

Perstorps Bostäder AB
Org nr 556072-8213

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB, organisationsnummer 556072-8213, avger härmed följande årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Information om verksamheten

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget har sitt säte i Perstorps kommun och äger och förvaltar 403 lägenheter (387 lgh) och 25 lokaler (25 lok) per 31 december 2018. Den totala ytan utgör 35 881 kvm (34 792 kvm). Bolaget är verksam inom allmännyttan.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	38 249	36 230	35 280	34 524	31 253
Resultat efter finansiella poster	tkr	4 433	3 312	3 255	3 815	2 249
Balansomslutning	tkr	237 463	237 192	215 353	204 173	203 825
Likviditet	%	84	104	119	85	85
Soliditet	%	7,6	6,0	5,5	4,5	3,1
Avkastning på totalt kapital	%	3,4	3,0	3,4	3,9	3,1

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.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-01-01	510	8 097	80	3 118	2 579
Omföring av föregående års resultat				2 579	-2 579
Omföring avskrivning Linden 11		-172		172	
Årets resultat	—	—	—	—	3 825
Eget kapital 2018-12-31	510	7 925	80	5 869	3 825

Aktieägaren har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 7 250 tkr (7 250 tkr).

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolagets omsättning (samtliga intäkter) för året uppgick till 39 666 tkr (37 295 tkr). Omsättningsökningen beror till största delen på att sexton lägenheter på fastigheten Lönnen 15 har tillkommit.

Organisation mm

Inga personal- eller organisatoriska förändringar. Utropsjouren (halka och snö) har även under denna vinter hanterats med både egen personal och med kommunens personal. Det har fungerat tillfredställande.

Bostadsprojekt

Under året har uppförandet av 16 lägenheter på Lönnen 15 slutförts och inflyttning skedde 1 februari. Investeringen uppgick till strax under 28 mkr och ca 4,6 mkr erhöles, för samma projekt, i statligt investeringsstöd.

Uthyrning

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 1 (1) lägenhet outhyrd. Omflyttningsfrekvenser har ökat något och ligger nu på 14,1 (11,9) %. Av dessa har 2,5 % flyttat internt.

Miljöarbete och fastighetsförvaltning

Bolagets största miljöpåverkan är energiförbrukningen i fastigheterna. Förbrukningen kan delas in i tre delar, det vill säga el, värme och vatten. Uppföljningar görs löpande och månadsvis för att ha kontroll i fastighetsbeståndet. Tekniska åtgärder för energieffektiviseringar hanteras både i befintligt bestånd och i nyproduktion.

I slutet av året beslutade styrelsen att bolaget ska anmäla sig till Allmännyttans klimatinitiativ. Detta innebär att bolaget har förbundit sig att följa klimatinitiativets uppsatta mål, dvs att:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30 procent lägre energianvändning till år 2030. (räknat från år 2007)

Avseende våra avfall så har vi löpande ronderingar, där vi kontrollerar att det är snyggt och rätt sorterat, i våra miljörum. Miljörummen på samtliga områden har så kallat "Bedasystem", vilket innebär 10 olika fraktioner att sortera i. Från och med årsskiftet 2018 har matavfallet biopåsar.

Styrelsen har tidigare beslutat att våra fordon, när det är dags att dessa skall bytas, främst ska vara eldrivna där det går att genomföra. Bolaget har idag en eldriven bil och en eldriven cykel i verksamheten.

Större genomförda och aktiverade renoveringsprojekt under året:

- | | |
|------------------------------------|---------|
| - Ombyggnad hissar på Bäckavägen | 2,7 mkr |
| - Nya entréer på Bäckavägen | 2,2 mkr |
| - Byte tak och plank Svarvareliden | 3,1 mkr |

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Höstens hyresförhandling med Hyresgästföreningen innebar att hyrorna för 2019 höjs med 1,65 % (föregående år 0,68 %) på hela bostadsbeståndet. I förvaltningen har vi påbörjat arbetet 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinster		5 869 259
Årets vinst		3 824 517
	kronor	<u>9 693 776</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs		9 693 776
	kronor	<u>9 693 776</u>

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	38 653	36 230
Övriga rörelseintäkter	2	1 014	1 065
		<hr/>	<hr/>
		39 667	37 295
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-14 655	-14 429
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 381	-4 080
Personalkostnader	5	-5 782	-5 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 866	-6 317
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-31 684	-30 148
Rörelseresultat		7 983	7 147
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 568	-3 868
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-3 550	-3 835
Resultat efter finansiella poster		4 433	3 312
Skatt på årets resultat	7, 8	-608	-733
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		<u>3 825</u>	<u>2 579</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Byggnader och mark</u>	9	207 612	181 019
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 939	4 337
Balanslåneposter		766	784
Markanläggningar	11	7 885	8 426
Förbättring miljö, ventilation, mm	12	-	16
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 346	24 064
		<u>221 548</u>	<u>218 646</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag		40	40
Fordringar hos intresseföretag		45	51
		<u>85</u>	<u>91</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>221 633</u>	<u>218 737</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		121	122
Övriga kortfristiga fordringar		654	828
Aktuella skattefordringar		681	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 443	2 634
		<u>2 899</u>	<u>3 584</u>
<u>Kassa och bank</u>		12 931	14 871
Summa omsättningstillgångar		<u>15 830</u>	<u>18 455</u>
Summa tillgångar		<u>237 463</u>	<u>237 192</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (510 aktier)		510	510
Uppskrivningsfond		7 925	8 097
Reservfond		80	80
		<hr/>	<hr/>
		8 515	8 687
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets vinst		3 825	2 579
Balanserat resultat		5 869	3 118
		<hr/>	<hr/>
		9 694	5 697
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		18 209	14 384
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	5 522	4 914
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		5 522	4 914
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	194 751	200 201
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		194 751	200 201
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	15	5 449	5 449
Leverantörsskulder		4 898	1 917
Aktuella skatteskulder		-	1 226
Övriga kortfristiga skulder		639	431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 995	8 670
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		18 981	17 693
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		237 463	237 192
		<hr/>	<hr/>

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 982	7 147
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	6 866	6 317
Erhållen ränta	1	2
Erhållna utdelningar	18	31
Erlagd ränta	-3 567	-3 944
Betald inkomstskatt	-1 242	-676
	<hr/>	<hr/>
	10 058	8 877
Ökning/minskning kundfordringar	-121	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	822	-1 261
Ökning/minskning leverantörsskulder	330	-196
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-468	776
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 621	8 196
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 117	-28 510
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	6	-9
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 111	-28 519
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	23 000
Amortering av skuld	-5 450	-3 710
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 450	19 290
Årets kassaflöde	-1 940	-1 032
Likvida medel vid årets början	14 871	15 903
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	12 931	14 871

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 än 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, utrangeras 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:

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 2016-03-23 §23, att ikläda sig en värdegaranti gentemot Perstorps Bostäder AB om 210,9 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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	26 119	24 397
Lokaler	11 809	11 272
Garage	408	385
Fritidslägenheter	118	99
Debiterad el, värme och vatten	494	303
Debiterad bostadsanpassning	17	97
Avgår outhyrda objekt	-312	-323
Summa	<u>38 653</u>	<u>36 230</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Annonsintäkter	80	94
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	85
Övriga intäkter	934	886
Summa	<u>1 014</u>	<u>1 065</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Drift (skötsel, reparation, underhåll, mm)	-6 809	-6 811
El	-1 237	-1 108
Värme	-3 566	-3 537
Vatten	-1 727	-1 697
Avfallshantering	-943	-910
Fastighetsskatt	-366	-359
Övrigt	-7	-7
Summa	<u>-14 655</u>	<u>-14 429</u>

Övriga externa kostnader

Försäkringar	-512	-475
Marknadsföring	-423	-400
Kabel-TV	-507	-507
Data- och larm	-806	-558
Hysesförluster för osäkra fordringar	-46	-66
Övrigt	-2 087	-2 074
Summa	<u>-4 381</u>	<u>-4 080</u>

Not 4 Leasingavtal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	55	209
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1	53
	<u>56</u>	<u>262</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	213	209

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
	—	—
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	852	835
Löner och ersättningar till övriga anställda	2 819	2 630
	—	—
	<u>3 671</u>	<u>3 465</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 299	1 206
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	192	194
Pensionskostnader för övriga anställda	361	284
	—	—
Totalt	<u>5 523</u>	<u>5 149</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>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader på långfristiga lån	-3 060	-3 354
Borgensavgift	-502	-514
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-6	-
	—	—
Summa	<u>-3 568</u>	<u>-3 868</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	-	564
Justering avseende tidigare år	-313	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 460	169
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-539	-
	—	—
Skatt på årets resultat	<u>608</u>	<u>733</u>
Genomsnittlig effektiv skattesats (%)	13,7	22,1
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	4 433	3 312
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	975	729
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	8	5
Skattemässiga direktavdrag avseende aktivering i byggnad	-1 848	-370
Aktiverat underskott	576	-
Skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	289	200
Förändring av skattesats	-313	-
Förändring uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	1 460	169
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-539	-
	—	—
Redovisad skatt	608	733
Effektiv skattesats (%)	13,7	22,1

Uppllysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Bolagets uppskjutna skatteskuld uppkommer till följd av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader, se vidare not 8

Not 8 Uppskjuten skatt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IB	4 914	4 744
Periodens förändring	608	170
	<u>5 522</u>	<u>4 914</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	207 951	193 154
Inköp	4 622	2 467
Omklassificeringar	31 785	12 330
	<u>244 358</u>	<u>207 951</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 358	207 951
Ingående avskrivningar	-33 305	-28 975
Årets avskrivningar	-4 993	-4 330
	<u>-38 298</u>	<u>-33 305</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 298	-33 305
Ingående uppskrivningar	8 097	8 269
Årets förändringar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
	<u>7 925</u>	<u>8 097</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 925	8 097
Ingående bidrag	-1 724	-240
Erhållet bidrag	-4 649	-1 484
	<u>-6 373</u>	<u>-1 724</u>
Utgående ackumulerade bidrag	-6 373	-1 724
Utgående restvärde enligt plan	<u>207 612</u>	<u>181 019</u>
Taxeringsvärden fastigheter	104 852	102 119
Redovisat värde (Byggnader och mark + Markanläggningar + Förbättring miljö, ventilation, mm)	215 497	189 461
Verkligt värde	336 193	311 035

2018

2017

Beräkning av verkligt värde

Datchas system har använts för framtagande av marknadsvärdet. Avkastningsränta har satts till 5,5%. 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 2016-03-23 §31, att ikläda sig en värdegaranti gentemot Perstorps Bostäder AB om 210,9 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>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	15 107	14 984
Årets förändringar		
-Inköp	594	387
-Försäljningar och utrangeringar	-	-264
-Omklassificeringar	134	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 835	15 107
Ingående avskrivningar	-10 770	-9 793
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	264
-Avskrivningar	-1 126	-1 241
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 896	-10 770
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 939</u>	<u>4 337</u>

Not 11 Markanläggningar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 823	10 823
Årets förändringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 823	10 823
Ingående avskrivningar	-2 397	-1 856
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-541	-541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 938	-2 397
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 885</u>	<u>8 426</u>

Not 12 Förbättring miljö, ventilation, mm

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 274	5 274
Summa	5 274	5 274
Ingående avskrivningar	-5 258	-5 242
Årets avskrivningar	16	-16
Summa	-5 274	-5 258
Utgående restvärde enligt plan	<u>-</u>	<u>16</u>

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående nedlagda kostnader	24 064	10 474
Under året nedlagda kostnader	9 470	26 292
Under året genomförda aktiveringar	-31 919	-12 330
Omklassificering som kostnad	-269	-372
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>1 346</u>	<u>24 064</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupet investeringsbidrag	-	1 484
Förutbetald försäkring	653	447
Övriga poster	790	703
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 443</u>	<u>2 634</u>

Not 15 Upplåning

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	<u>Mindre än 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Totalt</u>
Per 2018-12-31				
Total upplåning	5 449	21 797	172 954	200 200

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1,53 %	1,77 %
Kommunal borgensavgift tillkommer med	0,25 %	0,25 %

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

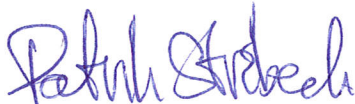
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt/löneskatt	512	-
Osäkra fordringar	65	53
Upplupna semesterlöner	216	165
Upplupna sociala avgifter	171	152
Förutbetalda hyror och avgifter	4 820	4 596
Övriga poster	2 211	3 704
Summa	<u>7 995</u>	<u>8 670</u>

Not 17 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastigo KAB	68	65
Summa eventualförpliktelser	<u>68</u>	<u>65</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-04-11 för fastställelse.

Perstorp 2019-03-07



Patrik Ströbeck
Ordförande



Bo Dahlqvist



Lars-Göran Thulin



Catharina Tann



Pia Galia



Henry Roos
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26.

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Perstorps Bostäder AB för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår 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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Perstorps Bostäder AB 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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Perstorps Bostäder AB för räkenskapsåret 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 Perstorps Bostäder AB 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

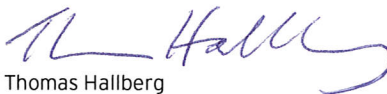
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Perstorp den 26 mars 2019

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Perstorp Bostäder AB organisationsnummer 556072-8213

Till Kommunfullmäktige i Perstorp kommun

Granskningsrapport för år 2018

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, ägaredirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

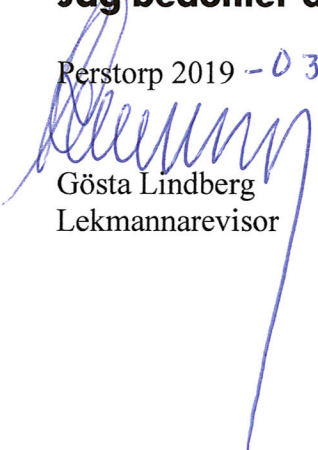
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente

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 2019 -03-26


Gösta Lindberg
Lekmannarevisor