

Årsredovisning 2013

Årsredovisning 2013



Årsredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder, organisationsnummer 556081-2892, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013. AB SvalövsBostäder nedan kallad bolaget ägs till 100 % av Svalövs Kommun.

Förvaltningsberättelse

FASTIGHETSFÖRVALTNING

AB SvalövsBostäder äger 1 051 lägenheter och 33 lokaler per den 31 december 2013. 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. Bolaget 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 nyanställning skett på uthyrningssidan på grund av pensionsavgång.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Bolaget har under året sålt några fastigheter. Försäljningarna har i första hand skett ur strategisk synvinkel. Fastigheterna är två villafastigheter samt två andra mindre fastigheter.

Följande fastigheter är sålda under året.

Fastigheten Kågeröd 5:128, Stenhuggaregatan 1-3 i Kågeröd som är en bostadsfastighet med två lägenheter och två lokaler.

Fastigheten Södra Svalöv 33:42, Svalegatan 27 i Svalöv som är en bostadsfastighet med en lägenhet och en lokal.

Fastigheterna Kråkebacken 7:174, Fjärshusgatan 7 samt Kråkebacken 7:189, Fjärshusgatan 27, båda är friliggande villor i Kågeröd.

BYGGNADSVERKSAMHET OCH UNDERHÅLL

Bolaget har under året utfört fönsterbyte i fastigheterna Södra Svalöv 34:85 på Kvarngatan 24 och Södra Svalöv 33:40 på Centralgatan 4 i Svalöv.

Under året har ombyggnation av lokal till två lägenheter i fastigheten Teckomatorp 13:3, Plåtslagaregatan 6 i Teckomatorp färdigställts.

I del av fastigheten Södra Svalöv 33:4 på Norra Parkvägen 3 A-D i Svalöv har avloppsrören i fastigheten relinats och vattenledningar är utbytta. Några lägenheter har även fått ombyggda badrum.

År 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 året har bolaget färdigställt nybyggnation av källsorteringshus i Billeberga och Kågeröd. I Billeberga återfinns nya källsorteringshus på Kvarnliden samt på Vattenverksvägen 3. I Kågeröd har det byggts nya källsorteringshus på Tycho Brahegatan, Trädgårdsgatan, Luggudegatan och Brandkårgatan.

Nu när dessa projekt är färdigställda kan bolaget erbjuda källsortering till i princip bolagets samtliga hyresgäster.

Tilläggsisolering och tätning grund under marknivå samt ny dränering runt byggnaden är utförd på fastigheten Södra Svalöv 33:1 på Skolgatan 23 i Svalöv.

Syllbyte i tre hus på fastigheten Teckomatorp 19:1 med adresser Västergatan 34 C-D, I-K och L-M i Teckomatorp är utförd under hösten. I och med detta är syllbyte utfört i samtliga byggnader på fastigheten.

Tvättstugan i fastigheten Södra Svalöv 34:85 på Kvarngatan 24 i Svalöv är renoverad under året.

Utbyte av taktegel och reparation av panelbrädor på yttertak har under året utförts på fastigheten Röstånga 19:23 på Marieholmsvägen 30 i Röstånga.

På fastigheten Kågeröd 1:135 med adress Tycho Brahegatan 8-62 har radhusens träfasader reparerats och fått helt ny färgsättning. I samband med detta har även markanläggningen fått en ansiktslyftning.

Ett solkraftverk har installerats på del av taket på fastigheten Södra Svalöv 9:170, Herrevadsgatan 11 A i Svalöv. Kraftverkets topp effekt är 30 kWh och med en beräknad årsproduktion på cirka 30 000 kWh.

Utvändigt målningsunderhåll har under året utförts på ett antal fastigheter.

UTHYRNINGSSITUATIONEN

Uthyrningssituationen för helåret i bolaget har varit god. Per bokslutsdatum var 2 (5) lägenheter vakanta, vilket motsvarar 0,2 (0,5) 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

En rättvis hyra är en hyra som enligt lagen är satt utifrån lägenhetens standard. Lika lägenheter ska värderas lika och skillnader mellan lägenheter ska speglas i hyrorna. AB SvalövsBostäder och Hyresgästföreningen har samarbetat i ett projekt för att kartlägga bolagets lägenheter som slutligen skall resultera i att skillnader i hyra skall motsvara skillnader i boendekvalitet. I framtiden kommer fler faktorer, utöver standard och hyresgästers värderingar att påverka hyressättningen.

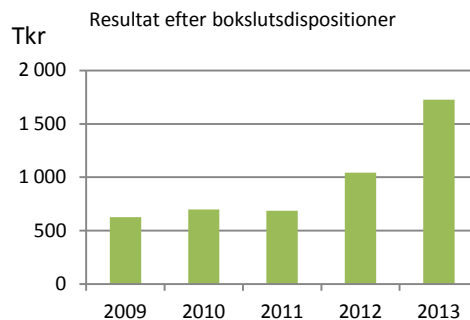
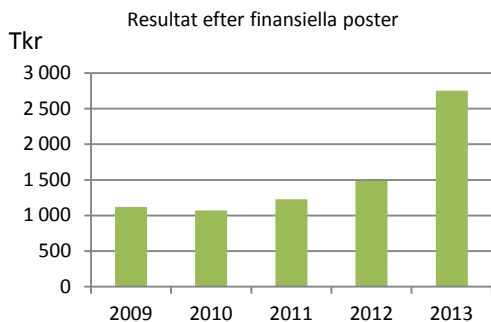
Överenskommelse om nytt hyresavtal från 1 april 2013 träffades med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne. Utfallet av denna förhandling innebar att hyran ökade med i genomsnitt 1,75 % med ett intervall (min/max) mellan 0-3,5 % från den 1 april 2013.

Förhandling med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne kommer att inledas om nya hyror från 1 april 2014.

EKONOMI

Resultat/Intäkter

Årets resultat efter finansiella poster är 2 573 tkr (1 486 tkr). Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner är 1 726 tkr (1 043 tkr). Soliditeten på bokslutsdagen är 9.0 % vilket är en ökning jämfört med föregående år.

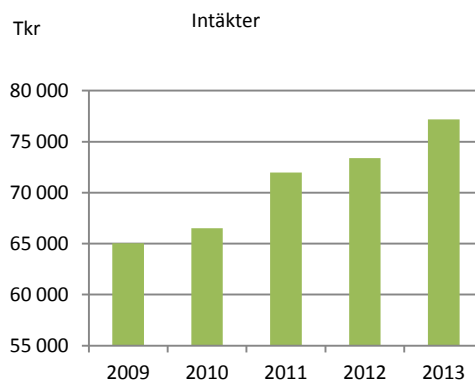


Bolagets intäkter för året har uppgått till 77 181 tkr.

Fördelning av intäkter

Bostäder	81 %	(83 %)
Lokaler	8 %	(9 %)
Garage	1 %	(1 %)
Övrigt	10 %	(7 %)

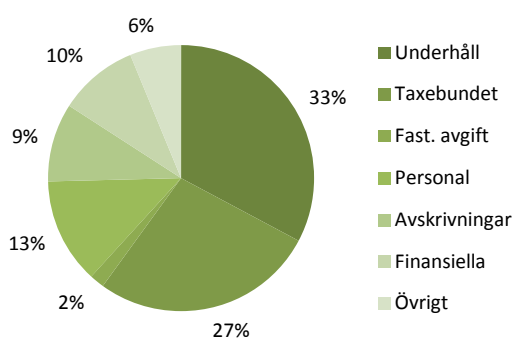
En bidragande orsak till ökningen av intäkterna förutom årets hyresökning är försäljning av fyra mindre fastigheter.



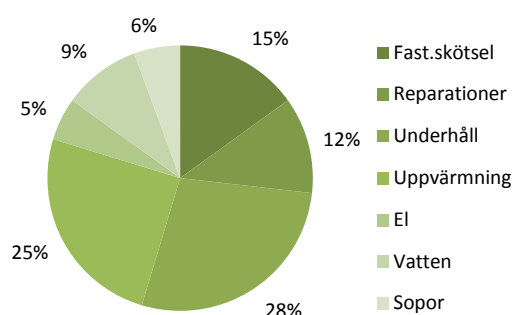
Kostnader

Kostnaderna har under året uppgått till 74 677 tkr (71 949 tkr) varav underhåll 12 485 tkr (9 728 tkr) och reparationer 5 268 tkr (4 910 tkr). Kostnadsfördelningen visar att underhåll inklusive fastighetsskötsel och reparationer samt taxebundet motsvarar nästan 60 % av bolagets kostnader.

Fördelning av kostnader



Fördelning av underhåll/taxebundet

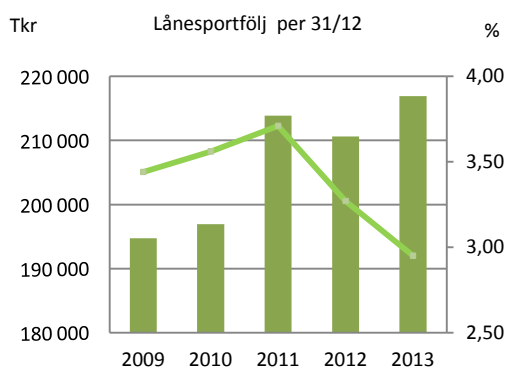
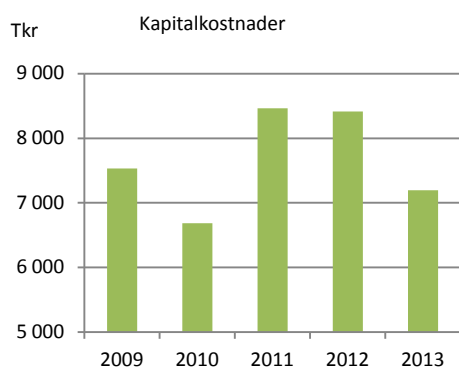


Finansiering

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 under året varit lägre. Den totala genomsnittsräntan var vid årsskiftet 2,95 % och 12 % av låneportföljen hade en kortare bindningstid än 1 år. Genomsnittsräntan för korta lån var 2,39 % och för långa lån 3,04 %.

Nyupptagning av ett lån under året på 10 400 tkr. Amortering har under året skett med 3 431 tkr (3 248) tkr samt lösen av lån på 645 tkr. Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på fem långgivare och är på totalt 216,9 mnkr per 31/12.



Fastighetsvärdering

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 underhållskostnader och övriga driftskostnader. Direktavkastningskravet varierar mellan 5,25 och 7,25 procent.

Beräkningen visar att fastigheternas bedömda marknadsvärde överstiger fastigheternas bokförda värde. Bolaget gör den bedömningen att det inte finns någon enskild fastighet vars marknadsvärde bestående understiger bokfört värde.

Ekonomiska nyckeltal

Bolaget har under året sålt fyra fastigheter vilket i första hand har skett ur strategisk synvinkel. Försäljningen gav ett nettoresultat på 2 364 tkr. Fastigheterna är två villafastigheter samt två andra mindre fastigheter.

Nyckeltal		2013	2012	2011	2010	2009
1. Eget kapital	tkr	21 468	19 816	18 877	18 301	17 721
2. Investeringar	tkr	5 923	18 517	10 030	7 588	8 131
3. Rättetäckningsgrad	%	136	118	114	116	115
4. Soliditet	%	9.0	8.3	8.0	8.1	8.0
5. Belåningsgrad	%	87	87	86	88	85
6. Avkastning totalt kapital	%	3.8	3.8	3.8	3.3	3,7
7. Avkastning på eget kapital	%	11.9	7.5	6.0	5.5	5.9

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

Taxebundna kostnader som till stor del styrs av externa faktorer förväntas öka mer än övriga driftskostnader under 2014. 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	+/- 2,2

FRAMTIDEN

Diskussioner har under året pågått i bolagets styrelse gällande eventuell nybyggnation. Bolaget ska under våren göra en marknadsundersökning gällande hur stort intresse det finns för inflyttning i nybyggnation med hyresrätt i Svalöv eller Teckomatorp.

Under de kommande åren planerar bolaget att genomföra fler energisparprojekt. Bolaget har skrivit nytt avtal gällande uppvärmning med gas på sina fastigheter i Kågeröd och Tågarp. Avtalet innebär att användningen av naturgas(fossilt bränsle) minskas med 20 % från och med 2014 genom byte till biogas.

Bolaget planerar att fortsätta reducera användningen av naturgas i Kågeröd och Tågarp de kommande åren för att senast år 2020 ha naturgasfri uppvärmning i sina fastigheter.

Det är viktigt för oss att våra hyresgäster känner trygghet i sitt boende. Bolaget kommer därför att starta upp ett trygghetsprojekt. Bolaget avser att ta ett helhetsgrepp vad gäller våra fastigheter och tar därefter fram en handlingsplan. Bolaget ämnar att under 2014 starta upp med Kvarngatan 30 i Svalöv.

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	12 163 787 kr
Årets resultat	<u>1 726 437 kr</u>
Totalt	13 890 224 kr

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

Utdelning till aktieägaren	87 800 kr
I ny räkning balanseras	<u>13 802 424 kr</u>
Totalt	13 890 224 kr

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

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2013	2012
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	69 294	68 021
Övriga rörelseintäkter	3	7 887	5 362
		<u>77 181</u>	<u>73 383</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	4	-50 780	-47 682
Personalkostnader	5	-9 579	-8 889
Avskrivningar	10-12	-7 122	-6 964
		<u>-67 481</u>	<u>-63 535</u>
Rörelseresultat		9 700	9 848
Finansiella intäkter och kostnader			
Intäkter	6	69	52
Kostnader	7	-7 196	-8 414
		<u>-7 127</u>	<u>-8 362</u>
Resultat efter finansiella poster		2 573	1 486
Bokslutsdispositioner	8	-120	-43
Skatt på årets resultat	9	-727	-400
ÅRETS RESULTAT		1 726	1 043

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	218 061	219 513
Mark		22 286	22 621
Markanläggningar	11	9 004	9 709
Maskiner och inventarier	12	737	998
Pågående ny- och ombyggnader	13	260	106
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och inestående rabatter		179	366
Värdepappersinnehav	14	90	90
Uppskjuten skattefordran	15	1 171	1 435
Summa anläggningstillgångar		251 788	254 838
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Förråd och lager	16	390	346
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	17	454	624
Fordringar hos koncernföretag		1 808	1 022
Övriga fordringar	18	288	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	500	560
Kassa och Bank		1 826	13
Summa omsättningstillgångar		5 266	2 851
SUMMA TILLGÅNGAR		257 054	257 689

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		12 164	11 195
Årets resultat		1 726	1 043
Summa eget kapital		21 468	19 816
Obeskattade reserver	21	2 192	2 072
Långfristiga skulder	22	213 414	207 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	3 533	12 141
Leverantörsskulder		6 774	6 625
Skulder till koncernföretag		1 814	1 808
Skatteskulder	24	266	266
Övriga skulder	25	559	686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	7 034	7 091
Summa kortfristiga skulder		19 980	28 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 054	257 689
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		17 377	17 377
Borgensförbindelse Fastigo		115	111

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	9 700	9 848
Avskrivningar	7 121	6 964
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-2 178	-87
	14 643	16 725
Erhållen ränta	69	52
Erlagd ränta	-7 336	-8 392
Betald inkomstskatt	-463	-134
	-7 730	-8 474
Ökning (-) / minskning (+) varulager	-44	-54
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	170	192
Ökning (-) / minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-723	943
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	82	-1 917
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	-43	1 902
	-558	1 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 355	9 317
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 169	-15 108
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 892	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-66	-68
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	253	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 090	-15 176
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 400	-
Amortering av skuld	-4 076	-3 248
Ökning / minskning kortfristiga finansiella skulder	-8 702	8 702
Utbetald utdelning	-74	-105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 452	5 349
Årets kassaflöde	1 813	-510
Likvida medel vid årets början	13	523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 826	13

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.

	2013	2012
2 Hyresintäkter		
Bostäder	64 199	63 074
Lokaler	6 946	7 172
Garage	401	354
	71 546	70 600
Hyresbortfall		
Outhyrt lägenheter	-1 424	-1 506
Outhyrt lokaler	-406	-621
Rabatter	-422	-452
	-2 252	-2 579
Hyresintäkter netto	69 294	68 021
3 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning AB SvalövsLokaler	4 607	4 372
Räntebidrag	-	-
Reavinst / förlust fastigheter	2 364	-
Försäkringsersättning	-	-
Övriga intäkter	916	990
	7 887	5 362
4 Externa kostnader		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	540	502
Reparationer	1 260	1 420
Underhåll	1 318	1 719
	3 118	3 641
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	6 198	5 178
Reparationer	4 007	3 490
Underhåll	11 168	8 009
	21 373	16 677
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	11 225	11 663
El	2 335	2 303
Vatten	4 226	4 348
Sophämtning	2 520	2 394
	20 306	20 708
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	436	419
Avgifter till hyresgästföreningen	353	342
Marknadsföring	148	274
Avskrivna hyresfordringar	228	208
Kabel-TV och bredband	1 415	1 422
Administration	2 074	2 556
Fastighetsskatt	1 329	1 435
	5 983	6 656
Under administration ingår revisionsarvode med	51	81

	2013	2012
Summa externa kostnader		
Material	3 118	3 641
Köpta tjänster	21 373	16 677
Taxebundet	20 306	20 708
Övriga externa kostnader	5 983	6 656
	50 780	47 682
5 Personalkostnader		
Medelantalet anställda har uppgått till:		
Kvinnor	5	5
Män	11	11
Totalt för företaget	16	16
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 016	891
Kollektivt anställda	2 139	1 924
Tjänstemän	3 338	3 152
	6 493	5 967
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 504	2 367
Pensionskostnader , varav för verkställande direktören 120 tkr (110 tkr)	582	555
	3 086	2 922
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	9 579	8 889
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	52	44
Övriga finansiella intäkter	17	8
	69	52
7 Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-6 574	-7 717
Borgensavgift	-511	-493
Övriga finansiella kostnader	-111	-204
	-7 196	-8 414
8 Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-701	-460
Återföring av periodiseringsfond	411	292
Återföring överavskrivningar	170	125
	-120	-43

	2013	2012
9 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-463	-363
Uppskjuten skatt	-264	-37
	<u>-727</u>	<u>-400</u>
10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	306 684	288 167
Förvärv	-	-
Försäljning	-1 918	-
Investering	5 764	18 517
Utgående anskaffningsvärde	<u>310 530</u>	<u>306 684</u>
Akkumulerad avskrivning	80 171	74 325
Återföring ack. avskr. försäljning	-698	-
Årets avskrivning	5 996	5 846
Utgående avskrivningar	<u>85 469</u>	<u>80 171</u>
Ingående nedskrivningar	7 000	7 000
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående nedskrivningar	<u>7 000</u>	<u>7 000</u>
Bokfört restvärde	218 061	219 513
11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	14 091	14 091
Investering	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 091</u>	<u>14 091</u>
Akkumulerad avskrivning	4 382	3 678
Årets avskrivning	705	704
Utgående avskrivning	<u>5 087</u>	<u>4 382</u>
Bokfört restvärde	9 004	9 709
12 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	5 010	5 041
Utrangering	-356	-206
Investering	159	175
Utgående anskaffningsvärde	<u>4 813</u>	<u>5 010</u>
Akkumulerad avskrivning	4 012	3 805
Utrangering	-356	-206
Årets avskrivning	420	413
Utgående avskrivning	<u>4 076</u>	<u>4 012</u>
Bokfört restvärde	737	998

	2013	2012
13 Pågående ny- och ombyggnader		
Ingående balans	106	7 418
Nedlagda kostnader	9 278	13 091
Aktiverats	-5 764	-18 517
Kostnadsfört underhåll	-3 360	-1 886
	<u>260</u>	<u>106</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	1 324	1 620
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	-153	-185
	<u>1 171</u>	<u>1 435</u>
16 Förråd och lager		
Vitvaror	47	30
Övrigt	343	316
	<u>390</u>	<u>346</u>
17 Hyres- och kundfordringar		
Hyresfordringar	434	463
Osäkra hyresfordringar	-46	-67
Kundfordringar	186	329
Osäkra kundfordringar	-120	-101
	<u>454</u>	<u>624</u>
18 Övriga fordringar		
Skattekonto	288	286
	<u>288</u>	<u>286</u>
19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	400	455
Diverse leverantörer	93	103
Förutbetalda ränteutgifter	7	2
	<u>500</u>	<u>560</u>

	2013			2012
20 Förändring av eget kapital år 2013				
	AK	RF	Fritt EK	Totalt
Ingående belopp	6 315	1 263	12 238	19 816
Vinstdisposition:				
Utdelning			-74	-74
Årets resultat			1 726	1 726
Belopp vid årets utgång	6 315	1 263	13 890	21 468
21 Obeskattade reserver				
Periodiseringsfond taxeringsår 2008				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		460
Periodiseringsfond taxeringsår 2014		701		-
Akkumulerade överavskrivningar		142		312
		<u>2 192</u>		<u>2 072</u>
22 Långfristiga skulder				
Fastighetslån		213 414		207 184
		<u>213 414</u>		<u>207 184</u>
Räntebindningstid fastighetslån				
< 5 år		213 414		207 184
> 5 år		-		-
		<u>213 414</u>		<u>207 184</u>
23 Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristiga skulder		3 533		3 439
Checkkredit (limit 15 mnkr)		-		8 702
		<u>3 533</u>		<u>12 141</u>
24 Skatteskulder				
Inkomstskatt		463		363
Särskild löneskatt		126		119
Preliminärskatt		-323		-216
		<u>266</u>		<u>266</u>
25 Övriga skulder				
Personalens källskatt		145		143
Moms		414		543
		<u>559</u>		<u>686</u>

	2013	2012
26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna semesterlöner	659	578
Upplupna räntor	323	418
Sociala avgifter	366	338
Förskottsbetalda hyror	5 422	5 223
Övrigt	264	534
	<u>7 034</u>	<u>7 091</u>

Svalöv den 26 februari 2014

		
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 12 mars 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2013 har lämnats den 12 mars 2014

	
Arne Mordqvist 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 2013.

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 2013 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 2013.

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 12 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Adress	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Samtliga	Bostäder	Lokaler	Lokaler	Garage
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
S:a Svalöv 33:52	Herrevadsgatan 18	-	7	5	4	16	1 171	4	186	7
S:a Svalöv 9:20	Svalegatan 11	2	2	-	-	4	214	-	-	-
S:a Svalöv 9:20	Kvarnbacken	-	5	8	-	13	946	-	-	-
S:a Svalöv 9:20	Herrevadsgatan 3	-	2	2	-	4	262	-	-	-
S:a Svalöv 9:170	Herrevadsgatan 11	-	-	-	-	-	-	11	4 178	-
Felestad 27:53	Hans Perssons väg 3 A	-	-	-	-	-	-	1	132	-
Felestad 27:54	Hans Perssons väg 3 B-H, Ekebog A-C	3	55	15	1	74	4 690	-	-	-
Felestad 27:55	Ekebogatan 4 D-F, 5 A-C	8	9	20	1	38	2 549	1	56	20
Felestad 27:56	Ekebogatan 5 D-E, Bredingegatan 1 A - C	5	14	15	4	38	2 613	-	-	-
Felestad 27:60	Södervångsgatan 4 A - C	1	2	10	-	13	839	-	-	-
Felestad 27:61	Södervångsgatan 2 A - E	2	4	16	-	22	1 396	-	-	10
S:a Svalöv 34:83	Fridhemsgatan 5 A - C	5	5	6	-	16	942	1	155	3
S:a Svalöv 34:85	Kvarngatan 24 A - B	-	2	4	3	9	630	1	49	-
S:a Svalöv 34:86	Kvarngatan 26 A - H	18	38	10	-	66	3 210	-	-	14
S:a Svalöv 34:87	Kvarngatan 28 A - G	13	34	10	-	57	3 251	-	-	30
S:a Svalöv 34:88	Kvarngatan 30 A - G	7	9	31	2	49	3 306	2	258	-
S:a Svalöv 34:82	Möllegatan 1 A - D	7	12	6	2	27	1 627	-	-	7
S:a Svalöv 34:81	Möllegatan 3 A-B, Ryttaregatan 1 A -B	14	13	-	2	29	1 462	-	-	14
S:a Svalöv 34:79	Möllegatan 4 A - D	16	18	5	1	40	2 023	1	66	4
S:a Svalöv 33:40	Centralgatan 2 - 4	1	6	6	2	15	1 007	-	-	2
S:a Svalöv 9:19	Svalegatan 45,47, Bryggaregatan 1	-	8	3	1	12	884	-	-	-
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 51	-	2	1	1	4	334	-	-	-
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 53 - 57, Södra Parkvägen 2 - 28	-	5	12	-	17	1 180	-	-	-
S:a Svalöv 6:179	Svalegatan 34 - 36, Trädgårdsgatan 2 - 4	-	10	5	1	16	1 228	-	-	-
S:a Svalöv 2:13	Skolgatan 21 A - G	-	7	15	1	23	1 539	1	49	-
S:a Svalöv 33:4	Norra Parkvägen 3 A - G	2	14	8	-	24	1 524	-	-	-
S:a Svalöv 33:1	Skolgatan 27	2	2	4	-	8	460	-	-	-
S:a Svalöv 33:2	Skolgatan 25	-	4	-	-	4	218	-	-	-
S:a Svalöv 33:3	Skolgatan 23	-	4	-	-	4	218	-	-	-
Summa Svalöv		106	293	217	26	642	39 722	23	5 129	111

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
Teckomatorp 8:23	Karlskatan 14 - 16	2	10	-	2	-	-	2	14	14	919	1	80	1	80	1	9
Teckomatorp 22:32	Fältgatan 1 A - 19 B	9	-	10	-	-	-	-	19	1 098	-	-	-	-	-	-	8
Teckomatorp 21:4-5	Ringvägen 2 A - 28 B	7	14	7	-	-	-	-	28	1 630	-	-	-	-	-	-	14
Teckomatorp 20:5	Södra Solhemsgatan 2 - 18	-	14	8	2	8	2	24	24	1 629	-	-	-	-	-	-	4
Teckomatorp 19:1	Västergatan 34 A - T	-	22	4	-	4	-	26	26	1 669	4	1 638	4	1 638	-	-	-
Teckomatorp 13:2	Plåtslagaregatan 4 A - C	8	12	14	-	14	-	34	34	2 299	-	-	-	-	-	-	9
Teckomatorp 13:3	Plåtslagaregatan 6 A - F	6	18	9	1	9	1	34	34	2 123	1	264	1	264	9	9	-
Summa Teckomatorp		32	90	52	5	52	5	179	179	11 366	6	1 982	6	1 982	53	53	53
Billeberga 11:171	Kvarnleden 103 - 141	1	15	11	2	11	2	29	29	2 024	1	504	1	504	-	-	-
Billeberga 10:27	Vattenverksvägen 3	13	2	-	-	-	-	15	15	567	-	-	-	-	-	-	-
Summa Billeberga		14	17	11	2	11	2	44	44	2 591	1	504	1	504	-	-	-
Tågarp 3:92	Södervägen 9 - 31	8	4	-	-	-	-	12	12	576	-	-	-	-	-	-	-
Tågarp 3:129	Torggatan 1 - 15, Södervägen 1 - 7	-	8	4	-	4	-	12	12	890	-	-	-	-	-	-	-
Tågarp 3:130	Trädgårdsgatan 9	-	-	8	-	8	-	8	8	605	-	-	-	-	-	-	-
Summa Tågarp		8	12	12	-	12	-	32	32	2 071	-	-	-	-	-	-	-
Kågeröd 5:25	Stenhuggaregatan 5 A - C	-	8	3	1	3	1	12	12	884	1	20	1	20	-	-	-
Kågeröd 5:12	Möllarpvägen 4 A - C, 6	-	8	6	2	6	2	16	16	1 281	-	-	-	-	-	-	-
Kågeröd 13:1	Brandkärsgratan 2, 3 A - B	6	-	6	2	6	2	14	14	814	1	127	1	127	-	-	-
Kågeröd 13:2	Brandkärsgratan 1 A - B	5	2	3	-	3	-	10	10	526	-	-	-	-	-	-	-
Kågeröd 1:127	Trädgårdsgatan 4 A - 14 B	4	4	4	4	4	4	12	12	697	-	-	-	-	-	-	-
Kågeröd 1:130	Trädgårdsg. 3 A - 7 C, Luggudeg. 5 A - 13 B	5	11	5	-	5	-	21	21	1 310	-	-	-	-	-	-	13
Kågeröd 1:135	Tycko Brahegatan 8 - 62	-	17	11	-	11	-	28	28	1 902	-	-	-	-	-	-	-
Summa Kågeröd		20	50	38	5	38	5	113	113	7 414	2	147	2	147	13	13	13
Röstånga 19:23	Marieholmsvägen 30	3	4	2	-	2	-	9	9	540	-	-	-	-	-	-	-
Röstånga 5:42	Hantverksgratan 2 A - M	-	8	4	-	4	-	12	12	812	-	-	-	-	-	-	-
Röstånga 20:2	Hallaliden 1 - 3	2	4	-	-	-	-	6	6	287	-	-	-	-	-	-	-
Röstånga 5:63	Hantverksgratan 4, Per Gummessons väg 5	1	7	6	-	6	-	14	14	870	1	293	1	293	-	-	-
Summa Röstånga		6	23	12	-	12	-	41	41	2 509	1	293	1	293	-	-	-
Totalt företaget		186	485	342	38	342	38	1 051	1 051	65 674	33	8 055	33	8 055	177	177	177

Baksida PÄRM