

# Årsredovisning 2017



# Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Bolagets ändamål	
Styrelse och revisorer	
Organisationstillhörighet	
Organisation	
Fastighetsförvaltning	3
Nybyggnation	
Ombyggnationer och underhåll	
Marknad	5
Administration	6
IT-utveckling	
Personal	
Ekonomi	6
Hyresförhandlingar	
Intäkter	
Kostnader	
Finansiering	
Årets resultat	
Inför det kommande året	
Ekonomiska nyckeltal	
Förändring av eget kapital 2017	10
Förslag till vinstdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Revisionsberättelse	23
Fastighetsförteckning	26

## VD har ordet

2017 ligger inte längre framför oss, utan har hamnat i backspegeln och tiden har kommit för att sammanfatta verksamhetsåret som gick.

Som väntat balanserades det låga utfallet i hyresförhandlingarna för 2017 av minskade räntekostnader när gamla lån omsattes till lägre räntor. Vid förhandlingarna av 2018 års hyror stod det dock klart att det skulle kräva större höjningar än 2017. Dels ledde de senaste årens försäkringsskador, särskilt bränderna, till en kraftig höjning av premien för fastighetsförsäkringen, dels byttes städentreprenör för en stor del av fastighetsbeståndet för att få bättre kvalitet på utförandet. Hyresförhandlingen landade på en höjning med 1 % för 2018 och 0,95 % för 2019.

Trots tecken på en avmattad efterfrågan på nya bostäder i delar av landet är efterfrågan på hyreslägenheter fortsatt stor i Svalövs kommun. Styrelsen har därför beslutat att förbereda för uppförandet av ett flerbostadshus på Ryttagatan i Svalöv under 2018 och ytterligare 1-2 flerbostadshus intill Solgården i Svalöv under 2019. Den långvarigt dämpade kostnadsutvecklingen i samhället syns dock inte i byggbranschen. Ytterst kan det dessvärre komma att påverka utbyggnadsplanerna.

Den 7 december, cirka ett halvår senare än planerat, kunde första spadtaget tas till det nya flerbostadshuset intill Teckomatörps idrottsplats. I närvaro av dagspressen förrättades den högtidliga "akten" av styrelseordförande Gunnar Bengtsson, kommunalråd Birgitta Jönsson och JSB:s platschef John Larsson.

Den 29 november invigdes den nya tvättstugan på Kvarngatan 28, vilket manifeste-

rade slutet på det fleråriga trygghetsprojektet på Kvarngatan. Trygghet i boendet är fundamentalt för våra hyresgäster och därför genomfördes likande trygghetsprojekt på Møllegatan 1 och 3 under året. Bland övriga större underhållsåtgärder utmärker sig förnyelsen av utemiljön i bostadsområdet på Västergatan i Teckomatörp, relining av avloppsriören i lägenheterna på Fältgatan i Teckomatörp och Trädgårdsgatan i Kågeröd (vilka är byggda efter samma ritningar), fönsterbytesprojekt och byte av ett par yttertak.

2017 var också året då AB SvalövsBostäder nådde målet att ha 100 % fossilbränslefri uppvärmning och året då övergången till fossilbränslefria biltransporter påbörjades genom införskaffandet av den första eldrivna servicebilen.

Under året slutade Ulf Andersson, efter 14 år som företagets projektledare, för att ersättas av Dag Blomkvist som rekryterades från Riksbyggen.

I augusti projektanställdes Mohamad Mohamad som husvärd, med tilläggsuppdraget att introducera alla som inte bott i hyresrätt tidigare i hyresrättens särskilda förutsättningar. Med Mohamad har utbildningarna kunnat genomföras på svenska, engelska och arabiska.

Vår kontinuerliga mätning av hyresgästernas nöjdhet med AB SvalövsBostäder visar gott resultat och har, bland annat, lett till tidigarelagd städupphandling, trygghetsvandringar med de lokala hyresgästföreningarna, gallring av förvuxna planteringar och förnyade utomhusbelysningar

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder, organisationsnummer 556081-2892, avger härmed följande årsredovisning för bolagets verksamhet 2017.

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 boendeinflytande och inflytande 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 sex ordinarie styrelsemöten.

### Styrelseledamöter

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

### Styrelsesuppleanter

Clas Hallberg (s)  
Christer Laurell (c)  
Claes Malmberg (m)  
Conny Törnkrantz (sd)  
Hjördis Nilsson (fp)

### Verkställande direktör

Robert Johansen

### Auktoriserad revisor

Mattias Johansson

### Lekmannarevisorer

*Ordinarie*

Arne Nordqvist

Harriet Johansen

*Suppleanter*

Lennart Andersson

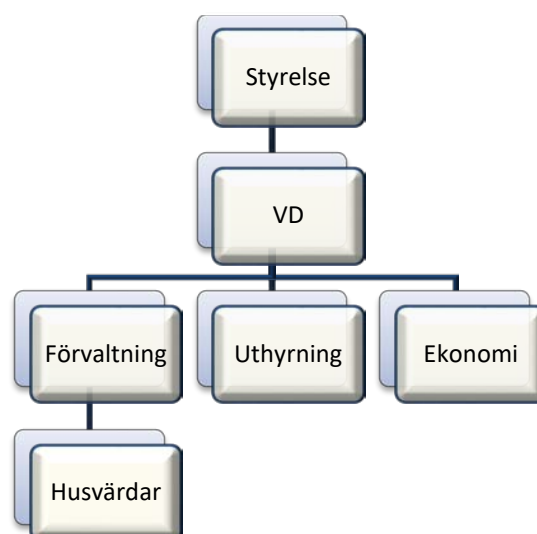
Mikael Hellman

### 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 femton anställda varav nio på kontoret och sex husvärdar i den utvändiga organisationen.



## Fastighetsförvaltning

AB SvalövsBostäder äger per 31 december 1 045 lägenheter och 32 lokaler. Fastigheterna redovisas i bilaga med detaljuppgifter 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 utvändig markskötsel inom hela förvaltningsområdet. Lokalvården inom bolagets egna fastigheter handlas upp av externa entreprenörer.

### Nybyggnation

Under 2016 köpte bolaget mark av Svalövs kommun som är en del av fastigheten Teckomatorp 20:1 i Teckomatorp. För första gången på väldigt länge bygger AB SvalövsBostäder ett nytt flerbostadshus i Teckomatorp. Senast det begav sig var 1972 när 32 hyreslägenheter byggdes på Plåtslagaregatan 6. Visserligen byggdes äldreboendet på Västergatan om till hyreslägenheter 1979 och samma sak skedde 2007 när 24 hyreslägenheter bildades ur Lindgårdens särskilda boende. Den 7 december togs första spadtaget till ett helt nyproducerat fyra våningshus med 16 lägenheter på Södra Solhemsgatan 20.



Kommunalrådet Ordförande Platschef (JSB)  
Birgitta Jönsson Gunnar Bengtsson John Larsson

Under projekteringstiden har bolaget gjort en avstyckning av marken och en ny fastighet har bildats, Teckomatorp 20:7.

Upphandling har under året skett och det vinnande förslaget inlämnades av JSB. Byggnationen blir ett 4-våningshus med 16 st. lägenheter, 8 st. tvårumslägenheter och 8 st. tretrumslägenheter. Fasadens färgskala kommer att gå i grått och gult för att passa till omgivande bebyggelse i Teckomatorp. Lägenheterna kommer att ligga i en uppvuxen grönmiljö i omedelbar närhet till diverse servicefunktioner på orten.

Bolaget planerar samtidigt för en ny byggnation på Rytta-regatan i Svalöv. Detaljplanen har varit ute på samråd och inkomna synpunkter är positiva till det centrum- och servicenära läget. Byggnationen är preliminärt planerad till senhösten 2018.

### Ombyggnationer och underhåll

#### *Kvarngatan 28 i Svalöv*

Bolaget slutförde under året ett trygghetsprojekt på Kvarngatan 28 i Svalöv. Det innebär bl. a. ett passagesystem med porttelefon och elektroniska nycklar i nya entrédörrar och allmänna utrymmen. Fastigheten har även fått låsbara cykelförråd och en nybyggd tvättstuga ute på gården med elektroniskt bokningssystem.



Tvättstuga med två separata tvättrum



Nya entrédörrar och låsbara cykelförråd

Samtidigt som utemiljön har blivit förnyrad och förbättrad har ny ytterbelysning utförts. Allmänna utrymmen har fått ny belysning och blivit ommålade. Postboxar

har monterats i trapphusen och hyresgästerna kan beställa nya säkerhetsdörrar till sin lägenhet mot ett mindre hyrestillägg.

### **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. Postboxar har monterats i trapphusen och hyresgästerna kan beställa nya säkerhetsdörrar till sin lägenhet mot ett mindre hyrestillägg.

Berörda fastigheter under 2017 är Kvarngatan 24 och Fridhemsgatan 5 i Svalöv samt Möllegatan 1 och Möllegatan 3/Ryttaregatan 1 i Svalöv där vi även har bytt entrépartier och källardörrar. I de berörda fastigheterna har vi även bytat låssystem. Det innebär att ca 50 % av våra flerfamiljshus i Svalöv har blivit säkrade med elektroniskt taggssystem och att entrédörrarna är stängda dygnet runt.

### **Fönsterbyte**

En åtgärd som bolaget har gjort stora investeringar i under senaste 10-årsperioden är fönsterbyte i våra äldre fastigheter. Fönsterbytena har inneburit att energiförbrukningen minskar men även att hyresgästerna får ett bättre inomhusklimat med bl.a. mindre drag, kallras vid fönstren och en bättre ljudmiljö.

Under 2017 har vi utfört fönsterbyte på Möllegatan 3/Ryttaregatan 1 i Svalöv. Fönstren på Möllegatan 3/Ryttaregatan 1 hade uppnått sin tekniska livslängd och minskade framtida reparationskostnader förväntas.



Möllegatan / Ryttaregatan 1

### **Markanläggningsarbete**

Omfattande markanläggningsarbeten har utförts på Västergatan 34 A-T i Teckomatorp i form av omgjorda uteplatser, nyasfalterade gångvägar i området, markkompletteringar och gräs- och planteringsytor samt ny ytterbelysning. I samband med detta har även byte av dagvattenledningar utförts. Området består av 18 marklägenheter samt ett mindre flerfamiljshus med 8 lägenheter.



### **Övrigt ombyggnationer och underhåll**

Byte av yttertak har utförts på 8 st. enplanshus, Luggudegatan 5-13 och Trädgårdsgatan 3-7 i Kågeröd.

Underhåll av avloppssystemet på Fältgatan 1-19 i Teckomatorp och Trädgårdsgatan 4-14 i Kågeröd vilket har utförts med relining.

Utvändig ommålning samt utbyte av föråldrad dörrar och fönster på Ringvägen 2-28 i Teckomatorp.

Renovering och utbyte av garageportar på Kvarngatan i Svalöv.

### **Internet**

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

Då tjänsteutbudet ser annorlunda ut idag och tekniken har utvecklats har bolaget startat upp ett projekt under hösten som innebär utbyte av äldre utrustning i våra flerfamiljshus. Vi kommer då att bättre kunna erbjuda dagens och framtidens Internettjänster.

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.

I övriga fastigheter, mestadels marklägenheter, har kapaciteten på bredband varit mellan 10-20 Mbit/s i Kabel-TV-nätet. För att kunna erbjuda hyresgästerna bättre kapacitet och samtidigt möta Svalövs kommuns mål har bolaget under hösten uppgraderat utrustningen. Uppgraderingen innebär att Internet-tjänster i Kabel-TV-nätet ersätts med en 100/10 Mbit tjänst.

### **Försäkringsskador**

Den 14 december 2016 utbröt en brand i en lägenhet på Hans Perssons väg 3 H i Svalöv. Lägenheten fick omfattande skador vilka dock begränsades till att endast omfatta lägenheten. Lägenheten är nu återställd och blev inflyttningsklar den 1 maj. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad och försäkringsärendet har reglerats under våren. För övrigt har vi inte haft några försäkringsärenden under året.

### **Energi**

Många av våra underhållsåtgärder är i sig själv energieffektiviserande åtgärder. Under året har vi bytt fönster, förbättrat belysning både inom- och utomhus samt byggt ny tvättstuga med energieffektivare tvättmaskiner och inbyggda doseringssystem som är skonsamma mot utrustningen och miljön.

Bolaget har deltagit i HBV:s upphandling avseende Naturgas/Biogas som började gälla från den 1 oktober 2017. Deltagarna fick där möjlighet att välja andelen biogas. Bolaget har valt 100 procent biogas i det nya avtalet. Vi kommer därmed att uppnå kommunens mål med fossilfri uppvärmning till år 2020.

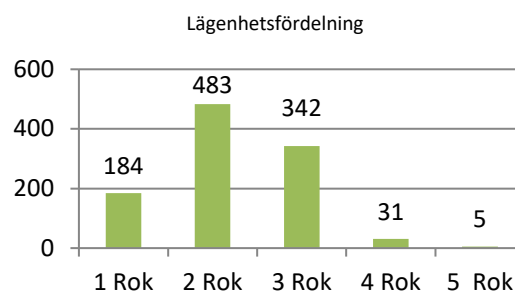
### **Elbilar**

Bolaget har idag fem st. transportbilar till husvärdarna. Under hösten beslutades att en av bilarna p.g.a. åldersskäl skulle bytas ut. Som ett led i bolagets miljöpolicy införskaffades en elbil. I framtiden vid utbyte av de äldre bilarna kommer de att ersättas av bilar med modern miljöteknologi.

## **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 uteplats eller radhus med tillhörande uteplats. Hela lägenhetsbeståndet fördelas enligt följande:



Något som vi tror kommer att öka i framtiden är hyresgästernas krav på förbättrade skalskydd i fastigheterna. Det är ett viktigt argument för att fortsätta med vårt trygghetstänkande 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.

Vi avser även att fortsätta med installation av s.k. mindre trygghetsprojekt där vi då enbart installerar passagesystem vilket innebär porttelefon, elektroniskt taggsystem i entréer och i gemensamma utrymmen.

Uthyrningssituationen 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 SAO-företag.

En orsak till omflyttningen är att en relativt hög andel av bolagets hyresgäster är elever på Svalöfs Gymnasium och Fridhems Folkhögskola. Deras skoltid i Svalöv uppgår i genomsnitt till cirka två år och därefter flyttar de ofta vidare till annan ort

## Administration

### IT-utveckling

Bolaget har installerat ett beslutsstödsystem under året. Systemet är ett komplett system för verksamhetsstyrning och beslutsstöd. Systemet stödjer en löpande process hela vägen från att sätta mål och planera till analys och målstyrning. Det ger varje användare tillgång till såväl övergripande sammanhang som underliggande detaljer.

Bolaget kommer att fortsätta med uppgradering och utveckling av sina administrativa system, bl. a. är molntjänster ett välutvecklat alternativ idag.

### Personal

Ulf Andersson anställd som projektledare sedan 2003 har gått i pension 31 augusti och ersatts av Dag Blomkvist, anställd 1 maj 2017

Under alla år har vi haft möjligheten att anställa ungdomar under sommaren och så även i år. Tre ungdomar har haft anställning hos oss under sommaren, vilket är uppskattat av både bolaget och ungdomarna och vilket vi ämnar fortsätta med.

Under hösten anställdes en ungdom för en sexmånadersperiod som ett Instegsjobb vilket skall fungera som en introduktion på arbetsmarknaden.

## 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 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.

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

Överenskommelse om nytt tvåårigt hyresavtal träffades med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne.

Parterna enades om en höjning av nu utgående hyror hos AB SvalövsBostäder från och med 2018-01-01 med 1.00 % i genomsnitt med ett intervall (min/max) mellan 0.5-2.0 %.

För 2019 enades parterna om en höjning av nu utgående hyror hos AB SvalövsBostäder från och med 2019-01-01 med

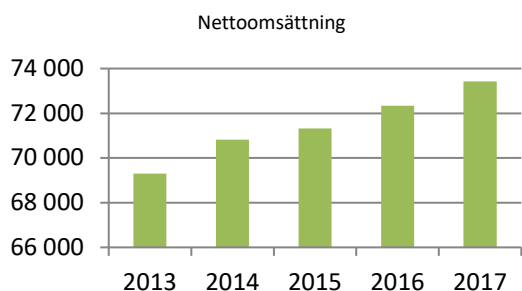


0.95 % i genomsnitt med ett intervall (min/max) mellan 0.5-2.0 %.

Alla företagstroga kunder, som bott i samma lägenhet i mer än tre år den 1 december 2017 respektive 1 december 2018 och som i övrigt skött sig som hyresgäst hos AB SvalövsBostäder, får ett avdrag med 700 kronor. Beloppet erhålls genom ett avdrag på hyresavin i januari 2018 respektive januari 2019.

## Intäkter

Nettoomsättningen har under året ökat vilket dels beror på hyresökningen per 1 januari 2017, men även minskade kostnader för vakanser har bidragit till ökningen.

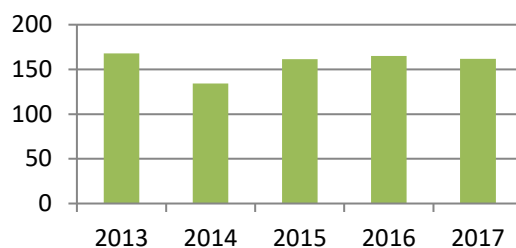


Övriga rörelseintäkter har minskat då bolaget under 2016 erhöll skadereglering för brandskadad fastighet.

## Kostnader

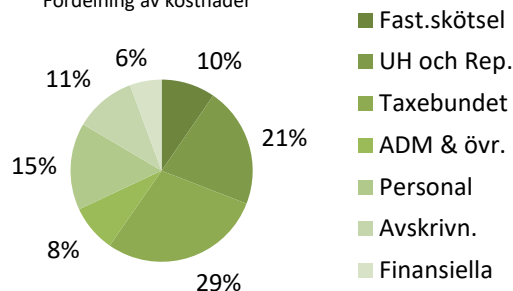
Underhållet de senaste åren ligger genomsnittligt på drygt 150 kr per m<sup>2</sup>. Det motsvarar den genomsnittliga underhållskostnaden för SABO-företagen i landet. Statistiskt underlag är alltid vanskligt att jämföra beroende på företags olika sätt att inrapportera. Utfallet visar dock att vi ligger i samma intervall gällande underhållskostnader som övriga SABO-företag.

Underhåll per m<sup>2</sup>



Fördelningen av bolagets totala kostnader 2017 visar att underhåll och reparationer tillsammans med taxebundet motsvarar drygt 50 % av kostnaderna. Det förhållandevis milda vädret under året har inneburit att kostnaderna för taxebundet inte har ökat så kraftigt.

Fördelning av kostnader



## Avskrivningar

Redovisningsmässigt är fastigheterna indelade i komponenter vilket innebär att när en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande värde av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. I förlängningen betyder det att underhållskostnaderna minskar medan fastigheternas anskaffningsvärde ökar då tidigare bokförda underhållskostnader nu aktiveras.

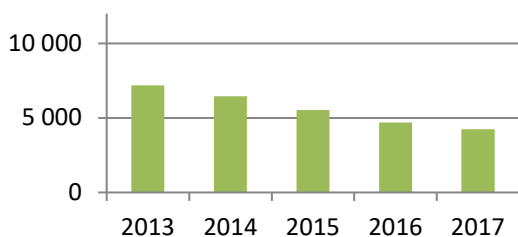
Innan komponentredovisningen infördes hade bolaget en årlig avskrivning på byggnader på 2 %. En följd av fastigheternas indelning i komponenter och åldersstruktur, samt det faktum att komponenterna har olika nyttjandeperioder har för bolagets del inneburit att avskrivningsprocenten är lägre än tidigare.

För 2017 har avskrivningarna på byggnader legat på samma nivå som föregående år, dvs 1.8 %. Framåt i tiden kommer avskrivningsprocenten att öka efterhand då anskaffningsvärdena för komponenter med kortare nyttjandeperioder successivt ökar.

## 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 tids horisont mellan två till fem år jämnt fördelat.

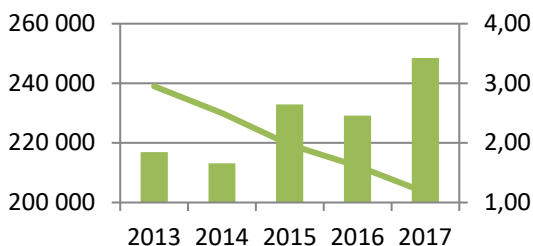
Räntekostnader



Räntekostnaderna har fortsatt att minska, dock gjorde bolaget en nyupplåning 2017 på 23 mnkr, vilket kommer att påverka räntekostnaderna.

Den totala genomsnittsräntan var vid årsskiftet 1.17 % och 10 % av låneportföljen hade en kortare bindningstid än 1 år. Genomsnittsräntan för korta lån var 0.81 % och för långa lån 1.21 %.

Låneportfölj per 31/12

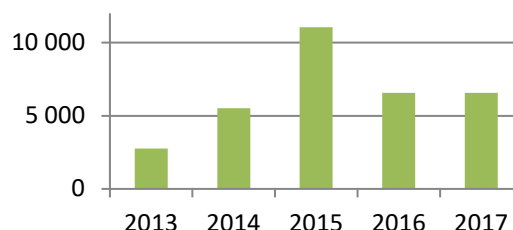


Amortering har under året skett med 3 836 (3 675) tkr. Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på fem långgivare och är på totalt 248,5 mnkr per 31/12.

## Årets resultat

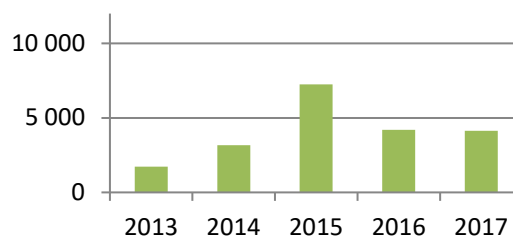
Årets resultat efter finansiella poster är 6 569 tkr (6 555 tkr), vilket ligger i paritet med föregående års resultat. För övrigt ligger resultatet på förväntad nivå.

Resultat efter finansiella poster



Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner är 4 130 tkr (4 199 tkr).

Resultat efter bokslutsdispositioner



Soliditeten på bokslutsdagen är 14.6 % (13.6 %) vilket är en förbättring jämfört med föregående år.

## Inför det kommande året

Vårt arbete med trygghetsprojekt fortsätter under 2018 och kommer även att omfatta installation av passagesystem i en del mindre fastigheter. Nya ventilationsanläggningar skall installeras på Södervångsgatan 2 och 4 i Svalöv där vi även projekterar att stambyte skall utföras under året.

Omfattande fasadrenovering, fönsterbyte m.m planeras att utföras på Plåtslagaregatan 6 i Teckomatorp.

Vidare påbörjas ett projekteringsarbete för bostadsområdet Södervång i Svalöv utifrån en helhetssyn gällande trygghet, utemiljö och allmänt underhåll av fastigheterna.

Inför 2018 ser vi inga dramatiska kostnadsökningar som avser driftskostnader. Dock

är den snabba kostnadsutvecklingen i byggbranschen en riskfaktor som kan påverka underhållsanslagen på längre sikt. Utvecklingen på räntemarknaden är en viktig faktor för bolaget och under 2018 förväntas ingen eller endast en måttlig ökning av räntekostnaderna för bolagets del.

## Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal		2017	2016	2015	2014	2013
1. Eget kapital	tkr	39 954	35 863	31 710	24 541	21 468
2. Investeringar	tkr	20 228	19 540	40 888	10 226	5 923
3. Räntetäckningsgrad	%	254	239	172	185	136
4. Soliditet	%	14.6	13.6	12.4	10.5	9.0
5. Belåningsgrad	%	80	80	82	84	87
6. Avkastning totalt kapital	%	3,4	3.7	5.7	4.6	3.8
7. Avkastning på eget kapital	%	16.4	18.3	34.8	22.5	11.9

1. Enligt balansräkning

2. Färdigställda investeringar i fastigheter

3. (Rörelseresultat efter avskrivningar + finansiella intäkter)/finansiella kostnader

4. (Eget kapital +( obeskattade reserver \* 1-skattesats))/totalt kapital

5. (Långfristiga skulder + kortfristiga räntebärande skulder)/materiella anläggningstillgångar

6. Resultat före finansiella kostnader/totalt kapital

7. Resultat efter finansiella kostnader/eget kapital

Känslighetsanalysen nedan redovisar hur förändringar i vissa nyckelfaktorer påverkar resultatet för bolaget.

Nyckelfaktorer	Förändring	Resultat i mnkr
Hysesintäkter lägenheter	+/- 1 %	+/- 0,7
Vakansgrad	+/- 10 st.	+/- 0,7
Externa kostnader	+/- 1 %	+/- 0,5
Genomsnittlig låneränta	+/- 1 % - enhet	+/- 2,5

## Förändring av eget kapital 2017

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget kapital 2016-12-31	6 315	1 263	28 285	35 863
Årets resultat			4 130	4 130
Utdelning			-39	-39
Eget kapital 2017-12-31	6 315	1 263	32 376	39 954

## 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 följande medel:

Balanserad vinst	28 245 672 kr
Årets resultat	4 129 942 kr
<b>Totalt</b>	<b>32 375 614 kr</b>

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

Utdelning till aktieägaren	44 000 kr
I ny räkning balanseras	32 331 614 kr
<b>Totalt</b>	<b>32 375 614 kr</b>

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

## Resultaträkning

(tkr)	Not	2017	2016
	<b>1</b>		
Nettoomsättning	<b>2</b>	73 426	72 371
Övriga rörelseintäkter	<b>3</b>	<u>7 010</u>	<u>9 045</u>
		<b>80 436</b>	<b>81 416</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	<b>4</b>	-50 181	-52 032
Personalkostnader	<b>5</b>	-11 447	-10 602
Avskrivningar och utrangeringar	<b>10-11</b>	<u>-8 064</u>	<u>-7 578</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-69 692</b>	<b>-70 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 744</b>	<b>11 204</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<b>6</b>	67	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	<b>7</b>	<u>-4 242</u>	<u>-4 702</u>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-4 175</b>	<b>-4 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 569</b>	<b>6 555</b>
Bokslutsdispositioner	<b>8</b>	-1 337	-1 149
Skatt på årets resultat	<b>9</b>	-1 102	-1 207
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4 130</b>	<b>4 199</b>

## Balansräkning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	305 029	294 171
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 810	504
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	3 528	1 591
		<b>310 367</b>	<b>296 266</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	90	90
Uppskjutna skattefordringar	14	326	551
Andra långfristiga fordringar		50	119
		<b>466</b>	<b>760</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>310 833</b>	<b>297 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Färdiga varor och handelsvaror	15	164	289
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	16	596	494
Fordringar hos koncernföretag		1 168	1 929
Övriga fordringar	17	801	670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 090	1 097
		<b>4 655</b>	<b>4 190</b>
<b>Kassa och Bank</b>		<b>1 441</b>	<b>13</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 260</b>	<b>4 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>317 093</b>	<b>301 518</b>

## Balansräkning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
<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
		<b>7 578</b>	<b>7 578</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		28 246	24 086
Årets resultat		4 130	4 199
		<b>32 376</b>	<b>28 285</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 954</b>	<b>35 863</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>8 127</b>	<b>6 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	20	<b>244 274</b>	<b>225 531</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	4 208	12 938
Leverantörsskulder		11 128	9 825
Skulder till koncernföretag		591	1 851
Aktuella skatteskulder	22	-	188
Övriga skulder	23	769	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 042	7 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 738</b>	<b>33 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>317 093</b>	<b>301 518</b>

## Kassaflödesanalys

(tkr)

	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster		
Avskrivningar	10 744	11 204
Övriga ej likviditetspåverkande poster	8 064	7 425
	-	407
	<b>18 808</b>	<b>19 036</b>
Erhållen ränta		
Erlagd ränta	67	53
Betald inkomstskatt	-4 262	-4 798
	-1 064	-1 975
	<b>-5 259</b>	<b>-6 720</b>
Ökning (-) / minskning (+) varulager		
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	125	28
Ökning (-) / minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-102	103
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-363	-1 410
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	1 302	-539
	-961	506
	<b>1</b>	<b>-1 312</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 550</b>	<b>11 004</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-22 165	-18 822
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	69	16
	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 096</b>	<b>-18 806</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån		
Amortering av skuld	23 060	-
Ökning / minskning kortfristiga finansiella skulder	-3 837	-3 675
Utbetald utdelning	-9 210	9 210
	-39	-46
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 974</b>	<b>5 489</b>
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	1 428	-2 313
	13	2 326
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 441</b>	<b>13</b>



## Noter

### 1 Redovisningsprinciper

Från och med redovisningsåret 2014 upprättas årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	100
Fasad	50
Fönster	50
El, VA, ventilation	40
Yttertak	40
Snickerier	40
Tekniska installationer	20
Restpost	50

<b>Markanläggningar</b>	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.

**Varulager**

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

**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.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>2 Hyresintäkter</b>		
Bostäder	67 091	66 348
Lokaler	7 054	6 976
Garage	376	376
	<b>74 521</b>	<b>73 700</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Outhyrt lägenheter	-273	-529
Outhyrt lokaler	-300	-325
Rabatter	-522	-475
	<b>-1 095</b>	<b>-1 329</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>73 426</b>	<b>72 371</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning AB SvalövsLokaler	5 366	4 875
Reavinst / förlust fastigheter	-	-
Försäkringsersättning	535	3 058
Övriga intäkter	1 109	1 112
	<b>7 010</b>	<b>9 045</b>
<b>4 Övriga externa kostnader</b>		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	961	421
Reparationer	749	1 308
Underhåll	1 812	1 966
	<b>3 522</b>	<b>3 695</b>
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	5 929	4 811
Reparationer	4 325	5 143
Underhåll	8 896	11 561
	<b>19 150</b>	<b>21 515</b>

	2017	2016
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	11 141	11 256
El	2 158	2 042
Vatten	5 356	4 995
Sophämtning	2 634	2 565
	<u>21 289</u>	<u>20 858</u>
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	497	445
Avgifter till hyresgästföreningen	341	339
Marknadsföring	126	190
Avskrivna hyresfordringar	108	218
Kabel-TV och bredband	1 440	1 424
Administration	2 339	1 979
Fastighetsskatt	1 369	1 369
	<u>6 220</u>	<u>5 964</u>
Under administration ingår revisionsarvode med	<b>34</b>	<b>58</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		
Material	3 522	3 695
Köpta tjänster	19 150	21 515
Taxebundet	21 289	20 858
Övriga externa kostnader	6 220	5 964
	<u>50 181</u>	<u>52 032</u>
<b>5 Personalkostnader</b>		
Medelantalet anställda har uppgått till:		
Kvinnor	4	4
Män	12	11
Totalt för företaget	<u>16</u>	<u>15</u>
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 037	1 004
Kollektivt anställda	2 252	2 027
Tjänstemän	3 965	3 505
	<u>7 254</u>	<u>6 536</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 918	2 649
Pensionskostnader	889	824
	<u>3 807</u>	<u>3 473</u>
Övriga personalkostnader	<b>386</b>	<b>593</b>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<b>11 447</b>	<b>10 602</b>
Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till 12 månadslöner.		

	2017	2016
<b>6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	60	48
Övriga finansiella intäkter	7	5
	<u>67</u>	<u>53</u>
<b>7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader	-3 595	-4 103
Borgensavgift	-591	-573
Övriga finansiella kostnader	-56	-26
	<u>-4 242</u>	<u>-4 702</u>
<b>8 Bokslutsdispositioner</b>		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	300	-
Förändring av periodiseringsfond	1 037	1 149
	<u>1 337</u>	<u>1 149</u>
<b>9 Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-876	-953
Uppskjuten skatt	-226	-254
	<u>-1 102</u>	<u>-1 207</u>
<b>10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	360 994	342 899
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
Utrangeringar	-	-269
Omklassificeringar	11 851	18 364
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>372 845</u>	<u>360 994</u>
Ingående avskrivningar	99 314	93 323
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Återföring ack. avskr. utrangering	-	-115
Årets avskrivningar	6 516	6 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>105 830</u>	<u>99 314</u>
Ingående nedskrivningar	7 000	7 000
Årets nedskrivningar	-	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>7 000</u>	<u>7 000</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 015</b>	<b>254 680</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 897	22 897
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>22 897</u>	<u>22 897</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 897</b>	<b>22 897</b>

	2017	2016
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	24 323	23 147
Försäljning	-	-
Omklassificeringar	6 884	1 176
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 207</b>	<b>24 323</b>
Ingående avskrivningar	7 730	6 536
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Årets avskrivningar	1 360	1 194
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>9 090</b>	<b>7 730</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 117</b>	<b>16 593</b>
<b>Summa utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>305 029</b>	<b>294 171</b>
<p>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 4.75 och 7.50 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.</p>		
<b>Beräknat marknadsvärde</b>	<b>675 000</b>	
<b>11 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 947	4 905
Inköp	1 493	42
Utrangering	-354	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 086</b>	<b>4 947</b>
Ingående avskrivningar	4 443	4 319
Utrangering	-354	-
Årets avskrivningar	187	124
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>4 276</b>	<b>4 443</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 810</b>	<b>504</b>
<b>12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 591	2 352
Under året nedlagda kostnader	24 151	25 761
<i>Under året genomförda omklassificeringar</i>		
Aktiverats	-18 735	-19 540
Kostnadsfört underhåll	-3 479	-6 982
	<b>3 528</b>	<b>1 591</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 528</b>	<b>1 591</b>

	2017	2016
<b>13 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Aktier-SABO	50	50
Andelskapital HBV	40	40
	<u>90</u>	<u>90</u>
<b>14 Uppskjutna skattefordringar</b>		
Uppskjuten skattefordran avseende temporär skillnad	1 201	1 232
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	-875	-681
	<u>326</u>	<u>551</u>
<b>15 Färdiga varor och handelsvaror</b>		
Vitvaror	-	17
Övrigt	164	272
	<u>164</u>	<u>289</u>
<b>16 Kundfordringar</b>		
Hysesfordringar	424	387
Osäkra hyresfordringar	-56	-69
Kundfordringar	272	224
Osäkra kundfordringar	-44	-48
	<u>596</u>	<u>494</u>
<b>17 Övriga fordringar</b>		
Skadereglering försäringsskada	-	379
Skattekonto	337	291
Inkomstskatt	-876	-
Särskild löneskatt	-234	-
Preliminärskatt	1 542	-
Övriga fordringar	32	-
	<u>801</u>	<u>670</u>
<b>18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkringspremier	1 267	408
Kabel-TV	462	525
Diverse leverantörer	361	164
	<u>2 090</u>	<u>1 097</u>
<b>19 Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond taxeringsår 2012	-	290
Periodiseringsfond taxeringsår 2013	460	460
Periodiseringsfond taxeringsår 2014	701	701
Periodiseringsfond taxeringsår 2015	1 367	1 367
Periodiseringsfond taxeringsår 2016	2 195	2 195
Periodiseringsfond taxeringsår 2017	1 444	1 444
Periodiseringsfond taxeringsår 2018	1 327	-
Ackumulerade överavskrivningar	633	333
	<u>8 127</u>	<u>6 790</u>

	2017	2016
<b>20 Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	244 274	225 531
	<b>244 274</b>	<b>225 531</b>
<b>De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:</b>		
Inom 1 år	87 661	73 649
Mellan 1 och 5 år	156 613	151 882
	<b>244 274</b>	<b>225 531</b>
<b>21 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	4 208	3 728
Checkräkningskredit	-	9 210
	<b>4 208</b>	<b>12 938</b>
Beviljat belopp för checkräkningskrediten uppgår till 30 mnkr.		
<b>22 Aktuella skatteskulder (Se även not 17)</b>		
Inkomstskatt		953
Särskild löneskatt		221
Preliminärskatt		-986
		<b>188</b>
<b>23 Övriga skulder</b>		
Personalens källskatt	178	163
Moms	591	551
	<b>769</b>	<b>714</b>
<b>24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna semesterlöner	673	578
Upplupna räntor	255	275
Sociala avgifter	400	356
Förskottsbetalda hyror	6 382	6 283
Övrigt	332	326
	<b>8 042</b>	<b>7 818</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		
Fastighetsinteckningar	17 377	17 377
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse Fastigo	127	131

**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 6 315

Balanserad vinst	28 245 672 kr
Årets resultat	4 129 942 kr
	<b>32 375 614 kr</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att medlen disponeras enligt följande

Utdelning till aktieägaren	44 000 kr
I ny räkning balanseras	32 331 614 kr
	<b>32 375 614 kr</b>

**Svalöv den 22 februari 2018**

  
Gunnar Bengtsson  
Ordförande

  
Lennart Pettersson  
Vice ordförande

  
Annie Karlsson

  
Ann Pettersson


  
Ingrid Ekström

  
Robert Johansen  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse för denna årsredovisning har lämnats den 28 februari 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2017 har lämnats den 28 februari 2018

  
Arne Nordqvist  
Lekmannarevisor

  
Harriet Johansen  
Lekmannarevisor



## 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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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.

#### *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 än 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **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 2017 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

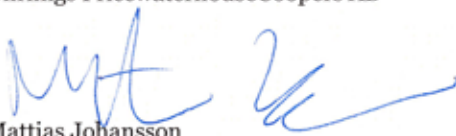


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Svalöv den 28 februari 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Adress	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Samtliga	Bostäder	Lokaler	Lokaler	Garage
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
S:a Svalöv 33:52	Herrevadsgatan 18	-	7	5	4	16	1 171	4	186	7
S:a Svalöv 9:20	Svalegatan 11	2	2	-	-	4	214	-	-	-
S:a Svalöv 9:20	Kvarnbacken	-	5	8	-	13	946	-	-	-
S:a Svalöv 9:20	Herrevadsgatan 3	-	2	2	-	4	262	-	-	-
S:a Svalöv 9:170	Herrevadsgatan 11	-	-	-	-	-	-	11	4 178	-
Felestad 27:53	Hans Perssons väg 3 A	-	-	-	-	-	-	1	132	-
Felestad 27:54	Hans Perssons väg 3 B-H, Ekebog A-C	3	55	15	1	74	4 690	-	-	-
Felestad 27:55	Ekebogatan 4 D-F, 5 A-C	8	9	20	1	38	2 549	1	56	20
Felestad 27:56	Ekebogatan 5 D-E, Bredingegatan 1 A - C	5	14	15	4	38	2 613	-	-	-
Felestad 27:60	Södervångsgatan 4 A - C	1	2	10	-	13	839	-	-	-
Felestad 27:61	Södervångsgatan 2 A - E	2	4	16	-	22	1 396	-	-	10
S:a Svalöv 34:83	Fridhemsgatan 5 A - C	5	5	6	-	16	942	1	155	3
S:a Svalöv 34:85	Kvarngatan 24 A - B	-	2	4	3	9	630	1	49	-
S:a Svalöv 34:86	Kvarngatan 26 A - H	18	38	10	-	66	3 210	-	-	14
S:a Svalöv 34:87	Kvarngatan 28 A - G	13	34	10	-	57	3 251	-	-	30
S:a Svalöv 34:88	Kvarngatan 30 A - G	7	9	31	2	49	3 306	2	258	-
S:a Svalöv 34:82	Möllegatan 1 A - D	7	12	6	2	27	1 627	-	-	7
S:a Svalöv 34:81	Möllegatan 3 A-B, Ryttaaregatan 1 A - B	14	13	-	2	29	1 462	-	-	14
S:a Svalöv 34:79	Möllegatan 2	-	8	8	-	16	1 058	-	-	-
S:a Svalöv 34:79	Möllegatan 4 A - D	16	18	5	1	40	2 023	1	66	4
S:a Svalöv 33:40	Centralgatan 2 - 4	1	6	6	2	15	1 007	-	-	2
S:a Svalöv 9:19	Svalegatan 45,47, Bryggaregatan 1	-	8	3	1	12	884	-	-	-
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 51	-	2	1	1	4	334	-	-	-
S:a Svalöv 6:178	Svalegatan 53 - 57, Södra Parkvägen 2 - 28	-	5	12	-	17	1 180	-	-	-
S:a Svalöv 6:179	Svalegatan 34 - 36, Trädgårdsgatan 2 - 4	-	10	5	1	16	1 228	-	-	-
S:a Svalöv 2:13	Skolgatan 21 A - G	-	7	15	1	23	1 539	1	49	-
S:a Svalöv 33:4	Norra Parkvägen 3 A - G	2	14	8	-	24	1 524	-	-	-
S:a Svalöv 33:1	Skolgatan 27	2	2	4	-	8	460	-	-	-
S:a Svalöv 33:2	Skolgatan 25	-	4	-	-	4	218	-	-	-
S:a Svalöv 33:3	Skolgatan 23	-	4	-	-	4	218	-	-	-
<b>Summa Svalöv</b>		<b>106</b>	<b>301</b>	<b>225</b>	<b>26</b>	<b>658</b>	<b>40 780</b>	<b>23</b>	<b>5 129</b>	<b>111</b>

## Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Adress	1 Rok Antal	2 Rok Antal	3 Rok Antal	4 Rok Antal	Samtliga Antal	Bostäder Yta	Lokaler Antal	Lokaler Yta	Garage Antal
Teckomatorp 22:32	Fältgatan 1 A - 19 B	9	-	10	-	19	1 098	-	-	8
Teckomatorp 21:4-5	Ringvägen 2 A - 28 B	7	14	7	-	28	1 630	-	-	14
Teckomatorp 20:5	Södra Solhemsgatan 2 - 18	-	14	8	2	24	1 629	-	-	4
Teckomatorp 19:1	Västergatan 34 A - T	-	22	4	-	26	1 669	4	1 638	-
Teckomatorp 13:2	Plåtslagaregatan 4 A - C	8	12	14	-	34	2 299	-	-	9
Teckomatorp 13:3	Plåtslagaregatan 6 A - F	6	18	9	1	34	2 123	1	264	9
<b>Summa Teckomatorp</b>		<b>30</b>	<b>80</b>	<b>52</b>	<b>3</b>	<b>165</b>	<b>10 447</b>	<b>5</b>	<b>1 902</b>	<b>44</b>
Billeberga 11:171	Kvarnliiden 103 - 141	1	15	11	2	29	2 024	1	504	-
Billeberga 10:27	Vattenverksvägen 3	13	2	-	-	15	567	-	-	-
<b>Summa Billeberga</b>		<b>14</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>44</b>	<b>2 591</b>	<b>1</b>	<b>504</b>	<b>-</b>
Tågarp 3:92	Södervägen 9 - 31	8	4	-	-	12	576	-	-	-
Tågarp 3:129	Torggatan 1 - 15, Södervägen 1 - 7	-	8	4	-	12	890	-	-	-
<b>Summa Tågarp</b>		<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>1 466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kågeröd 5:25	Stenhuggaregatan 5 A - C	-	8	3	1	12	884	1	20	-
Kågeröd 5:12	Möllarpstvägen 4 A - C, 6	-	8	6	2	16	1 281	-	-	-
Kågeröd 13:1	Brandkärsgratan 2, 3 A - B	6	-	6	2	14	814	1	127	-
Kågeröd 13:2	Brandkärsgratan 1 A - B	5	2	3	-	10	526	-	-	-
Kågeröd 1:127	Trädgårdsgatan 4 A - 14 B	4	4	4	-	12	697	-	-	-
Kågeröd 1:130	Trädgårdsg. 3 A - 7 C, Luggudeg. 5 A - 13 B	5	11	5	-	21	1 310	-	-	13
Kågeröd 1:135	Tycko Brahegatan 8 - 62	-	17	11	-	28	1 902	-	-	-
<b>Summa Kågeröd</b>		<b>20</b>	<b>50</b>	<b>38</b>	<b>5</b>	<b>113</b>	<b>7 414</b>	<b>2</b>	<b>147</b>	<b>13</b>
Röstånga 19:23	Marieholmsvägen 30	3	4	2	-	9	540	-	-	-
Röstånga 5:42	Hantverksgatan 2 A - M	-	8	4	-	12	812	-	-	-
Röstånga 20:2	Hallaliden 1 - 3	2	4	-	-	6	287	-	-	-
Röstånga 5:63	Hantverksgatan 4, Per Gummesons väg 5	1	7	6	-	14	870	1	293	-
<b>Summa Röstånga</b>		<b>6</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>2 509</b>	<b>1</b>	<b>293</b>	<b>-</b>
<b>Totalt företaget</b>		<b>184</b>	<b>483</b>	<b>342</b>	<b>36</b>	<b>1 045</b>	<b>65 208</b>	<b>32</b>	<b>7 975</b>	<b>168</b>

