

ÅRSREDOVISNING

för

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsLokaler, organisationsnummer 556118-0414, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

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

Angelie Fröjd (m) ordförande

Kent Kronqvist (s) vice ordförande

Conny Törnkrantz (sd)

Sten Schmidt (sd)

Lennart Pettersson (c)

Styrelsesuppleanter

Sten Wendel(m)

Émilie Lundgren(s)

Fredrik Jönsson (c)

Rune Olsson (l)

Jenny Ulfvin (sd)

Verkställande direktör

Jan Tingecz

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Auktoriserad revisor

Mattias Johansson

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Göran Winer (s)

Suppleanter

Elisabeth Andersson(l)

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.

Företagets säte är Svalöv.

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

Flerårsjämförelse*

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	75 856	73 448	69 320	68 171	66 214
Res. efter finansiella poster	8 542	6 753	4 076	7 506	6 001
Res. efter fin. i % av nettoom.	11,26	9,2	5,9	11	9,1
Balansomslutning	448 264	452 293	459 313	436 687	437 474
Soliditet (%)	9,33	9,5	8,8	8,5	7,2
Avkastning på eget kapital (%)	20,18	18,6	11,7	24	22,6
Avkastning på totalt kapital (%)	3,46	3,3	2,8	4,1	4,1
Kassalikviditet (%)	18,53	79,4	93,6	103,8	112,2

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Fastighetsförvaltning

Bolaget äger cirka 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 utvärdig markskötsel för större delen av förvaltningsområdet.

Byggnationer och underhåll

Billeshögsskolan i Billeberga och Lunnaskolan i Kågeröd

Om och tillbyggnaden av skolorna inleddes samtidigt under augusti 2018 och stod klara lagom till höstterminens början i augusti 2019.

Svalövs Gymnasium i Svalöv

Som en del av upprustningen av Södervångsområdet har även elevboendet Olympen på Energigatan genomgått en rad underhållsåtgärder som t.ex. nytt tak nya balkongpartier målning och ny korridorbelysning.

Omfattande målningsarbeten har utförts på Huvudbyggnaden och Söderhus samt elevboendet på Fridhemsgatan.

Brandstationen i Svalöv

Verkstaden har renoverats, målats och fått nytt golvmaterial. 3 nya portar har monterats på nedre plan och i samband med installationen av ny reservkraft har vi bytt ut den gamla el-centralen.

Solgården/Ängslyckan och Åsgården

I och med att hemvård och hemsjukvården lokaliserats till serviceboendena har underhåll och viss lokalanpassning genomförts i dessa lokaler.

Forslidsgården i Svalöv

I samband med att Biblioteket ville ändra om i sina lokaler har vi målat om och ny LED-belysning installerats. Arbetena vara klara till invigningen av nya biblioteket direkt efter nyår.

Kvarnhuset i Svalöv

Efter att LRF-konsult blivit uppsagda från sitt kontrakt i kommunhuset har f.d. Turist och Näringslivslokalen iordningsställt och hyrts ut till företaget. Inflyttning skedde i december.

Energi och Miljö

Nya bergvärmeanläggningar har installerats i fastigheterna Garvaren i Teckomatorp och LSS-boendena på Erik Ljungs Gata och Majorsgatan i Svalöv. Värmepumparna har ersatt gamla el-pannor.

Solcellsanläggningen på taket till Billeshögsskolans IH togs i drift under sommaren. Vid gynnsamma förhållanden producerar anläggningen en effekt på ca 60 kW.

I avtalet som tecknats gällande gas till våra anläggningar i Kågeröd och Tågarp är det numera 100 % biogas. Under året har gamla gaspannor från tidigt 1990-tal bytts ut på Åsgården och Ekdungens förskola. Bytet medför produktion av värme med betydligt högre verkningsgrad.

Ett nytt fyraårigt avtal (2020-2023) om leverans av el har tecknats med Skellefteå kraft. Avtalet är upphandlat genom vår medlemsorganisation HBV. Avtalet garanterar leverans av fossilfri el.

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

Ekonomi

Intäkter

Nettoomsättningen har under året ökat med drygt 2,4 mnkr. Nya hyresavtal för Billeshögsskolan och Lunnaskolan som färdigställdes under hösten 2019 har påverkat nettoomsättningen under 2019.

Bolagets nettoomsättning styrs för övrigt till stor del av hyresavtal som regleras via KPI-index. För 2019 var ökningen i KPI-index 1.61 %.

Kostnader

Externa kostnader har under året ökat vilket till stor del beror på framförallt ökade administrativa kostnader där poster som konsultkostnader sticker ut – upphandling av olika programvaror samt legala kostnader. Ökade kostnader för reparation och underhåll på ca 3,4 %. Taxebundna kostnader har ökat mer än KPI-index under året 7,17 %.

Årets avskrivningar på byggnader och markanläggningar har minskat med 2,6 mnkr vilket jämfört med 2018 och det beror på att det gjordes en nedskrivning på 3 mnkr 2018 på fastigheten Södra Svalöv 9:3, 9:6.

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 med 1,1 mnkr.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 000	800	21 903	3 673	25 576
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			3 673	-3 673	0
Utdelning till aktieägare			-8 000		-8 000
Utdelning 2018 ej ut bet.	0	0	-149	0	-149
Årets vinst				6 826	6 826
Belopp vid årets utgång	10 000	800	17 427	6 826	24 253

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	17 427 592
årets vinst	<u>6 825 508</u>
	24 253 100
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	103 000
i ny räkning överföres	<u>24 150 100</u>
	24 253 100

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 103 000,00 kr. vilket motsvarar 10,30 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	75 856	73 448
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 249</u>	<u>1 294</u>
		77 105	74 742
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-47 518	-43 271
Avskrivningar och nedskrivningar		<u>-14 000</u>	<u>-16 613</u>
		-61 518	-59 884
Rörelseresultat		15 587	14 858
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5	5	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-7 050</u>	<u>-8 114</u>
		-7 045	-8 105
Resultat efter finansiella poster		8 542	6 753
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 949	-2 186
Återföring från periodiseringsfond		<u>1 545</u>	<u>852</u>
		-404	-1 334
Resultat före skatt		8 138	5 419
Skatt på årets resultat		-1 312	-1 746
Årets resultat		<u>6 826</u>	<u>3 673</u>

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

406 000

415 310

Inventarier, verktyg och installationer

8

116

152

Pågående ny- och ombyggnader

9

36 202

7 278

442 318

422 740

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

491

1 052

491

1 052

Summa anläggningstillgångar

442 809

423 792

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

334

1 656

Fordringar hos koncernföretag

-813

1 321

Aktuell skattefordran

1 292

0

Övriga fordringar

621

415

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

1 602

1 673

3 036

5 065

Kassa och bank

Kassa och bank

2 419

23 436

Summa kassa och bank

2 419

23 436

Summa omsättningstillgångar

5 455

28 501

SUMMA TILLGÅNGAR

448 264

452 293

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Reservfond

10 000

800

10 800

10 000

800

10 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

17 428

6 826

24 254

21 903

3 673

25 576

Summa eget kapital

35 054

36 376

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Summa obeskattade reserver

11

8 636

8 636

8 232

8 232

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

12

1 673

1 673

1 647

1 647

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

13

372 976

491

373 467

369 647

491

370 138

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

14

7 312

8 634

5 544

0

297

7 647

29 434

7 777

13 530

5 377

325

0

8 891

35 900

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

448 264

452 293

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		15 587	14 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		14 000	16 613
Erhållen ränta m.m.		5	9
Erlagd ränta		-7 050	-8 114
Betald inkomstskatt		-7 485	-476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		15 057	22 890
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 460	293
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-310	-332
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5 012	-4 826
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		4 062	5 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 257	23 917
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-4 654	-10 167
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-182
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-21 646	-9 127
Återbetalning av lån från utomstående		560	2 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 740	-17 040
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		3 329	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-465	0
Amortering långfristiga lån		-7 399	-9 652
Utbetald utdelning		-8 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 535	-9 652
Förändring av likvida medel		-21 018	-2 775
Likvida medel vid årets början		23 436	26 211
Likvida medel vid årets slut		2 419	23 436

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader (Komponenter)	20-50
Markanläggning	20
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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.

NOTER
UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Hysesintäkter	2019	2018
	Lokaler	<u>75 856</u> 75 856	<u>73 448</u> 73 448
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Statliga bidrag	552	805
	Övriga intäkter	118	78
	Fakturerade kostnader	<u>579</u>	<u>411</u>
		1 249	1 294
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	3 791	3 653
	Reparationer	3 426	4 378
	Underhåll	14 302	12 619
	Uppvärmning	8 380	7 814
	El	5 164	4 900
	Vatten	1 493	1 329
	Sophämtning	1 135	1 046
	Försäkring	1 607	1 453
	Fastighetsskatt	405	312
	Administration	<u>7 815</u>	<u>5 767</u>
		47 518	43 271
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntor	<u>5</u>	<u>9</u>
		5	9
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntekostnader	5 147	4 359
	Borgensavgift	1 901	1 875
	Övriga finansiella kostnader	2	1 880
	Checkkredit	<u>0</u>	<u>0</u>
		7 050	8 114
Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	543 327	533 160
	Inköp	<u>4 654</u>	<u>10 167</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	547 980	543 327
	Ingående avskrivningar	-128 017	-111 434
	Årets avskrivningar	<u>-13 964</u>	<u>-13 583</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 981	-125 017
	Ingående nedskrivningar	<u>-3 000</u>	<u>-3 000</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 000	-3 000
	Utgående redovisat värde	406 000	415 310

NOTER

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	182	103
Inköp	0	182
Försäljningar/utrangeringar	<u>-182</u>	<u>-285</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar		103
Försäljningar/utrangeringar	104	60
Årets avskrivningar	<u>-37</u>	<u>-30</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	67	133
Utgående redovisat värde	116	152
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 278	0
Inköp	<u>28 924</u>	<u>7 278</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>36 202</u>	<u>7 278</u>
Utgående redovisat värde	36 202	7 278
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	0	1 386
Diverse leverantörer	54	270
Förutbetalda ränteutgifter	0	17
Periodisering leverantörer	<u>1 548</u>	<u>0</u>
	1 602	1 673
Not 11 Periodiseringsfond	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond 2014	0	1 545
Periodiseringsfond 2015	874	1 453
Periodiseringsfond 2016	1 542	874
Periodiseringsfond 2017	632	1 542
Periodiseringsfond 2018	<u>2 186</u>	<u>632</u>
	8 636	8 232
Not 12 Avsättningar	2019-12-31	2018-12-31
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Redovisat värde vid årets början	1 647	1 343
Belopp som tagits i anspråk under året	<u>26</u>	<u>304</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 673	1 647
Not 13 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 1 år	7 312	7 777
Amortering inom 2 till 5 år	29 248	85 690
Amortering efter 5 år	<u>343 628</u>	<u>276 671</u>
	380 188	370 138
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	564	439
Förskottsbetalda hyror	<u>7 083</u>	<u>8 452</u>
	7 647	8 891

AB Svalövslokaler

Org.nr. 556118-0414

NOTER

Angelie Fröjd

Kent Kronqvist

Lennart Petersson

Conny Törnkrantz

Sten Schmidt

Jan Tingez
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 mars 2020

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Mattias Johansson