

Perstorps Bostäder AB
Org nr 556072-8213

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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 2019.

Information om verksamheten

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget har sitt säte i Perstorps kommun och äger och förvaltar 404 lägenheter (403 lgh) och 26 lokaler (25 lok) per 31 december 2019. Den totala ytan utgör 35 933 kvm (34 792 kvm). Bolaget är verksam inom allmännyttan.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	40 081	38 653	36 230	35 280	34 524
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 451	4 433	3 312	3 255	3 815
Balansomslutning	tkr	232 062	237 463	237 192	215 353	204 173
Likviditet	%	110	84	104	119	85
Soliditet	%	9,0	7,6	6,0	5,5	4,5
Avkastning på totalt kapital	%	3,0	3,4	3,0	3,4	3,9

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 2019-01-01	510	7 925	80	5 869	3 825
Omföring av föregående års resultat				3 825	-3 825
Omföring avskrivning Linden 11		-172		172	
Årets resultat					<u>2 730</u>
Eget kapital 2019-12-31	510	7 753	80	9 866	2 730

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 42 616 tkr (39 667 tkr). Omsättningsökningen beror till största delen på, utöver löpande förhandlade hyreshöjningar, föräkringsintäkter efter en brand och ett nytt förvaltningsavtal avseende systerbolaget Perstorp Näringslivs AB.

Organisation mm

Under året har en person anställts i bolaget. Utropsjouren (halka och snö) har även under denna vinter hanterats med både egen personal och med kommunens personal. Det har fungerat tillfredställande.

Uthyrning

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 1 (1) lägenhet outhyrd. Omflyttningsfrekvenser har minskat något och ligger nu på 13,4 (14,1) %. 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 2018 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 helt eldriven bil, en laddhybridbil och en eldriven cykel i verksamheten.

Större genomförda och aktiverade renoveringsprojekt under året:

- Ombyggnad hissar på Bäckavägen	1,6 mkr
- Nya entréer på Bäckavägen etapp 2	2,0 mkr
- Nytt lås- och passagesystem på Bäckav.	1,0 mkr
- Nytt tak Lönne 13	0,6 mkr
- Ny ventilation Biblioteket	0,5 mkr

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Höstens hyresförhandling med Hyresgästföreningen har ännu inte slutförts vilket innebär osäkerhet gällande nästa års omsättning. Föregående år höjdes hyrorna med 1,65 % och dom förhandlingarna som till dags dato, i omgivningen, är slutförda har nivån i paritet med föregående år. 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. 7 Januari 2020 förvärvades ett nytt bostadsområde (67 lägenheter) vilket innebär en väsentlig omsättningsökning nästa år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

7 januari 2020 förvärvades bolaget Jägarfastigheten i Perstorp AB, 559222-6210, som innehåller fastigheten Jägaren 1 i Perstorp. Bolaget köptes för 35 miljoner kronor och fusion med Perstorps Bostäder AB är påbörjad (registrerades 2020-03-03 på Bolagsverket). Fastigheten innehåller 67 lägenheter och 6 lokaler.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinster	9 865 641
Årets vinst	2 730 073
	<hr/>
	kronor 12 595 714
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	12 595 714
	<hr/>
	kronor 12 595 714



Resultaträkning	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	40 081	38 653
Övriga rörelseintäkter	2	2 535	1 014
		<hr/>	<hr/>
		42 616	39 667
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-16 946	-14 655
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 865	-4 381
Personalkostnader	5	-6 546	-5 782
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 187	-6 866
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-35 544	-31 684
Rörelseresultat		7 072	7 983
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 652	-3 568
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-3 621	-3 550
Resultat efter finansiella poster		3 451	4 433
Skatt på årets resultat	7, 8	-721	-608
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		<u>2 730</u>	<u>3 825</u>



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	207 964	207 612
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 157	3 939
Balanslåneposter		748	766
Markanläggningar	11	7 344	7 885
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	618	1 346
		<hr/>	<hr/>
		220 831	221 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		40	40
Fordringar hos intresseföretag		43	45
		<hr/>	<hr/>
		83	85
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		220 914	221 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		55	121
Övriga kortfristiga fordringar		132	654
Aktuella skattefordringar		1 198	681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 457	1 443
		<hr/>	<hr/>
		5 842	2 899
Kassa och bank		<hr/>	<hr/>
		5 306	12 931
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		11 148	15 830
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		232 062	237 463



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (510 aktier)		510	510
Balanserat resultat		9 865	5 869
Uppskrivningsfond		7 753	7 925
Reservfond		80	80
		<u>18 208</u>	<u>14 384</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets vinst		2 730	3 825
Summa eget kapital		<u>20 938</u>	<u>18 209</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	6 243	5 522
Summa avsättningar		<u>6 243</u>	<u>5 522</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	189 098	194 751
Summa långfristiga skulder		<u>189 098</u>	<u>194 751</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	14	5 551	5 449
Leverantörsskulder		1 842	4 898
Övriga kortfristiga skulder		704	639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 686	7 995
Summa kortfristiga skulder		<u>15 783</u>	<u>18 981</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>232 062</u>	<u>237 463</u>



Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 072	7 982
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	7 187	6 866
Erhållen ränta	-	1
Erhållna utdelningar	31	18
Erlagd ränta	-3 638	-3 567
Betald inkomstskatt	-517	-1 242
	<hr/>	<hr/>
Ökning/minskning kundfordringar	10 135	10 058
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	66	-121
Ökning/minskning leverantörsskulder	-2 492	822
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-188	330
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 263	10 621
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 339	-7 117
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	2	6
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 337	-7 111
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-5 551	-5 450
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 551	-5 450
Årets kassaflöde	-7 625	-1 940
Likvida medel vid årets början	12 931	14 871
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	5 306	12 931



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

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.

ES AB B B B B 1

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>2019</u>	<u>2018</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	26 875	26 119
Lokaler	12 033	11 809
Garage	414	408
Fritidslägenheter	118	118
Debiterad el, värme och vatten	507	494
Debiterad bostadsanpassning	6	17
Förvaltningsuppdrag	500	-
Avgår outhyrda objekt	-372	-312
Summa	<u>40 081</u>	<u>38 653</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Annonsintäkter	-	80
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	325	-
Övriga intäkter	685	934
Försäkringsersättning	1 525	-
Summa	<u>2 535</u>	<u>1 014</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Drift (skötsel, reparation, underhåll, mm)	-6 930	-6 809
El	-1 370	-1 237
Värme	-3 534	-3 566
Vatten	-1 904	-1 727
Avfallshantering	-961	-943
Fastighetsskatt	-535	-366
Försäkringsskador	-1 686	-
Övrigt	-26	-7
Summa	<u>-16 946</u>	<u>-14 655</u>
 <u>Övriga externa kostnader</u>		
Försäkringar	-784	-512
Marknadsföring	-237	-423
Kabel-TV	-526	-507
Data- och larm	-856	-806
Hysesförluster för osäkra fordringar	-109	-46
Övrigt	-2 353	-2 087
Summa	<u>-4 865</u>	<u>-4 381</u>

Not 4 Leasingavtal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	1	55
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-	1
	1	56
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	63	213

Handwritten signature in blue ink.

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	1
Män	6	6
	—	—
Totalt	<u>8</u>	<u>7</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 013	852
Löner och ersättningar till övriga anställda	3 142	2 819
	—	—
	<u>4 155</u>	<u>3 671</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 455	1 299
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	248	192
Pensionskostnader för övriga anställda	416	361
	—	—
Totalt	<u>6 274</u>	<u>5 523</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>2019</u>	<u>2018</u>
Räntekostnader på långfristiga lån	-3 160	-3 060
Borgensavgift	-487	-502
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-5	-6
	—	—
Summa	<u>-3 652</u>	<u>-3 568</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Justering avseende tidigare år	-	-313
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 012	1 460
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-291	-539
	—	—
Skatt på årets resultat	<u>721</u>	<u>608</u>
Genomsnittlig effektiv skattesats (%)	20,9	13,7
Avstämning effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	3 451	4 433
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %, 22 %):	711	975
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10	8
Skattemässiga direktavdrag avseende aktivering i byggnad	-1 184	-1 848
Aktiverat underskott	291	576
Skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	172	289
	—	—
Redovisad skatt	-	-

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

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

[Handwritten signature]

Not 8 Uppskjuten skatt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IB	5 522	4 914
Periodens förändring	721	608
	<u>6 243</u>	<u>5 522</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	244 358	207 951
Inköp	5 748	4 622
Omklassificeringar	-	31 785
	<u>250 106</u>	<u>244 358</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 106	244 358
Ingående avskrivningar	-38 298	-33 305
Årets avskrivningar	-5 224	-4 993
	<u>-43 522</u>	<u>-38 298</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 522	-38 298
Ingående uppskrivningar	7 925	8 097
Årets förändringar	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
	<u>7 753</u>	<u>7 925</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 753	7 925
Ingående bidrag	-6 373	-1 724
Erhållet bidrag	-	-4 649
	<u>-6 373</u>	<u>-6 373</u>
Utgående ackumulerade bidrag	-6 373	-6 373
Utgående restvärde enligt plan	<u>207 964</u>	<u>207 612</u>
Taxeringsvärden fastigheter	170 894	104 852
Redovisat värde (Byggnader och mark + Markanläggningar + Förbättring miljö, ventilation, mm)	215 308	215 497
Verkligt värde	348 640	336 193

AA Pö B BZ H 7

2019

2018

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>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	15 835	15 107
Årets förändringar		
-Inköp	1 450	594
-Försäljningar och utraneringar	-1 120	-
-Omklassificeringar	-	134
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 165	15 835
Ingående avskrivningar	-11 896	-10 770
Årets förändringar		
-Försäljningar och utraneringar	1 120	-
Rättelse ingående avskrivning	-1	-
-Avskrivningar	-1 231	-1 126
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 008	-11 896
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 157</u>	<u>3 939</u>

[Handwritten signature]

Not 11 Markanläggningar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 823	10 823
- Inga förändringar under året		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 823	10 823
Ingående avskrivningar	-2 938	-2 397
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-541	-541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 479	-2 938
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 344</u>	<u>7 885</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 346	24 064
Under året nedlagda kostnader	7 528	9 470
Under året genomförda aktiveringar	-5 748	-31 919
Omklassificering som kostnad	-2 508	-269
Utgående nedlagda kostnader	<u>618</u>	<u>1 346</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetald försäkring	675	653
Upplupen försäkringsersättning	1 525	-
Förutbetald handpenning Jägaren 1	1 000	-
Upplupen förvaltningsintäkt	500	-
Övriga poster	757	790
	<u>4 457</u>	<u>1 443</u>



Not 14 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 2019-12-31				
Total upplåning	5 551	22 204	166 894	194 649

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1,59 %	1,53 %
Kommunal borgensavgift tillkommer med	0,25 %	0,25 %

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt/löneskatt	694	512
Osäkra fordringar	-	65
Upplupna semesterlöner	282	216
Upplupna sociala avgifter	210	171
Förutbetalda hyror och avgifter	4 431	4 820
Övriga poster	2 069	2 211
Summa	<u>7 686</u>	<u>7 995</u>

Not 16 Eventualförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastigo KAB	71	68
Summa eventualförpliktelser	<u>71</u>	<u>68</u>

Handwritten signature: OAA B B B B J 1

Not 17 Händelser efter balansdagen

7 januari 2020 förvärvades bolaget Jägarfastigheten i Perstorp AB, 559222-6210, som innehåller fastigheten Jägaren 1 i Perstorp. Bolaget köptes för 35 miljoner kronor och fusion med Perstorps Bostäder AB är påbörjad (registrerades 2020-03-03 på Bolagsverket). Fastigheten innehåller 67 lägenheter och 6 lokaler och anskaffningen hamnar, efter fusion, som anläggningstillgångar.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2020-04-16 för fastställelse.

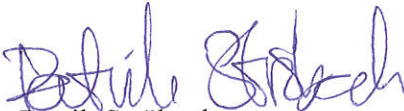
Perstorp 2020-03-12



Bo Dahlqvist
Ordförande



Catharina Tann
Vice ordförande



Patrik Ströbeck



Pia Galia



Arnold Andréasson



Henry Roos
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25.

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Perstorps Bostäder AB organisationsnummer 556072-8213

Till kommunfullmäktige i Perstorps kommun

Jag av kommunfullmäktige i Perstorps kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Perstorp Bostäder AB:s verksamhet under år 2019.

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 verksamheten och den interna kontrollen samt pröva om verksamheten bedrivits enl. bolagsordning, kommunfullmäktiges uppdrag och mål samt enl de föreskrifter som gäller för verksamheten.

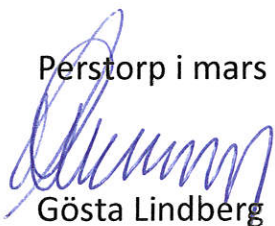
Granskningen har utförts enl. aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och enl. kommunens revisionsreglemente.

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

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

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig

Perstorp i mars 2020



Gösta Lindberg

Lekmannarevisor

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av Perstorps Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 räkenskaper. 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 överträdelser 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 25 mars 2020

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor