



## Årsredovisning 2017



Omslag:  
Interiör nybyggd del av Björkhälls förskola i Röstånga.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsLokaler, organisationsnummer 556118-0414, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

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)  
Conny Törnkrantz (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 25 fastigheter med en sammanlagd yta på ca 85 000 m<sup>2</sup>. 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

#### Månsaboskolan i Svalöv

Ombyggnaden av Månsaboskolan till familjecentral är färdigställd. Nytt avtal har skrivits som gäller från 1 september 2017. Byggnaden är på 1 710 m<sup>2</sup> varav familjecentralen är på 550 m<sup>2</sup>.

På familjecentralen finns det tillgång till barnmorskemottagning, barnhälsovård, öppen förskola samt rådgivning och stöd från socialtjänsten. Det är kommunen som ansvarar för öppen förskola och socialrådgivning. De två andra delarna, barnhälsovård och barnmorskemottagningen, ansvarar Region Skåne för.

#### Björkhäll i Röstånga

Planering av en ny förskola i Röstånga startade under 2013. Projektering har utförts och bolaget har under våren 2016 handlat upp ny- och ombyggnation av förskolan. Om- och nybyggnationen av hela förskolan Björkhäll i Röstånga beräknas vara helt färdigställt i början på 2018. De nya delarna av förskolan är färdigställda och togs i bruk under maj månad. I och med färdigställandet har antalet avdelningar utökats från fem till sju avdelningar.

#### Svalövs Gymnasium i Svalöv

Under 2016 genomfördes en projektering av nya utbildningslokaler med tillhörande uppehållsrum, personallokaler och omklädningsrum till Svalövs Gymnasium. Om- och nybyggnationen påbörjades 2017 och beräknas vara helt färdigställd i början på år 2018.

#### Ängslyckan i Teckomatorp

Markanläggningsarbeten på Ängslyckan har pågått under våren och färdigställdes under sommaren vilket bl.a. har inneburit omläggning av alla uteplatser och gångar. I samband med markanläggningsarbetet har vi även bytat dagvattenledningarna.

#### Övrigt underhåll

Parkskolan i Teckomatorp har fått ny lekutrustning. På del av Lunnaskolan i Kågeröd har det gjorts omläggning av tak. Ny belysning (LED) i idrottshallen på Billeshögsskolan i Billeberga och Parkskolan i Teckomatorp.

Invändigt underhåll på LSS-boendet på Erik Ljungs gata i Svalöv. Lägenheterna har renoverats avseende väggar, golv och tak, sammanlagt 5 lägenheter.

I kommunhuset i Svalöv har en lokal på nedre plan blivit ombyggd. Ombyggnation och underhållsåtgärder på plan 2 och 3 samt solskyddsgardiner till alla nya fönster.

## Energi

Bolaget har deltagit i HBV:s upphandling avseende Naturgas/Biogas som börjar gälla från den 1 oktober 2017. Deltagarna fick där möjlighet att välja andelen biogas. Bolaget har valt 100 procent biogas i det nya avtalet. Bolaget kommer därmed att uppnå Svalövs kommuns mål med fossilfri uppvärmning till år 2020.

## Ekonomi

### Intäkter

Nettoomsättningen har under året ökat med drygt 1.1 mnkr. Nytt hyresavtal för Månsaboskolan, den nya familjecentralen, som färdigställdes under hösten 2017 har påverkat nettoomsättningen under 2017.

Bolagets nettoomsättning styrs för övrigt till stor del av hyresavtal som regleras via KPI-index. För 2017 var ökningen i KPI-index 1.1 %.

### Kostnader

Externa kostnader har under året ökat vilket till stor del beror på ökade kostnader för underhåll, det är främst ombyggnaden av Svalövs Gymnasium och Björkhäll som har påverkat underhållskostnaderna. Även taxebundna kostnader har generellt ökat.

Årets avskrivningar på byggnader och markanläggningar har ökat med drygt 0.9 mnkr beroende på investeringarna under året samt utrangering av del av fastighet.

Innan övergången till de nya redovisningsreglerna K3 var avskrivningarna på byggnader 3,0 %. Årets avskrivningar på byggnader uttryckt i procent var 2,6 % (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

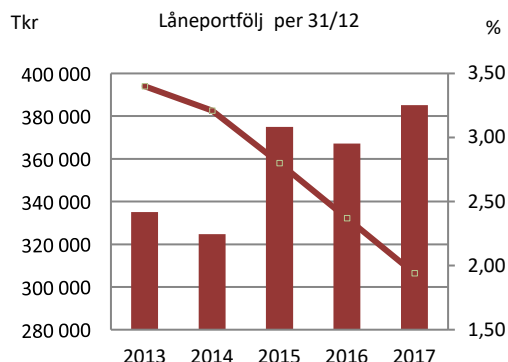
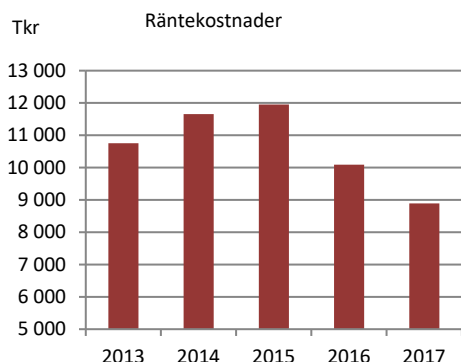
Bolaget följer antagna "Riktlinjer gällande finansverksamheten". I dessa riktlinjer är det bland annat angivet att bolaget skall begränsa ränterisken i låneportföljen genom att högst 50 procent av låneportföljen får ha kortare bindningstid än 1 år. Lån därutöver skall placeras med en tidshorisont mellan två till fem år jämnt fördelat.

Räntekostnaderna har under året minskat, bolaget har omsatt drygt 62 mnkr med lång bindningstid i början på året vilket är en bidragande orsak till mindre räntekostnader.

Bolaget har gjort nyupplåning på 25.1 mnkr för finansiering av byggnationen på Björkhälls förskola och Svalövs Gymnasium.

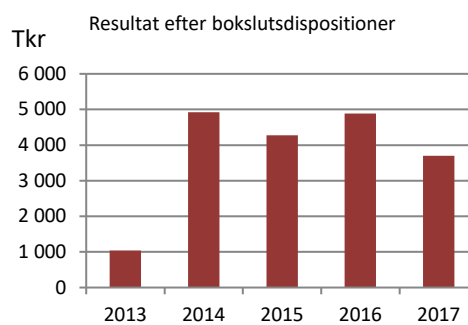
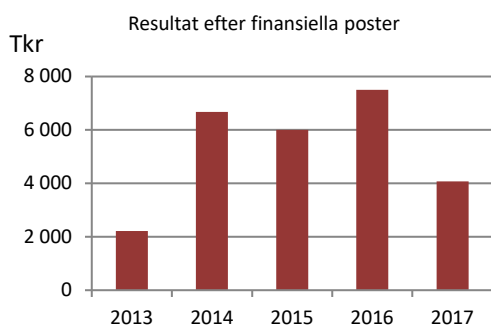
Den totala genomsnittsräntan var vid årsskiftet 1.94 % och 4 % av låneportföljen hade en kortare bindningstid än 1 år. Genomsnittsräntan för korta lån var 0,74 % och för långa lån 2,00 %.

Amortering har under det gångna året skett med 7 638 tkr (7 437). Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på fyra långgivare och är på totalt 384,5 mnkr per 31/12.



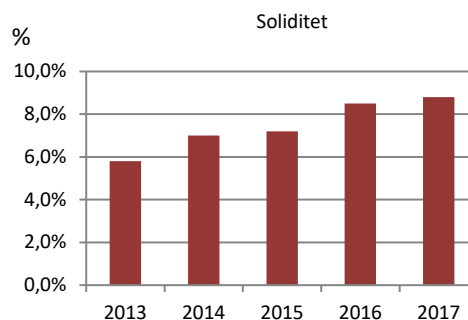
## Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster är 4 076 tkr (7 506 tkr). Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt är 3 696 tkr (4 887 tkr).



Soliditeten per 31/12 är 8,8 % vilket är en ökning med 0,3 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 2018 ser vi inga dramatiska kostnadsökningar som avser driftskostnader. Utvecklingen på räntemarknaden är en viktig faktor för bolaget och under 2018 förväntas ingen eller endast en måttlig ökning av räntekostnaderna för bolagets del.

Bolaget har av Svalövs kommun fått i uppdrag att ta fram underlag för en ny- och ombyggnation av Billehögsskolan i Billeberga och Lunnaskolan i Kågeröd p.g.a. ett utökat lokalbehov. Svalövs kommun har även gett i uppdrag att ta fram ett förslag för förändring av markanläggningen på Midgård i Röstånga.

## Förändring av eget kapital 2017

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget kapital 2016-12-31	10 000	800	20 491	31 291
Årets resultat			3 696	3 696
Utdelning			- 134	- 134
Eget kapital 2017-12-31	10 000	800	24 053	34 853

## 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	20 357 222 kr
Årets resultat	<u>3 696 315 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>24 053 537 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman följande disponering:

Utdelning till aktieägaren	151 000 kr
I ny räkning balanseras	<u>23 902 537 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>24 053 537 kr</b>

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

## Resultaträkning

(tkr)	Not	2017	2016
	1		
Nettoomsättning	2	69 320	68 171
Övriga rörelseintäkter	3	901	488
		<u>70 221</u>	<u>68 659</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-44 565	-39 299
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-12 698	-11 789
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-57 263</u>	<u>-51 088</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 958</b>	<b>17 571</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	14	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 896	-10 090
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-8 882</u>	<u>-10 065</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 076</b>	<b>7 506</b>
Bokslutsdispositioner	7	683	-1233
Skatt på årets resultat	8	-1 063	-1386
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 696</b>	<b>4 887</b>



## Balansräkning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	421 726	387 198
Pågående ny- och ombyggnader	10	-	9 624
		<u>421 726</u>	<u>396 822</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 487	6 254
		<u>3 487</u>	<u>6 254</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>425 213</b>	<b>403 076</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	11	1 547	1 515
Fordringar hos koncernföretag		1 722	1 563
Övriga fordringar	12	3 039	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 581	1 069
		<u>7 889</u>	<u>4 388</u>
<b>Kassa och Bank</b>		<b>26 211</b>	<b>29 223</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 100</b>	<b>33 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>459 313</b>	<b>436 687</b>

## Balansräkning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital, 10 000 aktier		10 000	10 000
Reservfond		800	800
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		20 357	15 604
Årets resultat		3 696	4 887
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 853</b>	<b>31 291</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	14	1 343	697
<b>Obeskattade reserver</b>	15	<b>6 898</b>	<b>7 581</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16	<b>379 790</b>	<b>364 749</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 777	7 537
Leverantörsskulder		18 472	11 661
Skulder till koncernföretag		2 014	4 972
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 166	8 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 429</b>	<b>32 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>459 313</b>	<b>436 687</b>

## Kassaflödesanalys

(tkr)	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	12 958	17 571
Avskrivningar och nedskrivningar	12 217	11 789
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1 126	367
	<b>26 301</b>	<b>29 727</b>
Erhållen ränta	14	25
Erlagd ränta	-9 093	-10 066
Betald inkomstskatt	-1 063	-1 386
	<b>-10 142</b>	<b>-11 427</b>
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	-32	-
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-3 469	4 595
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	6 811	1 960
Ökning (+) /minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 794	1 338
	<b>516</b>	<b>7 893</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16 675</b>	<b>26 193</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-38 073	-13 495
Sålda materiella anläggningstillgångar	472	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	2 767	2 960
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 834</b>	<b>-10 535</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	25 125	-
Amortering av skuld	-9 844	-10 438
Ökning / minskning kortfristiga skulder	-	-
Utbetald utdelning	-134	-158
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 147</b>	<b>-10 596</b>
Årets kassaflöde	-3 012	5 062
Likvida medel vid årets början	29 223	24 161
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>26 211</b>	<b>29 223</b>

## 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, 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.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>2 Hyresintäkter</b>		
Lokaler	69 320	68 171
	<b>69 320</b>	<b>68 171</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>69 320</b>	<b>68 171</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Fakturerade kostnader	774	460
Reavinst / förlust fastigheter	7	-
Statliga bidrag	116	9
Övriga intäkter	4	19
	<b>901</b>	<b>488</b>
<b>4 Övriga externa kostnader</b>		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	27	48
Reparationer	132	93
Underhåll	1 744	1 494
	<b>1 903</b>	<b>1 635</b>
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	3 302	2 996
Reparationer	3 550	3 566
Underhåll	14 457	10 989
	<b>21 309</b>	<b>17 551</b>
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	7 739	7 539
El	4 498	4 107
Vatten	1 358	1 273
Sophämtning	1 003	971
	<b>14 598</b>	<b>13 890</b>
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	858	855
Marknadsföring	20	20
Administration	5 565	5 036
Fastighetsskatt	312	312
	<b>6 755</b>	<b>6 223</b>
Under administration ingår revisionsarvode med	<b>23</b>	<b>33</b>

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

	2017	2016
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	42 429	42 429
Inköp	-	-
Försäljning	-42	-
Omklassificeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 387</b>	<b>42 429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 387</b>	<b>42 429</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 779	26 482
Försäljning	-	-
Omklassificeringar	8 555	2 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 334</b>	<b>28 779</b>
Ingående avskrivningar	4 508	3 250
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Årets avskrivningar	1 405	1 258
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>5 913</b>	<b>4 508</b>
Ingående nedskrivningar	3 000	3 000
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 421</b>	<b>21 271</b>
<b>Summa utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>421 726</b>	<b>387 198</b>

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.

**Beräknat marknadsvärde** **600 000**

**10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

Ingående anskaffningsvärde	9 624	591
Under året nedlagda kostnader	48 416	15 171
<i>Under året genomförda omklassificeringar</i>		
Aktiverats	-47 698	-4 463
Kostnadsfört underhåll	-10 342	-1 675
	<u>0</u>	<u>9 624</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>9 624</b>

	2017	2016
<b>11 Kundfordringar</b>		
Hyresfordringar	1 469	1 438
Kundfordringar	78	77
	<u>1 547</u>	<u>1 515</u>
<b>12 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	4	4
Inkomstskatt	-417	-1 018
Preliminär skatt	1 118	1 119
Moms	2 334	136
	<u>3 039</u>	<u>241</u>
<b>13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkringspremier	1 322	799
Diverse leverantörer	235	245
Förutbetalda ränteutgifter	24	25
	<u>1 581</u>	<u>1 069</u>
<b>14 Avsättningar</b>		
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad	-660	-660
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	2 003	1 357
* Redovisades föregående år under not 11	<u>1 343</u>	<u>697</u>
<b>15 Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond taxeringsår 2012	-	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	1 542
Periodiseringsfond taxeringsår 2018	632	-
	<u>6 898</u>	<u>7 581</u>
<b>16 Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	377 423	360 175
Skulder till koncernföretag	2 367	4 574
	<u>379 790</u>	<u>364 749</u>
De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	82 300	75 387
Mellan 1 och 5 år	297 490	289 362
Senare än 5 år	-	-
	<u>379 790</u>	<u>364 749</u>
<b>17 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 777	7 537
Checkräkningskredit	-	-
	<u>7 777</u>	<u>7 537</u>
Beviljat belopp för checkräkningskrediten uppgår till 15 mnkr.		



	2017	2016
<b>18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntor	245	442
Förskottsbetalda hyror	7 921	7 757
Övrigt	-	-
	<u>8 166</u>	<u>8 199</u>

**Förslag till vinstdisponion**

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	20 357 222 kr
Årets resultat	<u>3 696 315 kr</u>
	<b>24 053 537 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att medlen disponeras enligt följande

Utdelning till aktieägaren	151 000 kr
I ny räkning balanseras	<u>23 902 537 kr</u>
	<b>24 053 537 kr</b>

**Svalöv den 22 februari 2018**

  
Gunnar Bengtsson  
Ordförande

  
Lennart Pettersson  
Vice ordförande

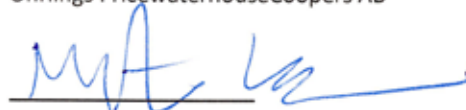
  
Annie Karlsson

  
Ann Pettersson

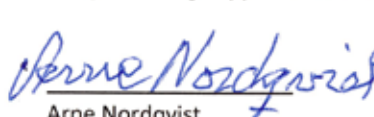
  
Ingrid Ekström

  
Robert Johansen  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse för denna årsredovisning har lämnats den 28 februari 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2017 har lämnats den 28 februari 2018

  
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 2017.

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 2017 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 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 Svalövslokaler för år 2017 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 Revisorernas 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 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.

### *Revisorernas 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 28 februari 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Populärbeteckning	Adress	Yta
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	1 390
<b>Totalt företaget</b>			<b>84 566</b>