

# Årsredovisning 2013



# ÅRSREDOVISNING

## FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB avger härmed följande årsredovisning.

INNEHÅLL	SIDA
<b>Förvaltningsberättelse</b>	
Fastighetsförvaltning _____	3
Organisation _____	3
Byggverksamhet och underhåll _____	4
Uthyrningssituationen _____	5
Hysesförhandlingar _____	5
Ekonomi _____	5
Nyckeltal _____	5
Framtiden _____	6
Styrelsen _____	7
Förslag till behandling av förlust _____	7
<b>Resultaträkning</b> _____	8
<b>Balansräkning</b>	
Tillgångar _____	9
Eget kapital och skulder _____	10
<b>Kassaflödesanalys</b> _____	11
<b>Tilläggsupplysningar</b>	
Redovisnings- och värderingsprinciper _____	12
<b>Noter</b>	
Not 1-3 _____	12
Not 4-6 _____	13
Not 7-9 _____	14
Not 10-13 _____	15
Not 14-17 _____	16
<b>Styrelsens underskrifter</b> _____	16
<b>Granskningsrapport</b> _____	17
<b>Revisionsberättelse</b> _____	18
<b>Fastighetsförteckning 2013-12-31</b> _____	19

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).





## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB, organisationsnummer 556072-8213, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Perstorps Bostäder AB äger 376 (369) lägenheter och 20 (16) lokaler per den 31 december 2013. Den totala ytan utgör 33 065 kvm och redovisas i bilaga med detaljuppgifter för de enskilda fastigheterna.

Bolaget är kommunens största bostadsbolag.

Kommunen hyr både lägenheter och lokaler för bland annat bibliotek, förskolor, LSS-boende och Träffpunkten. Under året skrevs nya hyresavtal på Rosenhill, med kommunen och folkhögskolan, med inflyttning under 2014.

Under våren köpte bolaget, fastigheten Lönnen 15, med adress Hantverkaregatan 9. Fastigheten rymmer 4 lokaler och 7 lägenheter. Lokalerna hyrs av polismyndigheten och kommunen.

Fastigheterna Lönnen 3 och 19 har förvärvats av kommunen. Dessa ligger granne med Lönnen 15 och bolaget har ansökt om en sammanslagning av Lönnen 15, 3 och 19. Det finns planer på en nybyggnation.

Ett nytt konstverk invigdes under året vid kvarter Karpen. Det är en bronsstaty av konstnären Jonas Högström.

Bolaget har ett serviceavtal med dataövervakning av styr- och reglersystem i undercentralerna på våra fastigheter.

Drifrapportering köps in externt när det gäller förbrukning av el, vatten och värme. Detta för att kunna följa upp bolagets förbrukning.

”Bo-bladet”, vår egen tidning, är nu inne på sitt 9:e år och kommer ut med 4 nummer per år. Den delas ut till samtliga hushåll och företag i kommunen. Annonseringen har ökat.

Bolaget var representerat på Perstorps Karnevalen under året. Vi bjöd alla våra hyresgäster på Cirkus Olympia under våren.

Studiebesök till Helsingör och Köpenhamn gjordes under året och det var styrelsen tillsammans med personalen. Det var information om ombyggnad av miljonprogrammet i Helsingör och guidad visning av olika fastigheter i Köpenhamn. Detta för att jämföra dansk arkitektur med den svenska.

Bolaget har, tillsammans med kommunens fastighetsavdelning, gjort en upphandling av underentreprenörer till vår verksamhet som började gälla januari 2013. Avtalet gäller till och med 2014 med möjlighet till två års förlängning.

Vi fortsätter med vår obligatoriska utbildning, för våra nyinflyttade hyresgäster, när det gäller källsortering av sopor. Detta för att minska kostnaderna och öka trivselen för våra hyresgäster.

Samtliga i styrelsen var inbjudna till en kurs som gällde allmänt styrelsearbete. Den hölls i kommunens lokaler.

### ORGANISATION

Antalet anställda i bolaget är 7 st, varav 4 män och 3 kvinnor. VD arbetar 80 %, lokalvårdaren arbetar 50 %, uthyraren arbetar 60 % och ekonom, förvaltare, fastighetsskötare och snickare 100 %.



Under året har det anställts en fastighetsskötare/snickare som sköter våra egna servicearbeten.

Vår uthyrare har under året arbetat en extra dag med teknisk förvaltning. Planen är att statusen på våra lägenheter ska finnas i vårt fastighetssystem. Detta för att underlätta framtida budget, underhåll och besiktning.

I en del av bolagets fastigheter utförs trappstädningen på entreprenad.

## BYGGVERKSAMHET OCH UNDERHÅLL

Ombyggnaden av Rosenhill påbörjades i juni och entreprenör är Göinge Bygg & Fastighets AB. Projektkostnaden uppgår till 50 mnkr. Efter ombyggnaden kommer där att finnas centralkök, sju förskoleavdelningar, Familjens Hus, Folkhögskola, LSS dagverksamhet och psykiatri. Ett konferensrum kommer också att finnas tillgängligt. Inga ombyggnadsarbeten görs på vårdcentral och folktandvård.

Arbetet är indelat i två etapper. Köket kommer att besiktigas den 20 mars och överlämnas till hyresgästen den 1 april 2014. Etapp 2 kommer att besiktigas den 30 maj och överlämnas till hyresgästerna den 1 juni 2014.

Hyresgästerna från Rosenhill har flyttat till tillfälliga lokaler under ombyggnaden. Familjens Hus flyttade till en lokal på Hantverkaregatan 9 som vi först fick bygga om. Munka Folkhögskola hyr tillfälligt på Perstorps Brukshotell.

Renoveringar under året har skett enligt underhållsbudget. 4 644 tkr har lagts på reparationer och underhåll. Investeringar har gjorts totalt med 32 439 tkr (fastighetsköp, pågående projekt m. m.).

Telia Soneras fibernät är installerat i alla våra fastigheter utom Lönnen 15.

Vårt kontor på Torggatan 3 har utökats och byggts om. Vi har fått ett konferensrum, två extra kontor och ny ventilation. Träffpunkten, som tidigare hade lokalen, har flyttat till Hantverkaregatan 9 på Lönnen 15. Denna lokal plus polismyndighetens lokal har byggts om.

Bostadsanpassning har gjorts med bland annat elektriska dörröppnare i trapphusen på Bäckavägen 17 och 21. Utemiljön mellan Bäckavägen 19-21 har fått ny belysning, plattläggning och större gräsmatta. Trapphusen på Bäckavägen 21-25 har målats om.

Passagesystem och elektronisk tvättstugebokning är färdiginstallerat på Tjäderstigen 19 och 21. Alla källarytterdörrar på Tjäderstigen 15-21 är utbytta.

Vi har satt upp flaggstänger på nästan alla våra områden.

Trapphusbelysningen på Tjäderstigen 15-17 och ytter- och entrébelysningen på Bäckavägen 17-25 och Spårväggsgatan 25-83 har bytts ut till ny och energisnål LED-belysning.

Målning av utvändiga fasader har gjorts på Spårväggsgatan 25-83 och Bäckavägen 15. Vindskivor har också klätts in med plåt på båda områdena.

Byte av vitvaror för 200 tkr har gjorts i hela vårt bestånd under året.

Bolaget har även glasat in 3 st. balkonger på Bäckavägen 17-25.

Ny styr- och reglerutrustning i undercentralen på Lönnen 15, Hantverkaregatan 9.

Hissen på Köpmangatan 8 (biblioteket) har byggts om på grund av myndighetskrav.

Garaget på Torggatan 3 har klätts med plåt. Värmekabel för snösmältning i hängränorna har monterats på Torggatan 3 och Köpmangatan 8. Detta för att undvika istappar.





## UTHYRNINGSSITUATIONEN

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 6 (0) lägenheter outhyrda. Lägenheterna finns på Lönner 15. I början av år 2014 har 5 st hyrts ut tillfälligt till bland annat Perstorps Kommun.

Omflyttningsfrekvensen för lägenheterna är på 17,0 (22,9) %. Av dessa har 14,9 % flyttat externt och 2,1 % inom beståndet. Omflyttningsfrekvensen har minskat och man bor längre i sina lägenheter.

## HYRESFÖRHANDLINGAR

Överenskommelse med Hyresgästföreningen Norra Skåne träffades om hyran för 2013. Bostadshyrorna höjdes från den 1 januari med 95 kr/månad och lägenhet. Detta motsvarar en snitthöjning med 1,99 %.

Ny hyresförhandling för år 2014 har träffats med Hyresgästföreningen Norra Skåne. Den innebär att bostadshyran höjs från den 1 januari med 1,75 %, vilket motsvarar en snitthöjning med ca 15 kr/kvm och år.

En förhandling är planerad med Hyresgästföreningen Norra Skåne under 2014 när det gäller prissättning angående tillval i våra lägenheter.

## EKONOMI

Bolagets nettoomsättning för året har uppgått till 26 538 (26 123) tkr. Intäkterna har ändå ökat trots budgeterade hyresförluster på grund av ombyggnaden av Rosenhill.

Alla våra lån på fastigheterna har lagts om från kommunens internbank till olika kreditinstitut. Kommunen tar ut en borgensavgift på 25 punkter. Under året har lån amorterats med 1 572 (1 410) tkr. Två nya lån har tagits under året på totalt 24 600 tkr för köpet av fastigheten Lönner 15 och för ombyggnationen av Braxen 15.

Perstorps Kommun har en värdegaranti gentemot Perstorps Bostäder AB om 185 000 tkr. Garantin innebär att kommunen garanterar lägst det bokförda värdet på bolagets fastigheter. Detta beslöts vid kommunfullmäktiges sammanträde den 18 september 2013.

Fastigheterna Linden 11, Linden 14, Perstorp 21:8, Braxen 15, Karpen 23 och Lönner 15 följer rak avskrivning (2 %). Övriga fastigheter skrivs av enligt annuitetsmetoden (0,95 - 5,15 %).

Nytt regelverk innebär att bolagets årsredovisning från och med år 2014 kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 eller 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

## NYCKELTAL

<b>Nyckeltal</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	tkr	26 538	26 123	22 518	20 755
Resultat efter finansiella poster	tkr	112	1 770	1 355	2 087
Balansomslutning	tkr	172 234	142 137	134 670	105 747
Soliditet	%	4,6	5,5	4,5	5
Likviditet	%	67	115	78	98

*Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.*

*Soliditet: Redovisat eget kapital i relation till balansomslutningen*





## FRAMTIDEN

Det viktigaste just nu är att avsluta ombyggnaden av Rosenhill. Besiktningen av etapp 2, den sista delen, kommer att ske den 30 maj 2014.

Vi håller på att lägga in alla våra fastigheter i ett digitalt system för att få det enkelt och översiktligt. Där kommer att samlas alla avtal, ritningar och handlingar som är av betydelse för den löpande driften.

Vi har fortsatt med inventeringen av Vattumannen och Fiskarna, höghusen på Bäckavägen. Detta område kommer om något år att behöva en genomgripande renovering av samtliga fastigheter. Troligen kommer den att ske i olika mindre delar.

Under år 2014 kommer vi att renovera balkongerna på Tjäderstigen. De har fått stora frostsador.

På Lönnen 15 med adress Hantverkaregatan 9 kommer det att monteras en ny hiss. Trädgården på Bäckavägen 21 -23 skall byggas om.

Vi planerar att bygga ett nytt soprum till husen på Svarvareliden 4-24.

Fortsatt satsning på energisnål ytterbelysning fortsätter.

Fasadmålningen på Spårväggsgatan fortskrider enligt plan. Allt ska vara klart år 2015.

Rekryteringen av en ny VD blev klar i januari 2014. Tommy Viebke ska gå i pension och ny VD blir Henry Roos som tillträder 16 juni 2014. Han kommer från ett kommunalt bolag i Staffanstorp.

Årets resultat är sämre än tidigare år. Anledningen är att år 2013 och 2014 blir mellanår på grund av ombyggnad av Rosenhill. Vi tappar hyresintäkter 6 månader per år på grund av ombyggnaden.



## 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*  
Lars-Göran Thulin, *v. Ordf.*  
Josefine Petersson  
Ljubica Marusic  
Patrik Ströbeck

### Suppleanter

Marie-Louise Andersson  
Rolf Bexell  
Thomas Johansson  
Arne Malmgren  
Hans Stifors

### Verkställande direktören

Tommy Viebke

### Revisorer

#### Ordinarie

Magnus Helmfrid, *Auktoriserad revisor*

#### Suppleanter

P-O Rosenqvist, *Auktoriserad revisor*

### Lekmannarevisor

Håkan Engström

### Organisationstillhörighet

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO  
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO

### Delägarskap

Husbyggnadsvaror HBV förening upa HBV  
Andelsföreningen Skånehem

## FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV FÖRLUST

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-1 532 068
Årets resultat	112 408
	<b>-1 419 660</b>

disponeras så att

i ny räkning överförs	-1 419 660
	<b>-1 419 660</b>



*Bo Dahlqvist, ordf.*



*Lars-Göran Thulin, v. ordf.*



*Josefine Petersson*



*Patrik Ströbeck*



*Ljubica Marusic*



*Tommy Viebke, VD*





## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Hysesintäkter	1	26 538	26 123
Övriga rörelseintäkter	2	669	838
		<b>27 207</b>	<b>26 961</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Externa kostnader:			
Material		-633	-646
Tjänster		-817	-1 223
Reparation och underhåll		-4 644	-3 620
Taxebundna kostnader	3	-3 217	-3 425
Uppvärmning		-3 225	-3 289
Fastighetsskatt		-381	-359
Övriga externa kostnader	4	-2 107	-1 624
Personalkostnader	5	-4 006	-3 277
Avskrivningar	6	-4 169	-3 707
		<b>-23 199</b>	<b>-21 170</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 008</b>	<b>5 791</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag		3	3
Ränteintäkter		84	125
Räntekostnader		-3 983	-4 149
		<b>-3 896</b>	<b>-4 021</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>112</b>	<b>1 770</b>
Skatt på årets resultat		0	0
		<b>112</b>	<b>1 770</b>





## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	127 181	123 111
Balanslåneposter	8	856	874
Markanläggningar	9	2 198	2 331
Förbättring miljö, ventilation mm	10	94	137
Inventarier	11	6 827	5 090
Pågående nyanläggningar	12	25 461	2 805
		<b>162 617</b>	<b>134 348</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelskapital HBV		40	40
Innestående återbäringsmedel, HBV		98	84
Långfristiga fordringar		30	0
		<b>168</b>	<b>124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>162 785</b>	<b>134 472</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och kundfordringar		45	7
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Övriga fordringar		3 687	885
Aktuella skattefordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 236	874
		<b>4 970</b>	<b>1 766</b>
Kassa och bank		4 479	5 899
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 449</b>	<b>7 665</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>172 234</b>	<b>142 137</b>



## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (510 aktier)	13	510	510
Uppskrivningsfond		8 784	8 956
Reservfond		80	80
		<b>9 374</b>	<b>9 546</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 532	-3 474
Årets resultat		112	1 770
		<b>-1 420</b>	<b>-1 704</b>
		<b>7 954</b>	<b>7 842</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	150 070	127 278
Skulder till kreditinstitut	14	143	323
		<b>150 213</b>	<b>127 601</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	1 722	1 303
Skulder till kreditinstitut	14	178	180
Aktuella skatteskulder		0	13
Leverantörsskulder		7 839	1 515
Övriga skulder		92	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 236	3 566
		<b>14 067</b>	<b>6 694</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>172 234</b>	<b>142 137</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>16</b>	<b>308</b>	<b>557</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>34</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>-2012-12-31</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	112	1 770
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	4 169	3 707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 281</b>	<b>5 477</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-3 204	-877
Förändring av kortfristiga skulder	7 373	-1 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 450</b>	<b>2 667</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förändring av övriga långfristiga fordringar	-44	1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-32 439	-10 267
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-32 483</b>	<b>-10 266</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	22 612	7 631
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>22 612</b>	<b>7 631</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 420</b>	<b>31</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 899</b>	<b>5 868</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 479</b>	<b>5 899</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som nyttjanderättsavtal och leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

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

## NOTER

### NOT 1 HYRESINTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bostäder	22 489	21 442
Lokaler	5 235	4 865
Garage	381	378
Fritidslägenheter	94	98
Avgår outhyrda objekt	-1 661	-660
<b>Summa</b>	<b>26 538</b>	<b>26 123</b>

### NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Annonsintäkter	124	119
Övriga intäkter	545	719
<b>Summa</b>	<b>669</b>	<b>838</b>

### NOT 3 TAXEBUNDNA KOSTNADER

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vatten	-1 580	-1 556
El	-931	-1 153
Sophämtning	-706	-716
<b>Summa</b>	<b>-3 217</b>	<b>-3 425</b>





**NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsförsäkring	-341	-317
Marknadsföring	-485	-497
Avskrivna kundfordringar	-65	-75
Kabel-TV	-449	-442
Övriga kostnader	-767	-293
<b>Summa</b>	<b>-2 107</b>	<b>-1 624</b>

**NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Män	4	4
Kvinnor	3	3
	<b>7</b>	<b>7</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse och VD	610	401
Övriga anställda	1 994	1 730
	<b>2 604</b>	<b>2 131</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och VD	202	139
Pensionskostnader övriga anställda	186	190
Övriga sociala kostnader	894	732
	<b>1 282</b>	<b>1 061</b>

**NOT 6 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN**

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

Fastigheterna Linden 14, Linden 11, Perstorp 21:8, Braxen 15, Karpen 23 och Lönnen 15 följer rak avskrivning (2%) och övriga fastigheter skrivs av enligt annuitetsmetoden.

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

Markanläggningar skrivs av (5%), förbättringar miljö, ventilation mm (5-10%) och inventarier (5-20%).

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Byggnader	2 652	2 437
Bostadslånepost	15	15
Underhållspost	3	3
Markanläggningar	133	133
Förbättring miljö, ventilation, fönster och hissar	43	75
Inventarier	1 323	1 044
	<b>4 169</b>	<b>3 707</b>



## NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	129 642	119 515
Årets anskaffningar	6 722	0
Omklassificeringar	0	10 126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 364</b>	<b>129 642</b>
Ingående avskrivningar	-15 248	-12 984
Årets avskrivningar	-2 480	-2 265
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 728</b>	<b>-15 248</b>
Ingående uppskrivningar	8 957	9 129
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar netto</b>	<b>8 785</b>	<b>8 957</b>
Erhållet bidrag	-240	-240
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 181</b>	<b>123 111</b>
Ej redovisad uppskjuten skatteskuld	1 932	1 971
Taxeringsvärden fastigheter	102 552	86 377

## NOT 8 FÖRÄNDRING AV BALANSLÅNEPOSTER

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Bostadslånepost	585	600
Underhållspost	270	273
<b>Bokfört nettovärde</b>	<b>856</b>	<b>874</b>
Förändring	-18	-18

## NOT 9 MARKANLÄGGNINGAR

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 664	2 664
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 664</b>	<b>2 664</b>
Ingående avskrivningar	-333	-200
Årets avskrivningar	-133	-133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-466</b>	<b>-333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 198</b>	<b>2 331</b>





**NOT 10 FÖRBÄTTRING MILJÖ, VENTILATION, MM**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 877	5 877
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 877</b>	<b>5 877</b>
Ingående avskrivningar	-5 740	-5 665
Årets avskrivningar	-43	-75
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 783</b>	<b>-5 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94</b>	<b>137</b>

**NOT 11 INVENTARIER**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 573	10 147
Årets anskaffningar	3 061	1 426
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 634</b>	<b>11 573</b>
Ingående avskrivningar	-6 483	-5 439
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-1 323	-1 044
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 806</b>	<b>-6 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 827</b>	<b>5 090</b>

**NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 805	4 092
Under året nedlagda kostnader	22 656	8 839
Under året avslutade nyanläggningar	0	-10 126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 461</b>	<b>2 805</b>

**NOT 13 EGET KAPITAL**

	<u>Aktie-</u>	<u>Uppskriv-</u>	<u>Reserv-</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
	<u>kapital</u>	<u>ningsfond</u>	<u>fond</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	510	8 956	80	-3 474	1 770
Omföring föregående års resultat				1 770	-1 770
Omföring avskrivning Linden 11		-172		172	
Årets resultat					112
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>510</b>	<b>8 784</b>	<b>80</b>	<b>-1 532</b>	<b>112</b>

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott	7 250	7 250



## NOT 14 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skuld	Skuld per 2013-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Mellan ett till fem år	Senare än fem år
Fastighetslån	151 792	1 722	6 886	143 184
Skulder till kreditinstitut	321	178	143	0
	<b>152 113</b>	<b>1 900</b>	<b>7 029</b>	<b>143 184</b>

## NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Semesterlöneskuld	152	129
Sociala avgifter	145	111
Förutbetalda hyror och avgifter	2 134	1 981
Övriga poster	1 805	1 345
	<b>4 236</b>	<b>3 566</b>

## NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	308	557

## NOT 17 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastigo/KAB	41	34
	<b>41</b>	<b>34</b>

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Perstorp den 13 mars 2014



Bo Dahlqvist  
Ordförande



Lars-Göran Thulin



Josefine Petersson



Ljubica Marusic



Tommy Viebke  
Verkställande direktör



Patrik Ströbeck

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2014



Magnus Helmfrid  
Auktoriserad revisor





## Granskningsrapport för år 2013

Jag, av fullmäktige i Perstorps kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Perstorp Bostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

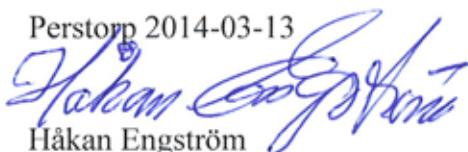
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vid min granskning har jag haft möten med bolagets VD och styrelse för diskussion och för redogörelse för verksamheten, tagit del av styrelseprotokoll och samrått med bolagets auktoriserade revisor.

**Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Perstorp 2014-03-13

  
Håkan Engström



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Perstorps Bostäder AB, org.nr 556072-8213

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Perstorps Bostäder AB för räkenskapsåret 2013.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Perstorps Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Perstorps Bostäder AB för 2013.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 13 mars 2014

  
Magnus Helmfriid  
Auktoriserad revisor



## FASTIGHETSFÖRTECKNING 2013-12-31

Fastighetsbeteckning	Adress	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5 rok		Samtliga		Bostäder		Lokaler		Garage	
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	
Loket 1	Spårvägsgatan 25-83	-	4	12	10	4	30	2 670	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiskarna 8	Bäckavägen 25 A-B	5	5	10	8	-	28	2 247	1	196	44	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiskarna 9	Bäckavägen 23 A-B	7	6	12	6	-	31	2 408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiskarna 10	Bäckavägen 21 A-B	6	9	12	5	-	32	2 414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vattumannen 18	Bäckavägen 19 A-B	11	10	7	8	-	36	2 337	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vattumannen 16	Bäckavägen 17 A-B	10	12	8	6	-	36	2 313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
Vattumannen 11	Bäckavägen 15 A-C	-	4	4	2	-	10	768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Granen 4	Allégatan 11 A-D	-	4	-	-	-	4	260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gäddan 3	Svarvareliden 4-24	-	11	-	-	-	11	616	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laxen 17	Snickaregatan 18-28	-	6	-	-	-	6	336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linden 14	Torggatan 3 A-B	1	6	8	-	-	15	1 011	5	490	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Linden 11	Köpmangatan 8	-	10	12	-	-	22	1 667	2	895	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Perstorp 21:8	Tjäderstigen 15-21	24	54	14	-	-	92	4 803	-	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-
Braxen 15	Bryggaregatan 15-17	-	-	-	-	-	-	-	8	4 959	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Karpen 23	Snickaregatan 1	-	4	10	2	-	16	1 116	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-
Lönnen 15	Hantverkaregatan 9	1	1	1	4	-	7	608	4	951	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lönnen 3	Hantverkaregatan 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lönnen 19	Hantverkaregatan 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		<b>65</b>	<b>146</b>	<b>110</b>	<b>51</b>	<b>4</b>	<b>376</b>	<b>25 574</b>	<b>20</b>	<b>7 491</b>	<b>98</b>								



# Årsredovisning 2013



Torggatan 3 • 284 31 Perstorp • Tel 0435-39 400 • Fax 0435-39 401  
[www.perstorpsbostader.se](http://www.perstorpsbostader.se)