

Årsredovisning **2021**



Innehåll:

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	18
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Revisionsberättelse	36
Underskrifter	38
Granskningsrapport	39
Fastighetsinnehav	40

VD har ordet

Båstadhems VD har ett brett uppdrag; att skapa trygghet och trivsel i våra bostadsområden, att balansera bostadsmarknaden och samtidigt bidra till en positiv utveckling i kommunen. Båstadhems arbetar med hållbarhet, såväl på ett socialt, ekonomiskt som ett ekologiskt plan.

2021 påbörjades ett av Båstadhems största projekt genom tiderna – renoveringen av 60 lägenheter på Sandbäcksområdet i Förslöv. Arbetet med detta förväntas pågå under 2,5 år och strax innan jul kunde de första hyresgästerna flytta in i det första renoverade huset med 8 lägenheter. Av de tidigare hyresgästerna på området är det lite mer än hälften som har blivit erbjudna en annan lägenhet under tiden arbetet pågår och där Båstadhems står för flyttkostnaderna.

I december togs det första spadtaget på före detta skoltomten i Greve för nybyggnation av 20 radhusliknande lägenheter, med beräknad inflyttning i slutet av 2022. Området har utformats med tanke på framtiden och miljön med bland annat solcellspaneler på alla tak. Dessutom kommer samtliga lägenheter ha möjlighet till egen elbilsladdning.

Under 2021 påbörjades också ett gemensamt utvecklingsprojekt mellan Båstadhems och Bjäre Kraft för att installera laddplatser för

elbilar i anslutning till våra fastigheter. I nuläget har vi laddplatser dels i anslutning till vårt huvudkontor på Fridhemsvägen, vilka är publika utanför kontorstid, och i anslutning till fastighetsskötarens lokaler. Utvecklingsprojektet ger möjlighet till ömsesidigt kunskapsutbyte samtidigt som den ökande efterfrågan möts och tanken är att det ska bli fler laddplatser runt om i Båstads kommun. Vi fick överraskande uppskattning för vårt nya moderna vård- och omsorgsboende i Förslöv, Haga Park, genom att i slutet av 2021 tilldelas Båstads kommuns arkitekturpris 2020. Haga Park färdigställdes 2020 och byggdes på beställning av hyresgästen Vård- och omsorgsförvaltningen på Båstads kommun.

I samband med att Haga Park blev inflyttningsklart frigjordes det tidigare äldreboendet Ängagårdens ytor. Dessa är nu under ombyggnad för en utökning av Region Skånes vårdcentral i samma fastighet, som därmed kommer att få en fördubblad yta och utökad verksamhet. Ombyggnaden väntas vara

klart till sensommaren 2022. Även apoteket i samma fastighet kommer att få större yta och en offentlig toalett kommer också att byggas åt hyresgästen Båstads kommun, vilken är efterlängtd av alla besökare till den stora lekplatsen som ligger bredvid.

Slutligen vill jag framföra ett stort tack till bolagets styrelse, personal, hyresgäster och samarbetspartners, det är vi tillsammans som gör Båstadhems framgångsrikt.

Lisbeth Nilsson
VD





Ledningsgruppen: Dennis Karlsson, Lisbeth Nilsson och Felix van der Reep. Frånvarande: Peter Andersson

Bolaget

Båstadhem är ett helägt dotterbolag till Båstads kommun, som har till uppgift att inom Båstads kommun förvärva, sälja, äga, förvalta och upplåta fastigheter och tomträtter med bostäder, affärs-, och kontorslägenheter samt kollektiva anordningar. Bolaget äger även rätt att bedriva liknande byggnads-, förvaltnings- och driftsuppdrag för annan uppdragsgivares räkning.

VD

VD har varit **Lisbeth Nilsson**.

Revisorer

Auktoriserad revisor **Anna Lönnberg**, KPMG Helsingborg.

Lekmannarevisorer

Som lekmannarevisorer har Båstads kommunfullmäktige utsett: **Sten Wahlgren** och **Ingvar Andreasson**.

Styrelse och dess arbete

Styrelsen har hållit sju ordinarie styrelsemöten under året. Styrelsen har dessutom haft överläggningar med kommunstyrelsens presidium i s k ägarmöten. Under året har antagits arbetsordning som bland annat reglerar styrelseordförandens och VD:s ansvarsområde.

Den årliga genomgången av bolagets policys, jämställdhetsplan och plan mot diskriminering har skett. Bolagets ekonomi följs regelbundet upp med hjälp av budgetjämförelser, likviditets- och nyckeltalsrapporter som VD rapporterar.

Styrelsen har bestått av sju ledamöter jämte suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Båstads kommun. Ordinarie bolagsstämma hölls den 20 april 2021.



Efter stämman 20 april 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

- Birgitte Dahlin (L), ordförande
- Jan Ahlström (M), vice ordförande
- Christian Nilsson (C)
- Håkan Hagström (M)
- Niclas Svanberg (S)
- Arne Tegsell (BP)
- Birger Forsbrant (BP)

Styrelsesuppleanter

- Anna Hirell (L)
- Anette Åkesson (M)
- Emma Jönsson (C)
- Viktor Törnqvist (M)
- Ann-Margret Kjellberg (S)
- Bo Wendt (BP)
- Hakon Böcker (BP)

Bolagets verksamhet

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.

Organisationsanslutning

- SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
- HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.
- Andelsföreningen Skånehem
- Feelgood
- Båstad Turism o Näringsliv, ekonomisk förening
- Användarföreningen för Vitec fastighetssystem

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



Trygghet i boendet



Tillgänglighet för rörelsehindrade



Boinflytande för hyresgäster



Omvandling till ett ekologiskt hållbart samhälle



Motverkande av segregation

Under 2021 har Båstadhems ägardirektiv varit oförändrade sedan de antogs 2014.

Hyresgästföreningen

Samarbetet med Hyresgästföreningen i Norra Skåne har varit fortsatt gott.

Enligt förhandlingsöverenskommelsen har följande ersättningar utbetalats i kr:

	2021	2020
Förhandlingsersättning	143 136	117 360
Boinflytande- och fritidsmedel	91 000	91 000
SUMMA KRONOR	234 136	208 360

Därutöver tillkommer 269 394 (273 980) kronor för lokalhyror som disponeras av Hyresgästföreningen och som redovisas som driftskostnad i resultaträkningen.

I december 2021 hade ännu ingen överenskommelse med Hyresgästföreningen nåtts avseende hyreshöjningen för 2022. Däremot nåddes sent i januari 2022 en överenskommelse om genomsnittlig höjning på 1,77% från 1 januari 2022.

Inför år 2019 enades parterna om en modell för hyressättningen på Båstadhem. Modellens utformning tar hänsyn till hyresgästens värdering av de faktorer som har betydelse för

bostaden och har genomförts via enkätundersökningar samt besiktning av samtliga Båstadhems lägenheter. Därigenom har samtliga lägenheter åsatts en målhyra. De hyresgäster som fått höjda målhyror skyddas genom att målhyrorna införs succesivt.

Möten har under året hållits med Boinflytandekommittén (BIK) där frågor beträffande underhållsåtgärder, fastighetsskötsel etc har behandlats.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll har tillämpats. Härigenom uppnås utökad valfrihet och hyresrabatt för hyresgäster som väljer att skjuta upp underhållet.

Marknad

Uthyrningen

Vakansgraden ligger på en låg nivå och kötiderna för att få hyra en lägenhet är i snitt 2-3 år beroende på i vilka områden man söker lägenhet. Önskar man ett specifikt område och läge kan kötiden vara betydligt längre. Längst kötid har varit till Båstad och Förslöv medan Torekov har lite kortare kötid.

För att få 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.

För närvarande består bostadskön av 2 833 (2 623) sökande varav 1 499 (1 332) är aktiva. Den övervägande delen av de sökande, 2 406 (2 205), är i dagsläget inte boende hos Båstadhem. Antal avflyttningar

2021 har varit 130 (115). Hyresbortfallet uppgick 2021 till 2 872 Tkr (984). Därtill kommer obetalda hyror och tjänster med 42 Tkr (63). Totalt blir detta tillsammans 2 914 Tkr (1 047), vilket motsvarar ett hyresbortfall på 3,0% (1,11 %).

Av hyresbortfallet avser 2 556 Tkr (669) bostäder och 358 Tkr (315) lokaler. Av hyresbortfallet för bostäder avser 259 Tkr (161) outhyrta och 2 297 Tkr (508) bortfall under reparation-standardhöjning. Av hyresbortfallet på bostäder avser 2 014 Tkr Sandbäcksområdet i Förslöv som är under renovering.

Under året har 26 Tkr (163) inkommit i återvunna kundfordringar. Dessa redovisas under övriga intäkter.

Omflyttningsfrekvens i samtliga bostäder har varit 15,1% (13,3%).

Sponsring

Båstadhem sponsrar föreningar eller kulturella arrangemang i kommunen som:

- Stödjer en positiv utveckling i de bostadsområden där Båstadhem har en stor andel fastigheter
- När många människor
- Tillför kommunen positiva värden



Under året har bidrag utgått med 47 Tkr (30).



Bivägen i Båstad



Aromavägen i Båstad



Sandbäcksvägen i Förslöv



Stationsvägen i Förslöv

Fastighetsbestånd

Vid verksamhetsårets utgång förvaltare bolaget 1 036 lägenheter, 134 lokaler, 49 garage och 19 carportar.

Fastigheterna redovisas i bilaga med lägenhetsfördelning, hyresintäkt, bokfört restvärde och taxeringsvärde. Den ägda förvaltare ytan uppgår till 77 053 m² (76 858).

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

Sedan 1998 förvaltar Båstads hem kommunens bostadsfastighet Hamnen 3 i Torekov och från och med 1 april 2011 förvaltar Båstads hem större delen av kommunens fastigheter. Förvaltningen regleras i ett särskilt Förvaltningsavtal. Den förvaltare ytan enligt Förvaltningsavtalet uppgick 2021 till 61 227 m².



Nyproduktion

Solbacka i Greve, nyproduktionen 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.

Pågående projekt

- Renovering av 60 lägenheter till nybyggnadsstandard med ny utemiljö på Sandbäcksområdet i Förslöv. Renoveringen byggstartades i april 2021 och kommer vara helt färdig sommaren 2023. Första huset om 8 lägenheter inflyttades december 2021.
- Bergvärmeanläggning i Greve som ska ersätta befintliga gaspannor i områdena på Tvärstigen och Järnvägsgatan. Provboringar pågår.
- Ombyggnad av vårdcentralen i Förslöv åt befintlig hyresgäst Region Skåne.
- Plan två i fastigheten hyrdes tidigare av Båstads kommun som särskilt boende och blev vakant när Haga Park blev färdigställt. Projektet är en total ombyggnad av fastigheten till en modern, komplett vårdcentral och även ett större apotek.
- Solceller på taket på Båstads hems kontor i Båstad.
- Fasaden renovering del 2 på Ängahällan i Förslöv.
- Fönsterbyte på Agardhsgatan i Båstad.

Bolaget har vid årets slut totalt 54 163 Tkr (14 726) upparbetat i pågående projekt.

Fastighetsförvaltning

Underhåll och ombyggnad

Det totala underhållet under 2021 uppgick till 31 593 Tkr (50 535).

Under året har Båstadhem 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:

- Kulvertbyte och fasadrenovering del 1 på Ängahällan i Förslöv.
- Nytt och utökat brandskydd på LSS-boendet Myllefallet i Förslöv.
- Standardhöjning av 36 lägenheter med nya kök och badrum.
- Isolering av vindsbjälklag på Almgården i Greve.
- Fasadrenovering av förråd på Kaptensgatan i Torekov.
- Målning av fönster, trä och plåtdetaljer på Aromavägen i Båstad.
- Målning av trä och plåtdetaljer på Vångavägen i Båstad.
- Dränering och markanläggning på Kristallvägen i Östra Karup.

Under året har det utförts en hel del besiktningar, renoverings-, för- och avflyttningsbesiktningar, totalt 293 st.

Besiktningarna har fungerat bra trots pandemin. Vid varje besiktning togs kontakt med avflyttande hyresgäst för en individuell plan och tillvägagångssätt.

Förbesiktningen görs helst inom en vecka efter 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.



Beredskap

Under 2021 har Avarn skött fastighetsjouren, bevakning och trygghetsjour.

Grönyteskötseln

Under 2021 hade Båstadhem sex säsongsanställda trädgårdsskötare, fördelat på Torekov, Förslöv och Båstad.

I samarbete med Båstad kommun anställdes två plus två sommarjobbare på halvtid under åtta veckor.

All snöröjning och halkbekämpning är utlagd på entreprenad hos Hallandsåsens Växtbutik och Mickes Trädgård.



Personal

Under 2021 har en heltidsanställd rekryterats till kontoret. Tjänsten är som Fastighetsutvecklingschef. Under året har två fastighetsskötare lämnat Båstadhem och en tjänst är tillsatt under 2021.

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

Miljö och energi

Miljöredovisning för 2021

Energiförbrukningen avseende uppvärmning uppgick till totalt 7 153 MWh (6 529), vilket motsvarar 96 kWh/m² (90). Energiförbrukningen har ökat på grund av att 2021 var ett kallare år jämfört med 2020. Tidigare nybyggnationer har en helårs förbrukning under 2021 mot tidigare år. En bidragande orsak till den ökade energiförbrukningen är även två stora kulvertläckage som varit svårlokaliserade, men som nu är åtgärdade.

Energiförbrukningen avseende fastighetsel uppgick till 1 595 MWh (1 637), vilket motsvarar 20,7 kWh/m² (21,8). I förbrukningen avseende fastighetsel ingår även delar av verksamhetsytor i vård- och omsorgsboenden.

Nuvarande elavtal och gasavtal har tecknats genom HBV. Andelen biogas utgör 100% (100%) av gasleveransen. Elavtalet är ett s.k. bra miljöval - vatten 100%. Under året har fjärrvärmens varit 100% fossilfri.

Våra senaste nyproduktioner Haga Park och Stationsvägen i Förslöv, som hade inflyttning under 2020, har försetts med solceller på taken som producerar fastighetselen. Överskottet säljs som mikroproducerad lokal grön el. Haga Park har också en bergvärmeanläggning för värme och kyla. I nu pågående projekt; Vårdcentralen i Förslöv, nyproduktionen i Grevie och renoveringen på Sandbäcksvägen i Förslöv kommer taken också att förses med solceller. Elbilarna blir fler och efterfrågan ökar. I ett gemensamt utvecklingsprojekt har Båstadhem tillsammans med Bjärekraft installerat laddplatser i Båstad. Utvecklingsprojektet ger möjlighet till ömsesidigt kunskaps-

utbyte, samtidigt som den ökande efterfrågan möts. Om satsningen faller väl ut är tanken att det ska bli fler laddplatser runt om i kommunen på Båstadhems fastigheter.

Båstadhem har under året därav också kunnat byta tjänstebilar samt två servicebilar från fossildrivna till ladd-hybrid respektive rena elfordon. Omställningen med byte av fordonsparken mot elfordon kommer att ske successivt varje år framöver.

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 året har bolaget utfört följande energibesparande åtgärder:

- Utbyte av varmvattenkulvert mot lokalt producerat varmvatten på Vångavägen i Båstad.
- Installation av luft/vattenvärmepump på Åsliden i Östra Karup.
- Fortsatt projektering av en ny bergvärmeanläggning på Järnvägsgatan/Tvärstigen i Grevie.
- Tilläggsisolering av vindbjälklag på Almgården i Grevie.
- Utbyte till nya fönster på Agardhsgatan i Båstad.
- Renovering av tvättstugor, med byte till tvättmaskiner med lägre energiförbrukning och med självdosering av tvättmedel, på Bivägen och Astrakanvägen i Båstad.

Utsikt för år 2022

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 under det kommande året.

Bolaget har trots stora investeringar i bl.a. Haga Park en på sikt stigande konsolidering. Strävandena kommer fortsätta för att driva företagets ekonomi så att ett ökande överskott årligen kan läggas till det egna kapitalet.

Renoveringsprojektet på Sandbäcksvägen i Förslöv påbörjades 2021 och beräknas pågå till 2023. Renoveringen är den största Båstadhem någonsin har gjort och projektet kräver omfattande och noggrann planering med omflyttning inom området under tiden renoveringen pågår.

Nybyggnadsprojektet om 20 radhusliknade lägenheter i Grevie byggstartades under hösten 2021 och beräknas vara färdigt för inflyttning hösten 2022. Som en fortsättning på det projektet har bolaget tillskrivit Båstads kommun med begäran/önskan om att förvärva även den resterande delen av tomten för fortsatt nyproduktion av hyreslägenheter i en etapp 2.

I slutet av 2021 fick Båstadhem förfrågan från Båstads kommun

om möjligheterna att bygga ett korttidsboende vid något av bolagets befintliga vård- och omsorgsboende. Utredningen har visat att bästa och enda möjligheten finns på fastigheten Haga Park i Förslöv. Projekteringen kommer att fortsätta under våren 2022 med förhoppning om ett byggbeslut i styrelsen och kommunfullmäktige under sensommaren.

Bolagsledningen kommer under våren att fortsatt utreda den interna organisationen och se över behovet av nyrekrytering. Detta för att kunna fortsätta bolagets positiva och expansiva utveckling samt för att hantera nära framtida pensionsavgångar. En viktig del i den processen är att genom de förväntade nya ägardirektiv som förhoppningsvis kommer våren 2022 arbeta med affärsplanen för bolagets framtida inriktning, storlek och mål.

Bolaget kommer att fortsätta att ha en aktiv lånehantering genom bland annat räntederivat.

Under 2021 har frågan om huruvida den framtida förvaltningen av Båstads kommuns fastigheter ska ske inom en bolagskoncern eller genom fortsatt förvaltningsavtal med Båstadhem fortsatt att utredas. Beslut i frågan förväntas under 2022. En del i Båstads kommuns koncernbildning är att överföra Båstadhem AB till moderbolaget Båstad Kommunhus AB under våren 2022.



Ekonomi och finans

Årets resultat efter finansiella poster blev 6 963 Tkr (11 454).

Intäkter

Bostadshyrorna höjdes med 0,75 % från och med 1 januari 2021 enligt uppgörelse med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne. Totala hyresintäkter uppgick till 94 067 Tkr (92 390). Övriga intäkter uppgick till 20 444 Tkr (22 031), där förvaltningsuppdraget åt Båstads kommun står för 19 206 Tkr (19 833).

Driftskostnader

Uppvärmningskostnaderna avseende det egna beståndet uppgick till 9 250 Tkr (6 631). Det motsvarar 124 kr/m² (92). Den kraftiga ökningen är främst en anledning av att bolagets befintliga gasavtal upphörde 1 oktober och att det därefter har varit ett rörligt pris på historisk rekordnivå. Även det faktum att 2021 temperaturmässigt var kallare än ett normalår spelar in.

Övriga driftskostnader uppgick till 11 646 Tkr (10 219), 151 kr/m² (136). Ökningen av övriga driftkostnader beror på kostnader för snö- och halkbekämpning.

Underhållskostnader

Planerat underhåll uppgick under året till 9 840 Tkr (10 229), motsvarande 127 kr/m² (136). Kostnader för akut underhåll uppgick till 5 833 Tkr (6 760), motsvarande 76 kr/m² (90). Därutöver har underhåll utförts med 15 920 Tkr (33 546) som har aktiverats som komponenter i anläggningstillgångar. Totalt underhåll 31 593 Tkr (50 535) motsvarande 409 kr/m² (674).

Personal

Personalkostnaden uppgick till 14 557 Tkr (12 384). Av personalkostnaden 2021 är 3 794 Tkr (3 579) hänförlig till förvaltningen av de kommunala fastigheterna. Antalet anställda har haft ett genomsnitt av 27 (24).

Medellönen totalt för 2021 var 29 950 kr (28 402), 29 617 (29 604) kr för kvinnor och 30 128 kr (29 410) för män. Ingen övertidsersättning har utgått.

Av bolagets pensionskostnader på 931 Tkr (633) avser 419 Tkr (304) bolagets VD.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgick till 22 233 Tkr (21 127). 1 038 Tkr (1 063) avser inventarier och 21 195 Tkr (20 064) avser byggnader och markanläggning, 274 kr/m² (261).

Kapitalkostnader

På bokslutsdagen var låneskulden 695,0 Mkr (658,5). Ingen amortering har gjorts under året. Nyupplåning har skett med 36,5 Mkr. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Under 2020 genomförde bolaget, tillsammans med bolagets finansiella rådgivare JLL, ett strategitest för att genomlysna bolagets ränteriskhantering i fastställd finanspolicy. Syftet med testet var att få svar på följande frågeställningar;

- Hur räntekänslig är verksamheten?
- Klarar bolaget av sin tänkta investeringsplan?
- Hur kommer viktiga nyckeltal påverkas?
- På vilken räntenivå blir det problem och vad är sannolikheten för det?
- Vilken räntestrategi är mest optimal utifrån bolagets förutsättningar.

Testet visade att bolaget numera har förutsättningar att ta en högre ränterisk utan att äventyra nuvarande resultatnivåer. Utifrån resultat blev rekommendationen till styrelsen att fatta beslut om att uppdatera ränteriskstrategin i Finanspolicyn med en kortare strategi. Denna förändring förväntas spara räntekostnader för bolaget framöver.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen på bokslutsdagen uppgår till 1,94 år (2,38) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,78 % (1,08).

Kapitalkostnad 2021 för upptagna lån har varit 7,0 Mkr (7,7), därtill kommer kostnad för borgensavgift med 1,6 Mkr (1,6). Total kapitalkostnad 8,6 Mkr (9,3). Avgift för kommunal borgen har erlagts med 0,25%, 1 646,2 Tkr (1 646,2), på borgensåtagandet per 210101. Ränteintäkterna har varit 30,8 Tkr (12,0). 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 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 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 marknadens direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initialt direktavkastningskrav är 5,0% (4,9) i genomsnitt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 265,2 (1 229,2) Mkr. Detta värde överstiger bokfört värde med 502,5 Mkr (470,0).

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning, kkr

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	94 067	92 390	83 630	83 757	81 279
Resultat efter finansiella poster	6 963	11 454	10 298	-710	8 595
Rörelsemarginal %	13,6	22,5	25,7	20,1	23,6
Balansomslutning	854 271	807 252	796 208	671 659	657 133
Avkastning på sysselsatt kapital %	1,9	2,7	2,8	2,7	3,6
Avkastning på eget kapital %	6	10,4	10,1	-0,8	9
Soliditet %	13,6	13,7	12,9	14	14,6

Eget kapital, kr

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>	4 000 000	33 621 783	68 463 005
Utdelning			-37 200
Årets resultat			5 487 189
VID ÅRETS SLUT	4 000 000	33 621 783	73 912 994

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 73 912 994 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning 4 000 aktier á 11,60 kr	46 400
Balanseras i ny räkning	73 866 594
SUMMA	73 912 994

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

Belopp i kr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		94 067 012	92 390 499
Övriga förvaltningsintäkter	2	20 443 845	22 031 158
		114 510 857	114 421 657
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-20 895 855	-16 849 927
Underhållskostnader	3	-15 672 923	-16 989 176
Fastighetsskatt		-1 444 214	-1 317 696
Personalkostnader	5	-14 557 409	-12 383 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 11	-22 232 654	-21 126 880
Övriga externa kostnader	4	-24 143 437	-24 900 677
RÖRELSERESULTAT		15 564 365	20 763 651
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper	6	2000	2000
Ränteintäkter	6	30 778	12 080
Räntekostnader och liknade kostnader	7	-8 634 044	-9 323 384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 963 099	11 454 347
Bokslutsdispositioner		-23 354	-199 573
RESULTAT FÖRE SKATT		6 939 745	11 254 774
Skatt på årets resultat	8	-1 452 556	-2 351 286
ÅRETS RESULTAT		5 487 189	8 903 488

Balansräkning

Belopp i kr

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	9, 10	762 644 588	759 240 382
Inventarier	11	6 683 935	6 516 460
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	54 163 217	14 726 038
Finansiella anläggningstillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	13	41 400	41 400
		41 000	41 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		823 491 740	780 482 880

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	1 190 274	698 382
Aktuell skattefordran		414 952	1 046 936
Övriga fordringar		1 289 656	1 047 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 265 783	2 007 686
		4 160 665	4 800 655
Kassa och bank		26 577 286	21 927 558
Summa omsättningstillgångar		30 737 951	26 728 213
SUMMA TILLGÅNGAR		854 271 091	807 252 493

Eget kapital och skulder

Bundet eget kapital	Not	2021-12-31	2020-12-31
Aktiekapital	16	4 000 000	4 000 000
Reservfond		33 621 783	37 621 783
		37 621 783	37 621 783
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		68 425 805	59 559 517
Årets resultat	17	5 487 189	8 903 488
		73 912 994	68 463 005
SUMMA EGET KAPITAL		111 534 777	106 084 788
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	18	4 468 740	4 745 386
Periodiseringsfonder		1 046 214	746 214
		5 514 954	5 491 600
Avsättningar	19	11 902 421	10 642 985
Uppskjuten skatteskuld		11 902 421	10 642 985
Långfristiga skulder	20, 21	695 000 000	658 500 000
Skulder till kreditinstitut		695 000 000	658 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 385 583	6 367 607
Övriga kortfristiga skulder		754 591	823 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	20 178 765	19 342 354
		30 318 939	26 533 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		854 271 091	807 252 493

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

Den löpande verksamheten	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Resultat före finansiella poster		15 564 365	20 763 651
Avskrivningar/nedskrivningar		22 232 654	21 126 880
Resultat vid avyttring av materiella tillgångar		-302 566	-230 685
		37 494 453	41 659 846
Erhållen ränta		30 778	12 080
Erhållna utdelningar		2 000	2 000
Erlagd ränta		-8 952 928	-9 456 671
Betald skatt/erhållen skatt		438 864	-879 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 013 167	31 337 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar kundfordringar		-491 892	1 144 985
Förändring övriga kortfristiga fordringar		499 898	3 519 001
Förändring leverantörsskulder		3 017 976	-1 072 552
Förändring övriga rörelseskulder		1 086 727	2 096 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 125 876	37 026 061
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-65 398 949	-33 365 326
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		460 001	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-64 938 948	-33 365 326
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		36 500 000	-
Utbetald utdelning till ägare		-37 200	-1 065 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 462 800	-1 065 370
Årets kassaflöde		4 649 728	2 595 365
Likvida medel vid årets början		21 927 558	19 332 193
Likvida medel vid årets slut	24	26 577 286	21 927 558

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 anskaffning svärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffning svärdet 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.

Återvinning svärdet 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 utrangeras. 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.

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 ränteintäkt. 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

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Övriga intäkter	854 172	1 114 108
Försäkringsersättning	-	357 782
Ersättning sjuklönekostnader	81 435	164 556
Vite försenad entreprenad	-	561 737
Vinst vid försäljning inventarier	302 566	-
Förvaltningsintäkter avseende kommunägda fastigheter	19 205 672	19 832 975
SUMMA	20 443 845	22 031 158

Not 3: Drifts- och underhållskostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Energiförbrukning, uppvärmning		
Inköp av olja	114 255	63 261
Inköp av el	2 370 913	1 873 621
Inköp av gas	6 764 451	4 694 545
SUMMA	9 249 619	6 631 427
Övriga driftskostnader		
VA, renhållning	5 672 729	5 090 933
El, ej uppvärmning	2 576 184	2 416 050
Övrig fastighetsskötsel	3 397 323	2 711 517
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	20 895 855	16 849 927
Planerat underhåll	9 840 170	10 229 274
Reparationer	5 832 753	6 759 902
SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	15 672 923	16 989 176

Not 4: Ersättning till revisorer och övriga kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	50 625	59 696
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget (Lekmannarevision)	135 024	107 010
Revisionsuppdrag	84 273	47 205
	269 922	213 911

Förvaltningskostnader avseende kommunägda fastigheter	15 411 523	16 253 941
Förlust avyttring av byggnadskomponenter	-	230 685
Övriga kostnader	8 731 914	8 292 140
	24 143 437	24 776 766
SUMMA ÖVRIGA KOSTNADER	24 413 359	24 990 677

Not 5: Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	Varav män	2020-01-01 - 2020-12-31	Varav män
Medelantalet anställda				
Sverige	27	16	24	16
TOTALT	27	16	24	16

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2021-12-31	2020-12-31
Andel kvinnor		
Styrelsen	36%	36%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	1 275 149	1 192 605
Övriga anställda	9 185 539	8 022 979
SUMMA	10 460 688	9 215 584

Sociala kostnader	3 951 512	3 097 999
(Varav pensionskostnader) 1)	931 219	663 670

1) Av bolagets pensionskostnader avser 419 630 kr (f.å. 304 184 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

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Utdelning på andelar	2 000	2 000
Ränteintäkter, övriga	30 778	12 080
SUMMA	32 778	14 080

Not 7: Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Räntekostnader	6 987 794	7 677 134
Avgifter för kommunal borgen	1 646 250	1 646 250
SUMMA	8 634 044	9 323 384

Not 8: Skatt på årets resultat

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets skattekostnad	-193 120	-81 566
Uppskjuten skatt	-1 259 436	-2 269 720
SUMMA	-1 452 556	-2 351 286

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 939 745	11 254 774
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%) Skatteeffekt av skattemässiga justeringar	-1 429 587	-2 408 521
Omvärdering uppskjuten skatt	-	82 181
Ej avdragsgilla kostnader	-22 200	-24 281
Skattepliktiga schablonintäkt på periodiseringsfond	-769	-665
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	-1 452 556	-2 351 286

Not 9: Byggnader, mark och markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	946 511 768	784 573 026
Omklassificering	23 548 868	162 991 215
Nyanskaffningar	1 050 000	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 052 473
Vid årets slut	971 110 636	946 511 768
Ackumulerande avskrivningar		
Vid årets början	-187 271 386	-168 029 195
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	821 788
Årets avskrivning	-21 194 662	-20 063 979
Vid årets slut	-208 466 048	-187 271 386
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	762 644 588	759 240 382

Varav mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	59 295 200	58 245 200
Redovisat värde vid årets slut	59 295 200	58 245 200
Taxeringsvärde byggnader	458 960 000	452 552 000
Taxeringsvärde mark	185 480 000	185 480 000
	644 440 000	638 032 000

Not 10: Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	1 229 200 000	1 047 000 000
Vid årets slut	1 265 178 000	1 229 200 000

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen 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. Initial direktavkastningskrav är 5,03% (4,95) i genomsnitt.

Not 11: Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	16 957 365	16 768 105
Nyanskaffningar	1 362 902	914 139
Avyttringar och utrangeringar	-678 325	-724 879
	17 641 942	16 957 365
Akkumulerande avskrivningar		
Vid årets början	-10 440 905	-10 102 884
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	520 890	724 879
Årets avskrivning	-1 037 992	-1 062 900
	-10 958 007	-10 440 905
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	6 683 935	6 516 460

Not 12: Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	14 726 038	144 804 697
Under året nedlagda kostnader	62 986 047	32 912 556
Under året aktiverade projekt	-23 548 868	-162 991 215
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	54 163 217	14 726 038

Not 13: Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	41 400	41 400
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	41 400	41 400

Not 14: Operationell leasing - leasegivare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Inom ett år	84 524 690	82 735 183
Mellan ett och fem år	6 051 332	5 300 260
Senare än fem år	9 236 542	8 984 059
TOTALT	99 812 564	97 019 502

Hyresavtal senare än fem år avser avtal med Båstad kommun.

Not 15: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Vite försenad entreprenad, Byggmästarn Skåne	-	561 737
Övrigt förutbetalt	1 265 783	1 445 949
SUMMA	1 265 783	2 007 686

Not 16: Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
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, 73 950 194 kronor, disponeras enligt följande:

	2021-12-31
Utdelning 4 000 aktier x 11,60 kr	46 400
Balanseras i ny räkning	73 903 794
SUMMA	73 950 194

Not 18: Ackumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Maskiner och inventarier	4 468 740	4 745 386
SUMMA	4 468 740	4 745 386

Not 19: Uppskjuten skatt

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Restvärde byggnader och markanläggning	-	11 902 421	-11 902 421
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	11 902 421	-11 902 421
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	11 902 421	-11 902 421
2020-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Restvärde byggnader och markanläggning	-	10 642 985	-10 642 985
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	10 642 985	-10 642 985
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	10 642 985	-10 642 985

Temporär skillnad

2021-12-31	Redovisat värde	Skattemäs-sigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	-	-	-
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Restvärde byggnader och markanläggning	703 349 388	645 570 645	-57 778 743
	703 349 388	645 570 645	-57 778 743

2020-12-31	Redovisat värde	Skattemäs-sigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	-	-	-
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Restvärde byggnader och markanläggning	700 995 182	649 330 208	-51 664 974
	700 995 182	649 330 208	-51 664 974

Not 20: Långfristiga skulder

Kapitalbindning	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	155 000 000	80 000 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	540 000 000	578 500 000
SUMMA	695 000 000	658 500 000

Belopp, 695 000 000, per 2021-12-31 kommer att återfinansieras

Räntebindning (inkl ränteswappar)	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	348 500 000	318 500 000
Inom 1-2 år	-	30 000 000
Inom 2-3 år	150 000 000	-
Inom 3-4 år	106 500 000	150 000 000
Inom 4-5 år	-	70 000 000
Inom 5-6 år	40 000 000	-
Inom 6-7 år	50 000 000	40 000 000
Inom 7-8 år		50 000 000
SUMMA	695 000 000	658 500 000

Not 21: Finansiella instrument och riskhantering

	2021-12-31	2020-12-31
Lånevolym	695 000 000	658 500 000
Swapvolym	340 000 000	415 000 000
Snittränta %	0,78	1,08
Återstående räntebindningstid (år)	1,94	2,38
Återstående kapitalbindningstid (år)	2,14	2,40
Marknadsvärde Swap-portfölj	-6 868 770	-17 255 180

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Företaget säkrar sin ränterisk genom ränteswappar. Säkringsredovisning tillämpas.

Not 22: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	1 012 298	1 035 584
Upplupna räntekostnader	1 009 744	1 328 628
Förskottsbetalda hyror	10 817 353	10 748 485
Förskottsbetalda förvaltningsarvoden	5 528 281	5 468 411
Övriga upplupna kostnader	1 811 089	761 246
SUMMA	20 178 765	19 342 354

Not 23: Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Ansvarsbelopp Fastigo	193 141	170 214
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	193 141	170 214

Eventalförpliktelser

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

Not 24: Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassamedel	740	640
Banktillgodohavanden	26 576 546	21 926 918

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

Not 25: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har krig utbrutit i Ukraina. Konflikten har medfört sanktioner vilka i förlängningen påverkar energipriser för el och gas.

Båstadhems AB köper till stor del energi till löpande priser. Beroende på utvecklingen kan energikostnaderna öka väsentligt under 2022.

Not 26: 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.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster/ Justerat eget kapital.

Soliditet:

Totalt eget kapital/ Totala tillgångar.





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 2021.

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 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 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

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, 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.

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.

- 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 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

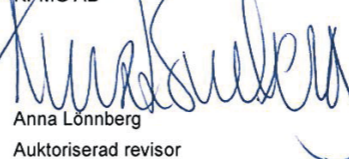
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Helsingborg den 15 mars 2022

KPMG AB


Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Styrelsen



Båstadhem AB
556527-7059

Underskrifter

Båstad 2022-03-15



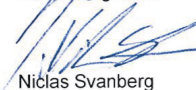
Birgitte Dahlin
Styrelseordförande



Jan Ahlström



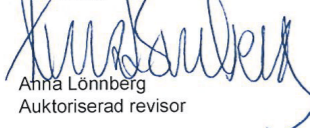
Håkan Högström



Niclas Svanberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor

Vår granskningsberättelse har lämnats den



Sten Wahlgren
Lekmannarevisor

Lisbeth Nilsson
Verkställande direktör



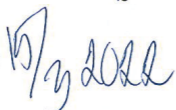
Arne Tegsell



Christian Nilsson



Birger Forsbrant



15/3 2022



Ingvar Andreasson
Lekmannarevisor

Lekmannarevisorerna
i Båstadhem AB, Båstad kommun

Till årsstämman i Båstadhem AB
organisationsnummer 556527-7059

Till fullmäktige i Båstads kommun

Granskningsrapport för år 2021

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 intern 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.

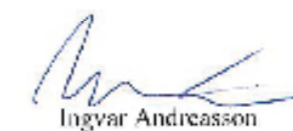
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge oss rimlig grund för bedömning och prövning.

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 2022-03-15



Sten Wahlgren



Ingvar Andreasson

Fastighetsinnehav

Bilaga 1

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	1 010	4		
Borgen 3-4	101	1957	1 994	118	2 112	1 155	36	14 927	24 719
Biet 9	102	1959	1 964	227	2 191	1 156	30	13 839	24 668
Bromsen 15	103	1963	3 227	348	3 575	1 189	51	27 579	41 861
Körsbäret 1	104	1976	4 642	0	4 642	1 230	68	29 283	52 600
Hyllebäcken 6	105	1985	1 012	3	1 015	1 272	14	5 117	13 452
Malen 1:263 del	106	1986	5 401	758	6 159	1 246	82	50 651	123 871
Malen 1:263 del TRB	107	2017	3 131	4	3 135	1 678	45	77 912	-
Valnöten 1	108	1991	4 073	0	4 073	1 310	60	30 455	57 498
Malen 1:166	109	1976		481	481	0	0	5 305	-
Båstad 109:2	114	2018	1 072	0	1 072	1 648	16	34 200	21 000
Östra Karup 20:1	115	2010		41	41	0	0	-	-
Ö Karup 21:14	116	1972	703	153	856	1 225	12	3 219	4 398
Slammarp 66:5	220	1962	1 685	469	2 154	1 248	36	33 591	15 720
Slammarp 64:3	222	1968	1 932	98	2 030	1 165	24	3 804	13 315
Slammarp 64:4	223	1972	2 027	14	2 041	1 050	36	4 405	14 547
Förslöv 26:1	225	1983	3 371	383	3 754	1 180	59	20 503	29 482
Förslöv 2:9	226	1989	1 239	0	1 239	1 146	16	6 777	11 528
Förslöv 26:2	227	1993		1 164	1 164	0	0	2 902	0
Förslöv 2:42	230	2010	1 600	0	1 600	1 116	18	25 576	18 450
Slammarp 64:64	232	2013	2 120	0	2 120	1 547	32	37 582	26 905
Vistorp 7:93	233	2019	566	0	566	1 829	14	19 266	8 810
Hålarp 4:143	330	1959	603	100	703	1 051	12	2 740	4 554
Hålarp 4:182	331	1965	1 870	23	1 893	1 014	33	13 639	13 634
Böske 2:106	332	1980	2 245	175	2 420	1 178	36	8 987	18 299
Böske 2:109	333	1989	730	362	1 092	1 011	12	4 192	6 198
Hålarp 4:197	334	2022		0	0	0	0	1 050	0
Kobben 7	440	1965	1 315	331	1 646	1 050	22	10 911	15 435
Kupan 5	441	1979	1 628	1	1 629	1 138	29	10 577	19 800
Torekov 98:49	442	1992	3 515	0	3 515	1 210	56	21 854	46 000
Tyfonen 1	446	2005	603	0	603	1 267	9	5 516	8 609
S:A HYRESHUS			54 514	5 419	59 933		862	526 360	635 353
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	1 521	10	-	0
Grevie 6:2	335S	1990	1 048	928	1 976	1 505	24	13 025	0
Valnöten 1S	108S	1991	272	164	436	1 406	5	-	0
Förslöv 1:13	228S	1995	198	147	345	1 744	5	2 543	0
Östra Karup 20:1	115S	2010	1 291	1 898	3 189	1 753	36	32 208	0
Malen 1:263 110S	110S	2014	1 451	3 795	5 246	2 191	46	75 741	0
Förslöv 2:100	235S	2018	1 622	2 827	4 449	2 550	48	105 534	0
S:A VÅRD & OMSORG			6 550	10 115	16 665		174	229 051	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	7 234	8 127
S:A fd Butab			0	867	867		0	7 234	8 127
TOTALT			61 064	16 401	77 465		1 036	762 645	643 480

Delad fastighet
Förvaltd fastighet
Kallhyra

BÅSTADHEM AB

Fridhemsvägen 7 A

269 31 BÅSTAD

0431-750 30

www.bastadhem.se

