



Årsredovisning 2016



Omslag:
Ny- och ombyggnation av Björkhälls förskola i Röstånga.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsLokaler, organisationsnummer 556118-0414, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

AB SvalövsLokaler är ett helägt bolag av Svalövs kommun. Bolaget ska huvudsakligen verka som ett kommunalt verksamhetsbolag men även tillhandahålla lokaler för småindustri och hantverk samt lokaler för sådan affärs- och serviceverksamhet som betjänar befolkningen i Svalövs kommun.

Bolagets ändamål

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Mattias Johansson

Lekmannarevisorer

Ordinarie
Arne Nordqvist
Harriet Johansen
Suppleanter
Lennart Andersson
Mikael Hellman

Organisation

Den 1 januari 2011 strukturerade Svalövs kommun om i sitt fastighetsbestånd. Omstruktureringen innebar att större delen av kommunens fastigheter förvärvades av AB SvalövsLokaler.

Svalövs kommun har beslutat att bolagets fastigheter förvaltas av AB SvalövsBostäder, detta för att samordna och effektivisera fastighetsförvaltningen inom kommunen.

Fastighetsförvaltning

Bolaget äger 26 fastigheter med en sammanlagd yta på ca 84 000 m². Fastigheterna består huvudsakligen av verksamhetslokaler till förskola, skola och äldrevård och redovisas i bilaga med detaljuppgifter. Bolaget förvaltas av AB SvalövsBostäder samt handlar externt upp utvändig markskötsel för större delen av förvaltningsområdet.

Ombyggnationer och underhåll

Kommunhuset

På fastigheten Södra Svalöv 9:211, kommunhuset i Svalöv, har byte av alla fönster färdigställts.

Solgården

Renovering av kök och matsal har utförts på del av fastigheten Södra Svalöv 27:47 i Svalöv. Belysningen är utbytt i alla korridorer.

Grupphem i Svalöv

Lägenheterna i fastigheten Norra Svalöv 16:28 i Svalöv har renoverats, avseende väggar, golv och tak, sammanlagt 5 lägenheter.

Båghallen

Nya undertak på del av fastigheten Södra Svalöv 33:69.

Svalövs Gymnasium

På del av fastigheten Felestad 27:48 i Svalöv, Söderhus, och Södra Svalöv 9:133 i Svalöv, Fridhemsgatan 3, har bolaget bytt entrépartier.

Belysningen är utbytt på del av fastigheten Felestad 27:48 i Svalöv, Söderhus och verkstadsbyggnaden. Underhåll av väggar, tak och golv i huvudbyggnadens storkök.

Ängslyckan

Invändig renovering på en del av korttidsboendet på fastigheten Teckomatorp 20:3, i Teckomatorp har utförts avseende väggar, golv, tak och inredning. Ny belysning i alla korridorer och i de gemensamma utrymmena. Ny utrustning i storköket.

Lunnaskolan

Projektet med att byta ut fönster på fastigheten Kågeröd 1:108, Lunnaskolan i Kågeröd, som har pågått under ett par år är nu färdigt. Nytt tak på lågdelen av skolan har lagts.

Åsgården

Nya kokgrytor är installerade i fastigheten Kågeröd 17:1, Kågeröd.

Midgård

Invändig målning och byte av golv har utförts under året på fastigheten Röstånga 3:36, Röstånga.

Ekonomi

Intäkter

Nettoomsättningen har under året ökat med drygt 1.9 mnkr. Hyresavtalet för Heleneborgshallen, den nya idrottshallen, som färdigställdes under hösten 2015 gav fullt utslag på nettoomsättningen under 2016.

Bolagets nettoomsättning styrs för övrigt till stor del av hyresavtal som regleras via KPI-index. För 2016 var ökningen i KPI-index 0.1 % vilket innebar endast mindre hyresregleringar.

Kostnader

Externa kostnader har under året ökat vilket till stor del beror på ökade kostnader för reparation och underhåll. Dock har taxebundna kostnader minskat som en följd av ett nytt tecknat elavtal under året.

Årets avskrivningar på byggnader och markanläggningar har ökat med drygt 1,2 mnkr beroende på Heleneborgshallen, den nya idrottshallen, som färdigställdes under hösten 2015 vilket har gett fullt utslag på avskrivningar under 2016.

Innan övergången till de nya redovisningsreglerna K3 var avskrivningarna på byggnader 3,0 %. Årets avskrivningar på byggnader uttryckt i procent var 2,5 % vilket är en följd av fastigheternas indelning i komponenter och åldersstruktur. Det faktum att komponenterna har olika nyttjandeperioder har för bolagets del inneburit att avskrivningsprocenten har blivit lägre. Framåt i tiden kommer avskrivningsprocenten att öka efterhand då anskaffningsvärdena för komponenter med kortare nyttjandeperioder successivt ökar.

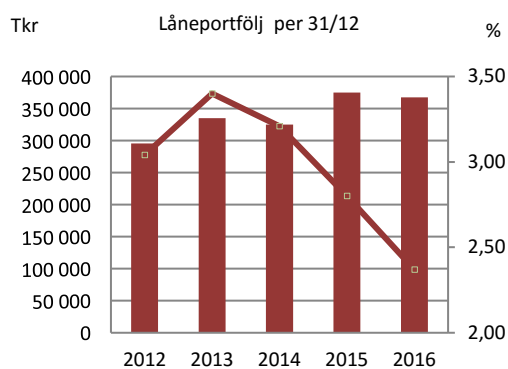
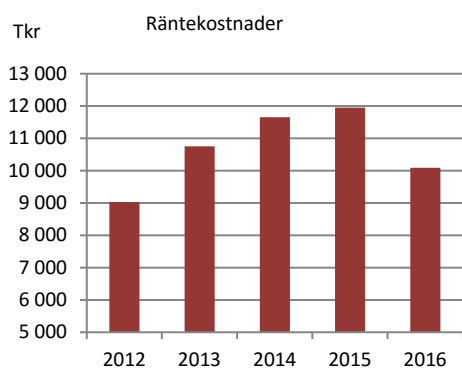
Finansiering

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 tidshorisont mellan två till fem år jämnt fördelat.

Räntekostnaderna har under året minskat, bolaget har omsatt drygt 60 mnkr med lång bindningstid i början på året vilket är en bidragande orsak till mindre räntekostnader.

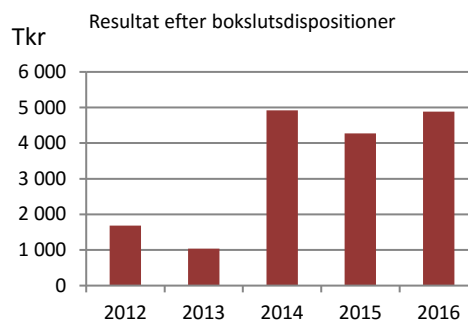
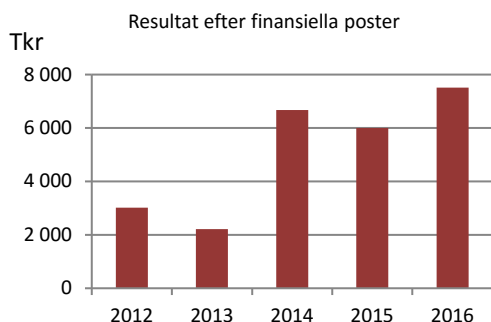
Den totala genomsnittsräntan var vid årsskiftet 2,37 % och 4 % av låneportföljen hade en kortare bindningstid än 1 år. Genomsnittsräntan för korta lån var 0,73 % och för långa lån 2,43 %.

Amortering har under det gångna året skett med 7 988 tkr (7 437). Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på fyra långivare och är på totalt 367,2 mnkr per 31/12.



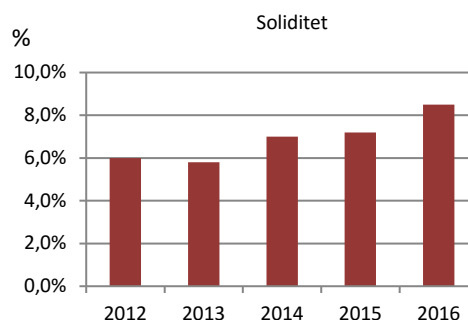
Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster är 7 506 tkr (6 001 tkr). Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt är 4 887 tkr (4 272 tkr).



Soliditeten per 31/12 är 8,5 % vilket är en ökning med 1,3 procentenheter.

Under 2011 gjorde bolaget en nyupplåning på drygt 200 mnkr i samband med att bolaget förvärvade verksamhetslokaler från Svalövs kommun vilket sänkte soliditeten från drygt 20 % till 6 %.



Inför det kommande året

Inför 2017 ser vi inga dramatiska kostnadsökningar som avser driftskostnader. Utvecklingen på räntemarknaden är en viktig faktor för bolaget och under 2017 förväntas ingen eller endast en måttlig ökning av räntekostnaderna.

Bolaget fick av Svalövs kommun i uppdrag att ta fram underlag för en eventuell ny- och ombyggnad av Björkhälls förskola i Röstånga. Byggnationen har påbörjats under 2016 och väntas bli färdigt årsskiftet 2017-2018. Den nya förskolan kommer då att ha sju avdelningar vilket innebär en ökning med två avdelningar.

Bolaget fick också av Svalövs kommun i uppdrag att ta fram underlag för en ny- och ombyggnation av utbildningslokaler med tillhörande uppehållsrum, personallokaler

och omklädningsrum till Svalövs gymnasium. Byggnationen kommer att påbörjas under 2017 och förväntas bli färdigställt under samma år.

Tillsammans med Svalövs kommun och Region Skåne har bolaget tagit fram handlingar för att bygga om ca 1/3 av Månsaboskolan, del av fastigheten Södra Svalöv 33:69, till en Familjecentral. Arbetet beräknas vara klart sommaren 2017.

Förändring av eget kapital 2016

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	10 000	800	15 762	26 562
Årets resultat			4 887	4 887
Utdelning			-158	-158
Eget kapital 2016-12-31	10 000	800	20 491	31 291

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:

Balanserad vinst	15 604 378 kr
Årets resultat	<u>4 886 844 kr</u>
Totalt	20 491 222 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman följande disponering:

Utdelning till aktieägaren	134 000 kr
I ny räkning balanseras	<u>20 357 222 kr</u>
Totalt	20 491 222 kr

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

Resultaträkning

(tkr)	Not	2016	2015
	1		
Nettoomsättning	2	68 171	66 214
Övriga rörelseintäkter	3	488	846
		<u>68 659</u>	<u>67 060</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-39 299	-38 584
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-11 789	-10 581
Summa rörelsens kostnader		<u>-51 088</u>	<u>-49 165</u>
Rörelseresultat		17 571	17 895
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	25	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-10 090	-11 952
Summa resultat från finansiella poster		<u>-10 065</u>	<u>-11 894</u>
Resultat efter finansiella poster		7 506	6 001
Bokslutsdispositioner	7	-1 233	-648
Skatt på årets resultat	8	-1 386	-1081
ÅRETS RESULTAT		4 887	4 272

Balansräkning

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	387 198	394 525
Pågående ny- och ombyggnader	10	9 624	591
		<u>396 822</u>	<u>395 116</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		6 254	9 214
		<u>6 254</u>	<u>9 214</u>
Summa anläggningstillgångar		403 076	404 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11	1 515	1 515
Fordringar hos koncernföretag		1 563	5 850
Övriga fordringar	12	241	550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 069	1 068
		<u>4 388</u>	<u>8 983</u>
Kassa och Bank		29 223	24 161
Summa omsättningstillgångar		33 611	33 144
SUMMA TILLGÅNGAR		436 687	437 474

Balansräkning

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 10 000 aktier		10 000	10 000
Reservfond		800	800
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		15 604	11 490
Årets resultat		4 887	4 272
Summa eget kapital		31 291	26 562
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	14	697	330
Obeskattade reserver	15	7 581	6 348
Långfristiga skulder	16	364 749	374 686
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 537	8 038
Leverantörsskulder		11 661	9 701
Skulder till koncernföretag		4 972	2 969
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder			672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 199	8 168
Summa kortfristiga skulder		32 369	29 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		436 687	437 474

Kassaflödesanalys

(tkr)	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	17 571	17 895
Avskrivningar och nedskrivningar	11 789	10 118
Övriga ej likviditetspåverkande poster	367	968
	29 727	28 981
Erhållen ränta	25	58
Erlagd ränta	-10 066	-11 985
Betald inkomstskatt	-1 386	-1 081
	-11 427	-13 008
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	-	-171
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	4 595	-1 687
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	1 960	-9 311
Ökning (+) /minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	1 338	899
	7 893	-10 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 193	5 703
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 495	-36 901
Sålda materiella anläggningstillgångar		
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	2 960	3 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 535	-33 831
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	67 000
Amortering av skuld	-10 438	-16 160
Ökning / minskning kortfristiga skulder		-
Utbetald utdelning	-158	-262
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 596	50 578
Årets kassaflöde	5 062	22 450
Likvida medel vid årets början	24 161	1 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	29 223	24 161

Noter

1 Redovisningsprinciper

Från och med redovisningsåret 2014 upprättas årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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, utranteras 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	50
Fasad	40
Fönster	40
El, VA, ventilation	30
Yttertak	30
Hysesgästanpassning	20
Utrustning kök (Storkök)	20
Tekniska installationer	20
Restpost	30

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.

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 nödvändigt.

	2016	2015
2 Hyresintäkter		
Lokaler	68 171	66 214
	68 171	66 214
Nettoomsättning	68 171	66 214
3 Övriga rörelseintäkter		
Fakturerade kostnader	460	582
Reavinst / förlust fastigheter	-	-
Statliga bidrag	9	245
Övriga intäkter	19	19
	488	846
4 Övriga externa kostnader		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	48	35
Reparationer	93	40
Underhåll	1 494	1 385
	1 635	1 460
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	2 996	3 096
Reparationer	3 566	2 409
Underhåll	10 989	11 162
	17 551	16 667
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	7 539	7 206
El	4 107	4 812
Vatten	1 273	1 304
Sophämtning	971	914
	13 890	14 236
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	855	813
Marknadsföring	20	26
Administration	5 036	5 070
Fastighetsskatt	312	312
	6 223	6 221
Under administration ingår revisionsarvode med	33	37

	2016	2015
Summa övriga externa kostnader		
Material	1 635	1 460
Köpta tjänster	17 551	16 667
Taxebundet	13 890	14 236
Övriga externa kostnader	6 223	6 221
	39 299	38 584
5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	21	38
Ränteintäkter från bank	-	-
Övriga finansiella intäkter	4	20
	25	58
6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	9 170	10 972
Checkkredit	-	40
Borgensavgift	919	940
Övriga finansiella kostnader	1	-
	10 090	11 952
7 Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfond	-1 233	-648
	-1 233	-648
8 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 018	-577
Uppskjuten skatt	-368	-504
	-1 386	-1 081
9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	413 208	353 033
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
Utrangeringar	-	-1 043
Omklassificeringar	2 165	61 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 373	413 208
Ingående avskrivningar	79 044	70 193
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Återföring ack. avskr. utrangering	-	-580
Årets avskrivningar	10 531	9 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	89 575	79 044
Ingående nedskrivningar	2 300	2 300
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	2 300	2 300
Utgående redovisat värde	323 498	331 864

	2016	2015
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	42 429	42 279
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
Omklassificeringar	-	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 429	42 429
Utgående redovisat värde	42 429	42 429
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	26 482	14 356
Försäljning	-	-
Omklassificeringar	2 297	12 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 779	26 482
Ingående avskrivningar	3 250	2 563
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Årets avskrivningar	1 258	687
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 508	3 250
Ingående nedskrivningar	3 000	3 000
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	21 271	20 232
Summa utgående redovisat värde byggnader och mark	387 198	394 525
<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 7.00 och 9.50 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	600 000	
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	591	37 184
Under året nedlagda kostnader	15 171	37 261
<i>Under året genomförda omklassificeringar</i>		
Aktiverats	-4 463	-73 495
Kostnadsfört underhåll	-1 675	-359
	<u>9 624</u>	<u>591</u>
Utgående redovisat värde	9 624	591

	2016	2015
11 Kundfordringar		
Hyresfordringar	1 438	1 438
Kundfordringar	77	77
	<u>1 515</u>	<u>1 515</u>
12 Övriga fordringar		
Skattekonto	4	9
Inkomstskatt	-1 018	-577
Preliminär skatt	1 119	1 118
Moms	136	-
	<u>241</u>	<u>550</u>
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	799	793
Diverse leverantörer	245	233
Förutbetalda ränteutgifter	25	42
	<u>1 069</u>	<u>1 068</u>
14 Avsättningar		
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad	-660	-660
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	1357	990
	<u>697</u>	<u>330</u>
15 Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond taxeringsår 2010		
Periodiseringsfond taxeringsår 2011		309
Periodiseringsfond taxeringsår 2012	1 315	1 315
Periodiseringsfond taxeringsår 2013	852	852
Periodiseringsfond taxeringsår 2014	1 545	1 545
Periodiseringsfond taxeringsår 2015	1 453	1 453
Periodiseringsfond taxeringsår 2016	874	874
Periodiseringsfond taxeringsår 2017	1 542	
	<u>7 581</u>	<u>6 348</u>
16 Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	360 175	367 712
Skulder till koncernföretag	4 574	6 974
	<u>364 749</u>	<u>374 686</u>
De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	75 387	74 620
Mellan 1 och 5 år	289 362	300 066
Senare än 5 år	-	-
	<u>364 749</u>	<u>374 686</u>
17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 537	8 038
Checkräkningskredit	-	-
	<u>7 537</u>	<u>8 038</u>
Beviljat belopp för checkräkningskrediten uppgår till 15 mnkr.		

	2016	2015
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	442	418
Förskottsbetalda hyror	7 757	7 750
Övrigt	-	-
	<u>8 199</u>	<u>8 168</u>

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).

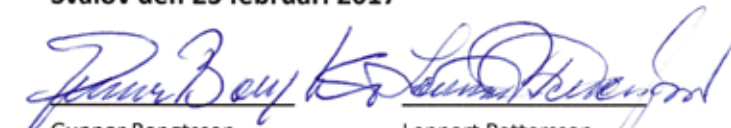
Antal aktier 10 000

Balanserad vinst	15 604 378 kr
Årets resultat	4 886 844 kr
	<u>20 491 222 kr</u>

Styrelsen och verkställande direktören
föreslår årsstämman att medlen disponeras enligt följande

Utdelning till aktieägaren	134 000 kr
I ny räkning balanseras	20 357 222 kr
	<u>20 491 222 kr</u>

Svalöv den 23 februari 2017


Gunnar Bengtsson
Ordförande


Lennart Pettersson
Vice ordförande

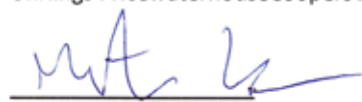

Annie Karlsson


Ann Pettersson

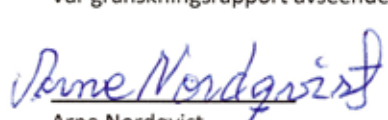

Ingrid Ekström


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 Svalövslokaler, org.nr 556118-0414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Svalövslokalers finansiella ställning per den 31 december 2016 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 AB Svalövslokaler enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Populärbeteckning	Adress	Yta
S Svalöv 16:1	Persbo	Svalegatan 6	293
S:a Svalöv 30:8	Grupphem	Erik Ljungs gata 1	360
S:a Svalöv 33:69	Skolområdet	Skolgatan 14-20	18 032
S:a Svalöv 8:42	Brandstationen	Onsjövägen 2	1 160
S:a Svalöv 9:211	Kommunhuset, Forslidgården	Herrevadsgatan 10, Svalegatan 23	4 341
S:a Svalöv 9:3, 9:6	Kvarnhuset	Svalegatan 4	4 361
S:a Svalöv 2:12	Månsaboförrådet	Linåkravägen 18	3 772
N:a Svalöv 16:28	Grupphem	Majorsgatan 10	360
N:a Svalöv 21:141	Norrgården	Artillerigatan 19	680
N:a Svalöv 16:112	Solstrålen	Bleckblåsaregatan 2	620
Felestad 27:47	Solgården inkl. LSS	Felestadsvägen 1	5 173
Felestad 27:48	Svalan	Hans Perssons väg 1	947
Felestad 27:48	Svalövs Gymnasium	Rönnebergsvägen 5,8, Energigatan 1	17 950
Södra Svalöv 9:133	Ingår i Svalövs Gymnasium	Österhus 1-3, Fridhemsgatan 3	-
Felestad 18:4	Ingår i Svalövs Gymnasium	Skoljordbruket	-
Teckomatorp 19:2	Parkskolan	Västergatan 36	3 069
Teckomatorp 20:3	Ängslyckan	Västergatan 33	4 719
Teckomatorp 7:3	Garvaren	Garvaregatan 4	1 884
Teckomatorp 8:3	Torgskolan	Skolgatan 1	720
Billeberga 11:162	Billeshögsskolan	Billeshögsvägen 2	3 245
Tågarp 3:104	Fritidsgård	Kläsingevägen 1	313
Kågeröd 1:108	Lunnaskolan	Ekgatan 1	4 140
Kågeröd 1:134	Ekdungen	Pålstorpsvägen 5	1 461
Kågeröd 17:1	Åsgården	Tycho Brahegatan 70	2 904
Röstånga 3:36	Midgård	Billingsvägen 26	2 965
Röstånga 3:92	Björkhäll	Billingsvägen 29	540
Totalt företaget			84 009

