

Årsredovisning 2016



 **SÖK LEDIGT**
Ditt nya boende »

 **MINA SIDOR**
Din boendeportal »

 **HYRESGÄSTER**
För dig som är hyresgäst »

 **OMRÅDEN**
Våra områden »

Omslag:
Utdrag ur SvalövsBostäders hemsida

Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Bolagets ändamål	
Styrelse och revisorer	
Organisationstillhörighet	
Organisation	
Fastighetsförvaltning	3
Fastighetsköp	
Ombyggnationer och underhåll	
Marknad	4
Administration	5
IT-utveckling	
Personal	
Ekonomi	5
Hysesförhandlingar	
Intäkter	
Kostnader	
Finansiering	
Årets resultat	
Inför det kommande året	
Ekonomiska nyckeltal	
Förändring av eget kapital 2016	9
Förslag till vinstdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Revisionsberättelse	22
Fastighetsförteckning	25

VD har ordet

Även under 2016 har verksamheten och ekonomin i bolaget varit stabil. Den långvariga, relativt dämpade ränte- och kostnadsutvecklingen i samhället har fortsatt, med undantag för byggbranschen. Inte mycket tyder på att ett trendbrott skulle vara nära förestående, vilket gör att det låga utfallet på 0,5 % i hyresförhandlingarna kan försvaras. Kostnadsutvecklingen i byggbranschen gör dock fastighetsunderhållet märkbart dyrare, vilket successivt ökar behovet av större hyreshöjningar.

Bland 2016 års underhålls- och förbättringsåtgärder utmärker sig en större stam- och badrumsrenovering på Kvarngatan 28 i Svalöv, byte av tak i Svalöv och Kågeröd, en stamrenovering på Fältgatan i Teckomatorp och ett antal angelägna fönsterbyten i olika orter. Dessvärre tillstötte några akuta läckor på avloppsstammar och två lägenhetsbränder, med åtföljande störningar för drabbade boende.

Trygghet i boendet är fundamentalt för våra hyresgäster och därför intensifierade AB SvalövsBostäder arbetet med trygghetsprojekten där källare, tvättstugor, lägenhetsdörrar, låsning och utemiljöer förnyas för ökad upplevd trygghet. Det innebär att fler områden nu är förberedda för genomförande under 2017.

Tillströmningen av nya bostadssökande till AB SvalövsBostäder har varit fortsatt hög under 2016. Samtidigt har färre lägenheter omsatts under året. Detta har lett till att bostadskön och kötiden till nytt boende blivit längre. Förutsatt att den minskade omflyttningen beror på hög trivsel så är det dock en positiv utveckling.

För att få ett mått på hyresgästernas nöjdhet beslutade AB SvalövsBostäder under 2016 att fortlöpande mäta kundnöjdheten

och publicera resultatet på hemsidan. Mätning av kundnöjdheten väntas kunna leda till bättre underhållsplanering, bättre och snabbare kundkontakter, samt till att nya och kanske oväntade förbättringsområden kan identifieras. De första resultaten bör kunna publiceras på hemsidan under juni 2017.

Även under 2016 behövde ersättningsrekryteringar göras. En husvärd gick i pension och ersattes inför sommaren. Lagom till höstterminsstarten kom den nya förvaltaren på plats och under senhösten påbörjades rekrytering av en ny projektledare för att ersätta en pensionsavgång i september 2017. På en svår arbetsmarknad är det glädjande att AB SvalövsBostäder har så gott renommé för sin goda sammanhållning och omsorg om hyresgästerna att rekryteringarna har kunnat genomföras i tid och med gott resultat.

Om 2015 års stora positiva händelse var invigningen av det nya Kombohuset med 16 lägenheter i Svalövs tätort, så var överklagandet av detaljplanen för ett liknande hus i Teckomatorp, å andra sidan, 2016 års stora negativa avvikelse. Byggnationen blir försenad, men väntas ändå starta under 2017. Intresset för nya bostäder i Teckomatorp är stort och det märks även i form av att externa exploatörer påbörjat byggnation nära Vallarna vid pågatågsstationen.

Under 2016 fattade styrelsen för AB SvalövsBostäder också beslut om att börja planeringen för nästa bostadsbyggnation i Svalövs tätort – ett tydligt uttryck för ambitionen att möta den stora efterfrågan på nya bostäder.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder, organisationsnummer 556081-2892, avger härmed följande årsredovisning för bolagets verksamhet 2016.

AB SvalövsBostäder är ett helägt bolag av Svalövs kommun. Bolaget ska förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter för bostäder och kollektiva anordningar samt bedriva därmed förenlig verksamhet samt förvalta fastigheter för annans räkning.

Bolagets ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Svalövs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Styrelse och revisorer

Styrelse utses av kommunfullmäktige i Svalövs kommun och består av fem ordinarie ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har under året haft sex ordinarie styrelsemöten.

Styrelseledamöter

Gunnar Bengtsson (s) ordförande
Lennart Pettersson (c) vice ordförande
Ann Pettersson (m)
Ingrid Ekström (sd)
Annie Karlsson (s)

Styrelsesuppleanter

Clas Hallberg (s)
Christer Laurell (c)
Claes Malmberg (m)
Teddy Nilsson (sd)
Hjördis Nilsson (fp)

Verkställande direktör

Robert Johansen

Auktoriserad revisor

Mattias Johansson

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Arne Nordqvist
Harriet Johansen

Suppleanter

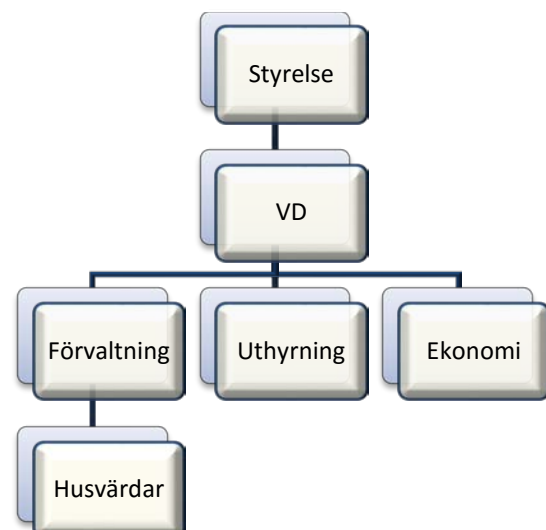
Lennart Andersson
Mikael Hellman

Organisationstillhörighet

- Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo
- Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)
- Andelsföreningen Skånehem
- Husbyggnadsvaror HBV förening

Organisation

AB SvalövsBostäder sköter den samordnade fastighetsförvaltningen inom Svalövs kommun. Bolaget har totalt femton anställda varav nio på kontoret och sex husvärdar i den utvändiga organisationen.



Fastighetsförvaltning

AB SvalövsBostäder äger per 31 december 1 045 lägenheter och 32 lokaler. Fastigheterna redovisas i bilaga med detaljuppgifter för de enskilda fastigheterna. Bolaget förvaltar även AB SvalövsLokalers fastigheter med en sammanlagd yta på ca 84 000 m². Den totala fastighetsytan som bolaget förvaltar uppgår till cirka 160 000 m².

Bolaget handlar externt upp utvändig markskötsel inom hela förvaltningsområdet. Lokalvården inom bolagets egna fastigheter handlas upp av externa entreprenörer.

Fastighetsköp

Under året har bolaget köpt mark som är en del av fastigheten Teckomatorp 20:1 i Teckomatorp. Avsikten med köpet är att förbereda nybyggnation av ett flerfamiljshus.

Ombyggnationer och underhåll

Kvarngatan 26 i Svalöv

Bolaget slutförde under året ett trygghetsprojekt i fastigheten Södra Svalöv 34:86 på Kvarngatan 26 i Svalöv. Det innebär bl. a. ett passagesystem med porttelefon och elektroniska nycklar i nya entrédörrar och allmänna utrymmen. Fastigheten har även fått låsbara cykelförråd och en nybyggd tvättstuga ute på gården med elektroniskt bokningssystem.



Tvättstuga med två separata tvätttrum



Nya entrédörrar och låsbara cykelförråd

Samtidigt som utemiljön har blivit förnyrad och förbättrad har ny ytterbelysning utförts. Bolaget har också byggt en ny kombinerad basket- och fotbollsplan på området. Allmänna utrymmen har fått ny belysning och blivit ommålade. Postboxar har monterats i trapphusen och hyresgästerna kan beställa nya säkerhetsdörrar till sin lägenhet mot ett mindre hyrestillägg.

Fönsterbyte

Under året har vi utfört fönsterbyte på fastigheten Södra Svalöv 34:83, Fridhemsgatan 5 och fastigheten Södra Svalöv 34:82, Möllegatan 1 i Svalöv.



Fridhemsgatan 5

Möllegatan 1

Fönsterbyte har även utförts på fastigheterna Kågeröd 13:1, Brandkårgatan 2-3 och Kågeröd 13:2, Brandkårgatan 1 i Kågeröd.

Passagesystem

På fastigheten Södra Svalöv 34:79, Möllegatan 4 i Svalöv har bolaget genomfört ett mindre trygghetsprojekt vilket innebär elektroniska nycklar till entrédörrar samt allmänna utrymmen och miljöhuset. Postboxar har monterats i trapphusen och hyresgästerna kan beställa nya säkerhetsdörrar till sin lägenhet mot ett mindre hyrestillägg.

Utvändigt målningsunderhåll

Utvändig målning har främst utförts på följande fastigheter.

Teckomatorp 21:4-5, Ringvägen 2-28.

Kågeröd 13:1, 13:2, Brandkårgatan 1-3.

Kågeröd 1:127, Trädgårdsgatan 4-14.

Kågeröd 1:130, Trädgårdsgatan 3-7, Luggudegatan 5-13.

Försäkringsskador

Fastigheten Södra Svalöv 33:3, Skolgatan 23 i Svalöv brandskadades i slutet på 2015. I fastigheten finns fyra lägenheter varav en blev totalförstörd och övriga tre lägenheter mer eller mindre skadade. Fastigheten har under året återställts och bland annat blivit kompletterad med elektroniska nycklar till entrédörren. Postboxar har monterats i trapphusen och lägenheterna har fått insatt säkerhetsdörrar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och skaderegleringen är avslutad.

Den 5 juni utbröt en brand i en lägenhet i fastigheten Felestad 27:54, Ekebogatan 4 C i Svalöv. Lägenheten blev i stort sett totalförstörd men branden stoppades innan den spred sig vidare. Lägenheten är nu totalrenoverad. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och skaderegleringen är avslutad.

Den 14 december utbröt en brand i lägenheten i fastigheten Felestad 27:54, Hans Perssons väg 3 H i Svalöv. Lägenheten fick omfattande skador vilka dock begränsades till att endast omfatta lägenheten. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och återställning pågår.

Energi

Många av våra underhållsåtgärder är i sig själv energieffektiviserande åtgärder. Under året har vi bytt fönster, tilläggsisolerat vid fasadrenovering, förbättrat belysning både inom- och utomhus samt byggt ny tvättstuga med energieffektivare tvättmaskiner och inbyggda doseringssystem som är skonsamma mot utrustningen och miljön.

Övrigt

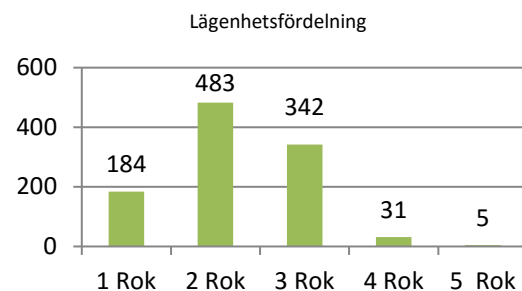
Ett pågående projekt är utbyte av garageportar i våra fastigheter. Under året har vi bytt garageportar på Södervångsgatan och

Carl XI gatan i Svalöv samt på Trädgårdsgatan 3-7, Luggudegatan 5-13 i Kågeröd.

Marknad

Bostadsmarknaden för hyresrätter i Svalövs kommun skiljer sig något mot genomsnittet i Sverige. Andelen hushåll i Svalövs kommun som bor i hyresrätt ligger på ca 25 % mot 35 % som är genomsnittet i Sverige.

Bolagets andel av hyresrätter i kommunen är hög och ställer krav på att bolaget kan erbjuda ett varierat utbud av boende. En typ av boende som efterfrågas är marklägenhet med uteplats. Idag har bolaget ca 45 % antingen marklägenheter med uteplats eller radhus med tillhörande uteplats. Hela lägenhetsbeståndet fördelas enligt följande:



Något som vi tror kommer att öka i framtiden är hyresgästernas krav på förbättrade skalskydd i fastigheterna. Det är ett viktigt argument för att fortsätta med vårt trygghetstänkande där vi förbättrar fastighetens skalskydd med porttelefon, sektionerar källare, tillhandahåller låsbara cykelförråd och flyttar upp tvättstugan till en egen byggnad i markplan, samt byte av låssystemen mot ett elektroniskt taggssystem. Vi erbjuder även säkerhetsdörrar i de fastigheter som omfattas av våra trygghetsprojekt.

Uthyrningssituationen under året har varit god. Per bokslutsdatum var 1 (2) lägenheter vakanta, vilket motsvarar 0,1 (0,2) procent av hela lägenhetsbeståndet.

Omflyttningsfrekvensen för lägenheterna är på en förhållandevis hög nivå. En bidragande orsak är att en relativt hög andel av bolagets hyresgäster är elever på Svalöfs Gymnasium och Fridhems Folkhögskola. Deras skoltid i Svalöv uppgår i genomsnitt till cirka två år och därefter flyttar de ofta vidare till annan ort. Omsättningshastigheten för en normal hyresrätt har dock visat en minskande trend under året.

Administration

IT-utveckling

Det pågår ett arbete med att ta fram ett beslutsstödsystem som beräknas vara färdigt under tidigt 2017. Systemet är ett komplett system för verksamhetsstyrning och beslutsstöd. Systemet stödjer en löpande process hela vägen från att sätta mål och planera till analys och målstyrning. Det ger varje användare tillgång till såväl övergripande sammanhang som underliggande detaljer.

Personal

Vår förvaltare sedan fem år, Annelie Lindkvist, slutade maj 2016 för att påbörja en ny tjänst på ett annat företag. Ny förvaltare, Rickard Jönsson, anställdes 1 augusti 2016.

En husvärd, Hans-Åke Lindström, anställd sedan 1995, gick i pension under 2016. Ny husvärd, Patrik Persson, anställdes 1 juni 2016.

Under alla år har vi haft möjligheten att anställa ungdomar under sommaren och så även i år. Två ungdomar har haft anställning hos oss under sommaren, vilket är uppskattat av både bolaget och ungdomarna och vilket vi ämnar fortsätta med.

Ekonomi

Hyresförhandlingar

En rättvis hyra är en hyra som enligt lagen är satt utifrån lägenhetens standard. Lika lägenheter ska värderas lika och skillnader mellan lägenheter ska speglas i hyrorna.

AB SvalövsBostäder och Hyresgästföreningen har samarbetat i ett hyressättningsprojekt för att kartlägga bolagets lägenheter. Samarbetet har resulterat i ett hyressättningsystem där olika faktorer som läge, standard m m har resulterat i att skillnader i boendekvalitet skall motsvara skillnader i hyra.

Hyressättningsystemet är flexibelt och kan vid behov utökas med nya faktorer för att bättre spegla skillnaderna i boendekvalitet.

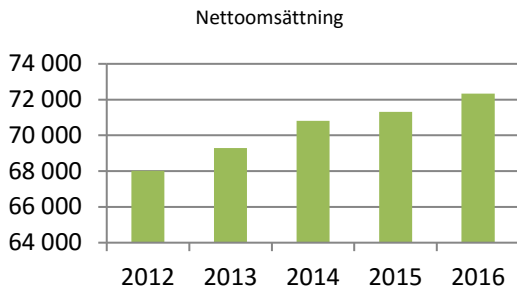
Överenskommelse om nytt hyresavtal från 1 april 2016 träffades med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne. Utfallet av denna förhandling innebar att hyran ökade med i genomsnitt 0.33 % med ett intervall (min/max) mellan 0-1 % från den 1 april 2016.

En ny överenskommelse om nytt hyresavtal från 1 januari 2017 träffades med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne. Utfallet av denna förhandling innebar att hyran ökade med i genomsnitt 0.50 % med ett intervall (min/max) mellan 0-1 % från den 1 januari 2017.

Alla trogna kunder, som bott i samma lägenhet i mer än tre år den 1 december 2016 och som i övrigt skött sig som hyresgäst hos AB SvalövsBostäder, fick ett hyresavdrag med 700 kronor. Beloppet erhålls genom ett avdrag på hyresavin i januari 2017.

Intäkter

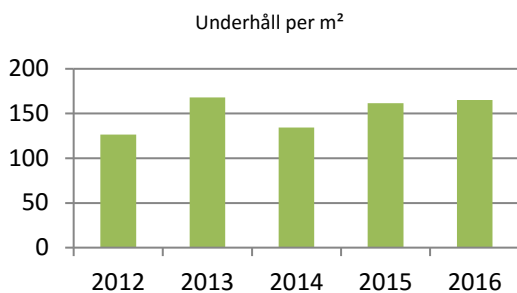
Nettoomsättningen har under året ökat vilket beror på hyresökningen per 1 april 2016, men även minskade kostnader för vakanser har bidragit till ökningen.



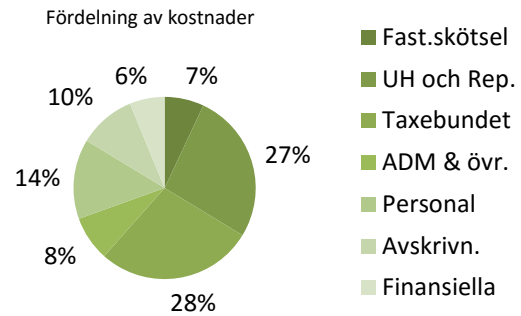
Övriga rörelseintäkter har minskat då bolaget under 2015 sålde fastigheter med en realisationsvinst på 7.1 mnkr.

Kostnader

Underhållet de senaste åren ligger genomsnittligt på ca 150 kr per m². Det motsvarar den genomsnittliga underhållskostnaden för SABO-företagen i landet. Jämförbara statistiksiffror är alltid vanskligt att jämföra beroende på företags olika sätt att inrapportera. Utfallet visar dock att vi ligger i samma intervall gällande underhållskostnader som övriga SABO-företag.



Fördelningen av bolagets totala kostnader 2016 visar att underhåll och reparationer tillsammans med taxebundet motsvarar drygt 55 % av kostnaderna. Positivt i sammanhanget är att ett nytt elavtal i kombination med det förhållandevis milda vädret under året har inneburit att kostnaderna för taxebundet endast ökat marginellt.



Avskrivningar

Redovisningsmässigt är fastigheterna indelade i komponenter vilket innebär att när en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande värde av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. I förlängningen betyder det att underhållskostnaderna minskar medan fastigheternas anskaffningsvärde ökar då tidigare bokförda underhållskostnader nu aktiveras.

Innan komponentredovisningen infördes hade bolaget en årlig avskrivning på byggnader på 2 %. En följd av fastigheternas indelning i komponenter och åldersstruktur, samt det faktum att komponenterna har olika nyttjandeperioder har för bolagets del inneburit att avskrivningsprocenten är lägre än tidigare.

För 2016 har avskrivningarna på byggnader ökat från 1.7 % 2015 till 1.8 % 2016. Framåt i tiden kommer avskrivningsprocenten att öka efterhand då anskaffningsvärdena för komponenter med kortare nyttjandeperioder successivt ökar.

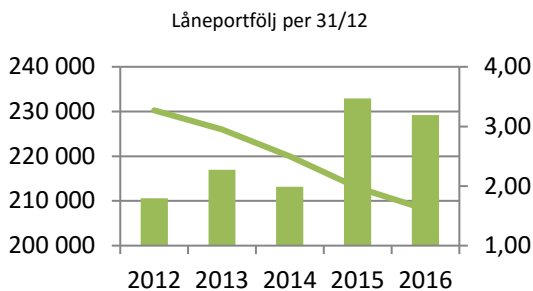
Finansiering

Bolaget följer antagna "Riktlinjer gällande finansverksamheten". I dessa riktlinjer är det bland annat angivet att bolaget skall begränsa ränterisken i låneportföljen genom att högst 50 procent av låneportföljen får ha kortare bindningstid än 1 år.

Lån därutöver skall placeras med en tids-horisont mellan två till fem år jämnt fördelat.



Räntekostnaderna fortsätter att sjunka och det även trots att nyupplåning gjordes under 2015 på 23 mnkr. Den totala genomsnittsräntan var vid årsskiftet 1.61 % och 10 % av låneportföljen hade en kortare bindningstid än 1 år. Genomsnittsräntan för korta lån var 0.73 % och för långa lån 1.70 %.

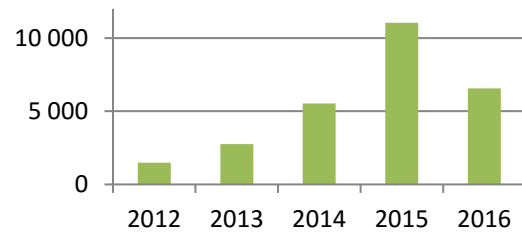


Amortering har under året skett med 3 675 (3 233) tkr. Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på sex långivare och är på totalt 229,2 mnkr per 31/12.

Årets resultat

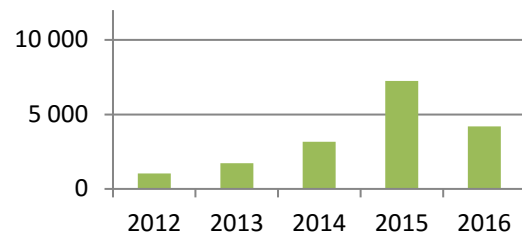
Årets resultat efter finansiella poster är 6 555 tkr (11 050 tkr). Orsak till resultatminskningen är försäljning av två fastigheter under 2015 vilket gav en reavinst på 7.1 mnkr. För övrigt ligger resultatet på förväntad nivå.

Resultat efter finansiella poster



Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner är 4 199 tkr (7 245 tkr).

Resultat efter bokslutsdispositioner



Soliditeten på bokslutsdagen är 13.6 % (12.4 %) vilket är en förbättring jämfört med föregående år.

Inför det kommande året

Vårt arbete med trygghetsprojekt fortsätter under 2017 och kommer även att omfatta installation av passagesystem i en del mindre fastigheter. Fönsterbyten är planerade under året. Nya ventilationsanläggningar skall installeras på ett par fastigheter. Omfattande markanläggningsarbeten skall utföras på ett radhusområde. Vidare påbörjas ett projekteringsarbete utifrån en helhetssyn gällande trygghet, utemiljö och allmänt underhåll av fastigheterna på en del område.

Inför 2017 ser vi inga dramatiska kostnadsökningar som avser driftkostnader. Dock är den snabba kostnadsutvecklingen i byggbranschen en riskfaktor som kan påverka underhållsanslagen på längre sikt. Utvecklingen på räntemarknaden är en viktig faktor för bolaget och under 2017 förväntas ingen eller endast en måttlig ökning av räntekostnaderna.

Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal		2016	2015	2014	2013	2012
1. Eget kapital	tkr	35 863	31 710	24 541	21 468	19 816
2. Investeringar	tkr	19 540	40 888	10 226	5 923	18 517
3. Räntetäckningsgrad	%	239	172	185	136	118
4. Soliditet	%	13.6	12.4	10.5	9.0	8.3
5. Belåningsgrad	%	80	82	84	87	87
6. Avkastning totalt kapital	%	3.7	5.7	4.6	3.8	3.8
7. Avkastning på eget kapital	%	18.3	34.8	22.5	11.9	7.5

1. Enligt balansräkning

2. Färdigställda investeringar i fastigheter

3. (Rörelseresultat efter avskrivningar + finansiella intäkter)/finansiella kostnader

4. (Eget kapital +(obeskattade reserver * 1-skattesats))/totalt kapital

5. (Långfristiga skulder + kortfristiga räntebärande skulder)/materiella anläggningstillgångar

6. Resultat före finansiella kostnader/totalt kapital

7. Resultat efter finansiella kostnader/eget kapital

Känslighetsanalysen nedan redovisar hur förändringar i vissa nyckelfaktorer påverkar resultatet för bolaget.

Nyckelfaktorer	Förändring	Resultat i mnkr
Hysesintäkter lägenheter	+/- 1 %	+/- 0,6
Vakansgrad	+/- 10 st.	+/- 0,6
Externa kostnader	+/- 1 %	+/- 0,5
Genomsnittlig låneränta	+/- 1 % - enhet	+/- 2,3

Förändring av eget kapital 2016

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget kapital 2015-12-31	6 315	1 263	24 132	31 710
Årets resultat			4 199	4 199
Utdelning			-46	-46
Eget kapital 2016-12-31	6 315	1 263	28 285	35 863

Förslag till vinstdisposition

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 anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	24 085 527 kr
Årets resultat	4 199 145 kr
Totalt	28 284 672 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	39 000 kr
I ny räkning balanseras	28 245 672 kr
Totalt	28 284 672 kr

Företagets resultat och ställning redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

(tkr)	Not	2016	2015
	1		
Nettoomsättning	2	72 371	71 317
Övriga rörelseintäkter	3	9 045	13 066
		<u>81 416</u>	<u>84 383</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-52 032	-50 652
Personalkostnader	5	-10 602	-10 555
Avskrivningar och utrangeringar	10-11	-7 578	-6 653
Summa rörelsens kostnader		<u>-70 212</u>	<u>-67 860</u>
Rörelseresultat		11 204	16 523
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	53	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 702	-5 523
Summa resultat från finansiella poster		<u>-4 649</u>	<u>-5 473</u>
Resultat efter finansiella poster		6 555	11 050
Bokslutsdispositioner	8	-1 149	-2 089
Skatt på årets resultat	9	-1 207	-1 716
ÅRETS RESULTAT		4 199	7 245

Balansräkning

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	294 171	282 084
Inventarier, verktyg och installationer	11	504	586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 591	2 352
		296 266	285 022
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	90	90
Uppskjutna skattefordringar	14	551	805
Andra långfristiga fordringar		119	135
		760	1 030
Summa anläggningstillgångar		297 026	286 052
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Färdiga varor och handelsvaror	15	289	317
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	494	597
Fordringar hos koncernföretag		1 929	964
Övriga fordringar	17	670	292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 097	1 030
		4 190	2 883
Kassa och Bank		13	2 326
Summa omsättningstillgångar		4 492	5 526
SUMMA TILLGÅNGAR		301 518	291 578

Balansräkning

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 315	6 315
Reservfond		1 263	1 263
		<u>7 578</u>	<u>7 578</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		24 086	16 887
Årets resultat		4 199	7 245
		<u>28 285</u>	<u>24 132</u>
Summa eget kapital		35 863	31 710
Obeskattade reserver	19	6 790	5 641
Långfristiga skulder	20	225 531	229 256
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	12 938	3 678
Leverantörsskulder		9 825	10 363
Skulder till koncernföretag		1 851	1 738
Aktuella skatteskulder	22	188	956
Övriga skulder	23	714	389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	7 818	7 847
Summa kortfristiga skulder		33 334	24 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 518	291 578

Kassaflödesanalys

(tkr)	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	11 204	16 523
Avskrivningar	7 425	6 653
Övriga ej likviditetspåverkande poster	407	-8 793
	19 036	14 383
Erhållen ränta	53	50
Erlagd ränta	-4 798	-5 562
Betald inkomstskatt	-1 975	-936
	-6 720	-6 448
Ökning (-) / minskning (+) varulager	28	25
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	103	-152
Ökning (-) / minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-1 410	141
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-539	2 820
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	506	-78
	-1 312	2 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 004	10 691
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-18 822	-40 223
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		12 495
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	16	115
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 806	-27 613
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		23 000
Amortering av skuld	-3 675	-3 233
Ökning / minskning kortfristiga finansiella skulder	9 210	-456
Utbetald utdelning	-46	-77
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 489	19 234
Årets kassaflöde	-2 313	2 312
Likvida medel vid årets början	2 326	14
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13	2 326

Noter

1 Redovisningsprinciper

Från och med redovisningsåret 2014 upprättas årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Enligt K3 skall när en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande komponenter och avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

<i>Komponent</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme och grund	100
Fasad	50
Fönster	50
El, VA, ventilation	40
Yttertak	40
Snickerier	40
Tekniska installationer	20
Restpost	50

Markanläggningar

20

Inventarier, verktyg och installationer

Rörelseresultatet belastat med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på det ursprungliga anskaffningsvärdet och baseras på tillgångens nyttjandeperiod.

<i>Följande avskrivningstider tillämpas (år).</i>	10
	7
	5
	3

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader

Gränsdragning reparation-underhåll-ombyggnad

Med reparationer avses åtgärder som avser att återställa funktioner efter inträffade funktionsbrister. Med underhåll avses åtgärder som syftar till att vidmakthålla en fastighet och dess tekniska system. Med ombyggnad avses åtgärder som innebär en förbättring av fastighetens standard. Underhåll avgränsas från reparation genom att åtgärden är planerad. Underhåll avgränsas från ombyggnad genom att åtgärden avser att vidmakthålla och inte förbättra.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Valuta

All redovisning sker i svenska kronor (SEK).

Övrigt

Bolaget bedriver inte någon verksamhet där upplysning enligt miljölagstiftning är nödvändig.

	2016	2015
2 Hyresintäkter		
Bostäder	66 348	65 432
Lokaler	6 976	6 960
Garage	376	403
	<u>73 700</u>	<u>72 795</u>
Hyresbortfall		
Outhyrt lägenheter	-529	-705
Outhyrt lokaler	-325	-267
Rabatter	-475	-506
	<u>-1 329</u>	<u>-1 478</u>
Nettoomsättning	72 371	71 317
3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning AB SvalövsLokaler	4 875	4 816
Reavinst / förlust fastigheter	-	7 110
Försäkringsersättning	3 058	-
Övriga intäkter	1 112	1 140
	<u>9 045</u>	<u>13 066</u>
4 Övriga externa kostnader		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	421	523
Reparationer	1 308	1 065
Underhåll	1 966	1 713
	<u>3 695</u>	<u>3 301</u>
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	4 811	5 452
Reparationer	5 143	4 488
Underhåll	11 561	10 414
	<u>21 515</u>	<u>20 354</u>

	2016	2015
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	11 256	10 705
El	2 042	2 368
Vatten	4 995	4 911
Sophämtning	2 565	2 579
	20 858	20 563
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	445	384
Avgifter till hyresgästföreningen	339	342
Marknadsföring	190	293
Avskrivna hyresfordringar	218	188
Kabel-TV och bredband	1 424	1 488
Administration	1 979	2 461
Fastighetsskatt	1 369	1 278
	5 964	6 434
Under administration ingår revisionsarvode med	58	62
Summa övriga externa kostnader		
Material	3 695	3 301
Köpta tjänster	21 515	20 354
Taxebundet	20 858	20 563
Övriga externa kostnader	5 964	6 434
	52 032	50 652
5 Personalkostnader		
Medelantalet anställda har uppgått till:		
Kvinnor	4	5
Män	11	11
Totalt för företaget	15	16
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 004	1 042
Kollektivt anställda	2 027	2 184
Tjänstemän	3 505	3 433
	6 536	6 659
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 649	2 683
Pensionskostnader	824	719
	3 473	3 402
Övriga personalkostnader	593	494
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	10 602	10 555
Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till 12 månadslöner.		

	2016	2015
6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	48	39
Övriga finansiella intäkter	5	11
	<u>53</u>	<u>50</u>
7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-4 103	-4 911
Borgensavgift	-573	-552
Övriga finansiella kostnader	-26	-60
	<u>-4 702</u>	<u>-5 523</u>
8 Bokslutsdispositioner		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	-150
Förändring av periodiseringsfond	-1 149	-1 939
	<u>-1 149</u>	<u>-2 089</u>
9 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-953	-1 451
Uppskjuten skatt	-254	-265
	<u>-1 207</u>	<u>-1 716</u>
10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	342 899	320 114
Inköp	-	-
Försäljning	-	-7 207
Utrangeringar	-269	-484
Omklassificeringar	18 364	30 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>360 994</u>	<u>342 899</u>
Ingående avskrivningar	93 323	90 602
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-2 517
Återföring ack. avskr. utrangering	-115	-438
Årets avskrivningar	6 106	5 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>99 314</u>	<u>93 323</u>
Ingående nedskrivningar	7 000	7 000
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>7 000</u>	<u>7 000</u>
Utgående redovisat värde	254 680	242 576
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 897	22 286
Inköp	-	1 272
Försäljning	-	-661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 897</u>	<u>22 897</u>
Utgående redovisat värde	22 897	22 897

	2016	2015
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	23 147	14 091
Försäljning	-	-85
Omklassificeringar	1 176	9 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 323	23 147
Ingående avskrivningar	6 536	5 792
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-50
Årets avskrivningar	1 194	794
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 730	6 536
Utgående redovisat värde	16 593	16 611
Summa utgående redovisat värde byggnader och mark	294 171	282 084
<p>Bolaget har under året gjort en intern bedömning av värdet på fastigheterna. Som underlag för värderingen har fastigheternas driftnetto beräknats utifrån faktiska hyresintäkter, faktiska taxebundna kostnader samt schabloniserade underhålls- och övriga driftskostnader. Direktavkastningskravet varierar mellan 4.75 och 7.50 procent. Beräkningen visar att fastigheternas totala bedömda marknadsvärde överstiger fastigheternas bokförda värde. Bolaget gör den bedömningen att det inte finns någon enskild fastighet vars marknadsvärde bestående understiger bokfört värde.</p>		
Beräknat marknadsvärde	650 000	
11 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	4 905	4 813
Inköp	42	192
Utrangering	-	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 947	4 905
Ingående avskrivningar	4 319	4 283
Utrangering	-	-100
Årets avskrivningar	124	136
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 443	4 319
Utgående redovisat värde	504	586
12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	2 352	1 495
Under året nedlagda kostnader	25 761	43 643
<i>Under året genomförda omklassificeringar</i>		
Aktiverats	-19 540	-40 889
Kostnadsfört underhåll	-6 982	-1 897
	1 591	2 352
Utgående redovisat värde	1 591	2 352

	2016	2015
13 Långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier-SABO	50	50
Andelskapital HBV	40	40
	<u>90</u>	<u>90</u>
14 Uppskjutna skattefordringar		
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad	1 232	1 263
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	-681	-458
	<u>551</u>	<u>805</u>
15 Färdiga varor och handelsvaror		
Vitvaror	17	107
Övrigt	272	210
	<u>289</u>	<u>317</u>
16 Kundfordringar		
Hysesfordringar	387	408
Osäkra hyresfordringar	-69	-73
Kundfordringar	224	317
Osäkra kundfordringar	-48	-55
	<u>494</u>	<u>597</u>
17 Övriga fordringar		
Skadereglering försäkringsskada	379	-
Skattekonto	291	292
	<u>670</u>	<u>292</u>
18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	408	356
Kabel-TV	525	504
Diverse leverantörer	164	170
	<u>1 097</u>	<u>1 030</u>
19 Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond taxeringsår 2011		295
Periodiseringsfond taxeringsår 2012	290	290
Periodiseringsfond taxeringsår 2013	460	460
Periodiseringsfond taxeringsår 2014	701	701
Periodiseringsfond taxeringsår 2015	1 367	1 367
Periodiseringsfond taxeringsår 2016	2 195	2 195
Periodiseringsfond taxeringsår 2017	1 444	
Akkumulerade överavskrivningar	333	333
	<u>6 790</u>	<u>5 641</u>
20 Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	225 531	229 256
	<u>225 531</u>	<u>229 256</u>
De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	73 649	82 627
Mellan 1 och 5 år	151 882	146 629
	<u>225 531</u>	<u>229 256</u>

	2016	2015
21 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 728	3 678
Checkräkningskredit	9 210	-
	<u>12 938</u>	<u>3 678</u>
Beviljat belopp för checkräkningskrediten uppgår till 15 mnkr.		
22 Aktuella skatteskulder		
Inkomstskatt	953	1 451
Särskild löneskatt	221	152
Preliminärskatt	-986	-647
	<u>188</u>	<u>956</u>
23 Övriga skulder		
Personalens källskatt	163	170
Moms	551	219
	<u>714</u>	<u>389</u>
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	578	620
Upplupna räntor	275	371
Sociala avgifter	356	359
Förskottsbetalda hyror	6 283	6 139
Övrigt	326	358
	<u>7 818</u>	<u>7 847</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Fastighetsinteckningar	17 377	17 377
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelse Fastigo	131	129
Förslag till vinstdisposition		
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 anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).		
Antal aktier 6 315		
Balanserad vinst	24 085 527 kr	
Årets resultat	4 199 145 kr	
	<u>28 284 672 kr</u>	
Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att medlen disponeras enligt följande		
Utdelning till aktieägaren	39 000 kr	
I ny räkning balanseras	28 245 672 kr	
	<u>28 284 672 kr</u>	

Svalöv den 23 februari 2017


 Gunnar Bengtsson
 Ordförande


 Lennart Pettersson
 Vice ordförande


 Annie Karlsson


 Ann Pettersson


 Ingrid Ekström

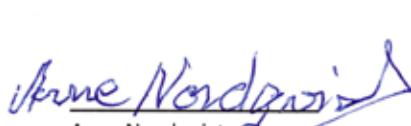

 Robert Johansen
 Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse för denna årsredovisning har lämnats den 15 mars 2017
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson
 Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2016 har lämnats den 15 mars 2017


 Arne Nordqvist
 Lekmannarevisor


 Harriet Johansen
 Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Svalövsbostäder, org.nr 556081-2892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svalövsbostäder för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svalövsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 AB Svalövsbostäder 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 på fel.

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 än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 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 AB Svalövsbostäder för år 2016 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 AB Svalövsbostäder 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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



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

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

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

Svalöv den 15 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mattias Johansson', followed by a long horizontal flourish.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Adress	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Samtliga	Bostäder	Lokaler	Lokaler	Garage
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
S:a Svalöv 33:52	Herrevadsgatan 18	-	7	5	4	16	1 171	4	186	7
S:a Svalöv 9:20	Svalegatan 11	2	2	-	-	4	214	-	-	-
S:a Svalöv 9:20	Kvarnbacken	-	5	8	-	13	946	-	-	-
S:a Svalöv 9:20	Herrevadsgatan 3	-	2	2	-	4	262	-	-	-
S:a Svalöv 9:170	Herrevadsgatan 11	-	-	-	-	-	-	11	4 178	-
Felestad 27:53	Hans Perssons väg 3 A	-	-	-	-	-	-	1	132	-
Felestad 27:54	Hans Perssons väg 3 B-H, Ekebog A-C	3	55	15	1	74	4 690	-	-	-
Felestad 27:55	Ekebogatan 4 D-F, 5 A-C	8	9	20	1	38	2 549	1	56	20
Felestad 27:56	Ekebogatan 5 D-E, Bredingegatan 1 A - C	5	14	15	4	38	2 613	-	-	-
Felestad 27:60	Södervångsgatan 4 A - C	1	2	10	-	13	839	-	-	-
Felestad 27:61	Södervångsgatan 2 A - E	2	4	16	-	22	1 396	-	-	10
S:a Svalöv 34:83	Fridhemsgatan 5 A - C	5	5	6	-	16	942	1	155	3
S:a Svalöv 34:85	Kvarngatan 24 A - B	-	2	4	3	9	630	1	49	-
S:a Svalöv 34:86	Kvarngatan 26 A - H	18	38	10	-	66	3 210	-	-	14
S:a Svalöv 34:87	Kvarngatan 28 A - G	13	34	10	-	57	3 251	-	-	30
S:a Svalöv 34:88	Kvarngatan 30 A - G	7	9	31	2	49	3 306	2	258	-
S:a Svalöv 34:82	Möllegatan 1 A - D	7	12	6	2	27	1 627	-	-	7
S:a Svalöv 34:81	Möllegatan 3 A-B, Ryttaaregatan 1 A - B	14	13	-	2	29	1 462	-	-	14
S:a Svalöv 34:79	Möllegatan 2	-	8	8	-	16	1 058	-	-	-
S:a Svalöv 34:79	Möllegatan 4 A - D	16	18	5	1	40	2 023	1	66	4
S:a Svalöv 33:40	Centralgatan 2 - 4	1	6	6	2	15	1 007	-	-	2
S:a Svalöv 9:19	Svalegatan 45,47, Bryggaregatan 1	-	8	3	1	12	884	-	-	-
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 51	-	2	1	1	4	334	-	-	-
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 53 - 57, Södra Parkvägen 2 - 28	-	5	12	-	17	1 180	-	-	-
S:a Svalöv 6:179	Svalegatan 34 - 36, Trädgårdsgatan 2 - 4	-	10	5	1	16	1 228	-	-	-
S:a Svalöv 2:13	Skolgatan 21 A - G	-	7	15	1	23	1 539	1	49	-
S:a Svalöv 33:4	Norra Parkvägen 3 A - G	2	14	8	-	24	1 524	-	-	-
S:a Svalöv 33:1	Skolgatan 27	2	2	4	-	8	460	-	-	-
S:a Svalöv 33:2	Skolgatan 25	-	4	-	-	4	218	-	-	-
S:a Svalöv 33:3	Skolgatan 23	-	4	-	-	4	218	-	-	-
Summa Svalöv		106	301	225	26	658	40 780	23	5 129	111

Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Adress	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Samtliga	Bostäder	Lokaler	Lokaler	Garage
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Teckomatorp 22:32	Fältgatan 1 A - 19 B	9	-	10	-	19	1 098	-	-	8
Teckomatorp 21:4-5	Ringvägen 2 A - 28 B	7	14	7	-	28	1 630	-	-	14
Teckomatorp 20:5	Södra Solhemsgatan 2 - 18	-	14	8	2	24	1 629	-	-	4
Teckomatorp 19:1	Västergatan 34 A - T	-	22	4	-	26	1 669	4	1 638	-
Teckomatorp 13:2	Plåtslagaregatan 4 A - C	8	12	14	-	34	2 299	-	-	9
Teckomatorp 13:3	Plåtslagaregatan 6 A - F	6	18	9	1	34	2 123	1	264	9
Summa Teckomatortorp		30	80	52	3	165	10 447	5	1 902	44
Billeberga 11:171	Kvarnliiden 103 - 141	1	15	11	2	29	2 024	1	504	-
Billeberga 10:27	Vattenverksvägen 3	13	2	-	-	15	567	-	-	-
Summa Billeberga		14	17	11	2	44	2 591	1	504	-
Tågarp 3:92	Södervägen 9 - 31	8	4	-	-	12	576	-	-	-
Tågarp 3:129	Torggatan 1 - 15, Södervägen 1 - 7	-	8	4	-	12	890	-	-	-
Summa Tågarp		8	12	4	-	24	1 466	-	-	-
Kågeröd 5:25	Stenhuggaregatan 5 A - C	-	8	3	1	12	884	1	20	-
Kågeröd 5:12	Möllarpvägen 4 A - C, 6	-	8	6	2	16	1 281	-	-	-
Kågeröd 13:1	Brandkärsgratan 2, 3 A - B	6	-	6	2	14	814	1	127	-
Kågeröd 13:2	Brandkärsgratan 1 A - B	5	2	3	-	10	526	-	-	-
Kågeröd 1:127	Trädgårdsgatan 4 A - 14 B	4	4	4	-	12	697	-	-	-
Kågeröd 1:130	Trädgårdsg. 3 A - 7 C, Luggudeg. 5 A - 13 B	5	11	5	-	21	1 310	-	-	13
Kågeröd 1:135	Tycko Brahegatan 8 - 62	-	17	11	-	28	1 902	-	-	-
Summa Kågeröd		20	50	38	5	113	7 414	2	147	13
Röstånga 19:23	Marieholmsvägen 30	3	4	2	-	9	540	-	-	-
Röstånga 5:42	Hantverksgatan 2 A - M	-	8	4	-	12	812	-	-	-
Röstånga 20:2	Hallaliden 1 - 3	2	4	-	-	6	287	-	-	-
Röstånga 5:63	Hantverksgatan 4, Per Gummessons väg 5	1	7	6	-	14	870	1	293	-
Summa Röstånga		6	23	12	-	41	2 509	1	293	-
Totalt företaget		184	483	342	36	1 045	65 208	32	7 975	168

