

Årsredovisning 2018



Ett axplock av yttre och inre exteriörer.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsLokaler, organisationsnummer 556118-0414, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

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. Då en förändring av den politiska majoriteten har skett under året har även styrelsens sammansättning blivit ändrad.

Styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Clas Hallberg (s)
Johan Wigrup (c)
Claes Malmberg (m)
Conny Törnkrantz (sd)
Hjördis Nilsson (fp)

Verkställande direktör

Robert Johansen

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers 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 m². Fastigheterna består huvudsakligen av verksamhetslokaler till förskola, skola och äldreomsorg 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

Björkhäll i Röstånga

Planering för en ny förskola i Röstånga startade under 2013. Projektering och upphandling utfördes våren 2016. Om- och nybyggnationen av hela förskolan Björkhäll i Röstånga blev helt färdigställd på försommaren 2018. I och med färdigställandet utökades antalet avdelningar från fem till sju. Under våren har i samarbete med Svalövs kommun även gjorts ändringsarbeten i gata och trottoarer, parkeringsplatsen har utökats samt ny gatubelysning i området har utförts.

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 färdigställdes under våren 2018. Senare under våren påbörjades markanläggningsarbeten avseende en parkeringsyta på 4 000 m² som färdigställdes under augusti.

Midgård i Röstånga

Omfattande markanläggningsarbeten har utförts på Midgårds skola i Röstånga. Syftet har varit att eliminera rasrisken och förbättra säkerheten på skolområdet. Arbetet färdigställdes under hösten.

Billehögsskolan i Billeberga

Våren 2016 inleddes förberedelser för en ombyggnad av Billehögsskolan. Orsaken är att Billehögsskolan är trångbodd och man behövde fler klassrum, mer ändamålsenliga grupprum, bättre lokaler för elevhälsovården, ett större konferensrum, fler personalarbetsrum, större reception och expedition. Byggnationen avsåg både befintliga lokaler samt nybyggnation.

Bildningsnämnden tog beslut i maj 2018 och bolaget har handlat upp byggnationen och arbetet påbörjades i augusti med planerad inflyttning till höstterminen 2019.

Lunnaskolan i Kågeröd

Diskussioner angående trångboddhet i Lunnaskolan inleddes våren 2016. Man behövde både fler klassrum, mer ändamålsenliga specialsalar (musik och slöjd), bättre lokaler för specialpedagogisk verksamhet, utökade personalutrymmen och större matsal. Byggnationen avser främst tillbyggnad av lokaler.

Bildningsnämnden tog beslut i maj 2018 och bolaget har handlat upp byggnationen och arbetet påbörjades i augusti med planerad inflyttning till höstterminen 2019.

Övrigt underhåll

Omläggning av tak på Räddningstjänsten i Svalöv. Omfattande målningsarbeten inomhus har utförts på Svalövs Gymnasiums lokaler, huvudbyggnaden och Söderhus. Ny belysning i idrottshallen och omläggning på del av tak på Lunnaskolan i Kågeröd. Ombyggnad av tre befintliga lägenheter till LSS-boende på Solgården i Svalöv.

Energi och miljö

Även 2018 präglades av ut- och ombyggnader av lokaler. Trots utökningen av de uppvärmda lokalytorna ökar energiförbrukningen inte i år heller. Detta är en konsekvens av den medvetenhet med vilken AB SvalövsLokaler uppgraderar de tekniska installationerna varje gång ett ombyggnads-, tillbyggnads- eller underhållsprojekt genomförs.

Under 2018 byggdes Svalövs gymnasium ut med lokaler för Skoljordbrukets utbildningslinjer medan ett antal andra lokaler byggdes om för nya ändamål. I samband härmed installerades tre energieffektiva bergvärmeanläggningar, en för nybyggnationen, en för att ersätta en befintlig elpanna och en för att ersätta en takmonterad infravärmeanläggning i de gamla byggnaderna. Även tillbyggnaden på Björkhälls förskola i Röstånga försågs med en bergvärmeanläggning.

I det kontinuerliga arbetet med att byta ut gamla belysningsarmaturer mot energieffektivare LED-armaturer var idrottshallen i Kågeröd det största objektet under 2018.

Bland projekt som projekterades och handlades upp under 2018, men som först kommer att kunna installeras under 2019, märks nya solcellsanläggningar på Billeshögsskolan, samt nya bergvärmeanläggningar på Garvarens dagcenter, på Majorsgatans och på Erik Ljungsgatans äldreboenden.

Utfördes även inventering inför framtiden vilka befintliga byggnader som skulle kunna förses med större solcellsanläggningar och fann att taken på Midgård i Röstånga och Ängslyckan i Teckomatorp har möjlighet att installera tillräcklig effekt för att matcha byggnadernas elförbrukning. Planering pågår nu för att starta upp projekten under 2019.

Ekonomi

Intäkter

Nettoomsättningen har under året ökat med drygt 4.1 mnkr. Nya hyresavtal för Björkhäll och Svalövs Gymnasium som färdigställdes under våren 2018 har påverkat nettoomsättningen under 2018.

Bolagets nettoomsättning styrs för övrigt till stor del av hyresavtal som regleras via KPI-index. För 2018 var ökningen i KPI-index 1.7 %.

Kostnader

Externa kostnader har under året minskat vilket till stor del beror på minskade kostnader för reparation och underhåll. Taxebundna kostnader har ökat mer än KPI-index under året. Ny upphandling av fastighetsförsäkringar innebar att premierna ökade med 70 %.

Årets avskrivningar på byggnader och markanläggningar har ökat med drygt 1.3 mnkr beroende på stora investeringar under 2017 vilket har fått full genomslagskraft i år.

Innan övergången till redovisningsreglerna K3 var avskrivningarna på byggnader 3,0 %. Årets avskrivningar på byggnader uttryckt i procent var 2,6 % (2.6 %) 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.

Beräkningen visar att fastigheternas bedömda totala marknadsvärde överstiger fastigheternas bokförda värde. Dock gör bolaget den bedömningen att det finns ett nedskrivningsbehov på fastigheten Södra Svalöv 9:3, 9:6 och fastigheten har skrivits ner med 3 000 tkr vilket har redovisats i resultat- och balansräkningen.

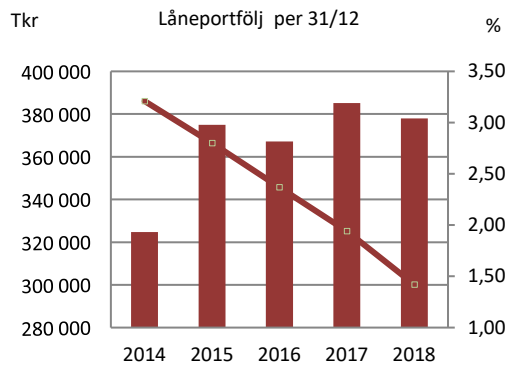
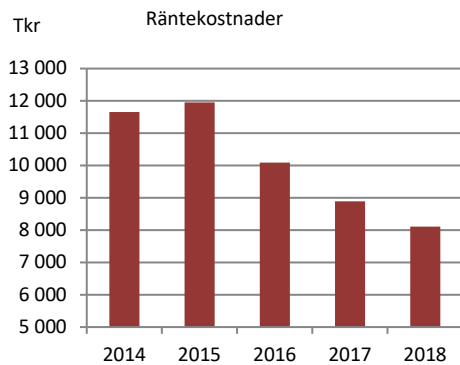
Finansiering

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 32.8 mnkr med lång bindningstid under tidig vår vilket är en bidragande orsak till mindre räntekostnader.

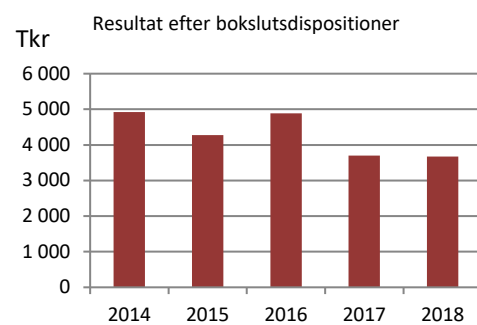
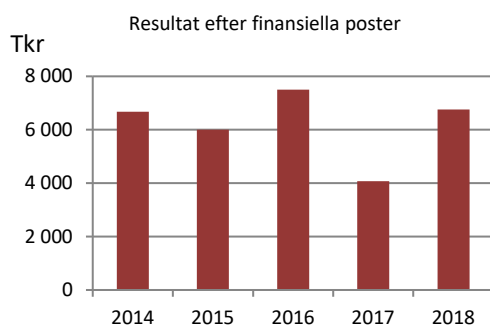
Den totala genomsnittsräntan var vid årsskiftet 1.42 % och 4 % av låneportföljen har en kortare bindningstid än 1 år. Genomsnittsräntan för korta lån var 0,75 % och för långa lån 1.50 %.

Amortering har under det gångna året skett med 7 777 tkr (7 638). Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på fyra långivare och är på totalt 377,9 mnkr per 31/12.



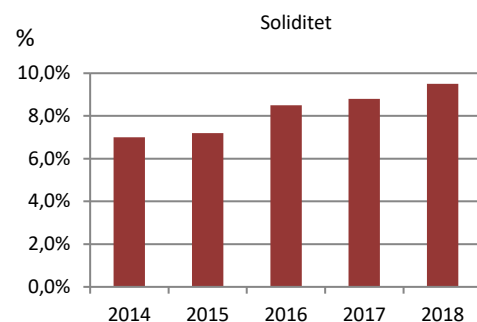
Årets resultat

Årets resultat efter finansiella poster är 6 753 tkr (4 076 tkr). Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner och skatt är 3 673 tkr (3 696 tkr).



Soliditeten per 31/12 är 9,5 % vilket är en ökning med 0,8 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 %.



Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal		2018	2017	2016	2015	2014
1. Eget kapital	tkr	36 376	34 853	31 291	260562	22 553
2. Investeringar	tkr	10 169	47 698	4 463	73 495	2 158
3. Räntetäckningsgrad	%	183	145	174	150	157
4. Soliditet	%	9,5	8,8	8,5	7,2	7,0
5. Belåningsgrad	%	89	92	94	97	90
6. Avkastning totalt kapital	%	3,3	2,8	4,1	4,1	4,7
7. Avkastning på eget kapital	%	18,6	11,7	24,0	22,6	29,6

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

Inför det kommande året

Inför 2019 ser vi inga dramatiska kostnadsökningar som avser driftskostnader. Utvecklingen på räntemarknaden är en viktig faktor för bolaget och under 2019 förväntas ingen eller endast en måttlig ökning av räntekostnaderna för bolagets del.

Under en markentreprenad, utförd i Teckomatorp 2017, uppkom tvist med entreprenören om förutsättningarna för entreprenadens utförande. Tvisten har inte kunnat lösas lokalt och ligger för avgörande i Lunds tingsrätt i maj 2019.

Pågår diskussioner om att det snart kommer att behövas två förskoleavdelningar i Svalöv samt att Parkskolan i Teckomatorp snart behöver kompletteras för att ersätta befintliga paviljonger. Arbetet fortgår med att finna hyresgäster till vakanserna på fastigheten Södra Svalöv 9:3, 9:6 (Kvarnhuset, Magasinet).

Förändring av eget kapital 2018

Styrelsen för AB SvalövsLokaler beslutade om extra utdelning på 2 000 000 kronor på innevarande fritt eget kapital vid en extra bolagstämma den 15 november 2018.

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget kapital 2017-12-31	10 000	800	24 053	34 853
Årets resultat			3 673	3 673
Utdelning			– 151	– 151
Extra utdelning			– 2 000	– 2 000
Eget kapital 2018-12-31	10 000	800	25 575	36 376

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	21 902 538 kr
Årets resultat	<u>3 673 054 kr</u>
Totalt	25 575 592 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman följande disponering:

Utdelning till aktieägaren	148 000 kr
I ny räkning balanseras	<u>25 427 592 kr</u>
Totalt	25 575 592 kr

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

Resultaträkning

(tkr)	Not	2018	2017
	1		
Nettoomsättning	2	73 513	69 320
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 229</u>	<u>901</u>
		74 742	70 221
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-43 271	-44 565
Avskrivningar och nedskrivningar	9	<u>-16 613</u>	<u>-12 698</u>
Summa rörelsens kostnader		-59 884	-57 263
Rörelseresultat		14 858	12 958
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	9	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-8 114</u>	<u>-8 896</u>
Summa resultat från finansiella poster		-8 105	-8 882
Resultat efter finansiella poster		6 753	4 076
Bokslutsdispositioner	7	-1 334	683
Skatt på årets resultat	8	-1 746	-1063
ÅRETS RESULTAT		3 673	3 696

Balansräkning

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	415 310	421 726
Inventarier, verktyg och installationer		152	
Pågående ny- och ombyggnader	10	7 278	-
		<u>422 740</u>	<u>421 726</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 052	3 487
		<u>1 052</u>	<u>3 487</u>
Summa anläggningstillgångar		423 792	425 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	11	1 656	1 547
Fordringar hos koncernföretag		1 321	1 722
Övriga fordringar	12	415	3 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 673	1 581
		<u>5 065</u>	<u>7 889</u>
Kassa och Bank		23 436	26 211
Summa omsättningstillgångar		28 501	34 100
SUMMA TILLGÅNGAR		452 293	459 313

Balansräkning

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 10 000 aktier		10 000	10 000
Reservfond		800	800
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		21 903	20 357
Årets resultat		3 673	3 696
Summa eget kapital		36 376	34 853
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatteskuld	14	1 647	1 343
Obeskattade reserver	15	8 232	6 898
Långfristiga skulder	16	370 138	379 790
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 777	7 777
Leverantörsskulder		13 530	18 472
Skulder till koncernföretag		5 377	2 014
Aktuella skatteskulder	18	325	-
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	8 891	8 166
Summa kortfristiga skulder		35 900	36 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		452 293	459 313

Kassaflödesanalys

(tkr)	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat före finansiella poster	14 858	12 958
Avskrivningar och nedskrivningar	13 613	12 217
Övriga ej likviditetspåverkande poster	3 304	1 126
	31 775	26 301
Erhållen ränta	9	14
Erlagd ränta	-7 919	-9 093
Betald inkomstskatt	-1 421	-1 063
	-9 331	-10 142
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	-109	-32
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	2 933	-3 469
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-4 942	6 811
Ökning (+) /minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	3 894	-2 794
	1 776	516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 220	16 675
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-17 627	-38 073
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	472
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	2 435	2 767
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 192	-34 834
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-	25 125
Amortering av skuld	-9 652	-9 844
Ökning / minskning kortfristiga skulder	-	-
Utbetald utdelning	-2 151	-134
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 803	15 147
Årets kassaflöde	-2 775	-3 012
Likvida medel vid årets början	26 211	29 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	23 436	26 211

Noter

1 Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnader

<i>Komponent</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme och grund	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.

	2018	2017
2 Hyresintäkter		
Lokaler	73 513	69 320
	73 513	69 320
Nettoomsättning	73 513	69 320
3 Övriga rörelseintäkter		
Fakturerade kostnader	411	774
Reavinst / förlust fastigheter	-	7
Statliga bidrag	805	116
Övriga intäkter	13	4
	1 229	901
4 Övriga externa kostnader		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	24	27
Reparationer	763	132
Underhåll	2 165	1 744
	2 952	1 903
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	3 629	3 302
Reparationer	3 615	3 550
Underhåll	10 451	14 457
	17 695	21 309
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	7 814	7 739
El	4 900	4 498
Vatten	1 329	1 358
Sophämtning	1 048	1 003
	15 091	14 598
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	1 453	858
Marknadsföring	15	20
Administration	5 753	5 565
Fastighetsskatt	312	312
	7 533	6 755
Under administration ingår revisionsarvode med	31	23

	2018	2017
Summa övriga externa kostnader		
Material	2 952	1 903
Köpta tjänster	17 695	21 309
Taxebundet	15 091	14 598
Övriga externa kostnader	7 533	6 755
	43 271	44 565
5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	9	14
Ränteintäkter från bank	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
	9	14
6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	4 359	7 915
Checkkredit	-	-
Borgensavgift	1 875	962
Övriga finansiella kostnader	1 880	19
	8 114	8 896
7 Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfond	1 334	683
	1 334	683
8 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 443	-417
Uppskjuten skatt	-303	-646
	-1 746	-1 063
9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	453 438	415 373
Inköp	-	-
Försäljning	-	-512
Utrangeringar	-	-566
Omklassificeringar	6 953	39 143
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	460 391	453 438
Ingående avskrivningar	100 220	89 575
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-82
Återföring ack. avskr. utrangering	-	-85
Årets avskrivningar	11 801	10 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	112 021	100 220
Ingående nedskrivningar	2 300	2 300
Årets nedskrivningar	3 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	5 300	2 300
Utgående redovisat värde	343 070	350 918

	2018	2017
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	42 387	42 429
Inköp	-	-
Försäljning	-	-42
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 387	42 387
Utgående redovisat värde	42 387	42 387
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	37 334	28 779
Försäljning	-	-
Omklassificeringar	3 213	8 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 547	37 334
Ingående avskrivningar	5 913	4 508
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Årets avskrivningar	1 782	1 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 695	5 913
Ingående nedskrivningar	3 000	3 000
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	29 852	28 421
Summa utgående redovisat värde byggnader och mark	415 310	421 726

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
Inventarier, verktyg och installationer	
Ingående anskaffningsvärde	103
Inköp	182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285
Ingående avskrivningar	103
Årets avskrivningar	30
Utgående ackumulerade avskrivningar	133
Utgående redovisat värde	152

	2018	2017
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	0	9 624
Under året nedlagda kostnader	23 702	48 416
<i>Under året genomförda omklassificeringar</i>		
Aktiverats	-10 169	-47 698
Kostnadsfört underhåll	-6 255	-10 342
	<u>7 278</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	7 278	0
11 Kundfordringar		
Hysesfordringar	1 576	1 469
Kundfordringar	80	78
	<u>1 656</u>	<u>1 547</u>
12 Övriga fordringar (Se även not 18)		
Skattekonto	4	4
Inkomstskatt	-	-417
Preliminär skatt	-	1 118
Återbetalning biogas	240	-
Moms	171	2334
	<u>415</u>	<u>3039</u>
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremier	1 386	1 322
Diverse leverantörer	270	235
Förutbetalda ränteutgifter	17	24
	<u>1 673</u>	<u>1 581</u>
14 Avsättningar		
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad	-660	-660
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	2 307	2 003
* Redovisades föregående år under not 11	<u>1 647</u>	<u>1 343</u>
15 Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond taxeringsår 2013		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	632
Periodiseringsfond taxeringsår 2019	2 186	-
	<u>8 232</u>	<u>6 898</u>

	2018	2017
16 Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	369 646	377 423
Skulder till koncernföretag	492	2 367
	<u>370 138</u>	<u>379 790</u>
De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	93 467	82 300
Mellan 1 och 5 år	276 671	297 490
Senare än 5 år	-	-
	<u>370 138</u>	<u>379 790</u>
17 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 777	7 777
Checkräkningskredit	-	-
	<u>7 777</u>	<u>7 777</u>
Beviljat belopp för checkräkningskrediten uppgår till 15 mnkr.		
18 Aktuella skatteskulder		
Inkomstskatt	1 443	
Preliminär skatt	-1 118	
	<u>325</u>	
19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	439	245
Förskottsbetalda hyror	8 452	7 921
Övrigt	-	-
	<u>8 891</u>	<u>8 166</u>

Förslag till vinstdisposition

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Antal aktier 10 000

Balanserad vinst	21 902 538 kr
Årets resultat	3 673 054 kr
	<u>25 575 592 kr</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att medlen disponeras enligt följande

Utdelning till aktieägaren	148 000 kr
I ny räkning balanseras	25 427 592 kr
	<u>25 575 592 kr</u>


Svalöv den 21 februari 2019



Gunnar Bengtsson
Ordförande




Ingrid Ekström
Vice ordförande



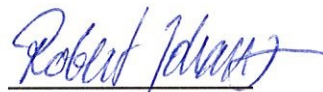
Annie Karlsson



Ann Pettersson

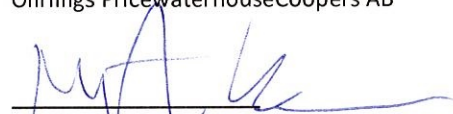


Ida Andersson



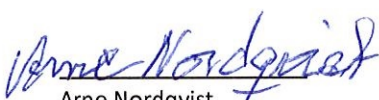
Robert Johansen
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse för denna årsredovisning har lämnats den 1 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

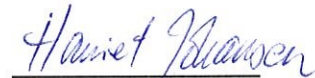


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2018 har lämnats den 1 mars 2019



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 2018.

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 2018 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 för AB SvalövsLokaler.

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 till 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB SvalövsLokaler enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Svalöv den 1 mars 2019

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	18 930
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	Billingevägen 26	2 965
Röstånga 3:92	Björkhäll	Billingevägen 29	1 390
Totalt företaget			85 546

