

Årsredovisning

för

Huddinge Samhällsfastigheter AB

556536-9666

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Huddinge Samhällsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Huddinge Samhällsfastigheter AB, org nr 556536-9666, ska medverka till att Huddinge kommuns verksamheter har tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler genom att äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra och förvalta fastigheter.

Bolagets verksamhet startade den 1 oktober 2017 genom en fission av Huga Fastigheter AB. I de fastigheter som Huddinge Samhällsfastigheter AB äger bedrivs främst kommunal verksamhet, till exempel skolor, förskolor och äldreboenden. Bolaget driver även idrotts- och friluftsverksamhet på idrottsplatser, i ishallar och i friluftsområdet Flottsbro.

Huddinge Samhällsfastigheter är moderbolag till EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB, 559347-5501. Koncernredovisning upprättas ej då dotterbolaget inte är av väsentlig betydelse.

Hållbarhetsrapport

Huddinge Samhällsfastigheter har upprättat en separat hållbarhetsrapport för 2022. Hållbarhetsrapporten har upprättats för att uppfylla kraven på hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen 6:e kapitlet §11. Hållbarhetsrapporten finns att läsa på www.husf.se.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Huddinge Kommun org. nr 212000-0068. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

Uthyrning

Totalt har bolaget 447 807 (439 277) kvm uthyrningsbara ytor. Totalt var 14 590 (14 894) kvm av bolagets ytor outhyrda per 2022-12-31. De outhyrda lokalytorna består främst av lokaler som ska rivras eller är under ombyggnad samt förrådslokaler. Huddinge kommun hyr 410 189 (401 659) kvm av bolagets lokaler.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultaträkning

Ökning av hyresintäkter och avskrivningar avser byggnader som färdigställts och uthyrning startat under året.

Den rådande situationen i omvärlden har inneburit hög inflation med ökade kostnader som följd. Kostnader för el har ökat kraftigt och till viss del även kostnader för material och tjänster.

Ränteuppgången under året har medfört kraftigt ökade räntekostnader.

Under året har fastigheten Bildhuggaren 1 frånträtts. Försäljning av fastigheten har skett via bolag. Avyttringen genererade en vinst om 81 mkr. Vinsten har kommit Huddinge Samhällsfastigheter till del genom en anteciperad utdelning från dotterbolaget.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgick till 50 (129) mkr per den 31 december. Tillgodohavanden finns också på koncernkonto i Huddinge Kommun. Eget kapital uppgick till 2 191 (2 122) mkr och soliditeten den 31 december 2022 uppgick till 32,4 (31,1) procent.

Investeringar

Investeringar uppgick till 431 (625) mkr, varav 423 (624) mkr avser pågående arbete, - (-) mkr mark, 0 (-) mkr byggnad och förvaltningsfastigheter, 0 (-) mkr nedlagda utgifter på annans fastighet och 8 (1) mkr inventarier.

Bland de större projekt som färdigställts under 2022 finns nybyggnation av Balingsnäs förskola och Långsjöskolan samt om- och tillbyggnation av Stensängsskolan och Trångssundskolan.

Under 2021 tecknades avtal om försäljning av fastigheten Bildhuggaren och frånträdet skedde i mars 2022.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Huddinge Samhällsfastigheter står inför utmaningar. Huddinge Kommun växer och bolaget är en viktig aktör när kommunen är i behov av att det byggs skolor, förskolor och inom äldreomsorg.

Finansieringsrisk

Bolaget har all sin finansiering via Huddinge Kommuns internbank. Det innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets finansiering. Låneportföljen uppgick till 4 095 (4 330) mkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

Huddinge Samhällsfastigheter påverkas i hög grad av ränteutvecklingen. Räntenivån har stigit från låga nivåer och prognostiseras att fortsätta stiga under 2023 och 2024 för att sedan plana ut. Risken för stigande räntenivåer och därmed ökade räntekostnader bedöms hög på kort sikt.

Huddinge Samhällsfastigheter bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att öka bland annat på grund av ökad efterfrågan av Huddinge Kommun att bygga samhällsfastigheter som skolor och förskolor men också för ett nytt kommunhus och simhall. Till investeringar ska även kommande underhållsbehov och åtgärder för energibesparingar i befintliga fastigheter läggas. Finansiering av dessa investeringar kommer till stor del att ske via lån.

Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk.

Bolagets lånestruktur framgår i not 24.

Osäkerhetsfaktorer

Den rådande situationen i omvärlden medför osäkerhet om framtida kostnadsutveckling för energi, finansiering, material och tjänster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	656 220	608 927	573 996	630 133	627 047
Övriga intäkter	113 921	63 911	107 403	70 350	66 463
Resultat efter finansiella poster	41 439	17 410	20 455	-982	28 986
Direktavkastning fastigheter (%)	4,5	4,7	4,9	5,0	5,0
Balansomslutning	7 021 521	7 183 948	6 737 145	6 286 685	6 032 807
Fastighetslån	4 095 000	4 330 000	3 900 000	3 480 000	3 200 000
Soliditet (%)	32,4	31,1	33,0	35,2	36,5
Avkastning på eget kap. (%)	1,8	0,8	0,9	0,0	1,3
Avkastning på totalt kap. (%)	3,8	0,9	1,1	0,8	1,2
Medelantalet anställda	137	133	129	136	131

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 000	10 787	2 073 355	18 080	2 122 222
Disposition enligt beslut av årsstämman:			18 080	-18 080	0
Årets resultat				68 361	68 361
Belopp vid årets utgång	20 000	10 787	2 091 435	68 361	2 190 583

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 091 435 322
årets vinst	68 360 642
	2 159 795 964

disponeras så att
i ny räkning överföres

	2 159 795 964
--	---------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	656 220	608 927
Övriga intäkter		113 921	63 911
		770 141	672 837
Rörelsens kostnader			
Underhålls- och reparationskostnader		-155 841	-90 315
Driftskostnader	3, 4	-193 196	-157 581
Fastighetsskatt		-963	-1 310
Personalkostnader	5	-107 140	-100 730
Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-231 708	-220 094
Övriga rörelsekostnader	4, 6	-263 603	-39 084
		-952 452	-609 113
Rörelseresultat		-182 311	63 725
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	297 325	18
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		447	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-74 022	-46 332
		223 750	-46 314
Resultat efter finansiella poster		41 439	17 410
Bokslutsdispositioner	9	33 422	13 316
Resultat före skatt		74 862	30 727
Skatt på årets resultat	10	-6 501	-12 647
Årets resultat		68 361	18 080

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	39 243	38 202
Förvaltningsfastigheter	12	5 867 669	5 947 929
Nedlagda utgifter på annans fastighet	13	6 880	8 688
Inventarier, verktyg och installationer	14	396 339	372 376
Pågående nybyggnation	15	399 118	488 444
		6 709 249	6 855 639

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16, 17	25	25
Uppskjuten skattefordran	18	2 600	3 200
		2 625	3 225

Summa anläggningstillgångar

6 711 874 6 858 864

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 616	8 908
Aktuella skattefordringar		6 951	6 899
Övriga fordringar	19	276 108	285 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	17 922	23 848
		309 597	324 956

Kassa och bank

		50	129
Summa omsättningstillgångar		309 647	325 085

SUMMA TILLGÅNGAR

7 021 521 7 183 948

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	21, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		20 000	20 000
Uppskrivningsfond		10 787	10 787
		30 787	30 787
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 091 435	2 073 355
Årets resultat		68 361	18 080
		2 159 796	2 091 435
Summa eget kapital		2 190 583	2 122 222
Obeskattade reserver	23	105 938	139 361
Uppskjuten skatteskuld			
Uppskjutna skatter	18	280 176	274 275
Summa avsättningar		280 176	274 275
Långfristiga skulder			
Skulder till Huddinge kommun	24	4 095 000	4 330 000
Depositioner		554	554
Summa långfristiga skulder		4 095 554	4 330 554
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 594	106 985
Övriga skulder		23 522	11 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	223 154	199 168
Summa kortfristiga skulder		349 270	317 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 021 521	7 183 948

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	41 439	17 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	148 755	228 731
Betald skatt		-52	-507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		190 142	245 634
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		292	45 079
Förändring av kortfristiga fordringar		15 119	-91 496
Förändring av leverantörsskulder		-4 391	1 718
Förändring av kortfristiga skulder		36 126	-5 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten		237 288	195 403
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-430 694	-625 429
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		428 327	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 367	-625 404
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	430 000
Amortering av lån		-235 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-235 000	430 000
Årets kassaflöde		-79	-1
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		129	130
Likvida medel vid årets slut		50	129

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten samt verksamheten på Flottsbro och redovisas i perioden intäkten inflyter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Från och med 2019 aktiveras ränta kopplat till uppförande av anläggningstillgångar. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse som rörelsefastigheter och fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5-10 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Markanläggningar	10-20 år
Övernattningsstugor	50 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25-50 år
Kök	25-50 år
Våt/hygienrum	30 år
Hyresgästpassning	10 år
VS Stammar	40 år
Ventilation	10-40 år
El	10-40 år
Hiss/transport	40 år

Nedlagda utgifter på annans fastighet skrivs av på kontraktstiden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inkl kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt av enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Pensioner

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för tjänstemän är tryggade genom försäkring i Alecta medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggade genom försäkring hos FORA.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning.

Direktavkastning fastigheter

Resultat före avskrivningar och realisationsvinst/förlust dividerat med planenligt utgående restvärde.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver. För 2020 och 2019 är det 78,6% procent av obeskattade reserver och för 2018 och 2017 är det 78,0% av obeskattade reserver.

Uppskattningar och bedömningar

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Se vidare not 12.

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Specifikation av hyresintäkter		
Bostäder	451	302
Ej uthyrt bostäder	-23	-21
Lokaler	669 720	623 024
Hyresrabatterade lokaler	-18	-18
Garage och parkeringsplatser lokaler	19	18
Ej uthyrt lokaler	-13 929	-14 378
	656 220	608 927

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fjärrvärme	33 883	33 867
El	69 484	50 127
Renhållning	10 271	9 153
Snöröjning	8 059	8 096
Vatten	7 728	7 165
Bevakning	8 205	7 070
Inre städning	1 553	1 728
Marknadsföring	38	0
Fastighetsförsäkring	3 757	3 686
Hyra paviljonger	36 227	24 683
Övrigt	13 992	12 004
	193 196	157 581

Not 4 Operationella leasingavtal

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande;

	2022	2021
Inom ett år	30 802	33 072
Senare än ett år men inom fem år	20 611	35 457
Senare än fem år		0
	51 413	68 529

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till;

Maskiner och inventarier	2 933	2 285
Byggnader/lokaler	31 923	24 473
Leasingkostnader	34 856	26 758

Ökningen av leasingkostnader avser inhyrda paviljonger.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	44	40
Män	93	93
	137	133
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 783	1 743
Övriga anställda	68 476	65 416
	70 259	67 159
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	510	458
Pensionskostnader för övriga anställda	6 272	6 567
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 438	22 338
	30 220	29 363
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	100 479	96 522
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktör

Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen är denne berättigad till 12 månaders lön. Om beslutet om uppsägningen beror på att verkställande direktör gjort sig skyldig till ekonomiska oegentligheter där domstol funnit verkställande direktör skyldig till olagligheter som rör Huddinge Samhällsfastigheter AB, äger VD inte rätt till uppsägningslön eller övriga förmåner.

Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja verkställande direktören från sin befattning med omedelbar verkan.

Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdrag	35	265
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	123	144
	158	409
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	420	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	129	
	549	
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	19	18
Lekmannarevision KPMG	130	131
	149	149

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	297 325	0
Resultat vid avyttringar	0	18
	297 325	18

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränta fastighetslån	-79 776	-58 810
Aktiverad ränta	5 789	12 541
Övriga räntekostnader	-36	-62
	-74 022	-46 332

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	33 422	13 316
	33 422	13 316

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	6
Skattereduktion hänförlig till inventarier	-600	3 200
Uppskjuten skattekostnad	-5 901	-15 852
Totalt redovisad skatt	-6 501	-12 647

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		74 862		30 727
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-15 421	20,6	-6 330
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	63,1	-47 209	5,6	-1 729
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	-3,0	2 253	0,0	12
Skattereduktion inventarier 3,9%	2,5	-1 900	-10,4	3 200
Temporära skillnader från fastigheter			4,2	-1 277
Skatteeffekt av schablonintäkt/schablonränta periodiseringsfond	0,6	-480	0,8	-245
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-81,8	61 250		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	6,7	-4 993	20,6	-6 322
Justering skatt tidigare år			0,0	6
Övrigt			-0,1	38
Redovisad effektiv skatt	8,7	-6 501	41,2	-12 647

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 000	59 787
Inköp		485
Försäljningar/utrangeringar		-35
Omklassificeringar	3 250	763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 250	61 000
Ingående avskrivningar	-22 798	-20 690
Försäljningar/utrangeringar		17
Årets avskrivningar	-2 210	-2 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 008	-22 798
Utgående redovisat värde	39 243	38 202

Bolaget skiljer på rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Rörelsefastigheter, fastigheter som används i rörelse, klassificeras som Byggnader och mark i balansräkningen. Fastigheter som bolaget äger i syfte att generera hyresinkomster och värdeökning klassificeras som Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 828 836	7 103 788
Inköp	427	58
Försäljningar/utrangeringar	-267 824	-66 152
Omklassificeringar	372 793	791 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 934 232	7 828 836
Ingående avskrivningar	-1 868 112	-1 730 592
Försäljningar/utrangeringar	19 256	63 610
Årets avskrivningar	-204 911	-201 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 053 767	-1 868 112
Ingående uppskrivningar	10 787	10 787
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 787	10 787
Ingående nedskrivningar	-23 582	-23 582
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 582	-23 582
Utgående redovisat värde	5 867 669	5 947 929
Bokfört värde byggnader	5 634 191	5 689 628
Bokfört värde mark	233 478	258 301
	5 867 669	5 947 929

Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Huddinge Samhällsfastigheter är Huddinge Kommuns fastighetsbolag som tillhandahåller kommunala verksamhetslokaler. För de kommunala verksamhetslokalerna gäller principen självkostnadsprissättning vilket för bolagets fastigheter innebär att fastighetskostnader och investeringar täcks inom hyresättning gentemot kommunen. Med anledning av detta bedöms inte upplysningen om verkligt värde vara tillämplig.

Not 13 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 857	17 857
Årets aktiverade utgifter, inköp	136	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 993	17 857
Ingående avskrivningar	-9 169	-6 551
Årets avskrivningar	-1 944	-2 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 113	-9 169
Utgående redovisat värde	6 880	8 688

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 349	196 268
Inköp	7 655	1 429
Försäljningar/utrangeringar	-104 041	-502
Omklassificeringar	137 172	248 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	486 135	445 349
Ingående avskrivningar	-72 973	-59 177
Försäljningar/utrangeringar	5 821	423
Årets avskrivningar	-22 643	-14 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 795	-72 973
Utgående redovisat värde	396 339	372 376

Not 15 Pågående nybyggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	488 444	846 977
Under året nedlagda utgifter	475 457	623 942
Under året kostnadsförda projekt	-51 567	-5 999
Under året genomförd omklassificering	-513 215	-976 476
Utgående nedlagda kostnader	399 118	488 444
Utgående redovisat värde	399 118	488 444

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	50
Inköp		25
Försäljningar		-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	25
Utgående redovisat värde	25	25

Not 17 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB	100	100	25 25
	Org.nr	Säte	
EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB	559347-5501	Huddinge	

Not 18 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Skattereduktion inventarier 3,9%	2 600	3 200
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	-280 176	-274 275
	-277 576	-271 075

Den uppskjutna skatteskulden avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader och mark. Fastigheternas skattemässiga restvärde understiger planenliga restvärden med 1 343 190 tkr. Uppskjuten skatt beräknas med 20,6%.

Not 19 Övriga fordringar

Bolaget ingår i Huddinge Kommuns koncernkontostruktur. Övriga fordringar inkluderar saldot på koncernkontot om 194 048 (180 580) tkr.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	10 569	10 075
Upplupna intäkter	6 175	8 663
Förutbetalda driftskostnader	347	324
Förutbetalda kostnader relaterade till försäljning av fastighet	0	3 979
Övriga poster	831	807
	17 922	23 848

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 20 000 aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 091 435
årets vinst	68 361
	2 159 796

disponeras så att i ny räkning överföres	2 159 796
---	-----------

Not 23 Obeskattade reserver

2022-12-31

2021-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	74 409	74 409
Periodiseringsfond, beskattning 2019	5 000	5 000
Periodiseringsfond, beskattning 2018	3 500	3 500
Periodiseringsfond, beskattning 2017	23 030	23 030
Periodiseringsfond, beskattning 2016	0	33 422
	105 938	139 361

Not 24 Skulder till Huddinge kommun

Räntebärande skulder

2022-12-31

2021-12-31

Förfaller 1-5 år efter balansdagen

Skulder till Huddinge kommun	4 095 000	4 330 000
	4 095 000	4 330 000

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	4 987	4 888
Upplupna sociala avgifter	1 512	1 250
Beräknad löneskatt pensioner	2 023	1 998
Förutbetalda hyresintäkter	200 203	184 348
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	5 473	4 620
Övriga poster	8 956	2 063
	223 154	199 168

Not 26 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	79 812	58 810
	79 812	58 810

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	231 708	220 094
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-82 953	
Under året kostnadsförda projekt		5 999
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar		2 592
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter		46
	148 755	228 731

Not 28 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	1 388	1 295
	1 388	1 295

Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2% av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt. Huddinge Samhällsfastigheter gör bedömningen att risken för att en sådan konflikt skulle uppstå är låg.

Huddinge den dag som framgår av elektronisk underskrift

Lars-Göran Sander
Ordförande

Eeva Laine
Vice ordförande

Cecilia Sundberg
Andre vice ordförande

Tove Axelsson

Cem Delen

Henrik Örneblad
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Huddinge Samhällsfastigheter AB, org.nr 556536-9666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huddinge Samhällsfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huddinge Samhällsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Huddinge Samhällsfastigheter AB enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 februari 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Huddinge Samhällsfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Huddinge Samhällsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Huddinge
Samhällsfastigheter AB
556536-9666

Huddinge den 8 mars 2023

Till årsstämman i Huddinge
Samhällsfastigheter AB
Organisationsnummer 556536-9666

Till fullmäktige i Huddinge kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Huddinge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Huddinge Samhällsfastigheter ABs 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 prövar 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 revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har revisorerna genomfört en grundläggande granskning. Granskningen har avsett bolagets interna kontroll och rutiner för uppföljning av ekonomi och verksamhet. Även bolagets mål och riktlinjer samt rutiner för handlingar och protokoll har granskats. Vidare har en separat granskning av rutinerna och processerna avseende hyresavtal genomförts.

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.

Huddinge dag som ovan

Åke Wickberg
Lekmannarevisor

Eva-Li Prades Eriksson
Lekmannarevisorssuppleant