

Årsredovisning 2012

Årsredovisning 2012



Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder, organisationsnummer 556081-2892, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012. AB SvalövsBostäder nedan kallad bolaget ägs till 100 % av Svalövs Kommun.

Förvaltningsberättelse

FASTIGHETSFÖRVALTNING

AB SvalövsBostäder äger 1 054 lägenheter och 37 lokaler per den 31 december 2012. Dessa fastigheter redovisas i bilagor med detaljuppgifter för de enskilda fastigheterna.

Bolaget förvaltar AB SvalövsLokalers fastigheter. Den totala fastighetsytan som bolaget förvaltar uppgår till nästan 160 000 kvm.

Bolaget fungerar som projektledare för byggnationer åt AB SvalövsLokaler.

ORGANISATION

Bolaget sköter den samordnade fastighetsförvaltningen för hela Svalövs kommun. Vi har totalt sexton anställda varav nio anställda på kontoret och sju husvärdar i utvändig organisation. Bolaget handlar externt upp den utvändiga markskötseln inom hela förvaltningsområdet. Lokalvården i bolagets egna fastigheter handlas upp av externa företag.

Under året har husvärdstjänsterna ökats med 0,7 på grund av att husvärdstjänsten på fyra fastigheter (skola och förskola) i Kågeröd och Röstånga har tagits över av bolaget från hyresgästen Svalövs kommun. En ny husvärd har anställts på 0,5 och en utökning av befintlig husvärdstjänst med 0,2 har skett under augusti månad.

UTBILDNING

Bolagets husvärdar har under året gått utbildning i elsäkerhet och energieffektivisering.

BYGGNADSVERKSAMHET OCH UNDERHÅLL

Bolaget har under året utfört fönsterbyte inklusive byte av utfackningsväggar mot balkonger i fastigheterna Södra Svalöv 34:86 på Kvarngatan 26 i Svalöv och Kågeröd 1:130 med adresser Trädgårdsgatan 3-7/Luggudegatan 5-13 i Kågeröd. På fastigheterna i Kågeröd är även samtliga entrépartier till lägenheterna samt yttre källardörrar utbytta.

Under året har ombyggnation av fastigheten Södra Svalöv 33:52, Herrevadsgatan 18 i Svalöv färdigställts. Fyra nya lägenheter har skapats på bottenvåningen i de lokaler där

bolaget tidigare hade sin verksamhet. Tolv befintliga lägenheter har fått nya badrum och avloppsrören i fastigheten har relinats och vattenledningar är utbytta. Fönster i fastigheten har bytts ut. Ny energisnål allmänbelysning är installerad i trapphus och källare.

Under året har bolaget färdigställt nybyggnation av källsorteringshus i Svalöv och Teckomatorp. I Svalöv återfinns tre nya källsorteringshus på Kvarngatan 26, 28 och 30, ett på Møllegatan 4, ett på Centralgatan 2-4 samt ett på Herrevadsgatan 11. I Teckomatorp har det byggts nya källsorteringshus på Ringvägen, Fältgatan och Karlsgatan 16.

Tilläggsisolering samt tätning grund under marknivå samt ny dränering runt byggnaden är utförd på fastigheten Södra Svalöv 33:1 på Skolgatan 27 i Svalöv.

Ventilationen till lägenheterna i fastigheterna Södra Svalöv 33:4 med adress Norra Parkvägen 3 E-G, Felestad 27:61 och 27:60 med adresser Södervångsgatan 2-4 alla i Svalöv är under hösten utbytt mot ny förbättrad ventilation.

Syllbyte i tre hus på fastigheten Teckomatorp 19:1 med adresser Västergatan 34 A-B, E-F och N-O i Teckomatorp är utförd under hösten.

Tvättstugorna i fastigheterna Kågeröd 1:127 och 1:130 med adresserna Trädgårdsgatan 4-14 och 3-7 samt Luggudegatan 5-13 i Kågeröd är renoverade under året.

Betonglagning av fasader i fastigheten Teckomatorp 13:2 på Plåtslagaregatan 4 i Teckomatorp har påbörjats under året.

Ny lekutrustning har monterats på gårdarna mellan bolagets fastigheter på Kvarngatan 28 och 30 samt på Skolgatan 21 i Svalöv.

Nytt låssystem har monterats i fastigheterna Teckomatorp 13:2 och 13:3 på Plåtslagaregatan 4 och 6 i Teckomatorp.

Ombyggnad har skett av lokaler till förskolan Dunderklumpen på Plåtslagaregatan 6 D i Teckomatorp.

Ombyggnad av lokal för utökning av veterinärslokalen i fastigheten Röstånga 5:63 på Per Gummessons väg 5 i Röstånga har utförts under hösten.

Bolaget har under året installerat ny bergvärmeanläggning i fastigheterna Kågeröd 5:12 Möllarpsvägen 4 och 6 och Kågeröd 5:25 Stenhuggaregatan 5 i Kågeröd. I och med detta minskar bolagets användning av fossila bränslen.

UTHYRNINGSSITUATIONEN

Uthyrningssituationen för helåret i bolaget har varit god. Bolaget har dock i slutet av året märkt en tendens på att det tar längre tid och är svårare att hyra ut vakanta lägenheter. Per bokslutsdatum var 5 (3) lägenheter vakanta, vilket motsvarar 0,5 (0,3) procent av hela lägenhetsbeståndet.

Omflyttningsfrekvensen för lägenheterna är på en relativt hög nivå. En av orsakerna till detta är att bland bolagets hyresgäster finns skolelever på Svalöfs Gymnasium och Fridhems Folkhögskola. Deras skoltid i Svalöv uppgår i genomsnitt till cirka två år och därefter flyttar de vidare till annan ort.

HYRESFÖRHANDLINGAR

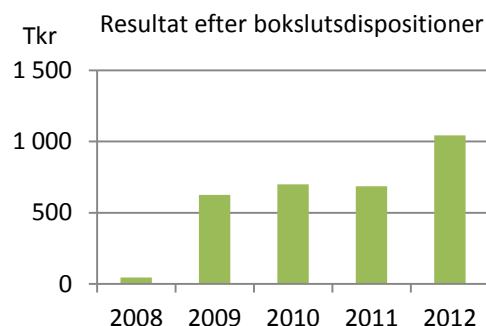
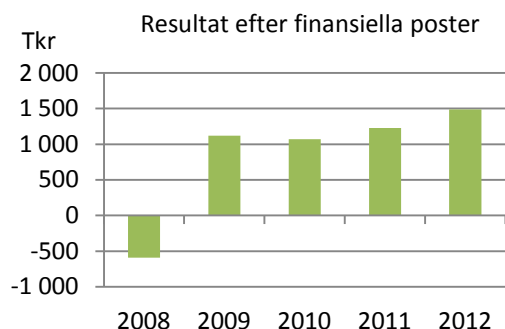
Överenskommelse om nytt hyresavtal från 1 april 2012 träffades med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne. Utfallet av denna förhandling innebar att hyran ökade med 2,2 % från den 1 april 2012.

Förhandling med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne kommer att inledas om nya hyror från 1 april 2013.

EKONOMI

Resultat/Intäkter

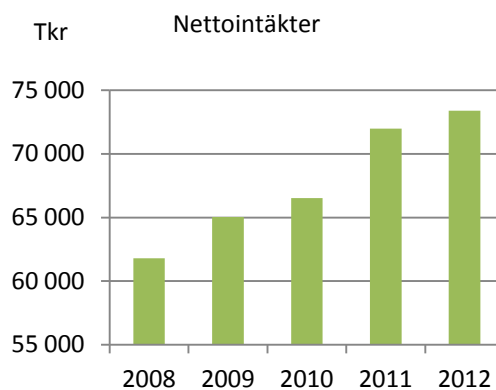
Årets resultat efter finansiella poster är 1 486 tkr (1 228 tkr). Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner är 1 043 tkr (686 tkr). Soliditeten på bokslutsdagen är 8,3 % vilket är en liten ökning jämfört med föregående år.



Bolagets nettointäkter för året har uppgått till 73 383 tkr.

Fördelning av nettointäkterna 2012

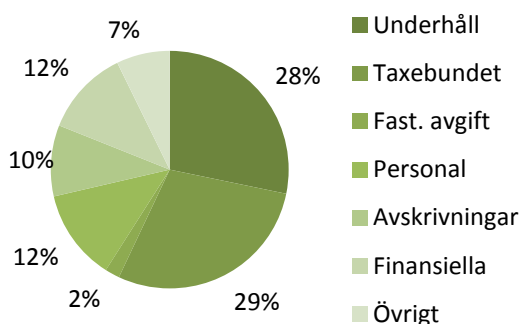
Bostäder	83 %
Lokaler	9 %
Garage	1 %
Övrigt	7 %



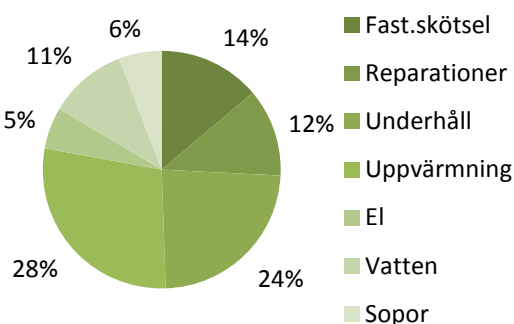
Kostnader

Kostnaderna har under året uppgått till 71 949 tkr (70 857 tkr) varav underhåll 9 728 tkr (12 006 tkr) och reparationer 4 910 tkr (5 576 tkr). Kostnadsfördelningen visar att underhåll inklusive fastighetsskötsel och reparationer samt taxebundet motsvarar nästan 60 % av bolagets kostnader.

Fördelning av kostnader



Fördelning av underhåll/taxebundet

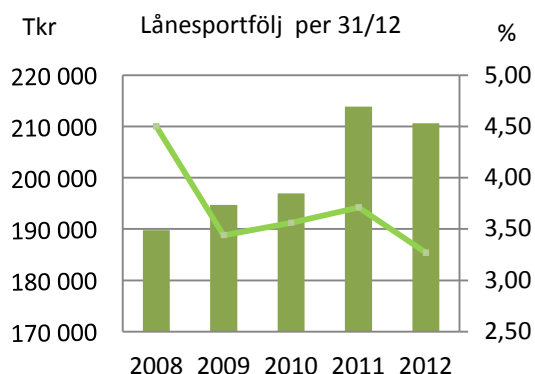
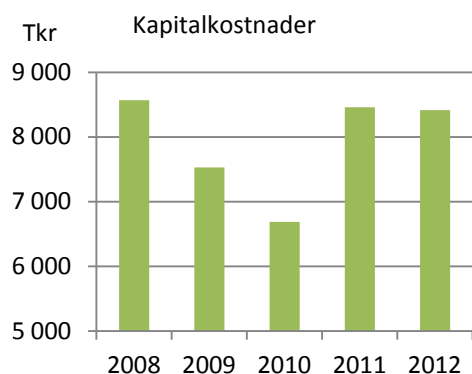


Finansiering

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.

Kapitalkostnaderna har i stort sett varit oförändrade under 2012. Genomsnittsräntan var vid årsskiftet 3.27 % och 9 % av låneportföljen hade en kortare bindningstid än 1 år.

Amortering har under året skett med 3 248 tkr (3 084) tkr. Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på fem långgivare och är på totalt 210,6 mnkr per 31/12.



Ekonomiska nyckeltal

Investeringar har ökat kraftigt vilket till stor del beror på byggnationen av fyra nya lägenheter i Svalöv samt byggnation av ny bergvärmeanläggning i Kågeröd.

Nyckeltal		2012	2011	2010	2009	2008
1. Eget kapital	tkr	19 816	18 877	18 301	17 721	17 095
2. Investeringar	tkr	18 517	10 030	7 588	8 131	12 241
3. Räntetäckningsgrad	%	118	114	116	115	93
4. Soliditet	%	8.3	8.0	8.1	8.0	7.7
5. Belåningsgrad	%	87	86	88	85	88
6. Avkastning totalt kapital	%	3.8	3.8	3.3	3,7	3,5
7. Avkastning på eget kapital	%	7.5	6.0	5.5	5.9	neg

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

Omsättningen förväntas öka under 2013, förhandling med Hyresgästföreningen gällande 2013-års hyror är dock ej avslutade. Underhållsnivån beräknas ligga kvar på samma nivå som under 2012. Taxebundna kostnader som till stor del styrs av externa faktorer ökar mer än övriga driftskostnader. Utvecklingen på räntemarknaden är en viktig faktor i bolagets kostnadsbild och på kort sikt förväntas ingen ökning av räntekostnaderna.

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	+/- 2,1

FRAMTIDEN

Bolaget har tillsammans med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne gjort en total genomgång av hyressättningen i bolagets lägenheter. Arbetet beräknas vara klart under våren 2013. Resultatet av denna genomgång ska ligga till grund för framtida hyresändringar i bolagets lägenheter.

Diskussioner har under år 2012 pågått i bolagets styrelse gällande eventuell framtida nybyggnation. Svalövs kommun ska under våren 2013 presentera resultatet från medborgardialogen som man genomfört i kommunens tätorter med de boende i orterna. Med denna presentation som grund ska bolaget under år 2013 besluta om sin framtida strategi på byggsidan.

Under 2007 arbetade bolaget fram en god och hållbar lösning på sopsortering i sitt bostadsbestånd. Under åren 2008-2012 har ett antal nybyggda källsorteringshus samt ett antal befintliga soprum med enklare åtgärder omvandlats till rum för källsortering. Under år 2013 fortsätter bolaget med att bygga nya källsorteringshus i Billeberga och Kågeröd. När dessa projekt är färdigställda kan bolaget erbjuda källsortering till bolagets samtliga hyresgäster.

Bolaget planerar att utföra fönsterbyte och bygga om tvättstugan i fastigheten Södra Svalöv 34:85, Kvarngatan 24 i Svalöv.

Under år 2013 ska bolaget bygga om ej ombyggda badrum, dra nya vattenledningar och relina avloppsrören i fastigheten Södra Svalöv 33:4, Norra Parkvägen 3 A-D i Svalöv.

Syllbyte i de resterande tre husen på fastigheten Teckomatorp 19:1 med adresser Västergatan 34 C-D, L-M och I-K i Teckomatorp ska utföras under år 2013.

Under det kommande året planerar bolaget att genomföra fler energisparprojekt.

STYRELSE

Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter, vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Svalövs kommun. En facklig representant sitter som adjungerad ledamot i styrelsen sedan 1998-09-29.

Ordinarie ledamöter

Gunnar Bengtsson	Ordförande
Fredrik Jönsson	Vice ordförande
Ann Pettersson	
Birgitta Jönsson	
Ingrid Ekström	

Christer Olsson	Adjungerad
-----------------	------------

Suppleanter

Karl-Erik Kruse
Lennart Pettersson
Claes Malmberg
Eva Svensson
Teddy Nilsson

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bo Gripsten

REVISORER

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig revisor

Anders Thulin, Auktoriserad revisor

Ordinarie

Lekmannarevisorer

Arne Nordqvist

Harriet Johansen

Suppleanter

Lennart Andersson

Anders Åström

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

SABO
FASTIGO

DELÄGARSKAP

Husbyggnadsvaror HBV förening upa
Andelsföreningen SkåneHem
SABO - Byggnadsförsäkringsaktiebolag

HBV

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	11 194 498 kr
Årets resultat	<u>1 043 289 kr</u>
Totalt	12 237 787 kr

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

Utdelning till aktieägaren	74 000 kr
I ny räkning balanseras	<u>12 163 787 kr</u>
Totalt	12 237 787 kr

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

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	68 021	66 644
Övriga rörelseintäkter	3	<u>5 362</u>	<u>5 337</u>
		73 383	71 981
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	4	-47 682	-47 551
Personalkostnader	5	-8 889	-8 309
Avskrivningar	10-12	<u>-6 964</u>	<u>-6 526</u>
		-63 535	-62 386
Rörelseresultat		9 848	9 595
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäkter	6	52	104
Kostnader	7	<u>-8 414</u>	<u>-8 471</u>
		-8 362	-8 367
Resultat efter finansiella poster		1 486	1 228
Bokslutsdispositioner	8	-43	-290
Skatt på årets resultat	9	-400	-252
ÅRETS RESULTAT		1 043	686

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	219 513	206 842
Mark		22 621	22 621
Markanläggningar	11	9 709	10 413
Maskiner och inventarier	12	998	1 236
Pågående ny- och ombyggnader	13	106	7 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och inestående rabatter		366	298
Värdepappersinnehav	14	90	90
Uppskjuten skattefordran	15	1 435	1 472
Summa anläggningstillgångar		254 838	250 390
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förråd och lager	16	346	292
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	17	624	816
Fordringar hos koncernföretag		1 022	1 540
Övriga fordringar	18	286	730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	560	563
Kassa och Bank		13	523
Summa omsättningstillgångar		2 851	4 464
SUMMA TILLGÅNGAR		257 689	254 854

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 6 315 aktier		6 315	6 315
Reservfond		1 263	1 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 195	10 613
Årets resultat		1 043	686
Summa eget kapital		19 816	18 877
Obeskattade reserver	21	2 072	2 029
Långfristiga skulder	22	207 184	210 588
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	12 141	3 283
Leverantörsskulder		6 625	12 394
Skulder till koncernföretag		1 808	500
Skatteskulder	24	266	-
Övriga skulder	25	686	156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	7 091	7 027
Summa kortfristiga skulder		28 617	23 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 689	254 854
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		17 377	17 377
Borgensförbindelse Fastigo		111	102

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	9 848	9 595
Avskrivningar	6 964	6 526
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-87	9
	16 725	16 130
Erhållen ränta	52	104
Erlagd ränta	-8 392	-8 471
Betald inkomstskatt	-134	-252
	-8 474	-8 619
Ökning (-) / minskning (+) varulager	-54	-55
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	192	-228
Ökning (-) / minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	943	4 873
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-1 917	829
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	1 902	219
	1 066	5 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 317	13 149
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-15 108	-28 294
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	4 570
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-68	-45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 176	-23 769
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	20 000
Amortering av skuld	-3 248	-3 084
Ökning / minskning kortfristiga finansiella skulder	8 702	-5 667
Utbetald utdelning	-105	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 349	11 139
Årets kassaflöde	-510	519
Likvida medel vid årets början	523	4
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13	523

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalning. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som handlas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

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.

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.

Avskrivning på anläggningstillgångar

Rörelseresultatet belastat med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Byggnader:	2,00% Hyreshus och Småhus
	3,00% Specialbyggnad
	4,00% Industribyggnad

Markanläggningar:	5,00% Markanläggningar
--------------------------	------------------------

Avskrivning på maskiner och inventarier

Rörelseresultatet belastat med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärdet och baseras på tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivning har gjorts med:	10%
	15%
	20%
	33%

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Varulager

Lagret värderas enligt principen först-in först-ut.

Övrigt

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

Av posten leverantörsskulder år 2011 är 1 267 tkr skulder till koncernföretag.

Redovisad	500
Tillkommande	1 267
Skulder till koncernföretag	1 767

	2012	2011
2 Hyresintäkter		
Bostäder	63 074	61 453
Lokaler	7 172	6 657
Garage	354	354
	70 600	68 464
Hyresbortfall		
Outhyrt lägenheter	-1 506	-1 023
Outhyrt lokaler	-621	-374
Rabatter	-452	-423
	-2 579	-1 820
Hyresintäkter netto	68 021	66 644
3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning AB SvalövsLokaler	4 372	4 111
Räntebidrag	-	10
Reavinst / förlust fastigheter	-	11
Försäkringsersättning	-	361
Övriga intäkter	990	844
	5 362	5 337
4 Externa kostnader		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	502	492
Reparationer	1 420	1 760
Underhåll	1 719	1 240
	3 641	3 492
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	5 178	3 954
Reparationer	3 490	3 816
Underhåll	8 009	10 766
	16 677	18 536
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	11 663	10 967
El	2 303	2 325
Vatten	4 348	3 957
Sophämtning	2 394	2 313
	20 708	19 562
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	419	417
Avgifter till hyresgästföreningen	342	336
Marknadsföring	274	211
Avskrivna hyresfordringar	208	75
Kabel-TV och bredband	1 422	1 379
Administration	2 556	2 277
Fastighetsskatt	1 435	1 266
	6 656	5 961
Under administration ingår revisionsarvode med	81	67

	2012	2011
Summa externa kostnader		
Material	3 641	3 492
Köpta tjänster	16 677	18 536
Taxebundet	20 708	19 562
Övriga externa kostnader	6 656	5 961
	47 682	47 551
5 Personalkostnader		
Medelantalet anställda har uppgått till:		
Kvinnor	5	5
Män	11	10
Totalt för företaget	16	15
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	891	506
Kollektivt anställda	1 924	1 840
Tjänstemän	3 152	3 105
* VD har varit utlånad under perioden 2011-05-12--2011-09-30	5 967	5 451
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 367	2 277
Pensionskostnader , varav för verkställande direktören 120 tkr (110 tkr)	555	581
	2 922	2 858
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	8 889	8 309
Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till 12 månadslöner, samt en tjänstepension knuten till sin anställning.		
6 Finansiella intäkter		
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	44	48
Övriga finansiella intäkter	8	56
	52	104
7 Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-7 717	-7 876
Borgensavgift	-493	-500
Övriga finansiella kostnader	-204	-95
	-8 414	-8 471
8 Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-460	-290
Återföring av periodiseringsfond	292	-
Återföring överavskrivningar	125	-
	-43	-290

	2012	2011
9 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-363	-232
Uppskjuten skatt	-37	-20
	<u>-400</u>	<u>-252</u>
10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	288 167	278 710
Förvärv	-	8 052
Försäljning	-	-7 835
Investering	18 517	9 240
Utgående anskaffningsvärde	<u>306 684</u>	<u>288 167</u>
Akkumulerad avskrivning	74 325	72 467
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-3 650
Årets avskrivning	5 846	5 508
Utgående avskrivningar	<u>80 171</u>	<u>74 325</u>
Ingående nedskrivningar	7 000	7 000
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående nedskrivningar	<u>7 000</u>	<u>7 000</u>
Bokfört restvärde	219 513	206 842
11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	14 091	13 301
Investering	-	790
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 091</u>	<u>14 091</u>
Akkumulerad avskrivning	3 678	2 990
Årets avskrivning	704	688
Utgående avskrivning	<u>4 382</u>	<u>3 678</u>
Bokfört restvärde	9 709	10 413
12 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	5 041	4 633
Utrangering	-206	-483
Investering	175	891
Utgående anskaffningsvärde	<u>5 010</u>	<u>5 041</u>
Akkumulerad avskrivning	3 805	3 957
Utrangering	-206	-483
Årets avskrivning	413	331
Utgående avskrivning	<u>4 012</u>	<u>3 805</u>
Bokfört restvärde	998	1 236

	2012	2011
13 Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående balans	7 418	35
Nedlagda kostnader	13 091	24 229
Aktiverats	-18 517	-10 030
Kostnadsfört underhåll	-1 886	-6 816
	<u>106</u>	<u>7 418</u>
14 Värdepappersinnehav		
Aktier-SABO	50	50
Andelskapital HBV	40	40
	<u>90</u>	<u>90</u>
15 Uppskjuten skattefordran		
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad	1 620	1 657
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	-185	-185
	<u>1 435</u>	<u>1 472</u>
16 Förråd och lager		
Vitvaror	30	48
Övrigt	316	244
	<u>346</u>	<u>292</u>
17 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	463	381
Osäkra hyresfordringar	-67	-20
Kundfordringar	329	490
Osäkra kundfordringar	-101	-35
	<u>624</u>	<u>816</u>
18 Övriga fordringar		
Skattekonto	286	268
Inkomstskatt	-	-232
Särskild löneskatt	-	-120
Preliminärskatt	-	385
Moms	-	63
Försäkringsersättning	-	361
Övriga fordringar	-	5
	<u>286</u>	<u>730</u>
19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	455	394
Diverse leverantörer	103	145
Förutbetalda ränteutgifter	2	24
	<u>560</u>	<u>563</u>





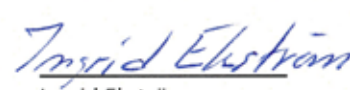
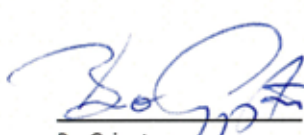
		2012		2011
20	Förändring av eget kapital år 2012			
		AK	RF	Fritt EK
				Totalt
	Ingående belopp	6 315	1 263	11 299
	Vinstdisposition:			
	Utdelning			-105
	Årets resultat			1 043
	Belopp vid årets utgång	6 315	1 263	12 238
				19 816
21	Obeskattade reserver			
	Periodiseringsfond taxeringsår 2007			291
	Periodiseringsfond taxeringsår 2008		411	411
	Periodiseringsfond taxeringsår 2009		48	48
	Periodiseringsfond taxeringsår 2010		256	256
	Periodiseringsfond taxeringsår 2011		295	295
	Periodiseringsfond taxeringsår 2012		290	290
	Periodiseringsfond taxeringsår 2013		460	
	Akkumulerade överavskrivningar		312	438
			<u>2 072</u>	<u>2 029</u>
22	Långfristiga skulder			
	Fastighetslån		207 184	210 588
			<u>207 184</u>	<u>210 588</u>
	Räntebindningstid fastighetslån			
	< 5 år		207 184	210 588
	> 5 år		-	-
			<u>207 184</u>	<u>210 588</u>
23	Skulder till kreditinstitut			
	Kortfristig del av långfristiga skulder		3 439	3 283
	Checkkredit (limit 15 mnkr)		8 702	-
			<u>12 141</u>	<u>3 283</u>
24	Skatteskulder			
	Inkomstskatt		363	
	Särskild löneskatt		119	
	Preliminärskatt		-216	
			<u>266</u>	

* Redovisades föregående år under not 18.

Inkomstskatt	-232
Särskild löneskatt	-120
Preliminärskatt	385
	<u>33</u>

	2012	2011
25 Övriga skulder		
Personalens källskatt	143	156
Moms	543	-
Övrigt	-	-
	<u>686</u>	<u>156</u>
 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	578	521
Upplupna räntor	418	458
Sociala avgifter	338	324
Förskottsbetalda hyror	5 223	5 370
Övrigt	534	354
	<u>7 091</u>	<u>7 027</u>

Svalöv den 27 februari 2013

		
Gunnar Bengtsson Ordförande	Fredrik Jönsson Vice ordförande	Birgitta Jönsson
		
Ann Pettersson	Ingrid Ekström	Bo Gripsten Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse för denna årsredovisning har lämnats den 13 mars 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2012 har lämnats den 13 mars 2013

 
Arne Nordqvist
Lekmannarevisor

Harriet Johansen
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB SvalövsBostäder, org.nr 556081-2892

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB SvalövsBostäder för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB SvalövsBostäder för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Svalöv den 13 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Adress	1 Rok		2 Rok		3 Rok		4 Rok		Samtliga		Bostäder		Lokaler		Garage	
		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta
S:a Svalöv 33:52	Herrevadsgatan 18	-	7	5	4	4	16	910	4	186	7	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 33:42	Svalegatan 27	-	-	-	1	1	1	98	1	87	-	-	-	-	-	-	-
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	1	74	4 690	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Felestad 27:55	Ekebogatan 4 D-F, 5 A-C	8	9	20	1	1	38	2 549	1	56	20	-	-	-	-	-	-
Felestad 27:56	Ekebogatan 5 D-E, Bredingegatan 1 A - C	5	14	15	4	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	3	9	630	1	49	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 34:86	Kvarngatan 26 A - H	18	38	10	-	-	66	3 210	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 34:87	Kvarngatan 28 A - G	13	34	10	-	-	57	3 236	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 34:88	Kvarngatan 30 A - G	7	9	31	2	2	49	3 306	2	258	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 34:82	Möllegatan 1 A - D	7	12	6	2	2	27	1 627	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 34:81	Möllegatan 3 A-B, Ryttaaregatan 1 A -B	14	13	-	2	2	29	1 462	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 34:79	Möllegatan 4 A - D	16	18	5	1	1	40	2 023	1	66	4	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 33:40	Centralgatan 2 - 4	1	6	6	2	2	15	1 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 9:19	Svalegatan 45,47, Bryggaregatan 1	-	8	3	1	1	12	884	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 51	-	2	1	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	1	16	1 228	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S:a Svalöv 2:13	Skolgatan 21 A - G	-	7	15	1	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	293	217	27	27	643	39 544	24	5 216	111	24	39 544	24	5 216	111	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 8:23	Karlsigatan 14 - 16	2	10	-	2	14	919	1	80	9
Teckomatorp 22:32	Fälsgatan 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	17	8	1	32	1 983	2	279	9
Summa Teckomatorp		32	89	51	5	177	11 226	7	1 997	53
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	-	-	-
Tågarp 3:130	Trädgårdsgatan 9	-	-	8	-	8	605	-	-	-
Summa Tågarp		8	12	12	-	32	2 071	-	-	-
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 5:128	Stenhuggaregatan 1 - 3	-	-	2	-	2	163	1	152	-
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	-	-	-
Kråkebacken	Fjärshusgatan 7, 27	-	-	-	2	2	246	-	-	-
Summa Kågeröd		20	50	40	7	117	7 823	3	299	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	2	338	-
Summa Röstånga		6	23	12	-	41	2 509	2	338	-
Totalt företaget		186	484	343	41	1 054	65 765	37	8 354	177

Fastighetsvärden (tkr)

Fastighetsbeteckning	Adress	Färdigställandeår	Anskaffningsvärde	Ack värde-minskning	Bokfört värde	Taxeringsvärde
S:a Svalöv 33:52	Herrevadsgatan 18	1959	10 391	1 146	9 245	4 668
S:a Svalöv 33:42	Svalegatan 27	1960	310	89	221	847
S:a Svalöv 9:20	Svalegatan 11, Herrevadsgatan 3, Kvarnbacken	1970, 1992, 2001	20 500	4 651	15 849	7 744
S:a Svalöv 9:170	Herrevadsgatan 11	1975	19 088	588	18 500	5 027
Felestad 27:53	Hans Perssons väg 3 A	1992	354	72	282	338
Felestad 27:54	Hans Perssons väg 3 B-H, Ekebog A-C	1970-1971	4 777	1 078	3 699	19 017
Felestad 27:55	Ekebogatan 4 D-F, 5 A-C	1972	7 494	1 507	5 987	10 641
Felestad 27:56	Ekebogatan 5 D-E, Bredingegatan 1 A - C	1973	4 430	1 175	3 255	10 503
Felestad 27:60	Södervångsgatan 4 A - C	1968	3 004	474	2 530	3 142
Felestad 27:61	Södervångsgatan 2 A - E	1970	5 672	839	4 833	5 887
S:a Svalöv 34:83	Fridhemsgatan 5 A - C	1953	2 657	800	1 857	3 354
S:a Svalöv 34:85	Kvarngatan 24 A - B	1961	857	320	537	2 579
S:a Svalöv 34:86	Kvarngatan 26 A - H	1960	10 631	1 258	9 373	12 334
S:a Svalöv 34:87	Kvarngatan 28 A - G	1963	3 503	917	2 586	12 889
S:a Svalöv 34:88	Kvarngatan 30 A - G	1965	4 362	1 060	3 302	13 419
S:a Svalöv 34:82	Möllegatan 1 A - D	1962	3 916	834	3 082	6 471
S:a Svalöv 34:81	Möllegatan 3 A-B, Ryttaregatan 1 A-B	1956	2 379	481	1 898	5 214
S:a Svalöv 34:79	Möllegatan 4 A - D	1963	1 503	269	1 234	7 761
S:a Svalöv 33:40	Centralgatan 2 - 4	1968, 1974	7 958	2 291	5 667	4 179
S:a Svalöv 9:19	Svalegatan 45,47, Bryggaregatan 1	1987	6 937	2 291	4 646	4 011
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 51, 53 - 57, Södra Parkvägen 2 - 28	1990, 2007	23 940	3 889	20 051	1 571
S:a Svalöv 6:179	Svalegatan 34 - 36, Trädgårdsgatan 2 - 4	1990	12 189	4 120	8 069	5 876
S:a Svalöv 2:13	Skolgatan 21 A - G	1973	2 634	631	2 003	6 259
S:a Svalöv 33:4	Norra Parkvägen 3 A - G	1967	4 057	537	3 520	5 701
S:a Svalöv 33:1	Skolgatan 27	1968	1 045	180	865	1 772
S:a Svalöv 33:2	Skolgatan 25	1968	551	104	447	849
S:a Svalöv 33:3	Skolgatan 23	1968	532	95	437	849

Fastighetsvärden (tkr)

Fastighetsbeteckning	Adress	Färdigställandeår	Anskaffningsvärde	Ack värde-minskning	Bokfört värde	Taxeringsvärde
Teckomatorp 8:23	Karlskatan 14 - 16	1975	4 845	1 151	3 694	3 361
Teckomatorp 22:32	Fältgatan 1 A - 19 B	1962	2 703	496	2 207	4 320
Teckomatorp 21:4-5	Ringvägen 2 A - 28 B	1965	3 826	1 107	2 719	6 454
Teckomatorp 20:5	Södra Solhemsgatan 2 - 18	1991, 2007	22 121	9 319	12 802	7 357
Teckomatorp 19:1	Västergatan 34 A - T	1979, 1992	13 192	4 432	8 760	5 853
Teckomatorp 13:2	Plåtslagaregatan 4 A - C	1968	6 726	1 934	4 792	6 636
Teckomatorp 13:3	Plåtslagaregatan 6 A - F	1972	8 030	2 270	5 760	7 937
Billeberga 11:171	Kvarniden 103 - 141	1982, 1990	20 131	5 989	14 142	7 491
Billeberga 10:27	Vattenverksvägen 3	1958	1 497	287	1 210	1 862
Tågarp 3:92	Södevägen 9 - 31	1969	3 563	458	3 105	2 200
Tågarp 3:129	Torggatan 1 - 15, Södevägen 1 - 7	1989	8 462	2 424	6 038	3 848
Tågarp 3:130	Trädgårdsgatan 9	1991	3 108	1 048	2 060	2 198
Kågeröd 5:25	Stenhuggaregatan 5 A - C	1987	8 507	2 527	5 980	3 647
Kågeröd 5:12	Möllarpvägen 4 A - C, 6	1990	13 529	4 188	9 341	5 204
Kågeröd 5:128	Stenhuggaregatan 1 - 3	1950	146	47	99	825
Kågeröd 13:1	Brandkärsgratan 2, 3 A - B	1959	2 346	486	1 860	2 542
Kågeröd 13:2	Brandkärsgratan 1 A - B	1962	3 364	417	2 947	1 189
Kågeröd 1:127	Trädgårdsgatan 4 A - 14 B	1969	1 239	283	956	2 494
Kågeröd 1:130	Trädgårdsg. 3 A - 7 C, Luggudeg. 5 A - 13 B	1969	2 040	253	1 787	3 681
Kågeröd 1:135	Tycko Brahegatan 8 - 62	1980	5 961	1 644	4 317	4 740
Kågeröd 5:11	Möllarpvägen 8		7	-	7	261
Kråkebacken 7:174,189	Fjärshusgatan 7, 27	1992	1 798	542	1 256	1 936
Röstänga 19:23	Marieholmsvägen 30	1992	4 890	1 567	3 323	2 305
Röstänga 5:42	Hantverksgratan 2 A - M	1984	4 598	1 491	3 107	3 098
Röstänga 20:2	Hallaliden 1 - 3	1968	152	47	105	630
Röstänga 5:63	Hantverksgratan 4, Per Gummessons väg 5	1992, 2008	23 947	8 450	15 497	6 312
Totalt företaget			336 399	84 554	251 845	261 283