

Årsredovisning

2006



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB, organisationsnummer 556072-8213, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2006-01-01-2006-12-31.

Under året har vi tömt alla lägenheter på Torggatan och renovering av fastigheten har påbörjats av NCC.

Under året har bolaget köpt fastigheten Karpen 12 med adress Hantverkaregatan 8 i Perstorp samt Karpen 23:4 (parkeringsplatsen). En volymstudie på tomterna är utförd. Vi har även gått ut och gjort en upphandlingsförfrågan på byggnation. De offerter vi fick in var inte kompletta utan upphandlingen fick avbrytas.

Kommunens inrättande av kommunbanken har givit oss bra låneräntor och vi har kunnat hålla vår lånebudget.

Tidningen "Bo-bladet" har kommit ut med fyra nummer i år. Sidantalet ökades till 16 sidor. I samtliga nummer har vi presenterat något känt ansikte från kommunen.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Perstorps Bostäder AB äger 239 lägenheter och 6 lokaler per den 31 december 2006.

De tre sophysen på Bäckavägen invigdes i början på året.

En näringslivsmässa hölls den 22-23 april, där Perstorps Bostäder deltog.

Perstorps Bostäder har flyttat sitt kontor till Torggatan 3.

Nyckeltalsanalysen med åtgärdsförslag av Fasticon AB. Den innefattade Perstorps Bostäder, Perstorps Kommuns fastigheter och Perstorps Näringsliv AB. Utredningen är presenterad för KSAU samt Kommunstyrelsen. Lobbying för denna utredning har gjorts, ännu finns inget intresse att spara några pengar.

ORGANISATION

Antalet anställda i bolaget är oförändrat 4 st, varav 2 män och 2 kvinnor. VD arbetar 30 %, lokalvårdaren arbetar 50 % övriga 100 %.

BYGGVERKSAMHET OCH UNDERHÅLL

Putsning av ytterligare en tegelgavel på Bäckavägen 17 har utförts. Den sista gaveln på Bäckavägen 25 är beställd och utförs sommaren 2007.

Vårt avtal med TAC att installera utrustning i samtliga våra undercentraler fortgår. Undercentralerna på Allegatan 11 och Bäckavägen 15 har fått en modern elektronisk styrning. Undercentralerna är uppkopplade via modem så att man kan övervaka dem via dator.

Under året har vi monterat ytterligare 3 st. garageportar på Spårvägsgatan.

På Bäckavägen 17 har vi tagit bort förråden på vinden och byggt nya källarförråd av Troax.

Garagen på Bäckavägen 25 har renoverats utvändigt.

Kommunen sköter numera vår snöskottning.

UTHYRNINGSSITUATIONEN

Uthyrningssituationen för helåret har varit god och den låga vakansgraden har hållit i sig. Vid bokslutsdatum var endast 3 (1) lägenheter lediga och samtliga tillgängliga lägenheter var uthyrda den 1 januari 2007. Efter avslutad renovering av Torggatan är samtliga lägenheter uthyrda och inflyttning skedde den 1 mars 2007.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Överenskommelse med Hyresgästföreningen Norra Skåne träffades om hyran för 2006. Utfallet av denna förhandling innebar att bostadshyran höjs med 11 kronor per kvadratmeter, Kabel-TV höjs med 27 kronor per månad samt garagen höjs med 15 kronor per månad.

Ny hyresförhandling för år 2007 har träffats med Hyresgästföreningen Norra Skåne. Den innebär att bostadshyran höjs från den 1 januari för alla 1:or, 4:or och 5:or med 80 kronor per månad och alla 2:or och 3:or med 120 kronor per månad.

EKONOMI

Under året har lån amorterats med 540 tkr.

NYCKELTAL

Nyckeltal		2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	tkr	12 330	12 225	11 051	10 421
Resultat efter finansiella poster	tkr	580	29	-561	-753
Balansomslutning	tkr	62 352	57 278	51 399	51 036
Soliditet	%	4	3	2	1
Likviditet	%	62	95	75	46

Soliditet: Redovisat eget kapital i relation till balansomslutningen.

Likviditet: Omsättningstillgångar exkl. varulager delat med kortfristiga skulder.

FRAMTIDEN

Inflyttning på Torggatan 3 sker den 1 mars. Samtliga lägenheter och lokaler är uthyrda.

Den sista tegelgaveln på Bäckavägen 25 kommer att göras till sommaren.

Projektgaranti har fått i uppdrag att hålla i projekteringen och upphandlingen av den ev. byggnationen vi kommer att göra på Hantverkaregatan.

Vi har även diskussion om hur vi kommer att fortsätta med renovering av långfasader på höghusen på Bäckavägen. Efter detta kommer vi att börja planera ombyggnaden av trädgårdarna.

STYRELSEN

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

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Tommy Viebke

REVISORER

Ordinarie

Magnus Helmfrid Auktoriserad revisor

Suppleanter

P-O Rosenqvist Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Jan Fogelberg

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

SABO

Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

FASTIGO

DELÄGARSKAP

Husbyggnadsvaror HBV förening upa

HBV

Andelsföreningen Skånehem

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	1 301 089
Årets vinst	<u>580 097</u>
Kronor	1 881 186

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

I ny räkning överförs	Kronor 1 881 186
-----------------------	-------------------------

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2006	2005
	1		
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	2	12 330	12 226
Övriga rörelseintäkter	3	<u>381</u>	<u>350</u>
		12 711	12 576
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Externa kostnader:			
Material		-252	-184
Tjänster		-379	-395
Reparation och underhåll		-2 579	-2 806
Taxebundna kostnader	4	-1 408	-1 391
Uppvärmning		-1 643	-1 588
Fastighetsskatt		-225	-213
Övriga externa kostnader	5,6	-1 214	-1 698
Personalkostnader	7,8	-1 593	-1 589
Avskrivningar	9	<u>-1 208</u>	<u>-1 135</u>
		-10 501	-10 999
Rörelseresultat		2 210	1 577
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		30	20
Räntekostnader		<u>-1 660</u>	<u>-1 568</u>
		-1 630	-1 548
Resultat efter finansiella poster		580	29
Skatt på årets resultat		=	=
Årets resultat		<u>580</u>	<u>29</u>

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	56 037	50 465
Balanslåneposter	11	981	999
Förbättring miljö, ventilation mm	12	1 170	1 404
Inventarier	13	<u>1 847</u>	<u>739</u>
		60 035	53 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>70</u>	=
		70	-
Summa anläggningstillgångar		60 105	53 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		40	0
Skattefordran		3	2
Övriga fordringar		19	471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>481</u>	<u>497</u>
		543	970
Kassa och bank		1 704	2 701
Summa omsättningstillgångar		2 247	3 671
Summa tillgångar		62 352	57 278

BALANSRÄKNING, forts

(tkr)	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2006-12-31	2005-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (510 aktier)	14	510	510
Reservfond		<u>80</u>	<u>80</u>
		590	590
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 301	1 027
Årets resultat		<u>580</u>	<u>29</u>
		1 881	1 056
Summa eget kapital		2 471	1 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	56 206	51 650
Skulder till koncernföretag		<u>68</u>	<u>113</u>
		56 274	51 763
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		509	335
Aktuella skatteskulder		59	32
Leverantörsskulder		1 090	1 475
Kortfristig del av långfristig skuld till koncernföretag		45	45
Övriga skulder		41	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 863</u>	<u>1 927</u>
Summa kortfristiga skulder		3 607	3 869
Summa eget kapital och skulder		62 352	57 278
Ställda säkerheter	17	2 416	20 857
Ansvarsförbindelser	18	7 106	6 864

KASSAFLÖDESANALYS

(tkr)

<i>Tillförda medel</i>	2006	2005
Resultat efter finansiella poster	580	29
Avskrivningar	1 208	1 135
Reaförlust fsg inventarier	0	5
Betald inkomstskatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 788	1 169
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	427	-642
Förändring av kortfristiga skulder	<u>-262</u>	<u>873</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 953	1 400
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 636	-5 604
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	<u>-70</u>	=
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 706	-5 604
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 037	4 612
Amortering av skuld	-526	-380
Aktieägartillskott	<u>245</u>	<u>745</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 756	4 977
Årets kassaflöde	-997	773
Likvida medel vid årets början	2 701	1 928
Likvida medel vid årets slut	1 704	2 701

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bostäder	12 335	11 854
Lokaler	495	389
Garage	231	207
Fritidslägenheter	129	231
Avgår outhyrda objekt	<u>-860</u>	<u>-455</u>
	<u>12 330</u>	<u>12 226</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Annonsintäkter	0	77
Skattereduktion	152	157
Övriga intäkter	<u>229</u>	<u>116</u>
	<u>381</u>	<u>350</u>

Not 4 Taxebundna kostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Vatten	-716	-733
El	-287	-279
Sophämtning	<u>-405</u>	<u>-379</u>
	<u>-1 408</u>	<u>-1 391</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fastighetsförsäkring	-112	-144
Marknadsföring	-187	-270
Avskrivna kundfordringar	-39	-506
Kabel-TV	-236	-233
Övriga kostnader	<u>-640</u>	<u>-545</u>
	<u>-1 214</u>	<u>-1 698</u>

Not 6 Revisionsarvode

Till bolagets revisor och revisionsföretag har ersättning utgått:

för revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen mm samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid granskningen	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	55	35
för fristående rådgivning och biträde	<u>73</u>	<u>40</u>
	<u>128</u>	<u>75</u>

Not 7 Medelantalet anställda

	<u>2006</u>		<u>2005</u>	
	<u>Antal</u>	<u>varav</u>	<u>Antal</u>	<u>varav</u>
	<u>anställda</u>	<u>mån</u>	<u>anställda</u>	<u>mån</u>
Bolaget	<u>4</u>	<u>50%</u>	<u>4</u>	<u>50%</u>

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2006</u>		<u>2005</u>	
	<u>Löner och</u>	<u>Sociala</u>	<u>Löner och</u>	<u>Sociala</u>
	<u>andra</u>	<u>kostnader</u>	<u>andra</u>	<u>kostnader</u>
	<u>ersättningar</u>	<u>(varav pensions-</u>	<u>ersättningar</u>	<u>(varav pensions-</u>
		<u>kostnader)</u>		<u>kostnader)</u>
Styrelse och vd	308	(177)	378	(33)
(varav tantiem)	(-)		(-)	
Övriga anställda	<u>686</u>	<u>(79)</u>	<u>690</u>	<u>(75)</u>
Totalt	994	588	1068	440
		(256)		(108)

Not 9 Avskrivningar enligt plan

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

Samtliga byggnader skrivs av enl. annuitetsmetoden, med undantag för nyinköpta fastigheter, Linden och Karpen 12, som följer rak avskrivning (2%).

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

	<u>% av anskaffningsvärde</u>	<u>061231</u>	<u>051231</u>
Byggnader	1.1 (1.1)	673	598
Bostadslånepost		15	15
Underhållslånepost		3	3
Förbättring miljö, ventilation, fönster och hiss	4.0 (4.9)	234	288
Inventarier	4.9 (5.3)	<u>283</u>	<u>231</u>
		<u>1 208</u>	<u>1 135</u>

Not 10	Byggnader och mark		
		<u>061231</u>	<u>051231</u>
	Ingående anskaffningsvärde	56 393	51 149
	Inköp	6 245	5 244
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>62 638</u>	<u>56 393</u>
	Ingående avskrivningar	-5 688	-5 090
	Årets avskrivningar	<u>-673</u>	<u>-598</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 361</u>	<u>-5 688</u>
	Erhållet bidrag	-240	-240
	Utgående planenligt restvärde	<u>56 037</u>	<u>50 465</u>
	Taxeringsvärden fastigheter	<u>42 137</u>	<u>41 653</u>
Not 11	Förändring av balanslåneposter		
		<u>061231</u>	<u>051231</u>
	Bostadslånepost	690	705
	Underhållslånepost	<u>291</u>	<u>294</u>
	Bokfört nettovärde	<u>981</u>	<u>999</u>
	Förändring	-18	-18
Not 12	Förbättring miljö, ventilation, fönster och hissar		
		<u>061231</u>	<u>051231</u>
	Ingående anskaffningsvärde	5 877	5 877
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>5 877</u>	<u>5 877</u>
	Ingående avskrivningar	-4 473	-4 185
	Årets avskrivningar	<u>-234</u>	<u>-288</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 707</u>	<u>-4 473</u>
	Utgående planenligt restvärde	<u>1 170</u>	<u>1 404</u>
Not 13	Inventarier		
		<u>061231</u>	<u>051231</u>
	Ingående anskaffningsvärde	4 358	4 092
	Inköp	1 391	360
	Försäljningar/utrangeringar	-31	-94
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>5 718</u>	<u>4 358</u>
	Ingående avskrivningar	-3 619	-3 477
	Årets avskrivningar	<u>-283</u>	<u>-231</u>
	Försäljningar/utrangeringar	<u>31</u>	<u>89</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 871</u>	<u>-3 619</u>
	Utgående planenligt restvärde	<u>1 847</u>	<u>739</u>

Not 14 Eget Kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans 2006-01-01	510	80	1 027	29
Behandling av vinst			29	-29
Villkorligt aktieägartillskott			245	
Årets resultat				580
Utgående balans 2006-12-31	<u>510</u>	<u>80</u>	<u>1 301</u>	<u>580</u>

Not 15 Långfristiga skulder

	<u>061231</u>	<u>051231</u>
Förfaller till betalning inom 5 år efter balansdagens utgång (2007-2011)	2 705	2 523
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagens utgång (efter 2011)	<u>53 569</u>	<u>49 620</u>
	<u>56 274</u>	<u>52 143</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>061231</u>	<u>051231</u>
Semesterlöneskuld	77	50
Sociala avgifter	57	55
Förutbetalda hyror och avgifter	1 081	1 337
Övriga poster	<u>648</u>	<u>485</u>
	<u>1 863</u>	<u>1 927</u>

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>061231</u>	<u>051231</u>
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>2 416</u>	<u>20 857</u>
Summa ställda panter	<u>2 416</u>	<u>20 857</u>

Not 18 Ansvarsförbindelser

	<u>061231</u>	<u>051231</u>
Villkorligt aktieägartillskott	7 085	6 840
Fastigo/KAB	<u>21</u>	<u>24</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u>7 106</u>	<u>6 864</u>

Perstorp 2007-03-07



Bo Dahlqvist
Ordförande



Patrik Ströbeck



Kaj Seger



Håkan Engström



Anders Hansson



Tommy Viebke
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2007-03-07



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Perstorps Bostäder AB

Org.nr 556072-8213


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Perstorps Bostäder AB för räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Helsingborg den 7 mars 2007



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

Bolagsstämman i Perstorps Bostäder AB
Org nr 556072-8213

Granskningsrapport för Perstorps Bostäder AB år 2006

Jag Jan Fogelberg, av kommunfullmäktige i Perstorps kommun utsedd lekmannarevisor i Perstorps Bostäder AB, har granskat bolagets verksamhet år 2006.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred.

Jag har samarbetat med den auktoriserade revisorn i min granskning. Vidare har jag fortlöpande under verksamhetsåret haft informationsutbyte med bolaget styrelseordförande, verkställande direktör och ekonomiansvarige.

Perstorp 2007-02-27



Jan Fogelberg
Lekmannarevisor

