

Årsredovisning 2015



Perstorps Bostäder AB
Org nr 556072-8213

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

DS BP M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB, organisationsnummer 556072-8213, avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Information om verksamheten

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget äger och förvaltar 378 lägenheter (377 lgh) och 23 lokaler (23 lok) per 31 december 2015. Den totala ytan utgör 33 922 kvm (33 904 kvm). Bolaget är verksam inom allmännyttan och är kommunens största bostadsbolag.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	34 524	31 253	26 538	26 123	22 518
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 815	2 249	112	1 770	1 355
Balansomslutning	tkr	204 173	203 825	172 234	142 137	134 670
Likviditet	%	85	85	67	115	78
Soliditet	%	4,5	3,1	4,6	5,5	4,5
Avkastning på totalt kapital	%	3,9	3,1	2,3	4,1	3,6

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med BFNAR 2012:1 K3.

Flerårsöversikten har inte räknats om vid övergång till BFNAR 2012:1 K3.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolagets omsättning (samtliga intäkter) för året uppgick till 35 209 tkr (33 007tkr).

Omsättningsökningen beror till största delen på att Rosenhill togs i bruk under sommar 2014 och har under 2015 haft hyra under hela 2015.

Organisation mm

En person med snickarkompetens anställdes efter sommaren.

Bostadsprojekt/- affärslokaler

Under hösten inleddes arbetet med att uppföra 8 lägenheter på fastigheten Gäddan 1. Projektet beräknas färdigt under hösten 2016 och totalkostnad för projektet beräknas till ca 8 mkr.

I "Polishuset" huserar idag kommunens verksamhet avseende ensamkommande flyktingbarn. I den nedre våningen har lokalen färdigstälts under året och avtal har tecknats med Perstorps kommun. Även övervåningen hyrs till kommunen och renoveras med avseende på krav på tillgänglighet och

PS BB 2

brand. Lokalen beräknas färdig och hyresgästpassad under 2016. I huset har även hiss installerats.

Fastighetsförvaltning

Renoveringar och underhåll har hamnat några hundra tusen kronor under budget. Det är dock en missvisande bild då budgeten är satt utifrån kassaflöde och inte utifrån K3-reglerna. Exempelvis har gavelbalkongerna och ett tak på Tjäderstigen renoverats till nyskick. Dessa kostnader, 2,3 mkr, har således aktiverats i enlighet med K3-reglerna.

Uthyrning

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 0 (1) lägenheter outhyrda. Omflyttningsfrekvenser ligger på 15,1 (16,7) %. Av dessa har 2,4 % flyttat internt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2016 beslutade styrelsen att göra en upphandling, så kallad kombo-flex, avseende uppförande av 16 lägenheter på fastigheten Lönnen 15. Projektet beräknas komma igång i slutet av 2016 till en beräknad kostnad om ca 23 mkr. Vidare beslutade styrelsen att den outnyttjade vindsytan på Torggatan skall utvecklas så att vi får tre lägenheter till. Beräknad kostnad ca 2 mkr.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Höstens hyresförhandling med Hyresgästföreningen innebar att hyrorna för 2016 höjs med 0,32 % (föregående år 1,20 %). Under hösten 2014 låste bolaget samtliga lån med en snittränta om 2,05 %. Kommunal borgensavgift tillkommer vilket innebär att snitträntan kommer att hamna på 2,30 %. Räntebindning är samma som kapitalbindning och är på ca 4 år. Bolaget kommer således påverkas positivt under ett par år framåt av gynnsamma räntekostnader och låga risker. Förvaltningsmässigt står bolaget inför en stor utmaning att se över vårt största område, Bäckavägen (164 lgh), gällande yttre skal, stammar och energibesparande åtgärder. Området är s.k. miljonprogram och har stort underhållsbehov inom tidigare nämnda områden.

PS BO N

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade förluster	-2 625 434
Årets vinst	2 862 596
	<hr/>
	237 162
	<hr/>
	kronor
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	237 162
	<hr/>
	237 162
	<hr/>
	kronor

PS ~~BO~~ M

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning	2	34 524	31 253
Övriga rörelseintäkter	2	685	1 754
		<u>35 209</u>	<u>33 007</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-12 537	-12 749
Övriga externa kostnader	3, 4	-3 713	-3 903
Personalkostnader	5	-4 756	-4 844
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 004	-5 123
Övriga rörelsekostnader		-262	-
		<u>-27 272</u>	<u>-26 619</u>
Summa rörelsens kostnader			
		7 937	6 388
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		38	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	81
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 166	-4 223
		<u>-4 122</u>	<u>-4 139</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		3 815	2 249
Resultat efter finansiella poster			
Skatt på årets resultat	7, 8	-952	-432
		<u>2 863</u>	<u>1 817</u>
Årets vinst			

RS BDA

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	176 089	173 768
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 937	7 360
Balanslåneposter		820	838
Markanläggningar	11	9 356	9 712
Förbättring miljö, ventilation, mm	12	48	67
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 584	382
		<hr/>	<hr/>
		193 834	192 127
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag		40	40
Fordringar hos intresseföretag		36	120
		<hr/>	<hr/>
		76	160
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		193 910	192 287
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		18	30
Övriga kortfristiga fordringar		344	570
Aktuella skattefordringar		38	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	986	947
		<hr/>	<hr/>
		1 386	1 547
<u>Kassa och bank</u>		<hr/>	<hr/>
		8 877	9 991
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		10 263	11 538
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		204 173	203 825

PS BO L

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (510 aktier)		510	510
Uppskrivningsfond		8 440	8 612
Reservfond		80	80
		<u>9 030</u>	<u>9 202</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad förlust		-2 625	-4 614
Årets vinst		2 863	1 817
		<u>238</u>	<u>-2 797</u>
Summa eget kapital		<u>9 268</u>	<u>6 405</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	4 751	3 799
Summa avsättningar		<u>4 751</u>	<u>3 799</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	178 147	180 089
Övriga skulder till kreditinstitut		-	61
Summa långfristiga skulder		<u>178 147</u>	<u>180 150</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	16	1 942	1 942
Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig del		-	80
Leverantörsskulder		2 472	4 401
Aktuella skatteskulder		-	27
Övriga kortfristiga skulder		716	359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 877	6 662
Summa kortfristiga skulder		<u>12 007</u>	<u>13 471</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>204 173</u>	<u>203 825</u>
Ställda säkerheter	18	Inga	105
Ansvarsförbindelser	19	61	50

PS BØ L

Kassaflödesanalys	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 937	6 388
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	6 265	5 123
Erhållen ränta	6	81
Erhållna utdelningar	38	3
Erlagd ränta	-4 181	-4 223
Betald inkomstskatt	-65	-
	<hr/>	<hr/>
	10 000	7 372
Ökning/minskning kundfordringar	12	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	187	3 423
Ökning/minskning leverantörsskulder	-1 929	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	587	-596
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 857	10 199
Investeringsverksamheten		
Förändringar i övriga långfristiga fordringar	84	8
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 972	-34 633
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 888	-34 625
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	32 190
Amortering av skuld	-2 083	-2 253
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 083	29 937
Årets kassaflöde	-1 114	5 512
Likvida medel vid årets början	9 991	4 479
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	8 877	9 991

PS ~~3~~ 2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

F o m räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

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

Värderingsprinciper, mm

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

PS BDA

Förvaltningsfastigheter

Stommar och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fönster	50 år
Yttre skal (fasad och liknande)	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex hiss)	25 år
Styr- och övervakning	15 år
Miljöhus, garage, förråd	50 år
Restpost	50 år
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	5-20 år
<i>Markanläggningar</i>	20 år
<i>Förbättring miljö, ventilation, mm</i>	10-20 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden. För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas. Perstorps kommun har beslutat, kommunfullmäktige 2015-04-21 §31, att ikläda sig en värdegaranti genombeslut Perstorps Bostäder AB om 190 mkr, innebärande att kommunen förbinder sig att vid varje tillfälle förvärva bolagets bestånd för lägst det bokförda värdet. Så länge som värdegarantin kvarstår värderar således bolaget det bokförda värdet som det lägsta värdet.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

PS BZ A

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager delat med kortfristiga skulder.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	23 432	23 092
Lokaler	11 053	8 211
Garage	380	380
Fritidslägenheter	95	115
Debiterad el, värme och vatten	277	387
Debiterad bostadsanpassning	37	-
Avgår outhyrda objekt	-750	-934
Summa	<u>34 524</u>	<u>31 253</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Annonsintäkter	113	118
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	85
Övriga intäkter	572	619
Försäkringsersättning	-	932
Summa	<u>685</u>	<u>1 754</u>

PS 30 2

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Drift (skötsel, reparation, underhåll, mm)	-5 201	-5 469
El	-979	-1 106
Värme	-3 590	-3 352
Vatten	-1 556	-1 740
Avfallshantering	-837	-720
Fastighetsskatt	-367	-356
Övrigt	-7	-7
Summa	<u>-12 537</u>	<u>-12 750</u>

Övriga externa kostnader

Försäkringar	-419	-382
Marknadsföring	-534	-476
Kabel-TV	-464	-464
Data- och larm	-517	-606
Hysesförluster för osäkra fordringar	-34	-97
Övrigt	-1 745	-1 876
Summa	<u>-3 713</u>	<u>-3 901</u>

Not 4 Leasingavtal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	221	197
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	497	615
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	<u>718</u>	<u>812</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	221	227

PS 30 12

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	2
Män	6	5
	—	—
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	794	877
Löner och ersättningar till övriga anställda	2 295	2 189
	—	—
	<u>3 089</u>	<u>3 066</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 050	1 080
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	181	351
Pensionskostnader för övriga anställda	245	249
	—	—
Totalt	<u>4 565</u>	<u>4 746</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	2
Män	3	3
	—	—
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>

DS BDA

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räntekostnader på långfristiga lån	-3 710	-3 763
Borgensavgift	-450	-455
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-5	-5
	—	—
Summa	<u>-4 166</u>	<u>-4 223</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-542	-638
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-410	206
	—	—
Skatt på årets resultat	<u>-952</u>	<u>-432</u>

Genomsnittlig effektiv skattesats (%)	25	19
---------------------------------------	----	----

Avstämning effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	3 815	2 249
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	-839	-495

Skatteeffekt av:

Övriga ej avdragsgilla kostnader	-5	-63
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	603	-
Utnyttjat underskottsavdrag	410	206
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader	-169	-638

Redovisad skatt	-	-
-----------------	---	---

Effektiv skattesats	-	-
---------------------	---	---

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Bolagets uppskjutna skatteskuld består av skattefordran avseende underskottsavdrag samt uppskjuten skatteskuld till följd av skillnade mellan bokföringsmässiga värden på byggnader, se vidare not 7.

PS BB n

Not 8 Uppskjuten skatt

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
IB	-3 799	-
Överfört justering av uppskjuten skatt från eget kapital 2014-01-01	-	-3 367
Periodens förändring	-952	-432
	<u>-4 751</u>	<u>-3 799</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	186 356	136 364
Inköp	6 156	949
Aktiverad ränta	-	474
Omklassificeringar	284	48 569
	<u>192 796</u>	<u>186 356</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 796	186 356
Ingående avskrivningar	-20 961	-17 728
Årets avskrivningar	-3 947	-3 233
	<u>-24 908</u>	<u>-20 961</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 908	-20 961
Ingående uppskrivningar	8 613	8 785
Årets förändringar	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
	<u>8 441</u>	<u>8 613</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 441	8 613
Erhållet bidrag	-240	-240
	<u>-240</u>	<u>-240</u>
Utgående ackumulerade bidrag	-240	-240
	<u>176 089</u>	<u>173 768</u>
Utgående restvärde enligt plan	176 089	173 768
Taxeringsvärden fastigheter	105 001	102 707
Redovisat värde (Byggnader och mark + Markanläggningar + Förbättring miljö, ventilation, mm)	185 493	183 547
Verkligt värde	254 759	254 759

RS BD

2015

2014

Beräkning av verkligt värde

Datchas system har använts för framtagande av marknadsvärdet. Avkastningsränta har satts till 6,5%. Normalårskorrigerade faktiska kostnader för el, värme, vatten och sophämtning (mediakostnader) har använts. För övriga kostnader (administration, reparationer, underhåll, mm) ligger Datchas nyckeltal som grund.

Perstorps kommun har beslutat, kommunfullmäktige 2015-04-21 §31, att ikläda sig en värdegaranti gentemot Perstorps Bostäder AB om 190 mkr, innebärande att kommunen förbinder sig att vid varje tillfälle förvärva bolagets bestånd för lägst det bokförda värdet. Så länge som värdegarantin kvarstår värderar således bolaget det bokförda värdet som det lägsta värdet. Då verkligt värde väsentligt överstiger det bokförda värdet är värdegarantin, för tillfället, utan väsentlig nytta.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 936	14 634
Årets förändringar		
-Inköp	160	1 855
-Försäljningar och utrangeringar	-608	-1 553
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 488	14 936
Ingående avskrivningar	-7 576	-7 806
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	347	1 553
-Avskrivningar	-1 322	-1 323
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 551	-7 576
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 937</u>	<u>7 360</u>

VS BB M

Not 11 Markanläggningar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 506	2 664
Årets förändringar		
-Inköp	170	2 506
-Omklassificeringar	-	5 280
-Aktiverad ränta	-	56
-korrigerig, fel IB	2	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 678	10 506
Ingående avskrivningar	-794	-466
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-526	-328
-Korrigerig, fel IB	-2	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 322	-794
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 356</u>	<u>9 712</u>

Not 12 Förbättring miljö, ventilation, mm

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 727	5 877
Utrangering	-453	-150
	<hr/>	<hr/>
Summa	5 274	5 727
Ingående avskrivningar	-5 660	-5 783
Utrangering	453	150
Årets avskrivningar	-19	-27
	<hr/>	<hr/>
Summa	-5 226	-5 660
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>48</u>	<u>67</u>

RS BO N

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående nedlagda kostnader	382	25 461
Under året nedlagda kostnader	1 486	29 300
Under året genomförda omfördelningar	-284	-54 379
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>1 584</u>	<u>382</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda hyror	97	84
Övriga poster	889	863
	<hr/>	<hr/>
	<u>986</u>	<u>947</u>

Not 15 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets reultat</u>
Eget kapital 2015-01-01	510	8 612	80	-4 614	1 817
Omföring av föregående års resultat			-	1 817	-1 817
Omföring avskrivning Linden 11		-172		172	
Årets resultat	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<u>2 862</u>
Eget kapital 2015-12-31	510	8 440	80	-2 625	2 862

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår till 7 250 tkr (7 250 tkr)

DS ~~BD~~ N

Not 16 Upplåning

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt _____
Per 2015-12-31				
Total upplåning	26 534	83 784	69 771	180 089

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2,05 %	2,30 %
Kommunal borgensavgift tillkommer med	0,25 %	0,25 %

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	-98	-94
Upplupna sociala avgifter	-128	-114
Förutbetalda hyror och avgifter	-4 794	-4 619
Övriga poster	-1 857	-1 835
Summa	<u>-6 877</u>	<u>-6 662</u>

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	-	105
	0	<u>105</u>

PS BB N

Not 19 Ansvarsförbindelser

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastigo KAB	61	50
Summa ansvarsförbindelser	<u>61</u>	<u>50</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-04-28 för fastställelse.

Perstorp 2016-04-20



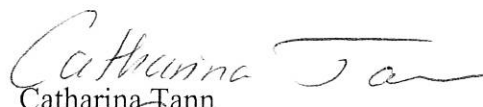
Patrik Ströbeck
Ordförande




Bo Dahlqvist



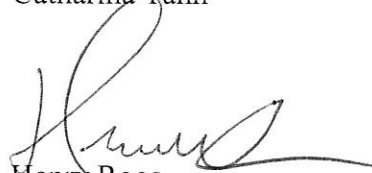
Lars-Göran Thulin



Catharina Tann

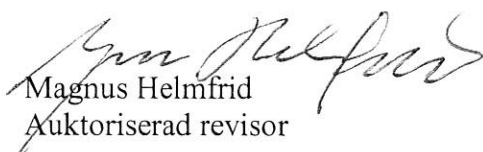


Pia Galia



Henry Roos
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-22



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor



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 2015.

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 revisionssed 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 2015 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.

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 räkenskapsåret 2015.

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 revisionssed 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 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg den 22 april 2016


Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Perstorp Bostäder AB organisationsnummer 556072-8213

Till Kommunfullmäktige i Perstorp kommun

Granskningsrapport för år 2015

Jag av kommunfullmäktige i Perstorp kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Perstorp Bostäder AB:s verksamhet.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

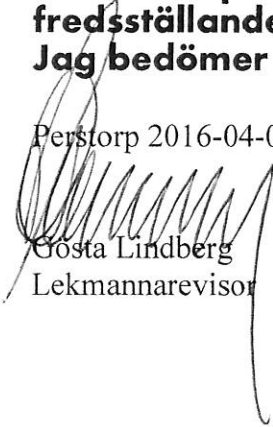
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån fastställda ägaredirektiv.

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

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 varit tillräcklig.

Perstorp 2016-04-05



Gösta Lindberg
Lekmannarevisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2015-12-31

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	Yta	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	12	11	7	7	-						37	2 339	-	-	-	-	-	-
Vattumannen 16	Bäckavägen 17 A-B	11	13	8	5	-						37	2 315	-	-	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	340	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-						-	-	11	5808	-			
Karpen 23	Snickaregatan 1	-	4	10	2	-						16	1 116	-	-	6			
Lönnen 15	Hantverkaregatan 9	1	1	1	4	-						7	608	4	951	-			
Gäddan 1	Postgatan 12	-	-	-	-	-						-	-	-	-	-			
		67	148	110	49	4						378	25 582	23	8340	98			

Årsredovisning 2015



Torggatan 3 • 284 31 Perstorp • Tel 0435-39 400 • Fax 0435-39 401
www.perstorpsbostader.se