

Årsredovisning

2005



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB, organisationsnummer 556072-8213, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2005-01-01-2005-12-31.

Under året har bolaget köpt fastigheten Linden 14 med adress Torggatan 3 A-B i Perstorp. I fastigheten finns 15 lägenheter på 1 014 kvm och 5 lokaler på 494 kvm. Vidare finns 10 garage och 5 parkeringsplatser på gården.

Kommunen har tagit beslut på att inrätta en kommunbank och därigenom få vi möjlighet att få lägre räntor på våra lån. Vi har placerat 6 st. lån genom kommunen, 4 st. återstår.

Vi har under året startat en ny tidning "Bo-bladet". Den innehåller artiklar om våra hyresgäster, vad vid reparerar och bygger. Även kommunen har köpt in sig på några sidor. Tidningen kommer ut med fyra nummer per år.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Perstorps Bostäder AB är helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Vi äger 237 lägenheter och 6 lokaler per den 31 december 2005.

Till Perstorps Kommun har projekteringsarbete inför en nybyggnad av 12 stycken marklägenheter på Kv. Trumman, Hökvägen 14-16, genomförts. Projektet genomfördes inte.

Projektering för ombyggnad av lekplatsen på Spårvägsgatan är utförd under hösten.

Tre st. sophus påbörjades innan jul av NCC på Bäckavägen. Samtliga hyresgäster inbjöds till en guidad visning på Nårab, där man visade hur man tar hand om soporna.

Under året har en nyckeltalsanalys med åtgärdsförslag genomförts av Fasticon AB. Den har innefattat Perstorps Bostäder, Perstorps Kommuns fastigheter och Perstorps Näringslivs AB. Utredningen är presenterad för KSAU samt Kommunstyrelsen.

ORGANISATION

Antalet anställda i bolaget är oförändrat 4 st, varav 2 män och 2 kvinnor. VD arbetar 60 %, lokalvårdaren arbetar 50 % övriga 100 %.

BYGGVERKSAMHET OCH UNDERHÅLL

Putsning av ytterligare en tegelgavel på Bäckavägen 19 har utförts. Två stycken återstår.

Den sista hissen har nu renoverats på Bäckavägen 17 A. Därmed är samtliga hissar genomgångna och har nu modern teknik.

Vi har tecknat ett treårigt avtal med TAC för att investera och installera utrustning i samtliga våra undercentraler. Undercentralerna på Bäckavägen 19 och 23 (höghusen) har fått modern elektronisk styrning. De är också uppkopplade via bredband så att man kan övervaka värmen via dator.

Utvändig målning på Spårvägsgatan och Bäckavägen 15 är klart.

Under året har vi monterat ytterligare 2 st. garageportar på Spårvägsgatan

Samtliga tvättstugor på Bäckavägen har kompletterats med nya moderna tvättmaskiner. De har vägning av tvätten och rätt dosering av vatten. Torktumlare och torkskåp är även utbytta.

Nytt portlåssystem i Bäckavägen 21-23 (seniorhusen) med porttelefon och öppning via taggar är monterade på samtliga entrédörrar.

UTHYRNINGSSITUATIONEN

Uthyrningssituationen för helåret har varit god. Bolaget har haft en sjunkande tendens på vakansgraden de senaste åren. Vid bokslutsdatum var endast 1 (6) lägenhet ledig. Torggatan har vi tömt successivt för att kunna bygga om.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Överenskommelse med Hyresgästföreningen Norra Skåne träffades om hyran för 2005. Utfallet av denna förhandling innebar att bostadshyran höjdes från den 1 januari med 17.50 kronor per kvadratmeter.

Ny hyresförhandling för år 2006 har träffats med Hyresgästföreningen Norra Skåne. Den innebär att bostadshyran höjs med 11 kronor per kvadratmeter, Kabel-TV höjs med 27 kronor per månad till 108 kronor samt garagen höjs med 15 kronor per månad.

EKONOMI

Under året har lån amorterats med 379 888 tkr.

NYCKELTAL

Nyckeltal		2005	2004	2003	2002
Nettoomsättning	tkr	12 225	11 051	10 421	9 872
Resultat efter finansiella poster	tkr	29	-561	-753	-1 517
Balansomslutning	tkr	57 278	51 399	51 036	51 061
Soliditet	%	3	2	1	1
Likviditet	%	95	75	46	70

Soliditet: Redovisat eget kapital i relation till balansomslutningen.

Likviditet: Omsättningstillgångar exkl. varulager delat med kortfristiga skulder.

FRAMTIDEN

Vi håller på att handla upp en entreprenör med hjälp av HBV, som skall bygga om Torggatan till oss.

De tre sophusen på Bäckavägen kommer att färdigställas och tas i bruk under början av året. Samtliga hushåll har även fått sorteringskärl monterat.

Ytterligare en gavel på Bäckavägen 17 kommer att putsas.

Vi kommer att fortsätta våra investeringar i värmecentraler och byte av frånluftsfläktar för att få ner våra energikostnader. Värmekostnaden är vår enskilt största utgift i budgeten idag.

Vi har köpt Hantverkargatan 8. Villan skall rivras och tillsammans med Hantverkargatan 6 (parkeringen) planerar vi att bygga två hyreshus med fyra lägenheter i varje.

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledamöter och fem suppleanter, vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Perstorps Kommun.

Ordinarie ledamöter

Bo Dahlqvist Ordförande
Anders Hansson V.Ordf.
Håkan Engström
Kaj Seger
Patrik Ströbeck

Suppleanter

Lars Svensson
Sten Sandström
Ann-Christin Jarl
Conny Flink
Svea Persson

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Tommy Viebke

REVISORER

Ordinarie

Magnus Helmfrid Auktoriserad revisor

Suppleanter

P-O Rosenqvist Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Jan Olof Fogelberg

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

SABO

Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

FASTIGO

DELÄGARSKAP

Husbyggnadsvaror HBV förening upa

HBV

Andelsföreningen Skånehem

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	1 026 645
Årets vinst	<u>29 444</u>
Kronor	1 056 089

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den balanserade vinsten disponeras så att:

I ny räkning överförs	Kronor 1 056 089
-----------------------	-------------------------

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2005	2004
	1		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	12 226	11 051
Övriga rörelseintäkter	3	350	77
		12 576	11 128
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Externa kostnader:			
Material		-184	-217
Tjänster		-395	-276
Reparation och underhåll		-2 806	-2 707
Taxebundna kostnader	4	-1 391	-1 300
Uppvärmning		-1 588	-1 533
Fastighetsskatt		-213	-198
Övriga externa kostnader	5,6	-1 698	-1 180
Personalkostnader	7,8	-1 589	-1 625
Avskrivningar	9	-1 135	-1 038
		-10 999	-10 074
Rörelseresultat		1 577	1 054
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		20	18
Räntekostnader		-1 568	-1 633
		-1 548	-1 615
Resultat efter finansiella poster		29	-561
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		29	-561

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	50 465	45 819
Balanslåneposter	11	999	1 017
Förbättring miljö, ventilation mm	12	1 404	1 692
Inventarier	13	739	615
		53 607	49 143
Summa anläggningstillgångar		53 607	49 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		0	2
Skattefordran		2	0
Övriga fordringar		471	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		497	300
		970	328
Kassa och bank		2 701	1 928
Summa omsättningstillgångar		3 671	2 256
Summa tillgångar		57 278	51 399

BALANSRÄKNING, forts

(tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2005-12-31	2004-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (510 aktier)	14	510	510
Reservfond		80	80
		590	590
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 027	843
Årets resultat		29	-561
		1 056	282
Summa eget kapital		1 646	872
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	51 650	47 374
Skulder till koncernföretag		113	158
		51 763	47 532
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		335	207
Aktuella skatteskulder		32	32
Leverantörsskulder		1475	1086
Kortfristig del av långfristig skuld till koncernföretag		45	181
Övriga skulder		55	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 927	1 425
Summa kortfristiga skulder		3 869	2 995
Summa eget kapital och skulder		57 278	51 399
Ställda säkerheter	17	20 857	17 957
Ansvarsförbindelser	18	6 864	6 115

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)

<i>Tillförda medel</i>	2005	2004
Resultat efter finansiella poster	29	-561
Avskrivningar	1 135	1 038
Reaförlust fsg inventarier	5	
Betald inkomstskatt	0	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 169	542
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-642	-101
Förändring av kortfristiga skulder	873	432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 400	873
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 604	-313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 604	-313
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 612	0
Amortering av skuld	-380	-335
Aktieägartillskott	745	795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 977	460
Årets kassaflöde	773	1 020
Likvida medel vid årets början	1 928	908
Likvida medel vid årets slut	2 701	1 928

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Uppgifterna om redovisnings- och värderingsprinciper avseende enskilda resultat- och balansposter lämnas i nedanstående noter.

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Bostäder	11 854	11 352
Lokaler	389	-
Garage	207	183
Fritidslägenheter	231	195
Avgår outhyrda objekt	<u>-455</u>	<u>-679</u>
	<u>12 226</u>	<u>11 051</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Annonsintäkter	77	-
Skattereduktion	157	-
Övriga intäkter	<u>116</u>	<u>77</u>
	<u>350</u>	<u>77</u>

Not 4 Taxebundna kostnader

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Vatten	-733	-741
El	-279	-255
Sophämtning	<u>-379</u>	<u>-304</u>
	-1 391	-1 300

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Fastighetsförsäkring	-144	-119
Marknadsföring	-270	-163
Avskrivna kundfordringar	-506	-51
Kabel-TV	-233	-232
Övriga kostnader	<u>-545</u>	<u>-615</u>
	<u>-1 698</u>	<u>-1 180</u>

Not 6 Revisionsarvode

Till bolagets revisor och revisionsföretag har ersättning utgått:

för revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen mm samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid granskningen	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	35	35
för fristående rådgivning och biträde	<u>40</u>	<u>94</u>
	<u>75</u>	<u>129</u>

Not 7 Medelantalet anställda

	<u>2005</u>		<u>2004</u>	
	<u>Antal</u>	<u>varav</u>	<u>Antal</u>	<u>varav</u>
	<u>anställda</u>	<u>män</u>	<u>anställda</u>	<u>män</u>
Bolaget	<u>4</u>	<u>50%</u>	<u>4</u>	<u>50%</u>

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2005</u>		<u>2004</u>	
	<u>Löner och</u>	<u>Sociala</u>	<u>Löner och</u>	<u>Sociala</u>
	<u>andra</u>	<u>kostnader</u>	<u>andra</u>	<u>kostnader</u>
	<u>ersättningar</u>	<u>(varav pensions-</u>	<u>ersättningar</u>	<u>(varav pensions-</u>
		<u>kostnader)</u>		<u>kostnader)</u>
Styrelse och vd (varav tantiem)	378 (-)	(33)	356 (32)	(28)
Övriga anställda	<u>690</u>	<u>(75)</u>	<u>736</u>	<u>(68)</u>
Totalt	1068	440 (108)	1092	432 (96)

Not 9 Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar på byggnader och förbättring miljö, ventilation, fönster och hissar samt inventarier beräknas på de ursprungliga anskaffningsvärdena och sker enligt plan utifrån en bedömning om tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Samtliga byggnader skrivs av enl. annuitetsmetoden, med undantag för nyinköpt fastighet, Linden 14, som följer rak avskrivning (2%).

Beträffande bostadslånepost och underhållspost motsvarar bokförd avskrivning gjord amortering under räkenskapsåret.

	<u>% av anskaffningsvärde</u>	<u>051231</u>	<u>041231</u>
Byggnader	1.1 (1.0)	598	501
Bostadslånepost		15	15
Underhållslånepost		3	3
Förbättring miljö, ventilation, fönster och hissar	4.9 (5.4)	288	316
Inventarier	5.3 (5.3)	<u>231</u>	<u>203</u>
		<u>1 135</u>	<u>1 038</u>

Not 10	Byggnader och mark		
		<u>051231</u>	<u>041231</u>
	Ingående anskaffningsvärde	51 149	51 132
	Inköp	5 244	17
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>56 393</u>	<u>51 149</u>
	Ingående avskrivningar	-5 090	-4 589
	Årets avskrivningar	<u>-598</u>	<u>-501</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 688</u>	<u>-5 090</u>
	Erhållet bidrag	-240	-240
	Utgående planenligt restvärde	<u>50 465</u>	<u>45 819</u>
	Taxeringsvärden fastigheter	41 653	38 288
Not 11	Förändring av balanslåneposter		
		<u>051231</u>	<u>041231</u>
	Bostadslånepost	705	720
	Underhållslånepost	294	297
	Bokfört nettovärde	999	1 017
	Förändring	-18	-19
Not 12	Förbättring miljö, ventilation, fönster och hissar		
		<u>051231</u>	<u>041231</u>
	Ingående anskaffningsvärde	5 877	5 877
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>5 877</u>	<u>5 877</u>
	Ingående avskrivningar	-4 185	-3 869
	Årets avskrivningar	<u>-288</u>	<u>-316</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 473</u>	<u>-4 185</u>
	Utgående planenligt restvärde	<u>1 404</u>	<u>1 692</u>
Not 13	Inventarier		
		<u>051231</u>	<u>041231</u>
	Ingående anskaffningsvärde	4 092	3 843
	Inköp	360	295
	Försäljningar/utrangeringar	-94	-46
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>4 358</u>	<u>4 092</u>
	Ingående avskrivningar	-3 477	-3 321
	Årets avskrivningar	-231	-202
	Försäljningar/utrangeringar	89	46
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 619</u>	<u>-3 477</u>
	Utgående planenligt restvärde	<u>739</u>	<u>615</u>

Not 14 Eget Kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans 2005-01-01	510	80	843	-561
Behandling av förlust			-561	561
Villkorligt aktieägartillskott			745	
Årets resultat				29
Utgående balans 2005-12-31	<u>510</u>	<u>80</u>	<u>1 027</u>	<u>29</u>

Not 15 Långfristiga skulder

	<u>051231</u>	<u>041231</u>
Förfaller till betalning inom 5 år efter balansdagens utgång (2006-2010)	2 523	1 639
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagens utgång (efter 2010)	<u>49 620</u>	<u>46 281</u>
	<u>52 143</u>	<u>47 920</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>051231</u>	<u>041231</u>
Semesterlöneskuld	50	54
Sociala avgifter	55	60
Förutbetalda hyror och avgifter	1 337	835
Övriga poster	<u>485</u>	<u>476</u>
	<u>1 927</u>	<u>1 425</u>

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>051231</u>	<u>041231</u>
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>20 857</u>	<u>17 957</u>
Summa ställda panter	<u>20 857</u>	<u>17 957</u>

Not 18 Ansvarsförbindelser

	<u>051231</u>	<u>041231</u>
Villkorligt aktieägartillskott	6 840	6 095
Fastigo/KAB	<u>24</u>	<u>20</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>6 864</u>	<u>6 115</u>

Perstorp 2006-03-06



Bo Dahlqvist
Ordförande



Patrik Ströbeck



Kaj Seger



Håkan Engström



Anders Hansson



Tommy Viebke
Verkställande direktor

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-03-06



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Perstorps Bostäder AB

Org.nr 556072-8213

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Perstorps Bostäder AB för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Bolaget har erhållit en värdegaranti från Perstorps kommun vad gäller fastighetsbeståndet. Mot bakgrund av nämnda garanti är min bedömning att inget formellt behov av nedskrivning föreligger enligt årsredovisningslagen kap. 4 § 5.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 6 mars 2006



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor