ytan enligt Förvaltningsavtalet uppgick 2023 till 60 817 m² (60 520).



Nyproduktion

- Solbacka i Grevie, nyproduktion av fyra huskroppar om sammanlagt 20 radhusliknande lägenheter. Projektet byggstartades under slutet av 2021 och omfattar nyproduktion av lägenheter med hög standard, närhet till natur och laddningsmöjligheter för elbilar med mera. Inflyttning påbörjades under juni 2023.
- Ett korttidsboende med 20 vårdplatser har under året byggstartats. Korttidsboendet byggs på fastigheten Förslöv 2:100 där omsorgsboendet Haga Park är beläget. Korttidsboendet som kommer att hyras av Båstad kommun har planerad inflyttning 1 januari 2025.

Avslutade projekt

- Renovering av 60 lägenheter till nybyggnadsstandard med ny utemiljö på Sandbäcksvägen i Förslöv. Renoveringen byggstartades i april 2021 och var helt färdig senhösten 2023.
- Bergvärmeanläggning i Grevie som ska ersätta befintliga gaspannor i områdena på Tvärstigen och Järnvägsgatan har installerats.
- Bergvärmeanläggning på fastigheten på Kristallvägen i Östra Karup som ersättning och komplement till befintlig gaspanna har också installerats.
- Bergvärmeanläggning på fastigheten Hamnen 3 i Torekov som ersättning för oljepanna har installerats.
- Total ombyggnad av fastigheten på Färgerivägen i Förslöv till en modern komplett vårdcentral åt befintlig hyresgäst Region Skåne, ett större apotek och även en offentlig toalett.
- Installation av solceller på Skogsliden och Båstadhems kontorsfastighet i Båstad har utförts.

Pågående projekt

- En eventuell förtätning av Båstadhems fastighet på Kristallvägen 9-11 i Östra Karup.
- Nya miljöhus på äldreboende-fastigheterna Skogsliden i Båstad och Almgården i Grevie.

Bolaget har vid årets slut totalt 19 539 Tkr (103 682) upparbetat i pågående projekt.

Fastighetsförvaltning

Underhåll och ombyggnad

Det totala underhållet under 2023 uppgick till 34 290 Tkr (27 010).

Under året har Båstadhems fortsatt satsat på underhåll och genomfört flera omfattande lägenhetsrenoveringar med bland annat nya kök och badrum.

En beskrivning av bolagets större underhållsprojekt under året följer nedan:

- Takrenovering på Båstadhems kontorsfastighet i Båstad.
- Komplettering med en ny värmepump, luft-vatten, till Aromavägen i Båstad.
- Ny varmvattenkulvert och markanläggning på Aromavägen i Båstad.
- Byte av några trappor och loftgångar på Vångavägen i Båstad.
- Markanläggningar vid Vårdcentralen/Apoteket på Färgerivägen i Förslöv.
- Ny bergvärmeanläggning som ersättning/komplettering för gaspannor på Tvärstigen i Grevie.
- Ny bergvärmeanläggning som ersättning/komplettering för gaspannor på Kristallvägen i Östra Karup.

Under året har det utförts en hel del besiktningar, renoverings-, för- och avflyttningsbesiktningar. Förbesiktningen görs helst inom en vecka efter en uppsägning för att göra en korrekt bedömning av statusen på lägenheten.

Därefter görs en kontroll av lägenhetsstandarden i bruksvärdessystemet Poängen och en ny målhyra sätts.

Avflyttningsbesiktning innebär att lägenheten noggrant går igenom tillsammans med avflyttande hyresgäst så att den lämnas i gott skick.

Vid en renoveringsbesiktning inspekteras arbetet som hantverkspersonal har utfört.



Miljö och energi

Energiförbrukningen avseende uppvärmning uppgick till totalt 5 880 MWh (6 290), vilket motsvarar 78 kWh/m² (83).

Under 2023 har energiförbrukningen minskat genom fortsatt driftsoptimering.

Utförda investeringar och underhåll har under året gett avsedd effekt och därav minskat energiförbrukningen.

Energiförbrukningen avseende fastighetsel uppgick till 1 295 MWh (1 483), vilket motsvarar 16 kWh/m² (19).

I förbrukningen avseende fastighetsel ingår även delar av verksamhetsytor i vård- och omsorgsboenden.

Nuvarande elavtal och gasavtal har tecknats genom HBV. Elavtalet är ett s.k. bra miljöval - vatten 100%. Under året har fjärrvärmern varit 100% fossilfri.

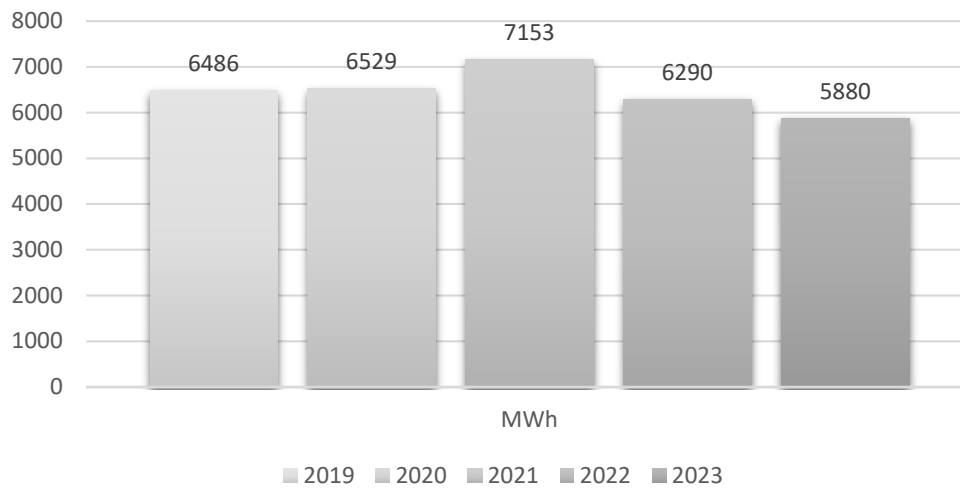
Energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel avseende av Båstadhem ägda fastigheter har under året varit 100% (100) fossilfri. Inköp av olja avser den av Båstads kommun ägda fastigheten Hamnen 3 som förvaltas av Båstadhem AB.

Under 2023 har satsningen på installation av solceller fortsatt med installation av solceller på Fridhemsvägen 7 samt på Skogsliden.

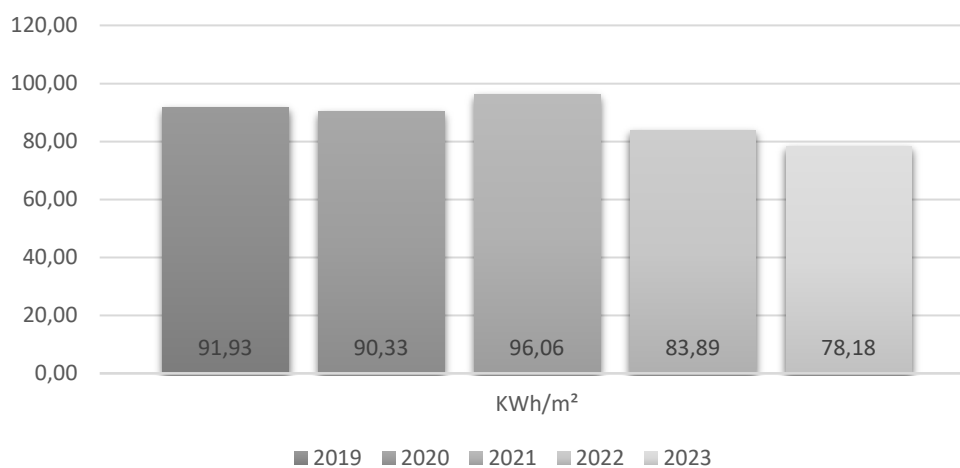
Den totala energiproduktionen avseende solceller uppgick till 154 MWh (49 MWh)



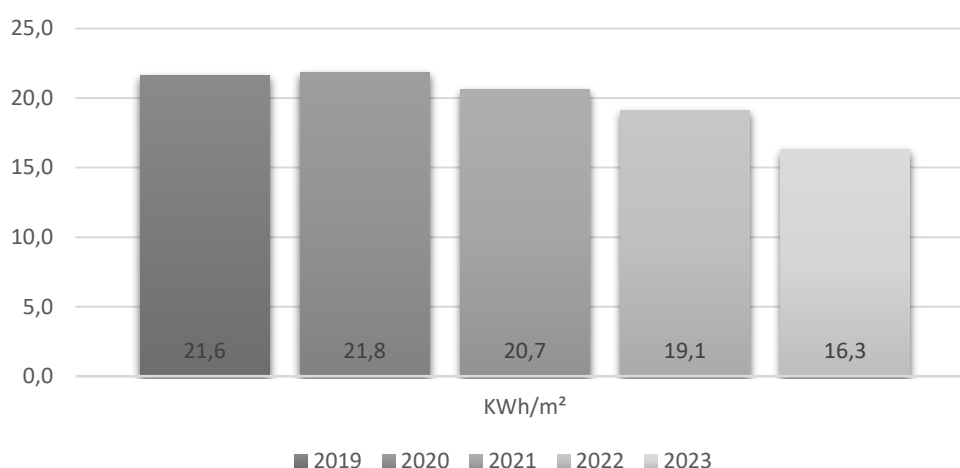
Total förbrukning MWh



Förbrukning uppvärmning KWh/m²



Fastighetsel KWh/m²



Utsikter för år 2024

Båstadhem har varit expansivt med många och stora projekt under senare år.

Förvaltningsytan, antalet lägenheter och det ekonomiska resultatet har ökat.

Bolaget förväntas fortsätta att driva sin verksamhet på nuvarande nivå samt genomföra de pågående projekt som finns påbörjade under det kommande året.

Bolaget har trots stora investeringar en på sikt stigande konsolidering. Målsättningen är att driva företagets ekonomi så att ett ökande överskott årligen kan läggas till det egna kapitalet.

I slutet av 2021 fick Båstadhem förfrågan från Båstads kommun om möjligheterna att bygga ett korttidsboende vid äldreboendet Haga Park i Förslöv.

Byggnationen påbörjades under 2023 och kommer vara slutförd i slutet av 2024.

Korttidsboendet kommer omfatta 18 platser med personalutrymmen och kommer att blockförhyras av Båstads kommun.

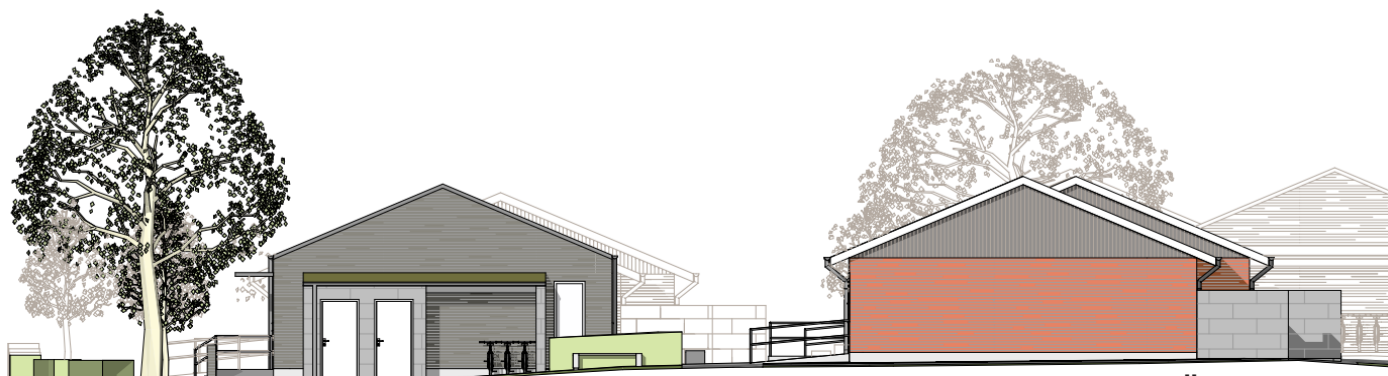
Fastigheten Östra Karup 21:14, Kristallvägen 9-11, är lämplig för förtätning med nya bostäder. I februari 2024 erhöles bygglov för ytterligare 3 byggnader med 2 lägenheter i varje.

Fastigheten omfattar efter byggnationen då 18 lägenheter på 2 RoK med ny tillgänglighetsanpassad tvätt-studio och miljöhus.

På de nya byggnaderna kommer även solceller installeras, detta för att stärka bolagets miljöprofil ytterligare samt för att konsekvent tillvarata möjligheterna till installation av solceller vid underhållsarbeten.

Området kommer att vara dedikerat för boende från 65+.

Upphandling är planerat att göras under 2024 med byggstart i början av 2025.





Ekonomi och finans

Årets resultat efter finansiella poster blev 2 264 Tkr (4 993).

Intäkter

Bostadshyrorna höjdes med 4 % från och med 1 januari 2023 enligt beslut i Hyresmarknads-kommittén. Därtill kom ett bränsletillägg om ytterligare 2,5% för perioden 2023.

Totala hyresintäkter uppgick till 108 366 Tkr (97 152). Övriga intäkter uppgick till 38 95 Tkr (27 849), där förvaltningsuppdraget åt Båstads kommun står för 34 428 Tkr (27 116).

Driftskostnader

Uppvärmningskostnaderna avseende det egna beståndet uppgick till 11 581 Tkr (12 393).

Det motsvarar 154 kr/m² (165). Den kraftiga ökningen de två senaste åren beror främst på att bo-lagets befintliga gasavtal upphörde 1 oktober 2021 och att det därefter har varit ett rörligt pris på historiskt höga nivåer.

Övriga driftskostnader uppgick till 15 934 Tkr (12 717), 201 kr/m² (164). Ökningen beror till största del på kostnader för snöröjning, OVK-besiktningar med åtföljande krav på åtgärder samt generella kostnadsökningar.

Underhållskostnader

Planerat underhåll uppgick under året till 7 828 Tkr (7 569), motsvarande 99 kr/m² (97).

Kostnader för akut underhåll uppgick till 5 657 Tkr (5 419), motsvarande 71 kr/m² (70).

Därutöver har underhåll utförts med 20 805 Tkr (14 022) som har aktiverats som komponenter i anläggningstillgångar.

Totalt underhåll 34 290 Tkr (27 010) motsvarande 432 kr/m² (347).

Personal

Personalkostnaden uppgick till 15 457 Tkr (14 183). Av personalkostnaden 2023 är 4 220 Tkr (3 819) hänförlig till förvaltningen av de kommunala fastigheterna.

Antalet anställda har i genomsnitt varit 24 (24).

Medellönen totalt för 2023 var 32 466 kr (30 884), 31 416 (30 496) kr för kvinnor och 33 026 kr (31 152) för män.

Ingen overtidsersättning har utgått.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgick till 24 628 Tkr (23 087). 1 023 Tkr (936) avser inventarier och 23 605 Tkr (22 151) avser byggnader och markanläggning, 297 kr/m² (285).

Kapitalkostnader

På bokslutsdagen var låneskulden 805,0 Mkr (765,0). Ingen amortering har gjorts under året. Nyupplåning har skett med 40,0 Mkr.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar och lån med fast ränta. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen på bokslutsdagen uppgår till 1,71 år (1,46) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,99 % (1,99).

Kapitalkostnad 2023 för upptagna lån har varit 20,1 Mkr (8,7), därtill kommer kostnad för borgensavgift med 1,9 Mkr (1,7). Total kapitalkostnad 22,0 Mkr (10,4).

Avgift för kommunal borgen har erlagts med 0,25%, 1 912,5 Tkr (1 737,5), på borgensåtagandet per 2023-01-01.

Ränteintäkterna har varit 423,0 Tkr (93,6). Utdelning på andelar har varit 2,0 Tkr (2,0).

Fastigheternas värde

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen MSCI/Datscha.

Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden.

Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet för år elva nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet.

I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

Restvärdet är elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna punkt. Båstadhems faktiska hyresnivåer har lagts in i modellen medan marknadsmässig schablon har tillämpats på driftkostnaderna.

En fastighets värde utgörs av summan av de nuvärdesberäknade årliga driftnettona samt restvärdet. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initialt direktavkastningskrav är 5,0% (5,0) i genomsnitt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 590,0 (1 323,0) Mkr. Detta värde överstiger bokfört värde med 658,6 Mkr (502,5).

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning, kkr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	108 366	97 152	94 067	92 390	83 630
Resultat efter finansiella poster	2 264	4 993	6 963	11 454	10 298
Rörelsemarginal %	22	15,8	16,6	22,5	25,7
Balansomslutning	980 264	935 440	853 256	807 252	796 208
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,6	1,7	1,9	2,7	2,8
Avkastning på eget kapital %	1,9	4,2	6	10,4	10,1
Soliditet %	12,4	12,8	13,6	13,7	12,9

Eget kapital, kr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 000 000	33 621 783	76 804 215
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Utdelning			-98 400
Årets resultat			1 769 913
Vid årets slut	4 000 000	33 621 783	78 475 728

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 78 475 728 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning 4 000 aktier á 34,80kr	139 200
Balanseras i ny räkning	78 336 528
Summa	78 475 728

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		108 365 845	97 152 078
Övriga intäkter	2	38 095 416	27 849 074
		<u>146 461 261</u>	<u>125 001 152</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-27 575 106	-25 110 662
Underhållskostnader	3	-13 485 553	-12 988 548
Fastighetsskatt		-1 504 291	-1 453 613
Övriga externa kostnader	4	-40 010 641	-32 679 043
Personalkostnader	5	-15 457 974	-14 182 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9,11	-24 627 666	-23 087 487
Övriga rörelsekostnader		-	-190 563
		<u>23 800 030</u>	<u>15 308 650</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper	6	2 000	2 000
Ränteintäkter	6	422 980	93 625
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-21 960 816	-10 411 162
		<u>2 264 194</u>	<u>4 993 113</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner		35 731	-1 279 113
		<u>2 299 925</u>	<u>3 714 000</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	8	-530 012	-776 379
		<u>1 769 913</u>	<u>2 937 621</u>
Årets resultat			

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9,10	931 383 445	797 534 504
Inventarier	11	8 642 727	7 931 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	19 539 096	103 681 814
		<u>959 565 268</u>	<u>909 147 328</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	41 400	41 400
		<u>41 400</u>	<u>41 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>959 606 668</u>	<u>909 188 728</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	816 151	300 591
Aktuell skattefordran		469 943	588 571
Övriga fordringar		3 473 676	1 058 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 650 722	1 388 942
		<u>6 410 492</u>	<u>3 336 345</u>
Kassa och bank		<u>14 246 670</u>	<u>22 915 066</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>20 657 162</u>	<u>26 251 411</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>980 263 830</u>	<u>935 440 139</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 000 000	4 000 000
Reservfond		33 621 783	33 621 783
		<u>37 621 783</u>	<u>37 621 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		76 705 815	73 866 594
Årets resultat	17	1 769 913	2 937 621
		<u>78 475 728</u>	<u>76 804 215</u>
Summa eget kapital		<u>116 097 511</u>	<u>114 425 998</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	18	5 712 122	5 747 853
Periodiseringsfonder		1 046 214	1 046 214
		<u>6 758 336</u>	<u>6 794 067</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	19	13 208 813	12 678 800
		<u>13 208 813</u>	<u>12 678 800</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,21	805 000 000	765 000 000
		<u>805 000 000</u>	<u>765 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19 566 062	17 160 044
Skulder till koncernföretag		7 052 983	6 328 125
Övriga kortfristiga skulder		761 684	1 646 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 818 441	11 406 201
		<u>39 199 170</u>	<u>36 541 274</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>980 263 830</u>	<u>935 440 139</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		23 800 031	15 308 651
Avskrivningar/Nedskrivningar		24 627 666	23 087 487
Resultat vid avyttring av materiella tillgångar		-150 538	190 563
		48 277 159	38 586 701
Erhållen ränta		422 980	93 592
Erhållna utdelningar		2 000	2 000
Erlagd ränta		-20 888 906	-9 210 216
Betald skatt/erhållen skatt		118 626	-173 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 931 859	29 298 458
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring kundfordringar		-515 560	-56 291
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-2 677 214	38 702
Förändring leverantörsskulder		2 406 018	7 809 811
Förändring övriga rörelseskulder		-820 031	-1 772 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 325 072	35 317 818
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-74 895 068	-108 933 637
Avyttring av materiella anläggningstillgångar			-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 895 068	-108 933 637
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		40 000 000	70 000 000
Utbetald utdelning till ägare		-98 400	-46 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		39 901 600	69 953 600
Årets kassaflöde		-8 668 396	-3 662 219
Likvida medel vid årets början		22 915 066	26 577 285
Likvida medel vid årets slut	24	14 246 670	22 915 066

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	20-100
Inventarier och maskiner	3-20

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Enligt BFNAR 20.29, K3, redovisas alla finansiella hyresavtal som operationell leasing.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteutäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagit upp till en fast marknadsränta säkringsförhållandet inleddes.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som bolaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	851 062	623 344
Statligt elstöd	2 666 253	-
Ersättning sjuklönekostnader	-	49 797
Vinst vid försäljning inventarier	150 538	60 188
Förvaltningsintäkter avseende kommunägda fastigheter	34 427 563	27 115 745
Summa	38 095 416	27 849 074

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Energiförbrukning, uppvärmning</i>		
Inköp av olja	53 052	149 847
Inköp av el	3 800 027	3 097 912
Inköp av gas	6 683 689	6 768 975
Inköp av fjärrvärme	1 043 938	2 376 458
Summa	11 580 706	12 393 192
<i>Övriga driftskostnader</i>		
VA, renhållning	7 657 029	6 671 443
El, ej uppvärmning	3 381 078	3 556 269
Övrig fastighetsskötsel	4 956 293	2 489 758
Summa driftskostnader	27 575 106	25 110 662
Planerat underhåll	7 828 460	7 569 128
Reparationer	5 657 093	5 419 420
Summa underhållskostnader	13 485 553	12 988 548

Not 4 Ersättning till revisorer och övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	50 625	50 625
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	97 525	65 502
<i>Lekmannarevisionen</i>		
Revisionsuppdrag	76 406	78 658
	224 556	194 785
Förvaltningskostnader avseende kommunägda fastigheter	30 206 942	23 385 491
Övriga kostnader	9 579 143	9 098 767
	39 786 085	32 484 258
Summa övriga kostnader	40 010 641	32 679 043

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	24	15	24	14
Totalt	24	15	24	14

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	43%	36%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och VD	1 458 483	1 315 496
Övriga anställda	8 670 572	8 804 802
Summa	10 129 055	10 120 298
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	4 272 492 1 253 629	3 962 718 925 603

1) Av bolagets pensionskostnader avser 584 766 kr (f.å. 476 133 kr) bolagets ledning avseende 1 (1) person. Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Vid uppsägning av VD från arbetsgivarens sida gäller 6 månaders uppsägningstid och avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning på andelar	2 000	2 000
Ränteintäkter, övriga	422 980	93 625
Summa	424 980	95 625

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	20 048 316	8 673 662
Avgifter för kommunal borgen	1 912 500	1 737 500
Summa	21 960 816	10 411 162

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt	-530 012	-776 379
Summa	-530 012	-776 379

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	2 299 925	3 714 000
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-473 784	-765 084
<i>Skatteeffekt av skattemässiga justeringar</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-52 048	-10 197
Skattepliktig schablonintäkt på periodiseringsfond	-4 180	-1 098
Redovisad effektiv skatt	-530 012	-776 379

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 027 347 405	971 110 636
-Omklassificering	157 453 836	57 185 769
-Nyanskaffningar	-	45 450
-Utrangeringar	-	-994 450
Vid årets slut	1 184 801 241	1 027 347 405
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-229 812 901	-208 466 048
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	803 887
-Årets avskrivning	-23 604 895	-22 150 740
Vid årets slut	-253 417 796	-229 812 901
Redovisat värde vid årets slut	931 383 445	797 534 504
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	59 340 650	59 340 650
Redovisat värde vid årets slut	59 340 650	59 340 650
Taxeringsvärde byggnader	577 791 000	565 993 000
Taxeringsvärde mark	196 644 000	193 724 000
	774 435 000	759 717 000

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 323 000 000	1 265 178 000
Vid årets slut	1 590 000 000	1 323 000 000

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha/MSCI. Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet för år elva nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet.

I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden. Restvärdet år elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna punkt.

Båstadhems faktiska hyresnivåer har lagts in i modellen medan marknadsmässig schablon har tillämpats på driftkostnaderna. En fastighets värde utgörs av summan av de nuvärdesberäknade årliga driftnettona samt restvärdet.

Vid värderingen har marknads direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initial direktavkastningskrav är 4,94% (4,97) i genomsnitt.

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	19 165 317	17 641 942
-Nyanskaffningar	1 956 575	2 183 822
-Avyttringar och utrangeringar	-819 126	-660 447
	<u>20 302 766</u>	<u>19 165 317</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 234 307	-10 958 007
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	597 039	660 447
-Årets avskrivning	-1 022 771	-936 747
	<u>-11 660 039</u>	<u>-11 234 307</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 642 727	7 931 010

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	103 681 814	54 163 217
Under året nedlagda kostnader	73 311 118	106 704 366
Under året aktiverade projekt	-157 453 836	-57 185 769
Redovisat värde vid årets slut	19 539 096	103 681 814

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41 400	41 400
Redovisat värde vid årets slut	41 400	41 400

Not 14 Operationell leasing - leasegivare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	95 102 008	81 995 856
Mellan ett och fem år	6 262 691	5 308 512
Senare än fem år	12 929 270	11 024 900
	<u>114 293 969</u>	<u>98 329 268</u>

Hysesavtal senare än fem år avser avtal med Båstad kommun.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt förutbetalt	1 650 722	1 388 942
Summa	1 650 722	1 388 942

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	4 000	4 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 78 475 728 kronor, disponeras enligt följande:

	2023-12-31
Utdelning 4 000 aktier x 34,80 kr	139 200
Balanseras i ny räkning	78 336 528
Summa	78 475 728

Not 18 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Maskiner och inventarier	5 712 122	5 747 853
Summa	5 712 122	5 747 853

Not 19 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	1 010 394	-	1 010 394
Restvärde byggnader och markanläggning	-	14 901 970	-14 901 970
Outnyttjat underskott	682 763	-	672 763
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 693 157	14 901 970	-13 218 813
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 693 157	14 901 970	-13 218 813
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	304 540	-	304 540
Restvärde byggnader och markanläggning	-	14 255 884	-14 255 884
Outnyttjat underskott	1 272 544	-	1 272 544
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 577 084	14 255 884	-12 678 800
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	1 577 084	14 255 884	-12 678 800
Temporär skillnad			
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2023-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	-	4 906 827	4 904 827
Outnyttjat underskott	-	3 314 386	3 314 386
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Restvärde byggnader och markanläggning	872 042 793	799 703 129	-72 339 664
	872 042 793	807 924 342	-64 120 451
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Outnyttjat ränteavdrag	-	-	-
Outnyttjat underskott	-	1 478 348	1 478 348
	-	6 177 397	6 177 397
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Restvärde byggnader och markanläggning	738 193 953	668 990 633	-69 203 320
	738 193 953	676 646 378	-61 547 575

Not 20 Långfristiga skulder

<i>Kapitalbindning</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	223 500 000	270 000 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	581 500 000	495 000 000
Summa	805 000 000	765 000 000
Belopp, 805 000 000, per 2023-12-31 kommer att återfinansieras.		
<i>Räntebindning (inkl ränteswapar)</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Inom 1 år	318 500 000	463 500 000
Inom 1-2 år	205 000 000	50 000 000
Inom 2-3 år	76 500 000	125 000 000
Inom 3-4 år	155 000 000	36 500 000
Inom 4-5 år	-	40 000 000
Inom 5-6 år	50 000 000	-
Inom 6-7 år	-	50 000 000
Inom 7-8 år	-	-
Summa	805 000 000	765 000 000

Not 21 Finansiella instrument och riskhantering

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lånevolym	805 000 000	765 000 000
Swapvolym	210 000 000	310 000 000
Snittränta %	3,16%	1,99%
Återstående räntebindningstid (år)	1,71	1,46
Återstående kapitalbindningstid (år)	1,69	1,70
Marknadsvärde skuldportfölj	803 000 000	745 000 000
Marknadsvärde Swap-portfölj	6 728 311	15 798 360

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Företaget säkrar sin ränterisk genom ränteswappar och lån med fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna semesterlöner	950 667	883 887
Upplupna räntekostnader	3 282 567	2 210 657
Förskottsbetalda hyror	6 013 767	5 779 170
Övriga upplupna kostnader	1 571 440	2 532 487
Summa	11 818 441	11 406 201

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Ansvarsbelopp Fastigo	179 562	184 694
Summa ställda säkerheter	179 562	184 694

Eventalförpliktelser

Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte upptagits i balansräkningen.

Not 24 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassamedel	440	740
Banktillgodohavanden	14 246 230	22 914 326
	14 246 670	22 915 066

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår per balansdagen till 30 000 000 kr.

Not 25 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Båstad Kommunhus AB, org nr 559301-9705 med säte i Båstad. Båstad Kommunhus AB ägs av Båstads kommun, 212000-0944, som upprättar koncernredovisning.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4% (3%) av inköpen och 48 % (47%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 27 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Underskrifter

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

Båstad 2024-03-12



Birgitte Dahlin
Styrelseordförande



Lisbeth Nilsson
Verkställande direktör



Viktor Törnqvust



Arne Tegsell



Niclas Svanberg



Linda Svensson



Rustan Svensson



Lars Elofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3-2024
KPMG AB



Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsberättelse har lämnats den



Christer De La Motte
Lekmannarevisor



Ingvar Andreasson
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Båstadhem AB, org. nr 556527-7059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Båstadhem AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Båstadhem ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Båstadhem 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 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 huruvida 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, förfälskning, 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 huruvida 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 Båstadhem AB för år 2023 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 Båstadhem 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 ersättningsskyldighet 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.

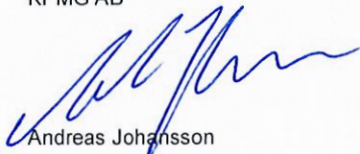
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Halmstad den 26 mars 2024

KPMG AB



Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna
i Båstadhem AB, Båstad kommun

Till årsstämman i Båstadhem AB
organisationsnummer 556527-7059

Till fullmäktige i Båstads kommun

Granskningsrapport för år 2023

Vi, av fullmäktige i Båstads kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Båstadhem AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och interm kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

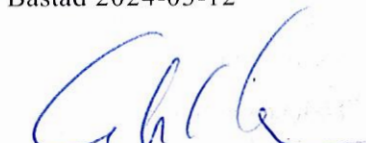
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge oss rimlig grund för bedömning och prövning.

Under 2023 granskade vi Båstadhem AB:s arbete med underhållet av bolagets fastigheter. Rapporten har tillställts styrelsen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Båstad 2024-03-12



Christer de la Motte



Ingvar Andreasson

Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Värdeår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxerings-värde (kSEK)
Hamnen 3	444	1900	246	166	412	1 115	4		
Borgen 3-4	101	1957	1 994	118	2 112	1 287	36	14 548	27 490
Biet 9	102	1959	1 964	227	2 191	1 269	30	14 048	27 280
Bromsen 15	103	1963	3 227	371	3 598	1 306	51	25 986	47 055
Körsbäret 1	104	1976	4 642	0	4 642	1 370	68	28 762	68 000
Hyllebäcken 6	105	1985	1 012	3	1 015	1 437	14	7 921	18 605
Malen 1:263 del	106	1986	5 401	794	6 195	1 375	82	50 225	158 103
Malen 1:263 del TRB	107	2017	3 131	8	3 139	1 876	45	73 958	-
Valnöten 1	108	1991	4 073	0	4 073	1 443	60	33 299	69 600
Malen 1:166	109	1976		481	481		-	5 004	-
Båstad 109:2	114	2018	1 072	0	1 072	1 808	16	32 617	25 000
Östra Karup 20:1	115	2010		41	41		-	-	-
Ö Karup 21:14	116	1972	703	153	856	1 344	12	5 808	5 012
Slammarp 66:5	220	1962	1 685	469	2 154	1 377	36	32 048	19 097
Slammarp 64:3	222	1968	1 991	135	2 126	1 515	24	45 562	14 038
Slammarp 64:4	223	1972	2 027	113	2 140	1 712	36	68 377	16 016
Förslöv 26:1	225	1983	3 371	517	3 888	1 327	59	20 348	32 645
Förslöv 2:9	226	1989	1 239	0	1 239	1 269	16	8 062	17 272
Förslöv 26:2	227	1993		1 275	1 275		-	24 427	-
Förslöv 2:42	230	2010	1 600	0	1 600	1 233	18	24 376	18 450
Slammarp 64:64	232	2013	2 120	0	2 120	1 697	32	35 681	31 710
Vistorp 7:93	233	2019	566	0	566	2 007	14	18 414	10 196
Hållarp 4:143	330	1959	603	100	703	1 186	12	4 621	4 846
Hållarp 4:182	331	1965	1 870	12	1 882	1 174	33	18 637	14 356
Böske 2:106	332	1980	2 245	175	2 420	1 308	36	14 088	20 083
Böske 2:109	333	1989	730	362	1 092	1 103	12	3 976	6 762
Hållarp 4:197	334	2023	1 483	0	1 483	1 690	20	46 364	10 196
Kobben 7	440	1965	1 315	331	1 646	1 152	22	10 280	20 241
Kupan 5	441	1979	1 628	1	1 629	1 249	29	10 014	21 600
Torekov 98:49	442	1992	3 515	0	3 515	1 330	56	20 894	52 800
Tyfonen 1	446	2005	603	0	603	1 394	9	5 245	10 160
S:A HYRESHUS			56 056	5 852	61 908		882	703 590	766 613
Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Byggår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxerings-värde (kSEK)
Malen 1:263 106S	106S	1976	668	356	1 024	1 669	10	-	0
Grevie 6:2	335S	1990	1 048	928	1 976	1 649	24	13 026	0
Valnöten 1S	108S	1991	272	164	436	1 542	5	-	0
Förslöv 1:13	228S	1995	198	147	345	1 910	5	2 356	0
Östra Karup 20:1	115S	2010	1 291	1 898	3 189	1 923	36	31 363	0
Malen 1:263 110S	110S	2014	1 451	3 795	5 246	2 404	46	71 749	0
Förslöv 2:100	235S	2018	1 622	2 827	4 449	2 795	48	100 605	0
S:A VÅRD & OMSORG			6 550	10 115	16 665		174	219 099	0
Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Byggår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxerings-värde (kSEK)
Citadellet 3	1402	2000		867	867		0	8 694	7 822
S:A fd Butab			0	867	867		0	8 694	7 822
TOTALT			62 606	16 834	79 440		1 056	931 383	774 435

■	Delad fastighet
■	Förvaltd fastighet
■	Kallhyra

BÅSTADHEM AB

Fridhemsvägen 7 A

269 31 BÅSTAD

0431-75030

www.bastadhem.se