



Innehåll

3 Vd har ordet

4 Styrelse och personal

5 Viktiga händelser 2020

5 Förvaltningsberättelse

- *Ägarförhållanden och koncernbildning*
- *Verksamheten*
- *Väsentliga händelser*
- *Underhåll och förvaltning*
- *Ekonomi (inkl uthyrning och hyror*
- *Fastighetsvärdering*
- *Förväntad framtida utveckling, risker, osäkerhetsfaktorer och fortsatt drift*
- *Miljöpåverkan*

8 Tabell flerårsöversikt 5 år

8 Resultatdisposition

10 Resultaträkning

11 Balansräkning

13 Kassaflödesanalys

12 Noter

20 Revisionsberättelse





VD har ordet

Under 2020 har flera övergripande beslut fattats om SvalövsBostäder. Bolaget blir ett dotterbolag i koncernen Svalövs Kommunhus AB. I ägardirektiven prioriteras arbete för en positiv utveckling av kommunen och SvalövsBostäder ges en tydlig roll att tillföra nya bostäder.

I januari färdigställdes 16 nya bostäder på Ryttagatan i Svalöv. Kommande projekt planeras i Kågeröd och Svalöv som får nya stationer för Pågatåg från december 2021. Förbättrade kommunikationer ger goda förutsättningar för utveckling och inflyttning.

I Kågeröd planerar vi ett projekt med 14 attraktiva radhus om 2–4 RoK på en egen tomt vid vårt befintliga radhusområde vid Luguddevägen. I Svalöv är fokus på projekt Lantlyckan nära stationen. Vi har skissat på två hus om fyra våningar respektive 4 våningar med femte indragen takvåning. Med byggstart 2021 respektive 2022 kan kommunen tillföras ca 50 nya bostäder de närmsta åren.

Nyproduktion är en viktig del i byggandet

av vårt varumärke. Lika viktig är naturligtvis god service och bra underhåll. Våra husvärdar och personal är serviceinriktade och engagerade. Underhållsmodellen med valfritt lägenhetsunderhåll, där hyresgästen betalar för målning och tapetsering, ger en negativ bild av SvalövsBostäder. Att avveckla denna modell för målningsunderhåll är ett viktigt led i skapandet av ett positivt varumärke och bättre lägenhetsunderhåll

En viktig del i varumärkesarbetet är att få full valuta från entreprenörer. Brister i skötsel påverkar direkt vårt varumärke. Kvalitetskontroll är viktig. Vi har och kommer att fortsatt ompröva våra entreprenörers insatser i våra områden. Samarbete med kommunens samhällsförvaltning och dess olika verksamhetsgrenar ska prövas och utvecklas.

En egen insats om helst 15 % i våra nyproduktionsprojekt är önskvärd.

Per-Olof Järvegren, VD



Styrelse



Angelie Fröjd (M),
ordförande



Kent Kronqvist (S),
vice ordförande



Sten Schmidt (SD)
ledamot



Conny Törncrantz (SD)
ledamot



Lennart Pettersson (C)
ledamot



Sten Wendel (M)
suppleant



Jenny Ulfvin (SD)
suppleant



Fredrik Jönsson (C)
suppleant



Emilie Lundgren (S)
suppleant



Rune Olsson (L)
suppleant

VD och ledande befattningshavare



Per-Olof Järvegren är tf. VD
från och med 2020-06-01.



Lars-Bertil Holmberg är ekonomichef,
tillika vice VD,



Nils-Ingvar Ekholm är förvaltningschef.

Personal



Den löpande förvaltningen av företagets fastigheter sköts under förvaltare Anette Lassnack av 6 husvärdar.

2 uthyrare svarar för hyresadministration och 2 ekonomiassistenter handhar övrig administration.

Personalen utgörs av totalt 15 personer.



Projektledare Dag Blomkvist ansvarar för projekt – nyproduktion såväl som underhållsinvesteringar.

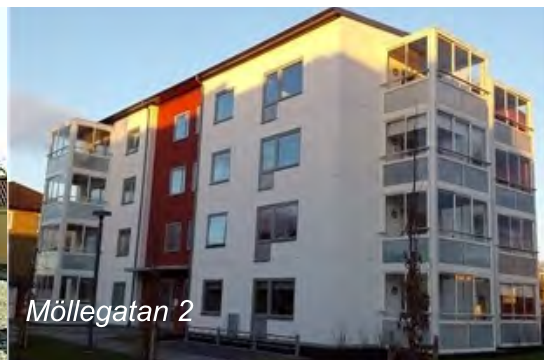
Personalen sköter också förvaltning och administration av AB SvalövsLokalers fastigheter.



Hantverksgatan 2, Röstånga



Gamla Svalöv



Möllegatan 2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder 556081–2892 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Ägarförhållanden och koncernbildning

AB SvalövsBostäder är ett helägt kommunalt bostadsföretag. Kommunen har beslutat omstrukturera sitt ägande av bolag genom att bilda en koncern med Svalövs Kommunhus AB som moderbolag. Sedan årsskiftet 2020/2021 är AB SvalövsBostäder ett dotterbolag till Svalövs Kommunhus AB.

Uppdrag enligt ägardirektiv

Bolaget ska enligt bolagsordningen förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda boendeinflytande. Bolaget bör öka produktionen av nya hyresbostäder.

Samverkan med kommunen

Svalövsbostäder medverkar i utvecklingen av kommunen utifrån Vision 2020 i samverkan med kommunen, dess förvaltningar och bolag genom att:

- Prioritera bostadsprojekt i de orter som erhåller nya stationer för Pågatåg
- Vara ett föredöme som hyresvärdar för bostäder och lokaler
- Bidra till positiv marknadsföring av Svalövs kommun och dess orter
- Medverka i kommunens hållbarhets- och klimatarbete

Verksamheten styrs främst av bolagsordning och ägardirektiven för bolaget. Utifrån dessa förs en dialog med ägaren via koncernen och vid ägarsamråd med kommunledningen. Styrelsen och VD:s uppfattning är att bolagets verksamhet bedrivs och utvecklas enligt direktiven och i övrigt enligt beslutade styrdokument.

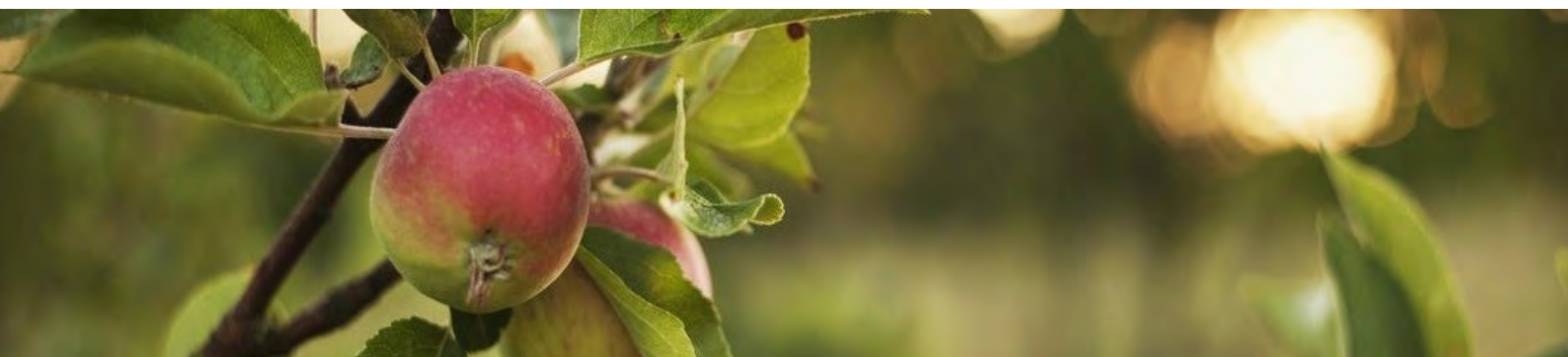
Styrelsen har hållit 9 sammanträden under året. Styrelsen har prioriterat uppdaterat uppföljning och förnyelse av styrdokument. Under hösten har arbetsordning för styrelsen och VD-instruktionen förnyats liksom ytterligare dokument.

Den interna kontrollen har utvecklats i en konkret kontrollplan. Stora förändringar har genomförts av det administrativa arbetet samt i vår förvaltning;

- Samtliga affärssystem har bytts till mer verksamhetsanpassande. Det avser helautomatiserad fakturahantering med säkrare momshantering. Ett Ekonomisystem och fastighetssystem som är

Viktiga händelser

- 2020-06-01 tillträder Per-Olof Järvegren som t.f. VD på 50 %.
- Coronapandemin har påverkat verksamheten och arbeten inomhus har minimerats.
- Inflyttning i 16 st nyproducerade bostäder på Ryttagatan 4.
- Södervångsområdet har förbättrats genom underhållsåtgärder avseende fönster, balkonger, entréer och utemiljö.
- Hyrorna höjdes med 1,95 % per 2020-01-01 och justeras med 1,7 % per 2021-01-01



helintegrerade. Ny marknadsplattform och mina sidor för hyresgäster med funktioner som mobilt bankid och felanmälan vilket ger ökad servicegrad för våra hyresgäster.

- Samtliga programvaror ligger i molnet med ökad säkerhet och mobilitet och med 365 office som plattform. Ambitionen är att stänga vår server under 2021. Det har möjliggjort effektivt hemarbete under pandemin.
- De nya systemen ger via verksamhetsanalys möjlighet att följa upp ekonomi och verksamhet på fastighetsnivå. Budgeten för 2021 är lagd på fastighetsnivå med uppföljning för att bli än mer kostnadseffektiva.

Väsentliga händelser

- Den 1 februari flyttade hyresgäster in i Ryttagatans 16 nya bostäder.
- Nästa projekt planeras med 14 radhus om 2–4 RoK i Kågeröd granne med radhusen på Luggudegatan/Trädgårdsgatan.
- På Lantlyckan planeras 2 bostadshus med 15 respektive 21 bostäder enligt markanvisningsavtal med kommunen. Projekten är sprungna ur satsningen på de nya stationsorterna och avses bidra till inflyttning och utveckling av kommunen.
- Bolaget har säkrat ett fortsatt förvaltningsavtal med Svalövs Samhällslokaler AB. Avtalen är viktiga för att säkra fastighetsteknik, kompetens och undvika kostnadsökningar. Genom succesivt utvecklad samverkan och upphandlingar kan bolagen och kommunen fortsatt begränsa kostnaderna.

Underhåll och förvaltning

- Ett stort underhållsprojekt har genomförts för Södervångsområdet i Svalöv. Projektet har omfattat nya tak, fönster, balkongfronter och uteplatser samt målning av trapphus och nya entréer. Projektets föregicks av dialogmöten med de boende. Inför 2021 återstår viss upprustning av den gemensamma utemiljön och färdigställande av multiarena. Byte av tak på Kvarngatan, Möllegatan och Ryttagatan pågår.
- På Kvarnliden i Billeberga har utemiljön med uteplatser och plank förnyats liksom växtlighet.
- I Kågeröd har fönster på Möllarpsvägen, Stenhuggarvägen och Trädgårdsgatan bytts ut.
- På Hantverksgatan, Röstånga har fasader renoverats och målats om.
- Arbetet med Trygghetspaket omfattande säkerhetsdörrar och kodlås har fortsatt.
- Källsortering omfattande sju fraktioner återvinningsmaterial och insamling av matavfall genomförs successivt. Återvinning av kläder och textilier genomförs där det finns underlag för det.
- Valfritt lägenhetsunderhåll = målning och tapetsering har genomförts för .ca 3,5 Mkr

Ekonomi, uthyrning och finansiering

Rörelseresultat före skatt 2020 utgör 11,1 Mkr (4,1 Mkr). Resultatet är acceptabelt. Avkastningen på genomsnittligt eget kapital utgör 22,1 % (8,1%) och uppfyller ägarens



Takrenovering
Kvarn-, Mölle- och Ryttagatan



Tågarp

avkastningskrav. Soliditeten utgör 15,1 % (13,3 %). Bolaget tillämpar redovisning enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Uthyrningsläget är gott med endast någon enstaka bostad ledig pga renovering. Hyrorna höjdes med 1,95 % per 2020-01-01. För 2021 justeras hyrorna med 1,7 %.

Bolagets hantering av lån och aktuell låneportfölj uppfyller de kriterier som angivits i bolagets finanspolicy. Bolaget har inga ränteswapar eller andra derivatinstrument.

Den totala låneportföljen uppgår till 313 Mkr (295 Mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,63 år och den genomsnittliga effektiva räntan är ca 0,61 %. Borgensavgift till Svalövs kommun utgår med 0,5 %.

Fastighetsvärdering

Fastigheternas värde har beräknats utifrån direktavkastning om 4,5–5,0 % för bostäder beroende på läge och bostadstyp i Svalöv. För bostäder i byarna tillämpas 4,75–5,25 %. För radhus tillämpas generellt 0,5 % lägre direktavkastning. Hyres- och kostnadsutvecklingen bedöms till 2 % per år.

Beräkningarna visar på ett samlat marknadsvärde om ca 775 Mkr jämfört med bokfört värde om 379 Mkr. Om avkastningsvärdet ändras +0,5 % ändras marknadsvärdet med ca 75 Mkr eller ca 10 %. Om en fastighets bokförda värde överstiger marknadsvärdet med mer än 10 % dock minst 2 Mkr ska det bokförda värdet skrivas ner. Bolaget har inte identifierat någon fastighet som behöver skrivas ner.

Förväntad framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer och fortsatt drift

Bolagets verksamhet är utsatt för olika risker och osäkerhetsfaktorer. En negativ befolkningsutveckling medför sannolikt en minskad bostadsefterfrågan. En aktuell befolkningsprognos för kommunen pekar dock på en positiv utveckling. Därför är det viktigt att bolaget tillsammans med kommunen strävar efter att kommunen är en attraktiv bostadsort.

Verksamheten är också exponerad mot finansiella risker såsom ränteutveckling och eventuellt försämrad finansiering. Dessa risker hanteras enligt finanspolicyn genom olika räntebindningstider och finansiering via kreditinstitut som garanteras av Riksbanken. Övriga risker bedöms ha en mer begränsad påverkan i ett medellångt tidsperspektiv.

Bolagets verksamhet visar stabilitet och en acceptabel utveckling. Styrelsen och ledningen bedömer att avkastningskraven som ägaren satt som mål är möjliga att uppnå.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har fullgjort anmälningsplikt enligt miljöbalken och relaterad miljölagstiftning.



Boendemiljö, Svalöv



Kvarngatan

Ekonomisk flerårsjämförelse 5 år

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	80 091	77 265	74 967	73 426	72 371
Res. efter finansiella poster	11 045	4 112	6 336	6 569	6 555
Res. efter fin. i % av nettoom.	13,79	5,32	8,5	8,9	9,1
Balansomslutning	396 845	380 461	351 053	317 093	301 518
Soliditet (%)	14,89	13,29	14,6	14,6	13,6
Avkastning på eget kapital (%)	20,13	8,07	22,3	16,4	18,3
Avkastning på totalt kapital (%)	3,80	1,99	2,8	3,4	3,7
Kassalikviditet (%)	22,60	17,32	59,8	25,3	13,5

*Definitioner av nyckeltal, se noter

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	32 491	2 819	35 310
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			2 819	-2 819	0
Årets vinst				7 157	7 157
Belopp vid årets utgång	6 315	1 263	35 310	7 157	42 467

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	35 310 184
årets vinst	7 156 903
	<u>42 467 087</u>
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	27 147
i ny räkning överföres	<u>42 439 940</u>
	42 467 087

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 27 147,00 kr. vilket motsvarar 4,29 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.

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.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	80 091	77 265
Övriga rörelseintäkter	3	<u>7 473</u>	<u>7 924</u>
		87 564	85 189
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-50 634	-54 814
Personalkostnader	5	-11 049	-13 275
Avskrivningar och utrangeringar		<u>-11 199</u>	<u>-9 844</u>
		-72 882	-77 933
Rörelseresultat		14 682	7 256
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	76	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-3 713</u>	<u>-3 197</u>
		-3 637	-3 144
Resultat efter finansiella poster		11 045	4 112
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-3 077	-945
Återföring från periodiseringsfond		1 367	701
Förändring av avskrivningar utöver plan		<u>0</u>	<u>-400</u>
		-1 710	-644
Resultat före skatt		9 335	3 468
Skatt på årets resultat		-2 178	-649
Årets resultat		<u>7 157</u>	<u>2 819</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	379 343	325 760
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 637	1 871
Pågående nyanläggningar och förskott avs materiella anläggningstillgångar	10	9 494	46 526
Summa materiella anläggningstillgångar		390 474	374 157
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	90	90
Uppskjuten skattefordran	12	0	0
Andra långfristiga fordringar	13	227	265
Summa finansiella anläggningstillgångar		317	355
Summa anläggningstillgångar		370 791	374 512
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Varor under tillverkning		152	213
Summa varulager m.m.		152	213
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		322	344
Fordringar hos koncernföretag		1 500	2 855
Aktuell skattefordran		706	0
Övriga fordringar		447	590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 473	1 336
Summa kortfristiga fordringar		4 448	5 125
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 454	0
Summa kassa och bank		1 454	0
Summa omsättningstillgångar		6 054	5 338
SUMMA TILLGÅNGAR		396 845	379 850

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		6 315	6 315
Reservfond		1 263	1 263
Summa bundet eget kapital		<u>7 578</u>	<u>7 578</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		35 310	32 491
Årets resultat		7 157	2 819
Summa fritt eget kapital		<u>42 467</u>	<u>35 310</u>

Summa eget kapital		50 045	42 888
--------------------	--	--------	--------

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond	15	10 321	8 611
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 193	1 193
Summa obeskattade reserver		<u>11 514</u>	<u>9 804</u>

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	12	212	10
Summa avsättningar		<u>212</u>	<u>10</u>

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	16	0	8 188
Skulder till kreditinstitut		308 962	286 460
Summa långfristiga skulder		<u>308 962</u>	<u>294 648</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 886	5 874
Leverantörsskulder		9 778	14 885
Skulder till koncernföretag		1 564	731
Aktuell skatteskuld		0	578
Övriga skulder		10	219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 874	10 213
Summa kortfristiga skulder		<u>26 112</u>	<u>32 500</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		396 845	379 850
---------------------------------------	--	----------------	----------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	14 682	7 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 200	9 844
Erhållen ränta m.m.		76	53
Erlagd ränta		-3 881	-3 197
Betald inkomstskatt		-3 259	-951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		18 818	13 005
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		61	-79
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		22	510
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 536	-779
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-5107	2 785
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 315	697
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 645	16 139
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	8	-27 517	-4 191
Förvärv av inventarier, verktyg o installationer	9	0	1
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	-46 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 517	-50 283
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		18 200	17 171
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-5 874	9 273
Utbetald utdelning		0	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 326	22 444
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 454	-11 700
Likvida medel vid årets slut		1 454	0

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 nödvändigt.

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
Stomme	100
Fasad, fönster samt restpost	50
EI, VA Ventilation, Tak samt Snickerier	40
Tekniska installationer	20

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.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt. 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

	2020	2019
Hyror	80 091	77 265
	<u>80 091</u>	<u>77 265</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
Statliga bidrag	-13	122
Övriga intäkter	162	173
Fakturerade kostnader	7 324	7 629
	<u>7 473</u>	<u>7 924</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	6 544	6 861
Reparationer	5 209	4 733
Underhåll	5 950	12 250
Uppvärmning	11 133	10 202
El	2 930	2 636
Vatten	6 106	5 738
Sophämtning	2 508	2 790
Försäkring	1 264	1 435
Fastighetsskatt	1 732	1 732
Administration	7 069	6 437
	<u>50 445</u>	<u>54 814</u>

Not 5 Personal

	2020	2019
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	15,00	15,00
varav kvinnor	5,00	5,00
varav män	<u>10,00</u>	<u>10,00</u>

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

	2020	2019
Löner och ersättningar	8 487	9 768
Pensionskostnader	672	969
Sociala kostnader	1 890	2 538
Summa	<u>11 049</u>	<u>13 275</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntor	76	53
	<u>76</u>	<u>53</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	2 094	2 446
Checkkredit	55	19
Borgensavgift	1 564	732
	<u>3 713</u>	<u>3 197</u>

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	464 554	460 364
Inköp		4 191
Omklassificeringar	-64 102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>528 657</u>	<u>464 554</u>
Ingående avskrivningar	138 795	-129 598
Årets avskrivningar	-10 519	-9 197
Utgående redovisat värde	<u>379 343</u>	<u>325 760</u>
Redovisat värde byggnader	355 449	325 760
Redovisat värde mark	23 894	23 894
	<u>379 343</u>	<u>325 760</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 218	7 218
Inköp	447	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 665</u>	<u>7 218</u>
Årets avskrivningar	-681	-647
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 347</u>	<u>-4 700</u>
Utgående redovisat värde	<u>1 637</u>	<u>1 871</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 526	433
Inköp	27 070	46 093
Omklassificeringar	64 102	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 494	46 526
Utgående redovisat värde	9 494	46 526
Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	8 136	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

			2020-12-31		2019-12-31
	Nom. värde	Antal		Antal	
Aktier-SABO	100	50	50	50	50
Andelskapital HBV	100	40	40	40	40
			90		90

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 90 tkr.

Not 12 Uppskjuten skatt 2020-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-212	1 170	-1 382
		1 170	-1 382

Uppskjuten skatt 2019-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	-10	1 170	-1 180
		1 170	-1 180

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	265	130
Amorteringar	-38	135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227	265

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Periodisering leverantörer	386	1 325
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 081	12
Kunder	6	0
	<u>1 473</u>	<u>1 337</u>

Not 15 Periodiseringsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Periodiseringsfond 2014	0	1 367
Periodiseringsfond 2015	2 195	2 195
Periodiseringsfond 2016	1 444	1 444
Periodiseringsfond 2017	1 327	1 327
Periodiseringsfond 2018	1 333	1 333
Periodiseringsfond 2019	945	945
Periodiseringsfond 2020	3 077	
	<u>10 321</u>	<u>8 611</u>

Not 16 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Amortering inom 1 år	3 886	5 874
Amortering inom 2 till 5 år	15 544	23 496
Amortering efter 5 år	293 418	262 964

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	448	409
Beräknade upplupna sociala avgifter	134	128
Förutbetalda hyror	6 880	6 608
Upplupna utgiftsräntor	154	185
Övriga uppl.kostnader och förutbetalda intäkter	1 997	4 072
	<u>9 613</u>	<u>11 402</u>

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 377	17 377

Not 19 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelse Fastigo	138	138
	<u>138</u>	<u>138</u>

Not 20 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 den 6 april 2021

Angelie Fröjd

Kent Kronqvist

Lennart Pettersson

Conny Törnkrantz

Sten Schmidt

Per-Olof Järvegren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2021

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Underskrifter

Per-Olof Järvegren
E-mail: per-olof.jarvegren@svalovsbostader.se Role: VD
Verified by Mobile BankID 2021-04-01 08:53 CEST

Lennart Petersson
E-mail: lennart.petersson@centerpartiet.se Verified by Mobile BankID
2021-04-01 09:03 CEST

Kent Kronqvist
E-mail: liverpoolkenta@gmail.com Role: Vice Ordförande
Verified by Mobile BankID 2021-04-01 12:26 CEST

Conny Tornkrantz
E-mail: conny_tornkrantz@live.se Verified by Mobile BankID
2021-04-02 08:53 CEST

Angelie Fröjd
E-mail: angelie.frojd@svalov.se Role: Styrelseordförande Verified by Mobile BankID
2021-04-02 10:07 CEST

Sten Schmidt
E-mail: srsschmidt@gmail.com Verified by Mobile BankID 2021-04-06 07:49 CEST

Mattias Johansson
E-mail: mattias.johansson@pwc.com Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID 2021-04-06 15:55 CEST

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Svalövsbostäder, org.nr 556081-2892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Svalövsbostäder för år 2020.

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 2020 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 Svalövsbostäder.

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 Svalövsbostäder 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.

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen består av "VD har ordet" men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 Svalövsbostäder för år 2020 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 Svalövsbostäder enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Kristianstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-06 13:58:20 UTC

Namn i returerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Datum

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**Postadress**

AB SvalövsBostäder
Box 4
268 21 SVALÖV

Besöksadress

Herrevadsgatan 11 B
Svalöv

Kontakta oss

växel 0418–66 78 00

E-post

info@svalovsbostader.se

Öppettider

Endast för bokade besök
måndag–torsdag kl. 10.00–16.00
fredag kl. 10.00–15.00
lunchstängt kl. 12.00–13.00