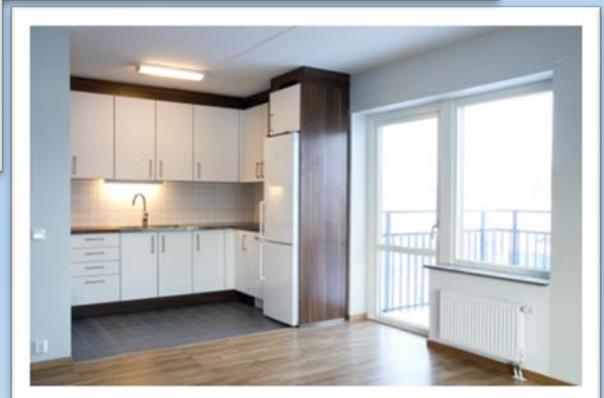


# Årsredovisning 2018



*Från idé till inflyttning. Södra Solhemsgatan 20 i Teckomatorp.*

# Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Bolagets ändamål	
Styrelse och revisorer	
Organisationstillhörighet	
Organisation	
Fastighetsförvaltning	3
Nybyggnation	
Ombyggnationer och underhåll	
Energi och Miljö	4
Marknad	5
Administration	6
IT-utveckling	
Personal	
Ekonomi	6
Hysesförhandlingar	
Intäkter	
Kostnader	
Finansiering	
Årets resultat	
Inför det kommande året	
Ekonomiska nyckeltal	
Förslag till vinstdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Revisionsberättelse	23
Fastighetsförteckning	25

## VD har ordet

Det är knappast någon överdrift att påstå att 2018 var ett händelserikt år. Såväl den varma och torra sommaren som sensommarens valresultat kommer säkert att skrivas in i historieböckerna och analyseras under lång tid.

För AB SvalövsBostäders del var färdigställandet av det nya fyravåningshuset i Teckomatorp den enskilt största händelsen. Redan i mars var alla lägenheterna uthyrda och den 27 november flyttade de första hyresgästerna in i sina välutrustade lägenheter. Ett statligt investeringsstöd på 4,6 Mkr möjliggjorde hyresnivåer som de flesta hade möjlighet att efterfråga.

Därutöver har en lokal på Stenhuggaregatan i Kågeröd byggts om till lägenhet och två lägenheter som varit uthyrda till verksamheter har återförts till bostadsbeståndet.

På Ryttagregatan i Svalöv har AB SvalövsBostäder förberett för uppförandet av ytterligare 16 lägenheter. Byggstart planerades till augusti, men upphandlingen överklagades och hade vid utgången av 2018 ännu inte behandlats av Förvaltningsrätten i Malmö. Trots det söktes och erhöles bygglov för det "vinnande" förslaget, för att kunna söka investeringsstöd även för denna nyproduktion. I statsbudgeten för 2019 har investeringsstödet dock slopats.

Under året påbörjades en detaljplan för nya lägenheter i fyra våningar intill Solgårdens särskilda boende i Svalöv. Inledningsvis prövades en idé om att bygga i sex våningar, men tiden var inte mogen för det.

Miljöarbete är en ständig process och under 2018 anlände vår andra eldrivna servicebil.

Parkeringsplatsen på Södra Solhemsgatan i Teckomatorp förbereddes för laddning av elbilar och vi medverkar i framtagandet av en kommunal strategi för laddning av elfordon.

I december introducerades insamling av matavfall i Teckomatorp, att följas av fler orter. Solceller kommer också att bli vanliga på våra bostadshus, härnäst i samband med renoveringen av Södervångsområdet.

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

I personalstyrkan noteras hög aktivitet bland husvärdarna. Kaj Nilsson gick i pension och Mattias Nilsson, som gjorde ett karriärbyte, efterträddes av Mikael Gustafsson, med många år på HSB Landskrona bakom sig.

I samband med långtidssjukskrivningar bland husvärdarna, har det krävts lösningar med både rockader och timanställningar. I receptionen har besökarna fått vänja sig vid att Harriet Stackebo gått i pension och lämnat över till Kristina Nilsson som rekryterats från Svalövs kommun. Under året har också rekrytering av en ny ekonomichef påbörjats.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB SvalövsBostäder, organisationsnummer 556081-2892, avger härmed följande årsredovisning för bolagets verksamhet 2018.

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

### Styrelseledamöter

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

### Styrelsesuppleanter

Clas Hallberg (s)  
Johan Wigtrup (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

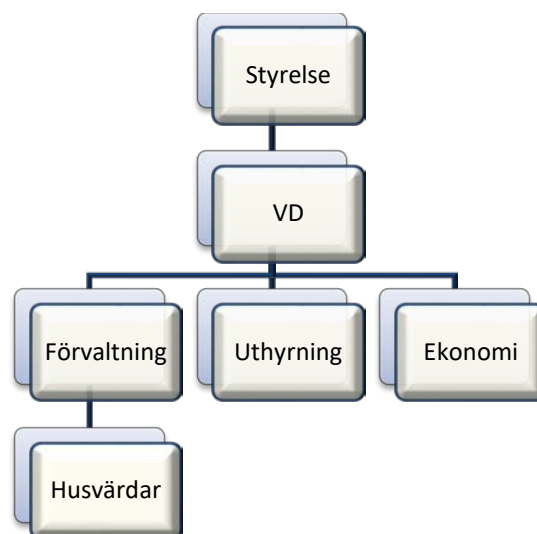
Mikael Hellman

### 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 1 063 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 utvärdig markskötsel inom hela förvaltningsområdet. Lokalvården inom bolagets egna fastigheter handlas upp av externa entreprenörer. Bolaget har även handlat upp fastighetsservice med störningsjour och tillhörande ronderingar med uttryckningar vid larm.

### 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 byggde 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.

Byggnationen påbörjades under januari och i mars månad blev alla lägenheterna uthyrda och den 27 november flyttade de första hyresgästerna in i lägenheterna.



Antalet lägenheter är 16 st. 8 st. tvårumslägenheter och 8 st. trerumslägenheter. Fastighetens färgskala går i grått och gult för att passa till omgivande bebyggelse i Teckomatorp. Lägenheterna ligger i en uppvuxen grönmiljö i omedelbar närhet till diverse servicefunktioner på orten.



Bolaget har samtidigt planerat för en ny byggnation på Ryttagatan i Svalöv. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Byggnationen var preliminärt planerad till senhösten 2018. Dock har upphandlingen överklagats och vid utgången av 2018 har ärendet fortfarande inte behandlats.

### Ombyggnationer och underhåll

#### *Södervångsgatan 2-4 i Svalöv*

Bostäderna har försetts med till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Källaren har kompletterats med ny från- och uteluft.

#### *Herrevadsgatan 18 i Svalöv*

Omläggning av papptak samt nya stuprör och hängrännor och plåtinklädning av överbyggnad.

#### *Plåtslagaregatan 6 i Teckomatorp*

Omfattande fasadrenovering har utförts på fastigheten Teckomatorp 13:3, Plåtslagaregatan 6 i Teckomatorp. Fasaddelar har tilläggsisolerats innan de har beklättts med nya fasadskivor. Fönster och balkongdörrar samt balkongfronter har bytts. Trappor till balkonger har bytts ut till ståltrappor och utvärdig målning av fastigheten har utförts.

### *Möllarpsvägen 6 i Kågeröd*

En lokal i fastigheten har under längre tid varit vakant. Lokalen har blivit ombyggd till en lägenhet på 72 m<sup>2</sup> med uteplats. Färdigställdes under senhösten och uthyrd per 2019-01-01.

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

### *Passagesystem*

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

Berörda fastigheter under 2018 är Skolgatan 21, Herrevadsgatan 18, Centralgatan 2 och Norra Parkvägen 3 A-D i Svalöv samt Plåtslagaregatan 4-6 i Teckomatorp.

Det innebär att ca 60 % av våra flerfamiljshus i Svalöv har blivit säkrade med elektroniskt taggssystem och att entrédörrarna är stängda dygnet runt.

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

### *Låssystem*

Under de senaste åren har vi bytt ut äldre låssystem. I år har turen kommit till Tycho Brahegatan i Kågeröd. I och med detta återstår endast fem fastigheter där låsbyte kommer att ske under de närmaste åren framöver.

### **Övrigt ombyggnationer och underhåll**

I Tågarp på Södervägen 9 har vi bytt ut gaspannan vilket har inneburit en energisnålare och miljövänligare värmeproduktion.

På Herrevadsgatan 11 i Svalöv där bl.a. Vårdcentralen är hyresgäst har vi bytt värmeväxlaren på fjärrvärmesidan.

### **Internet**

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

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

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

### **Energi och miljö**

Under 2018 byttes den gamla gaspannan i Tågarps värmecentral ut mot en modern, kondenserande gaspanna med betydligt högre verkningsgrad. Återbetalningstiden på investeringen bedöms till ca 4 år.

Med de nya energieffektivare LED-armaturerna för utomhusbruk är det även lättare att designa ljusbilden så att de boendes inomhusmiljö inte störs av ströljus. Detta har lett till bättre energiprestanda, tryggare utemiljö och bättre inomhusmiljö i bostadsområdena på Tycho Brahegatan i Kågeröd och Plåtslagaregatan i Teckomatorp.

Samma resultat förväntas när utemiljön på Södervångsområdet ska uppgraderas.

När AB SvalövsBostäders nya bostadshus i Teckomatorp anslöts till AB SvalövsLokalers biobränsleeldade panna vid Ängslyckan var det möjligtvis den sista byggnaden som kunde anslutas dit innan effekten är fullt utnyttjad.

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

Vid det nybyggda flerbostadshuset i Teckomatorp förbereddes för 10 fordonsladdplatser, redo att tas i bruk när behovet uppstår. För att skapa förutsättningar för en centralt belägen parkering med flera fordonsladdplatser för hyresgästerna i Svalövs tätort, har AB SvalövsBostäder också initierat köpet av fastigheten Södra Svalöv 34:77 på Møllegatan från Svalövs kommun. Därtill deltar AB SvalövsBostäder även i framtagandet av en laddinfrastrukturstrategi för Svalövs kommun, med målet att antalet laddplatser för elfordon ska växa i takt med att elfordonen blir fler.

Under 2018 har också planerats för två nya solcellsanläggningar, varav en ska försörja den centrala tvättstugan på bostadsområdet Södervång i Svalöv och den andra ska strömförsörja installationerna i det nya bostadshuset på Ryttagatan. Av upphandlingstekniska skäl kommer dessa dock först att installeras under 2019.

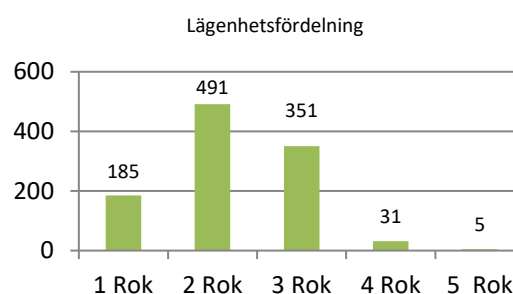
Insamling av matavfall från hushållen hade en välkommen premiär den 1 december 2018, då hela Teckomatorp, med undantag av Plåtslagaregatan, kunde lägga sina första bruna papperspåsar i de nya, bruna, tunnorna för matavfall. LSR AB, som tar emot matavfallet och kontrollerar sorteringen genom stickprov, rapporterar att

det har fungerat mycket bra redan från början.

## 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:



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 SABO-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

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

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

Med detta som bakgrund har bolaget under året tagit beslut att fastighetssystemet och marknadssystemet hädanefter skall vara en molntjänst. Arbetet med överföringen har påbörjats under senhösten och kommer att vara i drift tidig vår 2019.

Nästa system som det är aktuellt att lägga över som en molntjänst är ekonomisystemet. Detta beräknas ske under 2019.

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

### Personal

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

På husvårdssidan har Kaj Nilsson gått i pension till sommaren. Mattias Nilsson har sagt upp sig till senhösten för att börja på annan tjänst utanför bolaget. Då vi samtidigt har haft långtidssjukskrivningar på

husvårdssidan har nämnda husvärdar återgått till timanställning vid behov. Detta kommer att avslutas i början på 2019.

Som ersättare har bolaget anställt Mattias Gustafsson. Mohamad Mohamad som tidigare har haft ett s.k. Instegsjobb hos oss har fått fast anställning under våren.

På kontoret har Harriet Stackebo gått i pension och ersatts av Kristina Nilsson, tidigare anställd på Svalövs kommun.

Då ekonomichefen går i pension under våren 2019 har rekryteringsarbetet påbörjats för att finna en ersättare.

## 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.

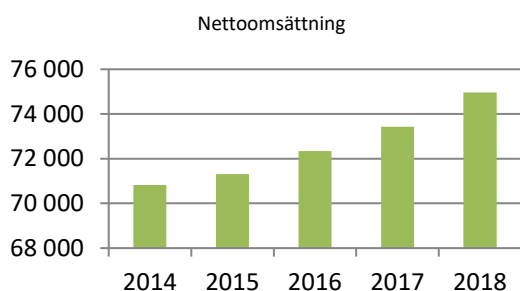
Parterna enades om en höjning av nu utgående hyror hos AB SvalövsBostäder från och med 2018-01-01 med 1.00 % i genomsnitt med ett intervall (min/max) mellan 0.5-2.0 %.

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

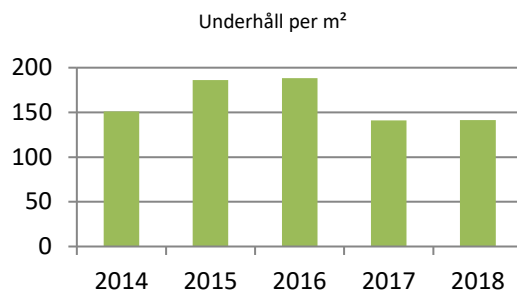
Nettoomsättningen har under året ökat vilket dels beror på hyresökningen per 1 januari 2018 och nybyggnationen i Teckomatorp. Även minskade kostnader för vakanser har bidragit till ökningen.



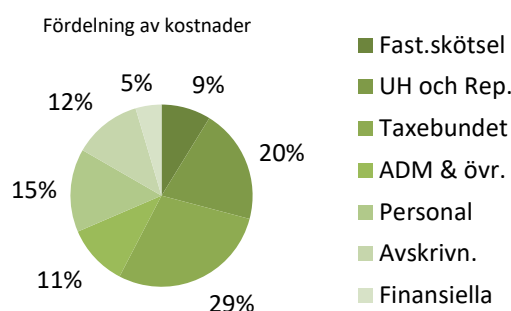
Övriga rörelseintäkter ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

## Kostnader

Underhållet de senaste åren ligger genomsnittligt på drygt 140 kr per m<sup>2</sup>. Det ligger i paritet med den genomsnittliga underhållskostnaden för SABO-företagen i landet.

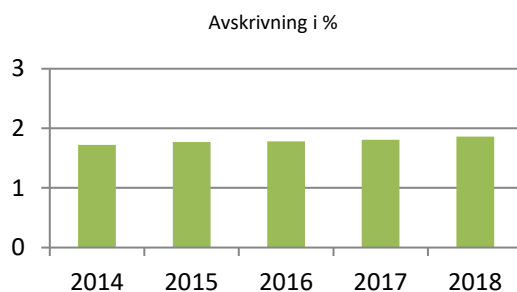


Fördelningen av bolagets totala kostnader 2018 visar att underhåll och reparationer tillsammans med taxebundet motsvarar ca 50 % av kostnaderna. Det förhållandevis milda vädret under året har inneburit att kostnaderna för taxebundet inte har ökat så kraftigt.



## Avskrivningar

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.



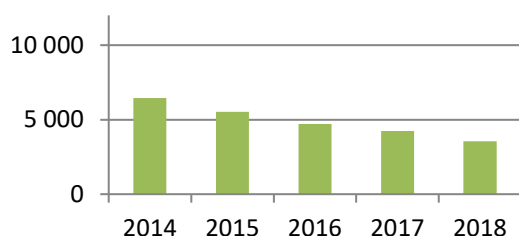
Räkenskapsåret 2014 var avskrivningarna på byggnader 1.72 %, därefter med en stigande trend till att ligga på 1,86 % år 2018.

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.

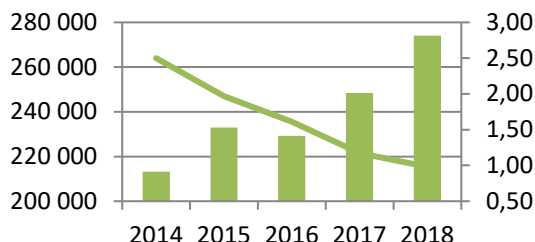
Räntekostnader



Räntekostnaderna har fortsatt att minska, trots att bolaget gjorde en nyupplåning på våren 2018 på 30 mnkr för finansiering av nybyggnationen i Teckomatorp.

Den totala genomsnittsräntan var vid årsskiftet 0.98 % och 9 % av låneportföljen hade en kortare bindningstid än 1 år. Genomsnittsräntan för korta lån var 0.83 % och för långa lån 0.99 %.

Låneportfölj per 31/12

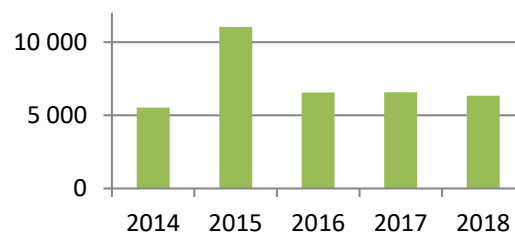


Amortering har under året skett med 4 404 (3 836) tkr. Den sammanlagda låneportföljen fördelar sig på fem långivare och är på totalt 274,1 mnkr per 31/12.

## Årets resultat

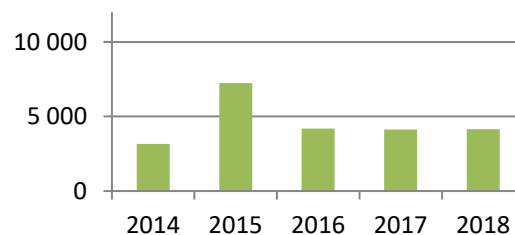
Årets resultat efter finansiella poster är 6 336 tkr (6 569 tkr), vilket ligger i paritet med föregående års resultat. För övrigt ligger resultatet på förväntad nivå.

Resultat efter finansiella poster



Det redovisade resultatet efter bokslutsdispositioner är 4 159 tkr (4 130 tkr).

Resultat efter bokslutsdispositioner



Soliditeten på bokslutsdagen är 14.6 % (14.6 %).

## Inför det kommande året

Södervång i Svalöv är både ett av våra större bostadsområden och ett av våra äldre. Under året har vi förberett för en större renovering under 2019 och 2020. För byggnaderna planeras tak- och fönsterbyte, balkongrenovering, uppfräschning av trapphus och tvättstugor, installation av solceller och bättre belysning av allmänna utrymmen. Utomhus planeras asfaltering av parkeringsplatser och laddplatser för elfordon, nya lek-, grill- och umgängesplatser, samt möjlighet till odlingslotter.

Den upplevda tryggheten ska höjas, exempelvis genom bättre belysning på gång- och cykelvägar och beskärning av förvuxna

planteringar. Porttelefoner, säkerhetsdörrar och bättre källarförråd kommer att erbjudas mot hyrestillägg.

En ny multiarena i eller nära bostadsområdet ska stimulera till mer fysisk aktivitet. Boverket har beviljat nästan 3 Mkr i investeringsstöd till åtgärderna i utemiljön.

I slutet av maj månad 2018 tecknade AB SvalövsBostäder planavtal med Svalövs kommun för att pröva möjligheten att uppföra bostäder i anslutning till Solgårdens särskilda boende. Kommunen prövar eventuellt samrådshandlingen i februari 2019, varför byggnation av ett tjugotal lägenheter i fyra våningar sannolikt först kan bli aktuell 2020.

Vårt arbete med trygghetsprojekt fortsätter under 2019 och kommer även att omfatta installation av passagesystem i en del mindre fastigheter.

Inför 2019 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 2019 förväntas ingen eller endast en måttlig ökning av räntekostnaderna för bolagets del.

## Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal		2018	2017	2016	2015	2014
1. Eget kapital	tkr	44 069	39 954	35 863	31 710	24 541
2. Investeringar	tkr	35 600	19 540	40 888	10 226	5 923
3. Räntetäckningsgrad	%	279	254	239	172	185
4. Soliditet	%	14.6	14.6	13.6	12.4	10.5
5. Belåningsgrad	%	82	80	80	82	84
6. Avkastning totalt kapital	%	2.8	3,4	3.7	5.7	4.6
7. Avkastning på eget kapital	%	22.3	16.4	18.3	34.8	22.5

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 2018

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget kapital 2017-12-31	6 315	1 263	32 376	39 954
Årets resultat			4 159	4 159
Utdelning			-44	-44
Eget kapital 2018-12-31	6 315	1 263	36 491	44 069

## 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	32 331 614 kr
Årets resultat	4 159 141 kr
<b>Totalt</b>	<b>36 490 755 kr</b>

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

Utdelning till aktieägaren	43 200 kr
I ny räkning balanseras	36 447 555 kr
<b>Totalt</b>	<b>36 490 755 kr</b>

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

# Resultaträkning

(tkr)	Not	2018	2017
	<b>1</b>		
Nettoomsättning	<b>2</b>	74 967	73 426
Övriga rörelseintäkter	<b>3</b>	7 166	7 010
		<b>82 133</b>	<b>80 436</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	<b>4</b>	-51 955	-50 181
Personalkostnader	<b>5</b>	-11 197	-11 447
Avskrivningar och utrangeringar	<b>10-11</b>	-9 154	-8 064
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-72 306</b>	<b>-69 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 827</b>	<b>10 744</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<b>6</b>	50	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	<b>7</b>	-3 541	-4 242
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-3 491</b>	<b>-4 175</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 336</b>	<b>6 569</b>
Bokslutsdispositioner	<b>8</b>	-1 033	-1 337
Skatt på årets resultat	<b>9</b>	-1 144	-1 102
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4 159</b>	<b>4 130</b>

# Balansräkning

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	330 766	305 029
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 518	1 810
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	433	3 528
		<b>333 717</b>	<b>310 367</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	90	90
Uppskjutna skattefordringar	14	62	326
Andra långfristiga fordringar		130	50
		<b>282</b>	<b>466</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>333 999</b>	<b>310 833</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Färdiga varor och handelsvaror	15	134	164
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	16	620	596
Fordringar hos koncernföretag		2 174	1 168
Övriga fordringar	17	788	801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 639	2 090
		<b>5 221</b>	<b>4 655</b>
<b>Kassa och Bank</b>		<b>11 700</b>	<b>1 441</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 055</b>	<b>6 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>351 054</b>	<b>317 093</b>

# Balansräkning

(tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		6 315	6 315
Reservfond		1 263	1 263
		<u>7 578</u>	<u>7 578</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		32 332	28 246
Årets resultat		4 159	4 130
		<u>36 491</u>	<u>32 376</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 069</b>	<b>39 954</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>19</b>	<b>9 160</b>	<b>8 127</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>20</b>	<b>269 289</b>	<b>244 274</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>21</b>	4 789	4 208
Leverantörsskulder		10 844	11 128
Skulder till koncernföretag		1 941	591
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga skulder	<b>22</b>	741	769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>23</b>	10 221	8 042
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 536</b>	<b>24 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>351 054</b>	<b>317 093</b>



# Kassaflödesanalys

(tkr)	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	9 827	10 744
Avskrivningar	9 074	8 064
Övriga ej likviditetspåverkande poster	347	-
	<b>19 248</b>	<b>18 808</b>
Erhållen ränta	50	67
Erlagd ränta	-3 566	-4 262
Betald inkomstskatt	-1 144	-1 064
	<b>-4 660</b>	<b>-5 259</b>
Ökning (-) / minskning (+) varulager	30	125
Ökning (-) / minskning (+) kundfordringar	-24	-102
Ökning (-) / minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-543	-363
Ökning (+) / minskning (-) leverantörsskulder	-285	1 302
Ökning (+) / minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder	3 526	-961
	<b>2 704</b>	<b>1</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 292</b>	<b>13 550</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32 505	-22 165
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-80	69
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 585</b>	<b>-22 096</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	30 000	23 060
Amortering av skuld	-4 404	-3 837
Ökning / minskning kortfristiga finansiella skulder	-	-9 210
Utbetald utdelning	-44	-39
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>25 552</b>	<b>9 974</b>
Årets kassaflöde	10 259	1 428
Likvida medel vid årets början	1 441	13
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>11 700</b>	<b>1 441</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>	<b>20</b>

### 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.

	2018	2017
<b>2 Hyresintäkter</b>		
Bostäder	68 374	67 091
Lokaler	7 267	7 054
Garage	377	376
	<b>76 018</b>	<b>74 521</b>
<b>Hyresbortfall</b>		
Outhyrt lägenheter	-177	-273
Outhyrt lokaler	-341	-300
Rabatter	-533	-522
	<b>-1 051</b>	<b>-1 095</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>74 967</b>	<b>73 426</b>
<b>3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ersättning AB SvalövsLokaler	5 574	5 366
Reavinst / förlust fastigheter	-	-
Försäkringsersättning	-	535
Övriga intäkter	1 592	1 109
	<b>7 166</b>	<b>7 010</b>
<b>4 Övriga externa kostnader</b>		
<u>Material</u>		
Fastighetsskötsel	761	961
Reparationer	806	749
Underhåll	1 020	1 812
	<b>2 587</b>	<b>3 522</b>
<u>Köpta tjänster</u>		
Fastighetsskötsel	5 907	5 929
Reparationer	3 948	4 325
Underhåll	9 624	8 896
	<b>19 479</b>	<b>19 150</b>

	2018	2017
<u>Taxebundet</u>		
Driftkostnader		
Uppvärmning	11 270	11 141
El	2 316	2 158
Vatten	5 208	5 356
Sophämtning	2 813	2 634
	<b>21 607</b>	<b>21 289</b>
<u>Övriga externa kostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	1 304	497
Avgifter till hyresgästföreningen	348	341
Marknadsföring	125	126
Avskrivna hyresfordringar	158	108
Kabel-TV och bredband	1 440	1 440
Administration	3 437	2 339
Fastighetsskatt	1 470	1 369
	<b>8 282</b>	<b>6 220</b>
Under administration ingår revisionsarvode med	<b>22</b>	<b>34</b>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		
Material	2 587	3 522
Köpta tjänster	19 479	19 150
Taxebundet	21 607	21 289
Övriga externa kostnader	8 282	6 220
	<b>51 955</b>	<b>50 181</b>
<b>5 Personalkostnader</b>		
Medelantalet anställda har uppgått till:		
Kvinnor	4	4
Män	13	12
Totalt för företaget	<b>17</b>	<b>16</b>
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 073	1 037
Kollektivt anställda	2 193	2 252
Tjänstemän	3 888	3 965
	<b>7 154</b>	<b>7 254</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 874	2 918
Pensionskostnader	796	889
	<b>3 670</b>	<b>3 807</b>
Övriga personalkostnader	<b>373</b>	<b>386</b>
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	<b>11 197</b>	<b>11 447</b>

Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till 12 månadslöner.

	2018	2017
<b>6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter hyres- och kundfordringar	48	60
Övriga finansiella intäkter	<u>2</u>	<u>7</u>
	<b>50</b>	<b>67</b>
<b>7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader	-2 842	-3 595
Borgensavgift	-685	-591
Övriga finansiella kostnader	<u>-14</u>	<u>-56</u>
	<b>-3 541</b>	<b>-4 242</b>
<b>8 Bokslutsdispositioner</b>		
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	160	300
Förändring av periodiseringsfond	<u>873</u>	<u>1 037</u>
	<b>1 033</b>	<b>1 337</b>
<b>9 Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-880	-876
Uppskjuten skatt	<u>-264</u>	<u>-226</u>
	<b>-1 144</b>	<b>-1 102</b>
<b>10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	372 845	360 994
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
Utrangeringar	-903	-
Omklassificeringar	<u>28 791</u>	<u>11 851</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>400 733</b>	<b>372 845</b>
Ingående avskrivningar	105 830	99 314
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Återföring ack. avskr. utrangering	-822	-
Årets avskrivningar	<u>6 920</u>	<u>6 516</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>111 928</b>	<b>105 830</b>
Ingående nedskrivningar	7 000	7 000
Årets nedskrivningar	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>281 805</b>	<b>260 015</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 897	22 897
Inköp	997	-
Försäljning	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 894</b>	<b>22 897</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 894</b>	<b>22 897</b>

	2018	2017
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 207	24 323
Försäljning	-	-
Omklassificeringar	4 529	6 884
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 736</b>	<b>31 207</b>
Ingående avskrivningar	9 090	7 730
Återföring ack. avskr. försäljning	-	-
Årets avskrivningar	1 579	1 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>10 669</b>	<b>9 090</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 067</b>	<b>22 117</b>
<b>Summa utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>330 766</b>	<b>305 029</b>

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.

	<b>Beräknat marknadsvärde</b>	<b>700 000</b>	
<b>11 Inventarier, verktyg och installationer</b>			
Ingående anskaffningsvärde	6 086	4 947	
Inköp	1 283	1 493	
Utrangering		-354	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 369</b>	<b>6 086</b>	
Ingående avskrivningar	4 276	4 443	
Utrangering	-	-354	
Årets avskrivningar	575	187	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>4 851</b>	<b>4 276</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 518</b>	<b>1 810</b>	
<b>12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>			
Ingående anskaffningsvärde	3 528	1 591	
Under året nedlagda kostnader	34 283	24 151	
<i>Under året genomförda omklassificeringar</i>			
Aktiverats	-34 317	-18 735	
Kostnadsfört underhåll	-3 061	-3 479	
	<b>433</b>	<b>3 528</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>433</b>	<b>3 528</b>	

	2018	2017
<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	1 170	1 201
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad	-1 108	-875
	<u>62</u>	<u>326</u>
<b>15 Färdiga varor och handelsvaror</b>		
Vitvaror	-	-
Övrigt	134	164
	<u>134</u>	<u>164</u>
<b>16 Kundfordringar</b>		
Hysesfordringar	461	424
Osäkra hyresfordringar	-53	-56
Kundfordringar	272	272
Osäkra kundfordringar	-60	-44
	<u>620</u>	<u>596</u>
<b>17 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	336	337
Inkomstskatt	-880	-876
Särskild löneskatt	-193	-234
Preliminärskatt	1 439	1542
Övriga fordringar	86	32
	<u>788</u>	<u>801</u>
<b>18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkringspremier	1 372	1 267
Kabel-TV	-	462
Datasystem	181	125
Diverse leverantörer	86	236
	<u>1 639</u>	<u>2 090</u>
<b>19 Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond taxeringsår 2013		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	1 327
Periodiseringsfond taxeringsår 2019	1 333	-
Ackumulerade överavskrivningar	793	633
	<u>9 160</u>	<u>8 127</u>

	2018	2017
<b>20 Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	269 289	244 274
	<u>269 289</u>	<u>244 274</u>
<b>De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:</b>		
Inom 1 år	73 689	87 661
Mellan 1 och 5 år	195 600	156 613
	<u>269 289</u>	<u>244 274</u>
<b>21 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	4 789	4 208
Checkräkningskredit	-	-
	<u>4 789</u>	<u>4 208</u>
Beviljat belopp för checkräkningskrediten uppgår till 30 mnkr.		
<b>22 Övriga skulder</b>		
Personalens källskatt	179	178
Moms	562	591
	<u>741</u>	<u>769</u>
<b>23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna semesterlöner	719	673
Upplupna räntor	230	255
Sociala avgifter	416	400
Förskottsbetalda hyror	6 292	6 382
Övrigt	2 564	332
	<u>10 221</u>	<u>8 042</u>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		
Fastighetsinteckningar	17 377	17 377
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse Fastigo	138	127



### 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).

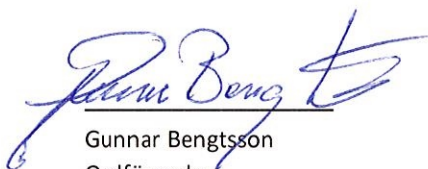
Antal aktier 6 315

Balanserad vinst	32 331 614 kr
Årets resultat	4 159 141 kr
	<hr/>
	36 490 755 kr

Styrelsen och verkställande direktören  
föreslår årsstämman att medlen disponeras enligt följande

Utdelning till aktieägaren	43 200 kr
I ny räkning balanseras	36 447 555 kr
	<hr/>
	36 490 755 kr

### Svalöv den 21 februari 2019

  
Gunnar Bengtsson  
Ordförande

  
Ingrid Ekström  
Vice ordförande

  
Annie Karlsson

  
Ann Pettersson

  
Ida Andersson

  
Robert Johansen  
Verkställande Direktör

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



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2018 har lämnats den 1 mars 2019

  
Arne Nordqvist  
Lekmannarevisor

  
Harriet Johansen  
Lekmannarevisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget SvalövsBostäder, org.nr 556081-2892

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget SvalövsBostäder för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget SvalövsBostäders finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget 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 Aktiebolaget 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 till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Aktiebolaget SvalövsBostäder för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Svalöv den 1 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## Fastighetsregister

Fastighetsbeteckning	Adress	1 Rok Antal	2 Rok Antal	3 Rok Antal	4 Rok Antal	Samtliga Antal	Bostäder Yta	Lokaler Antal	Lokaler Yta	Garage 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, Ryttaregatan 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
Tecomatorp 20:7	Södra Solhemsgatan 20	-	8	8	-	16	1 058	-	-	-
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	7	18	9	1	35	2 160	1	264	9
<b>Summa Teckomatorp</b>		<b>31</b>	<b>88</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>182</b>	<b>11 542</b>	<b>5</b>	<b>1 902</b>	<b>44</b>
Billeberga 11:171	Kvarnliden 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	Möllarpsvägen 4 A - C, 6	-	8	7	2	17	1 352	-	-	-
Kågeröd 13:1	Brandkårsgratan 2, 3 A - B	6	-	6	2	14	814	1	127	-
Kågeröd 13:2	Brandkårsgratan 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>39</b>	<b>5</b>	<b>114</b>	<b>7 485</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 Gummessons 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>185</b>	<b>491</b>	<b>351</b>	<b>36</b>	<b>1 063</b>	<b>66 374</b>	<b>32</b>	<b>7 975</b>	<b>168</b>

