

# ÅRSREDOVISNING

för

**AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12
- underskrifter	16

## **AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

#### **VD har ordet**

2019 har präglats av ett konsolideringsår. I takt med ändring i den politiska ledningen av Svalöv kommun har även styrelsens sammansättning ändrats.

I maj månad började ny ekonomichef och i slutet av oktober tillträdde VD.

På Ryttagatan i Svalöv har AB Svalövs-Bostäder slutfört byggandet av ytterligare 16 lägenheter. Inflyttning har skett under januari 2020.

I december 2018 introducerades in-samling av matavfall i Teckomatorp, att följas av fler orter. Solceller kommer också att bli vanligare på våra bostads-hus, härnäst i samband med renoveringen av Södervångsområdet.

Trygghet i boendet är en hjärtefråga och därför har alla boende i flerbostadshus erbjudits installation av porttelefon. Där postboxar har installerats har hyresgästerna erbjudits säkerhetsdörr mot hyrestillägg.

En extrautdelning till moderbolaget Svalövs kommun på 4mnkr har gjorts under december månad.

#### **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder, organisationsnummer 556081-2892, avger härmed följande års-redovisning för bolagets verk-samhet 2019.

AB SvalövsBostäder är ett helägt bolag av Svalövs kommun. Bolaget ska förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter för bostäder och kollektiva anordningar samt bedriva därmed förenlig verksamhet samt förvalta fastigheter för annans räkning.

#### **Bolagets ändamål**

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Svalövs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflyttande och inflyttande i bolaget. 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 fem 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

#### **Auktoriserad revisor**

## AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

Mattias Johansson

Lekmannarevisorer

Ordinarie

Göran Winer(s)

Suppleanter

Elisabeth Andersson(l)

Organisationstillhörighet

Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO)

Andelsföreningen Skånehem

Husbyggnadsvaror HBV förening

Organisation

AB SvalövsBostäder sköter den samordnade fastighetsförvaltningen inom Svalövs kommun. Bolaget har totalt fem-ton anställda varav nio på kontoret och sex husvärdar i den utvärdiga organisationen.

Företagets säte är Svalöv.

### Flerårsjämförelse\*

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	77 265	74 967	73 426	72 371	71 317
Res. efter finansiella poster	4 112	6 336	6 569	6 555	11 050
Res.efter fin. i % av nettoom.	5,32	8,5	8,9	9,1	15,5
Balansomslutning	372 261	351 053	317 093	301 518	291 578
Soliditet (%)	13,59	14,6	14,6	13,6	12,4
Avkastning på eget kapital (%)	8,07	22,3	16,4	18,3	34,8
Avkastning på totalt kapital (%)	2,02	2,8	3,4	3,7	5,7
Kassalikviditet (%)	-7,41	59,8	25,3	13,5	22,1

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Fastighetsförvaltning

AB SvalövsBostäder äger per 31 december

1 078 lägenheter och 32 lokaler. Fastigheterna redovisas i bilaga med detaljupp-gifter för de enskilda fastigheterna. Bolaget förvaltar även AB SvalövsLokalers fastigheter med en sammanlagd yta på ca 85 000 m<sup>2</sup>. Den totala fastighetsytan som bolaget förvaltar uppgår till drygt 160 000 m<sup>2</sup>.

Bolaget handlar externt upp utvärdig markskötsel inom hela förvaltningsområdet. Lokalvården inom bolagets egna fastigheter handlas upp av externa entreprenörer. Bolaget har även handlat upp fastighetsservice med störmingsjour och tillhörande ronderingar med utryckningar vid larm.

Nybyggnation

Ryttaregatan 3

Antalet lägenheter är 16 st. 8 st. tvårumslägenheter och 8 st. tretrumslägenheter. Fastighetens färgskala går i grått och rött för att passa till omgivande bebyggelse i Svalöv. Lägenheterna ligger i en uppvuxen grönmiljö i omedelbar närhet till diverse servicefunktioner på orten. Inflyttning skedde 15 januari 2020.

Ombyggnationer och underhåll

Kågeröd:

Tycho Brahegatan: Uteplatser, omläggning 3-4 st. årligen. Renovering förråd och toa/bad löpande pga. fuktproblem.

Ökad trygghet

## AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

I takt med omvärldsförändringar ökar hyresgästernas krav på tryggt boende. Det är ett viktigt argument för att fortsätta med våra projekt där vi förbättrar fastighetens skalskydd med porttelefon, sektionerar källare, tillhandahåller låsbara cykelförråd och flyttar upp tvättstugan till en egen byggnad i markplan, samt byte av låssystemen mot ett elektroniskt taggssystem. Vi erbjuder även säkerhetsdörrar i de fastigheter som omfattas av våra trygghetsprojekt.

### Passagesystem

Arbetet med att säkra upp våra fastigheters skalskydd har fortsatt med s.k. mindre trygghetsprojekt vilket innebär elektroniska nycklar till entrédörrar samt allmänna utrymmen och miljöhuset.

Berörda fastigheter under 2020 är Centralgatan 4 Norra Parkvägen 3 E-G och Skolgatan 25 och 27 i Svalöv.

Det innebär att ca 85 % av våra flerfamiljshus i Svalöv har blivit säkrade med elektroniskt taggssystem och att entrédörrarna är stängda dygnet runt.

Dessutom har postboxar monterats i alla flerfamiljshus i Svalövs tätort och hyres-gästerna kan i och med det beställa nya säkerhetsdörrar till sin lägenhet mot ett mindre hyrestillägg.

### Låssystem

Under de senaste åren har vi bytt ut äldre låssystem. I år har turen kommit till Kvarnliden, Billeberga. FältgRingv Teckomatorp.

### Övrigt ombyggnationer och underhåll

Tågarp: Fönster/altandörrar byte Södervägen/Torggatan samt ytter-dörrar gamla delen Södervägen.

Svalöv: Start renovering av fastigheter Södervångsområdet. Beräknat färdigställande V:25 2020.

Utemiljö på Södervångsområdet handlas upp våren 2020 och utförs under året.

Multiarenan på Södervångsområdet är upphandlad hösten 2019 med PEAB som entreprenör, igångsättning i april 2020.

Yttertaks renovering Kvarngatan-Möllegatan samt Ryttalegatan är under upphandling och när detta är avklarat på-börjas dessa entreprenader.

Kvarnliden, Billeberga: Uteplatser och övrig utemiljö nollställdes och renoverades, klart hösten 2019.

I och med detta fullföljdes vårt arbete med att överföra skötselansvaret av uteplatser/trädgård till våra hyresgäster.

Planering för byte fönster/altandörrar samt ytterdörrar är igång.

Parkeringar Möllegatan är upphandlade och igångsatta, (totalt ca 45 nya parkeringar med 10 laddningsplatser) beräknas klart i Maj 2020.

### Internet

Bolaget har sen tidigt 2000-tal erbjudit sina hyresgäster nternet, antingen via LAN-nät i sina flerfamiljsfastigheter eller via nätet för Kabel-TV i övriga fastigheter.

Svalövs kommun har som mål i sin bredbandsstrategi att 95 % av kommunens hushåll och företag skall ha tillgång till minst 100 Mbit/s år 2020. AB Svalövs-Bostäder har i sina flerfamiljshus tidigare uppnått detta mål med LAN-nät. Efter uppgradering av nätet för Kabel-TV levererar även det internet-tjänster på 100 Mbit.

Då tjänsteutbudet ser annorlunda ut idag och tekniken har utvecklats har bolaget bytt ut all hårdvaruutrustning i våra flerfamiljshus. Vi kommer då att bättre kunna erbjuda dagens och framtidens Internettjänster.

### Energi och miljö

Med de nya energieffektivare LED-armaturerna för utomhusbruk är det även lättare att designa ljusbilden så att de bo-endes innemiljö inte störs av ströljus. Detta har lett till bättre energiprestanda, tryggare utemiljö och bättre inomhusmiljö i bostadsområdena på Tycho Brahegatan i Kågeröd och Plåtslagaregatan i Teckomatorp. Samma resultat förväntas när ute-miljön på Södervångsområdet ska uppgraderas.

AB SvalövsBostäder följer samhällstrenden mot en miljöriktigare fordonspark och byte, planenligt, ut en dieseldriven servicebil mot en eldriven.

För att skapa förutsättningar för en centralt belägen parkering med flera fordonsladdplatser för hyresgästerna i Svalövs tätort, har AB SvalövsBostäder också initierat köpet av fastigheten Södra Svalöv 34:77 på Möllegatan från Svalövs kommun. Därtill deltar AB SvalövsBostäder även i framtagandet av en laddinfrastrukturstrategi för Svalövs kommun, med målet att antalet laddplatser för elfordon ska växa i takt med att elfordonen blir fler.

## AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

Under 2018 har också planerats för två nya solcellsanläggningar, varav en ska försörja den centrala tvättstugan på bo-stadsområdet Södervång i Svalöv och den andra ska strömförsörja installationerna i det nya bostadshuset på Ryttagatan. Av upphandlingstekniska skäl kommer dessa dock först att installeras under 2020.

Insamling av matavfall från hushållen hade en välkommen premiär den 1 december 2018, då hela Teckomatorp, med undantag av Plåtslagaregatan, kunde lägga sina första bruna papperspåsar i de nya, bruna, tunnorna för matavfall. LSR AB, som tar emot matavfallet och kontrollerar sorteringen genom stickprov, rapporterar att det har fungerat mycket bra re-dan från början. Sista delen av 2019 fort-satte projektet med insamling av matavfall i Svalövs tätort med område Möllegatan/Ryttagatan.

### Marknad

Bostadsmarknaden för hyresrätter i Svalövs kommun skiljer sig något mot genomsnittet i Sverige. Andelen hushåll i Svalövs kommun som bor i hyresrätt ligger på ca 25 % mot 35 % som är genomsnittet i Sverige.

Bolagets andel av hyresrätter i kommunen är hög och ställer krav på att bolaget kan erbjuda ett varierat utbud av boende. En typ av boende som efterfrågas är marklägenhet med uteplats. Idag har bolaget ca 45 % antingen marklägenheter med ute-plats eller radhus med tillhörande ute-plats.

Uthyringssituationen under året har varit god. Per bokslutsdatum var 1 (1) lägenhet vakant, vilket motsvarar 0,1 (0,1) procent av hela lägenhetsbeståndet.

Omflyttningsfrekvensen, ca 15 %, för lägenheterna har stabiliserats sig på en jämförbar nivå med övriga SABO-företag.

I maj månad, 2019 signerades det sista avtalet på de totalt 16 lägenheter som var under nyproduktion med inflyttning januari 2020.

### Administration

#### IT-utveckling

Utvecklingen idag när det gäller olika administrativa applikationer går mot att använda sig av en s.k. molntjänst. Det finns både för- och nackdelar med att tillämpa molntjänster.

En klar fördel är bl. a. att bolaget kan spara in på flera områden som servrar, backuplösningar, uppgraderingar av applikationer m.m. då det ingår i molntjänsten till en fast månadskostnad. Även den högre tillgängligheten till applikationerna är en nyttjandevinst. Nackdelar är bl.a. om det uppstår problem med Internetupp-kopplingen samt om man inte har tillräcklig bandbredd.

Med detta som bakgrund har bolaget under 2018 tagit beslut att fastighetssystemet och marknadssystemet härnäst skall vara en molntjänst. Arbetet har pågått under hela 2019 och kommer att slutföras under första halvan av 2020.

Under hösten 2019 forstatta vi förändringsarbete med att även lägga över fakturahantering och ekonomisystemet i molntjänst, leverantören här blev Vitec.

För övrigt fortsätter bolaget med uppgradering och utveckling av sina administrativa system, där då molntjänster är ett troligt alternativ idag.

### Personal

Under alla år har vi haft möjligheten att anställa ungdomar under sommaren och så även detta år.

- I maj månad anställdes ny ekonomichef
- I slutet av oktober anställdes ny VD.
- Ny förvaltare, Rickard slutade och Anette började
- Ny husvärd, Mikael började i Teckomatorp

### Ekonomi

#### 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

Org.nr. 556081-2892

AB SvalövsBostäder och Hyresgästföreningen har samarbetat i ett hyressättningsprojekt för att kartlägga bolagets lägenheter. Samarbetet har resulterat i ett hyressättningsystem där olika faktorer som läge, standard m.m. har medfört att skillnader i boendekvalitet skall motsvara skillnader i hyra.

Hyressättningssystemet är flexibelt och kan vid behov utökas med nya faktorer för att bättre spegla skillnaderna i boendekvalitet.

För 2019 enades parterna om en höjning av nu utgående hyror hos AB SvalövsBostäder från och med 2019-01-01 med 0.95 % i genomsnitt med ett intervall (min/max) mellan 0.5-2.0 %.

### Intäkter

Nettoomsättningen har under året ökat med drygt 2,3 mnkr.

### Kostnader

Externa kostnader har under året ökat vilket till stor del beror på framförallt ökade administrativa kostnader där poster som konsultkostnader sticker ut i upphandling av olika programvaror samt legala kostnader. Ökade kostnader för reparation och underhåll på 10,3 %. Taxebundna kostnader totalt varit oförändrade jämfört med 2018 vilket beror på lägre uppvärmningskostnader och att övriga poster har följt KPI.

### 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 343 tkr.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 315	1 263	32 332	4 159	36 491
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			4 159	-4 159	0
Utdelning till aktieägare			-4 000		-4 000
Årets vinst				2 819	2 819
Belopp vid årets utgång	6 315	1 263	32 491	2 819	35 310

### Resultatdisposition (kronor)

#### Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	32 490 719
årets vinst	2 819 465
	<u>35 310 184</u>
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas i ny räkning överföres	30 066
	<u>35 280 118</u>
	35 310 184

#### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 30 066,00 kr. vilket motsvarar 4,76 kr. per aktie.

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

## **AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

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.

Ytrandet 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 SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	77 265	74 966
Övriga rörelseintäkter	3	<u>7 924</u>	<u>7 166</u>
		85 189	82 132
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-54 814	-51 954
Personalkostnader	5	-13 275	-11 197
Avskrivningar och utrangeringar		<u>-9 844</u>	<u>-9 154</u>
		-77 933	-72 305
<b>Rörelseresultat</b>		7 256	9 827
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	53	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-3 197</u>	<u>-3 541</u>
		-3 144	-3 491
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 112	6 336
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-945	-1 333
Återföring från periodiseringsfond		701	460
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>-400</u>	<u>-160</u>
		-644	-1 033
<b>Resultat före skatt</b>		3 468	5 303
Skatt på årets resultat		-649	-1 144
<b>Årets resultat</b>		<u>2 819</u>	<u>4 159</u>



**AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

**BALANSRÄKNING**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	325 760	330 766
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 871	2 518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	46 526	433
		<u>374 157</u>	<u>333 717</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	90	90
Uppskjuten skattefordran	12	-10	61
Andra långfristiga fordringar	13	265	130
		<u>345</u>	<u>281</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		374 502	333 998
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Varor under tillverkning		213	134
		<u>213</u>	<u>134</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		342	852
Fordringar hos koncernföretag		2 855	1 942
Övriga fordringar	14	1 201	788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 336	1 639
		<u>5 734</u>	<u>5 221</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		-8 188	11 700
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>-8 188</u>	<u>11 700</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		-2 241	17 055
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>372 261</b>	<b>351 053</b>

**AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

**BALANSRÄKNING**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		6 315	6 315
Reservfond		1 263	1 263
		<u>7 578</u>	<u>7 578</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		32 491	32 332
Årets resultat		2 819	4 159
		<u>35 310</u>	<u>36 491</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>42 888</u>	<u>44 069</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	16	8 611	8 367
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 193	793
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>9 804</u>	<u>9 160</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	0	0
<b>Summa avsättningar</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	286 460	269 289
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>286 460</u>	<u>269 289</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 874	4 789
Förskott från kunder		-2	0
Leverantörsskulder		14 885	12 100
Skulder till koncernföretag		731	685
Övriga skulder		219	931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11 402	10 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>33 109</u>	<u>28 535</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>372 261</b>	<b>351 053</b>

**AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		7 256	9 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		9 844	9 154
Erhållen ränta m.m.		53	50
Erlagd ränta		-3 197	-3 541
Betald inkomstskatt		-578	-1 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 378</b>	<b>14 346</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-79	29
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		510	23
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 022	-589
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		2 783	380
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		705	2 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 275</b>	<b>17 026</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark		-4 191	-32 505
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-1 182
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-46 093	1 447
Återbetalning av lån från utomstående		-135	-80
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-50 419</b>	<b>-32 320</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		17 171	25 015
Ändring kortfristiga finansiella skulder		1 085	581
Utbetald utdelning		-4 000	-43
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>14 256</b>	<b>25 553</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-19 888</b>	<b>10 259</b>
Likvida medel vid årets början		11 700	1 441
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-8 188</b>	<b>11 700</b>

**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.

*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 nödvändig.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*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.

*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	20-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och maskiner	3-10

*Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

*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.

# AB SvalövsBostäder

Org.nr. 556081-2892

## NOTER

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hyror	77 265	74 966
		<u>77 265</u>	<u>74 966</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Statliga bidrag	122	528
	Övriga intäkter	173	130
	Fakturerade kostnader	7 629	6 508
		<u>7 924</u>	<u>7 166</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	6 861	6 669
	Reparationer	4 733	3 458
	Underhåll	12 250	11 938
	Uppvärmning	10 202	11 270
	El	2 636	2 316
	Vatten	5 738	5 208
	Sophämtning	2 790	2 813
	Försäkring	1 435	1 304
	Fastighetsskatt	1 732	1 470
	Administration	6 437	5 508
		<u>54 814</u>	<u>51 954</u>
Not 5	Personal	2019	2018
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	15,00	17,00
	varav kvinnor	5,00	4,00
	varav män	10,00	13,00
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Löner och ersättningar	13 275	11 197
	Summa	<u>13 275</u>	<u>11 197</u>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2019	2018
	Räntor	53	50
		<u>53</u>	<u>50</u>

**AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

**NOTER**

<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		<b>2019</b>		<b>2018</b>
	Räntekostnader		2 446		2 842
	Checkkredit		19		14
	Borgensavgift		732		685
			<u>3 197</u>		<u>3 541</u>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		460 364		426 950
	Inköp		4 191		33 615
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>464 554</u>		<u>460 565</u>
	Ingående avskrivningar		-129 598		121 921
	Årets avskrivningar		-9 197		-7 878
	Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-138 795</u>		<u>-129 799</u>
	Utgående redovisat värde		325 760		330 766
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		2 518		1 810
	Försäljningar/utrangeringar		-647		708
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>1 871</u>		<u>2 518</u>
	Utgående redovisat värde		1 871		2 518
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		433		3 528
	Försäljningar/utrangeringar		46 093		-3 095
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>46 526</u>		<u>433</u>
	Utgående redovisat värde		46 526		433
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	<b>Värdepapper</b>	<b>Nom. värde</b>	<b>Antal</b>	<b>Antal</b>	
	Aktier-SABO	100	50	50	50
	Andelskapital HBV	100	40	40	40
			<u>90</u>	<u>90</u>	<u>90</u>
	På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 90 tkr.				
<b>Not 12</b>	<b>Uppskjuten skatt</b>			<b>2019-12-31</b>	
			Temporär Uppskjuten skillnad skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	
	Byggnader och mark		-10 1 170	-1 180	
			1 170	-1 180	
					<b>2018-12-31</b>
			Temporär Uppskjuten skillnad skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	
	Byggnader och mark		62 1 170	-1 108	
			1 170	-1 108	

**AB SvalövsBostäder**

Org.nr. 556081-2892

**NOTER**

<b>Not 13</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde		130		50
	Amorteringar		135		80
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		265		130
<b>Not 14</b>	<b>Övriga fordringar</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	<b>Kategori</b>	<b>Nom. värde</b>	<b>Antal</b>	<b>Antal</b>	
	Skattekonto	100	100	334	100
	Inkomstskatt	100	100	-578	100
	Särskild löneskatt	100	100	-252	100
	Preliminärskatt	100	100	1 441	100
	Övriga fordringar	100	100	256	100
			1 201		788
<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Periodisering leverantörer		1 324		0
	Övrigs förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12		1 639
			1 336		1 639
<b>Not 16</b>	<b>Periodiseringsfond</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Periodiseringsfond 2014				701
	Periodiseringsfond 2015		1 367		1 367
	Periodiseringsfond 2016		2 195		2 195
	Periodiseringsfond 2017		1 444		1 444
	Periodiseringsfond 2018		1 327		1 327
			8 611		8 367
<b>Not 17</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 1 år		5 874		4 789
	Amortering inom 2 till 5 år		23 496		68 900
	Amortering efter 5 år		262 964		195 600
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Upplupna semesterlöner		409		719
	Beräknade upplupna sociala avgifter		128		226
	Förutbetalda hyror		6 608		6 291
	Upplupna utgiftsräntor		185		230
	Övriga uppl.kostnader och förutbetalda intäkter		4 072		2 564
			11 402		10 030
<b>Not 19</b>	<b>Ställda säkerheter</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		17 377		17 377
<b>Not 20</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>		<b>2019-12-31</b>		<b>2018-12-31</b>
	Borgensförbindelse Fastigo		138		127
			138		127

## NOTER

### Not 21 Definition av nyckeltal

**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

**Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

**Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

**Res. i % av nettoomsättning**

Beräknat på resultat efter finansiella poster

Svalöv

Angelie Fröjd

Lennart Petersson

Kent Kronqvist

Conny Törnkrantz

Sten Schmidt

Jan Tingez

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 mars 2020

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Mattias Johansson