

Årsredovisning 2014



ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2014

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse _____	3 – 4
Resultaträkning _____	5
Balansräkning	
<i>Tillgångar</i> _____	6
<i>Eget kapital och skulder</i> _____	7
Kassaflödesanalys _____	8
Noter	
<i>Not 1</i> _____	9 – 11
<i>Not 2 – 4</i> _____	11
<i>Not 5 – 6</i> _____	12
<i>Not 7 – 8</i> _____	13
<i>Not 9 – 12</i> _____	14
<i>Not 13 – 16</i> _____	15
<i>Not 17 – 18</i> _____	16
Styrelsens underskrifter _____	16
Revisionsberättelse _____	17
Granskningsrapport _____	18
Fastighetsförteckning 2014-12-31 _____	19

*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 2014.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget äger och förvaltar 377 lägenheter (376 lgh) och 23 lokaler (20 lok) per 31 december 2014. Den totala ytan utgör 33 904 kvm (33 065 kvm). Bolaget är verksam inom allmännyttan och är kommunens största bostadsbolag.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	31 253	26 538	26 123	22 518	20 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 249	112	1 770	1 355	2 087
Balansomslutning, tkr	203 825	172 234	142 137	134 670	105 747
Likviditet, %	85	67	115	78	98
Soliditet, %	3,1	4,6	5,5	4,5	5,0
Avkastning på totalt kapital, %	3,1	2,3	4,1	3,6	4,1

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

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Bolagets omsättning för året uppgick till 33 007 tkr (27 207 tkr). Omsättningsökningen beror till största delen på att Rosenhill togs i bruk, efter att ha färdigställts, under juli månad.

ORGANISATION MM

Tommy Viebke avslutade sin anställning som VD i bolaget, från och med halvårsskiftet, efter 13 år i bolaget. Lilian Månsson gick i pension 31 oktober efter 15 år i bolaget. Lilians tjänst kommer initialt tas över av underentreprenör. Håkan Wedeby har fått sin tidsbegränsade anställning förändrad till tillsvidaretjänst. Håkans ansvarsområde är controlling/kundmottagning.

BOSTADSPROJEKT/-AFFÄRSLOKALER

lordningsställandet av Rosenhill har påverkat den löpande verksamheten hela året. Total investering blev ca 54 mkr. Invigningen skedde i juni och nästan hela byggnaden är uthyrd (förskola, avd 7, är kvar att hyra ut.).

På 2:a våningen i "Polishuset" huserar idag kommunens verksamhet avseende ensamkommande flyktingbarn. I den nedre våningen har avtal tecknats med Perstorps kommun för att bygga om och hyra ut som verksamhetslokal för ensamkommande barn. Lokalen beräknas färdig och hyresgästanpassad under april 2015.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Renoveringar och underhåll har hamnat ca 1 mkr under budget beroende på att allt planerat arbete ej kunnats genomföras på grund av att Rosenhillprojektet tog stor del av personalresurserna i anspråk samt att takbyte på Tjäderstigen har aktiverats (894 tkr) i enlighet med nya K3 regler.



UTHYRNING

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 1 (6) lägenheter outhyrda. Omflyttningsfrekvenser ligger på 16,7 (17,0) %. Av dessa har 3 % flyttat internt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I början av 2015 beslutade styrelsen att genomföra upphandling att uppföra två byggnader innehållande 8 lägenheter i ett nytt kompakt koncept kallat "persTorp1".

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING OCH VÄSENTLIGA RISKFAKTORER

Höstens hyresförhandling med Hyresgästföreningen innebar att hyrorna för 2015 höjs med 1,20% (föregående år 1,75%). Under hösten 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 5 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.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV FÖRLUST

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserade underskott	-4 614 172
Årets vinst	1 816 873
	-2 797 299

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, 2 797 299 kronor, överförs i ny räkning.



RESULTATRÄKNING

	Not	2014	2013
Nettoomsättning	2	31 253	26 603
Övriga rörelseintäkter	2	1 754	669
		33 007	27 272
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-12 749	-11 466
Övriga externa kostnader	3, 4	-3 903	-3 621
Personalkostnader	5	-4 844	-4 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 123	-4 170
Summa rörelsens kostnader		-26 619	-23 264
Rörelseresultat		6 388	4 008
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		3	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 223	-3 983
Summa resultat från finansiella poster		-4 139	-3 896
Resultat efter finansiella poster		2 249	112
Skatt på årets resultat	6, 7	-432	-
Årets vinst		1 817	112



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	173 768	127 181
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 360	6 827
Balanslåneposter		838	856
Markanläggningar	10	9 712	2 198
Förbättring miljö, ventilation, mm	11	67	94
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	382	25 461
		<u>192 127</u>	<u>162 617</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		40	40
Fordringar hos intresseföretag		120	98
Långfristiga fordringar		-	30
		<u>160</u>	<u>168</u>
Summa anläggningstillgångar		192 287	162 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		30	45
Övriga kortfristiga fordringar		570	3 688
Aktuella skattefordringar		-	2
Företagskostnader och upplupna intäkter	13	947	1 236
		<u>1 547</u>	<u>4 971</u>
<i>Kassa och bank</i>		9 991	4 479
Summa omsättningstillgångar		11 538	9 450
Summa tillgångar		203 825	172 235



BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (510 aktier)		510	510
Uppskrivningsfond	14	8 612	8 784
Reservfond		80	80
		9 202	9 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-4 614	-1 532
Årets vinst		1 817	112
		-2 797	-1 420
Summa eget kapital		6 405	7 954
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	7	3 799	-
Summa avsättningar		3 799	0
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	180 089	150 070
Övriga skulder till kreditinstitut		61	143
Summa långfristiga skulder		180 150	150 213
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	15	1 942	1 722
Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig del		80	178
Leverantörsskulder		4 401	7 839
Aktuella skatteskulder		27	-
Övriga kortfristiga skulder		359	93
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 662	4 236
Summa kortfristiga skulder		13 471	14 068
Summa eget kapital och skulder		203 825	172 235
Ställda säkerheter	17	105	308
Ansvarsförbindelser	18	50	41



KASSAFLÖDESANALYS

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	6 388	4 008
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	5 123	4 169
Erhållen ränta	81	84
Erhållna utdelningar	3	3
Erlagd ränta	-4 223	-3 983
	<u>7 372</u>	<u>4 281</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 423	-3 204
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-596	7 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>10 199</u>	<u>8 450</u>
Investeringsverksamheten		
Förändringar i övriga långfristiga fordringar	8	-44
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-34 633	-32 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-34 625</u>	<u>-32 483</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	32 190	22 612
Amortering av skuld	-2 253	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>29 937</u>	<u>22 612</u>
Årets kassaflöde	5 512	-1 412
Likvida medel vid årets början	4 479	5 899
Likvida medel vid årets slut	<u>9 991</u>	<u>4 479</u>



NOTER

NOT 1 REDOVISINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

F o m räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Perstorps Bostäder AB är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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, utranteras 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 2013-09-18 §48, att ikläda sig en värdegaranti genemot Perstorps Bostäder AB om 185 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

	2014	2013
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	23 092	22 489
Lokaler	8 211	5 300
Garage	380	381
Fritidslägenheter	115	94
Debiterad el, värme och vattten	388	-
Avgår outhyrda objekt	-934	-1 661
Summa	31 252	26 603
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Annonsintäkter	118	124
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	85	-
Övriga intäkter	619	545
Försäkringsersättning	932	-
Summa	1 754	669

NOT 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2014	2013
Drift (skötsel, reparation, underhåll, mm)	-5 469	-4 644
El	-1 106	-931
Värme	-3 352	-3 225
Vatten	-1 740	-1 580
Avfallshantering	-720	-705
Fastighetsskatt	-356	-380
Övrigt	-7	-
Summa	-12 750	-11 465
Övriga externa kostnader		
Försäkringar	-382	-341
Marknadsföring	-476	-485
Kabel-TV	-464	-449
Data- och larm	-606	-420
Hysesförluster för osäkra fordringar	-97	-65
Övrigt	-1 876	-1 861
Summa	-3 901	-3 621

NOT 4 LEASINGAVTAL

	2014
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	
Förfaller till betalning inom ett år	8
Förfaller till betalning senare än fem år	1 029
	1 037
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	227



NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	3
Män	5	4
Totalt	7	7

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	877	610
Löner och ersättningar till övriga anställda	2 189	1 994
Totalt	3 066	2 604

Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 080	894
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	351	202
Pensionskostnader för övriga anställda	249	186
Totalt	4 746	3 886

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
Totalt	6	6

NOT 6 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2014	2013
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	638	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-206	-
Skatt på årets resultat	432	0

Genomsnittlig effektiv skattesats 19 %

Avstämning effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	2 249	112
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	495	25

Skatteeffekt av:

Övriga ej avdragsgilla kostnader	-63	-
Utnyttjat underskottsavdrag	206	-25
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader	-638	-

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 6.

NOT 7 UPPSKJUTEN SKATT

	2014	2013
Överfört justering av uppskjuten skatt från eget kapital 2014-01-01	-3 367	-
Periodens förändring	-432	-
	-3 799	0

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	136 364	129 642
Inköp	949	6 722
Aktiverad ränta	474	-
Omklassificeringar	48 569	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 356	136 364
Ingående avskrivningar	-17 728	-15 248
Årets avskrivningar	-3 233	-2 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 961	-17 728
Ingående uppskrivningar	8 785	8 957
Årets förändringar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 613	8 785
Erhållet bidrag	-240	-240
Utgående ackumulerade bidrag	-240	-240
Utgående restvärde enligt plan	173 768	127 181
Taxeringsvärden fastigheter	102 707	102 552
Redovisat värde (Byggnader och mark + Markanläggningar + Förbättring miljö, ventilation, mm)	183 547	-
Verkligt värde	254 759	-

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 2013-09-18 §48, att ikläda sig en värdegaranti gentemot Perstorps Bostäder AB om 185 mkr, innebärande att kommunen förbinder sig att vid varje tillfälle förvärva bolagets bestånd för lägst det bokförda värdet. Så länge som värdegarantin kvarstår värderas 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 9 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	14 634	11 573
Årets förändringar		
-Inköp	1 855	3 061
-Försäljningar och utrangeringar	-1 553	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 936	14 634
Ingående avskrivningar	-7 806	-6 483
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	1 553	-
-Avskrivningar	-1 323	-1 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 576	-7 806
Utgående restvärde enligt plan	7 360	6 827

NOT 10 MARKANLÄGGNINGAR

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	2 664	2 664
Årets förändringar		
-Inköp	2 506	-
-Omklassificeringar	5 280	-
-Aktiverad ränta	56	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 506	2 664
Ingående avskrivningar	-466	-333
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-328	-133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-794	-466
Utgående restvärde enligt plan	9 712	2 198

NOT 11 FÖRBÄTTRING MILJÖ, VENTILATION, MM

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	5 877	5 877
Utrangering	-150	-
Summa	5 727	5 877
Ingående avskrivningar	-5 783	-5 740
Utrangering	150	-
Årets avskrivningar	-27	-43
Summa	-5 660	-5 783
Utgående restvärde enligt plan	67	94

**NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT
AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2014	2013
Ingående nedlagda kostnader	25 461	2 805
Under året nedlagda kostnader	29 300	22 656
Under året genomförda omfördelningar	-54 379	-
Utgående nedlagda kostnader	382	25 461

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	84	610
Övriga poster	863	626
	947	1 236

NOT 14 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2014-01-01	510	8 784	80	-1 532	112
Justering upp- skjuten skatt 2014-01-01	-	-	-	-3 366	-
Omföring av före- gående års resultat	-	-	-	112	-112
Omföring avskriv- ning Linden 11	-	-172	-	172	-
Årets resultat	-	-	-	-	1 817
Eget kapital 2014-12-31	510	8 612	80	-4 614	1 817

Ingångsbalansräkning 2014 har justerats avseende uppskjuten skatt till följd av övergång till BFNAR 2012:1.

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

NOT 15 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 2014-12-31				
Total upplåning	1 942	109 191	71 030	182 163

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	2014	2013
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2,3 %	2,6 %
Kommunal borgensavgift tillkommer med	0,25 %	0,25 %

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna semesterlöner	-94	-152
Upplupna sociala avgifter	-114	-145
Förutbetalda hyror och avgifter	-4 619	-2 134
Övriga poster	-1 835	-1 805
Summa	-6 662	-4 235

NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2014-12-31	2013-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	105	308
	105	308

NOT 18 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2014-12-31	2013-12-31
Fastigo KAB	50	41
Summa ansvarsförbindelser	50	41

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015-04-16 för fastställelse.

Perstorp 2015-03-31



Bo Dahlqvist
Ordförande



Lars-Göran Thulin



Josefine Petersson



Ljubica Marusic



Patrik Ströbeck



Henry Roos

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-15.



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor



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 år 2014.

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 2014 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 år 2014.

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 av 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Helsingborg den 15 april 2015



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Perstorps Bostäder AB, organisationsnummer 556072-8213

Till fullmäktige i Perstorps kommun

Granskningsrapport för år 2014

Jag, av fullmäktige i Perstorps kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Perstorps Bostäder ABs verksamhet.

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

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

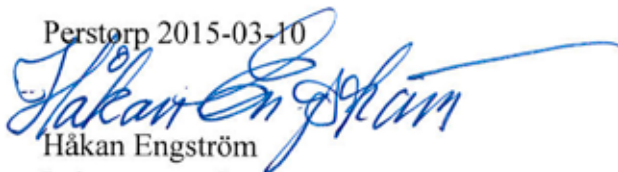
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

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

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Perstorp 2015-03-10



Håkan Engström
Lekmannarevisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2014-12-31

Fastighets- beteckning	Adress	1 rok Antal	2 rok Antal	3 rok Antal	4 rok Antal	5 rok Antal	Samtliga Antal	Bostäder Yta	Lokaler Antal	Lokaler Yta	Garage 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	10	12	8	6		36	2 313			24
Vattumannen 11	Bäckavägen 15 A-C		4	4	2		10	768			
Granen 4	Allégatan 11 A-D		4				4	260			
Gäddan 3	Svarvareliden 4-24		11				11	616			
Laxen 17	Snickaregatan 18-28		6				6	336			
Linden 14	Torggatan 3 A-B	1	6	8			15	1 011	5	490	10
Linden 11	Köpmangatan 8		10	12			22	1 667	2	895	
Perstorp 21:8	Tjäderstigen 15-21	24	54	14			92	4 803			14
Braxen 15	Bryggaregatan 15-17		4				16	1 116	11	5 796	
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										
	* Uppskattningsvärde 12 980	68	147	110	50	4	377	25 576	23	8 328	98



Årsredovisning 2014



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