

Årsredovisning 2017



Perstorps Bostäder AB
Org nr 556072-8213

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 2017.

Information om verksamheten

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget har sitt säte i Perstorps kommun och äger och förvaltar 387 lägenheter (386 lgh) och 25 lokaler (23 lok) per 31 december 2017. Den totala ytan utgör 34 792 kvm (34 202 kvm). Bolaget är verksam inom allmännyttan.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	36 230	35 280	34 524	31 253	26 538
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 312	3 255	3 815	2 249	112
Balansomslutning	tkr	237 192	215 353	204 173	203 825	172 234
Likviditet	%	104	119	85	85	67
Soliditet	%	6,0	5,5	4,5	3,1	4,6
Avkastning på totalt kapital	%	3,0	3,4	3,9	3,1	2,3

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 2017-01-01	510	8 268	80	409	2 538
Omföring av föregående års resultat				2 538	-2 538
Omföring avskrivning Linden 11		-172		172	
Årets resultat					<u>2 579</u>
Eget kapital 2017-12-31	510	8 096	80	3 119	2 579

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

Handwritten signatures: RS, BD, PG, L

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolagets omsättning (samtliga intäkter) för året uppgick till 37 295 tkr (36 080 tkr). Omsättningsökningen beror till största delen på att åtta lägenheter på fastigheten Gäddan 1 har tillkommit.

Organisation mm

Under året har vi haft två praktikanter, båda med syrisk bakgrund, hos oss. Det var ett samarbete med Perstorps kommun och har varit till belåtenhet för bolaget. Praktiktiden avslutades under sommaren. Sedan i höstas har vi en ny praktikant, som arbetar med yttre skötsel, och där praktiktiden inte är tidsbegränsad. I övrigt inga personal- eller organisatoriska förändringar.

En fastighet (Lönnen 13) innehållande en lokal och en lägenhet har under året förvärvat. Under hösten har lokalen byggts om till två lokaler.

Bostadsprojekt

Under året har uppförandet av 16 lägenheter på Lönnen 15 påbörjats och genomförts. Slutbesiktning skedde 19 december och inflyttning 1 februari 2018.

Uthyrning

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 1 (0) lägenheter outhyrda. Omflyttningsfrekvenser har minskat mycket och ligger nu på 11,9 (15,6) %. Av dessa har 1,6 % flyttat internt.

Fastighetsförvaltning och miljöarbete

Vår största miljöpåverkan är energiförbrukningen i våra fastigheter. 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. Under 2017 har exempelvis nedan åtgärder genomförts.

- Nya ventilationsaggregat har installerats på Folkandvården och Vårdcentralen.
- Installation av vattenmätare, främst på vår nyproduktion, så att individuell mätning kan ske. Detta innebär att hyresgästerna förbrukar mindre.
- Vår nyproduktion ska maximalt ha 88% i total energianvändning än vad Boverkets regler för regionen tillåter. Nyproduktionen på Lönnen 15 klarar detta krav.

Aveende 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 framtionser att sortera i. Från och med årsskiftet 2018 har matavfallet biopåsar.

Styrelsen har under året beslutat att våra fordon, när det är dags att dessa skall bytas, främst ska vara eldrivna där det går att genomföra. Under året har en gammal dieseldriven servicebil bytts ut mot en ny eldriven. Dessutom har vi investerat i en elcykel.

Övriga fastighetskostnader har hamnat i paritet med budget.

RS BD AB ↗

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Höstens hyresförhandling med Hyresgästföreningen innebar att hyrorna för 2018 höjs med 53 kronor per lägenhet och månad, vilket innebär 1 % (föregående år 0,68 %) på hela bostadsbeståndet. Vi har fortsatt vår strategi att arbeta långsiktigt med finansieringen. Vid bokslutsdatum var räntebindningen ca 3 år och kapitalbindningen är ca 4,2 år och med en snittränta om 2.02 % (inklusive kommunal borgensavgift om 0,25 %). 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	3 118 520	
Årets vinst	2 578 874	
	<hr/>	
	kronor	<u>5 697 394</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	5 697 394	
	<hr/>	
	kronor	<u>5 697 394</u>

R B D P G L

Resultaträkning	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	36 230	35 280
Övriga rörelseintäkter	2	1 065	800
		<u>37 295</u>	<u>36 080</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-14 429	-13 211
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 080	-4 152
Personalkostnader	5	-5 322	-5 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 317	-6 130
		<u>-30 148</u>	<u>-28 780</u>
Summa rörelsens kostnader			
		7 147	7 300
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		31	23
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 868	-4 068
		<u>-3 835</u>	<u>-4 045</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		3 312	3 255
Resultat efter finansiella poster			
Skatt på årets resultat	7, 8	-733	-717
		<u>2 579</u>	<u>2 538</u>
Årets vinst			

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Byggnader och mark</u>	9	181 019	172 208
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 337	5 191
Balanslåneposter		784	802
Markanläggningar	11	8 426	8 967
Förbättring miljö, ventilation, mm	12	16	32
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	24 064	10 474
		<u>218 646</u>	<u>197 674</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag		40	40
Fordringar hos intresseföretag		51	43
		<u>91</u>	<u>83</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>218 737</u>	<u>197 757</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		122	533
Övriga kortfristiga fordringar		828	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 634	929
		<u>3 584</u>	<u>1 693</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>14 871</u>	<u>15 903</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 455</u>	<u>17 596</u>
Summa tillgångar		<u>237 192</u>	<u>215 353</u>

RS BD PG A

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (510 aktier)		510	510
Uppskrivningsfond		8 097	8 268
Reservfond		80	80
		<hr/>	<hr/>
		8 687	8 858
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets vinst		2 579	2 538
Balanserat resultat		3 118	409
		<hr/>	<hr/>
		5 697	2 947
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		14 384	11 805
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	4 914	4 744
		<hr/>	<hr/>
Summa avsättningar		4 914	4 744
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	200 201	183 996
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		200 201	183 996
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	15	5 449	2 364
Leverantörsskulder		1 917	3 334
Aktuella skatteskulder		1 226	709
Övriga kortfristiga skulder		431	751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 670	7 650
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		17 693	14 808
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		237 192	215 353

PS BB AB A

Kassaflödesanalys	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 147	7 300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	6 317	6 130
Erhållen ränta	2	-
Erhållna utdelningar	31	23
Erlagd ränta	-3 944	-4 056
Betald inkomstskatt	-676	-13
	<u>8 877</u>	<u>9 384</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-	18
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 261	-328
Ökning/minskning leverantörsskulder	-196	-324
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	776	796
	<u>8 196</u>	<u>9 546</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-28 510	-8 804
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	20
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-9	-6
	<u>-28 519</u>	<u>-8 790</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	23 000	8 345
Amortering av skuld	-3 710	-2 074
	<u>19 290</u>	<u>6 271</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-1 032	7 026
Likvida medel vid årets början	15 903	8 877
	<u>14 871</u>	<u>15 903</u>
Likvida medel vid årets slut		

Handwritten signatures and initials: RS, BE, PG, M

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 netto redovisas 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:

RS 30 16 1

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 värderas 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>2017</u>	<u>2016</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	24 397	23 681
Lokaler	11 272	11 102
Garage	385	381
Fritidslägenheter	99	104
Debiterad el, värme och vatten	303	296
Debiterad bostadsanpassning	97	42
Avgår outhyrda objekt	-323	-326
Summa	<u>36 230</u>	<u>35 280</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Annonsintäkter	94	114
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	85	25
Övriga intäkter	886	661
Summa	<u>1 065</u>	<u>800</u>

RS BD PG M

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Drift (skötsel, reparation, underhåll, mm)	-6 811	-5 591
El	-1 108	-1 074
Värme	-3 537	-3 672
Vatten	-1 697	-1 620
Avfallshantering	-910	-892
Fastighetsskatt	-359	-355
Övrigt	-7	-7
Summa	<u>-14 429</u>	<u>-13 211</u>

Övriga externa kostnader

Försäkringar	-475	-453
Marknadsföring	-400	-502
Kabel-TV	-507	-493
Data- och larm	-558	-935
Hysesförluster för osäkra fordringar	-66	-45
Övrigt	-2 074	-1 724
Summa	<u>-4 080</u>	<u>-4 152</u>

Not 4 Leasingavtal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	209	210
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	53	262
	<u>262</u>	<u>472</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	209	210

B B B P B A

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</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	835	818
Löner och ersättningar till övriga anställda	2 630	2 582
	—	—
	<u>3 465</u>	<u>3 400</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 206	1 172
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	194	187
Pensionskostnader för övriga anställda	284	274
	—	—
Totalt	<u>5 149</u>	<u>5 033</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	2	2
Män	3	3
	—	—
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
	—	—
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>

DS BO PM

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader på långfristiga lån	-3 354	-3 602
Borgensavgift	-514	-466
Summa	<u>-3 868</u>	<u>-4 068</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt	-564	-724
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-169	112
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-105
Skatt på årets resultat	<u>-733</u>	<u>-717</u>

Genomsnittlig effektiv skattesats (%)	22	22
---------------------------------------	----	----

Avstämning effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	3 312	3 255
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	-729	-716
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-5	-4
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	370	74
Utnyttjat underskottsavdrag	-	108
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader	-200	-186
Redovisad skatt	-564	-724

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

RS BD PG/L

Not 8 Uppskjuten skatt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
IB	4 744	4 751
Periodens förändring	170	-7
	<u>4 914</u>	<u>4 744</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	193 154	192 796
Inköp	2 467	358
Omklassificeringar	12 330	-
	<u>207 951</u>	<u>193 154</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 951	193 154
Ingående avskrivningar	-28 975	-24 908
Årets avskrivningar	-4 330	-4 067
	<u>-33 305</u>	<u>-28 975</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 305	-28 975
Ingående uppskrivningar	8 269	8 441
Årets förändringar	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
	<u>8 097</u>	<u>8 269</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 097	8 269
Ingående bidrag	-240	-240
Erhållet bidrag	-1 484	-
	<u>-1 724</u>	<u>-240</u>
Utgående ackumulerade bidrag	-1 724	-240
Utgående restvärde enligt plan	<u>181 019</u>	<u>172 208</u>
Taxeringsvärden fastigheter	102 119	102 119
Redovisat värde (Byggnader och mark + Markanläggningar + Förbättring miljö, ventilation, mm)	189 461	181 207
Verkligt värde	311 035	297 302

RS BD Pa L

2017

2016

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 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 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 984	14 488
Årets förändringar		
-Inköp	387	597
-Försäljningar och utrangeringar	-264	-101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 107	14 984
Ingående avskrivningar	-9 793	-8 551
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	264	81
-Avskrivningar	-1 241	-1 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 770	-9 793
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 337</u>	<u>5 191</u>



Not 11 Markanläggningar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 823	10 678
Årets förändringar		
-Inköp	-	145
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 823	10 823
Ingående avskrivningar	-1 856	-1 322
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-541	-534
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 397	-1 856
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 426</u>	<u>8 967</u>

Not 12 Förbättring miljö, ventilation, mm

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 274	5 274
	<hr/>	<hr/>
Summa	5 274	5 274
Ingående avskrivningar	-5 242	-5 226
Årets avskrivningar	-16	-16
	<hr/>	<hr/>
Summa	-5 258	-5 242
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>16</u>	<u>32</u>

RE BD RB

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående nedlagda kostnader	10 474	1 584
Under året nedlagda kostnader	26 292	9 188
Under året genomförda aktiveringar	-12 330	-298
Omklassificering som kostnad	-372	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>24 064</u>	<u>10 474</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupet investeringsbidrag	1 484	-
Förutbetald försäkring	447	417
Övriga poster	703	512
	<hr/>	<hr/>
	<u>2 634</u>	<u>929</u>

Not 15 Upplåning

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre <u>än 1 år</u>	1-5 <u>år</u>	Mer än <u>5 år</u>	Totalt <u>_____</u>
Per 2017-12-31				
Total upplåning	5 449	21 797	178 404	205 650

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1,77 %	1,98 %
Kommunal borgensavgift tillkommer med	0,25 %	0,25 %

RS BO PG A

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	165	133
Upplupna sociala avgifter	152	158
Förutbetalda hyror och avgifter	4 596	5 235
Övriga poster	<u>3 757</u>	<u>2 124</u>
Summa	<u>8 670</u>	<u>7 650</u>


Not 17 Eventualförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastigo KAB	65	60
Summa eventualförpliktelser	<u>65</u>	<u>60</u>



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2018-05-17 för fastställelse.

Perstorp 2018-05-02


Patrik Ströbeck
Ordförande


Bo Dahlqvist


Lars-Göran Thulin


Catharina Tann

Pia Galia




Henry Roos
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02


Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2017-12-31

Fastighetsbeteckning	Adress	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5 rok		Samtliga		Bostäder		Lokaler		Garage	
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal
Loket 1	Spårväggsgatan 25-83	-	4	12	10	4						30	2 670						
Fiskarna 8	Bäckavägen 25 A-B	5	5	10	8	-						28	2 247	1	196				44
Fiskarna 9	Bäckavägen 23 A-B	7	6	12	6	-						31	2 408	-					-
Fiskarna 10	Bäckavägen 21 A-B	6	9	12	5	-						32	2 414	-					-
Vattumannen 18	Bäckavägen 19 A-B	12	11	7	7	-						37	2 339	-					-
Vattumannen 16	Bäckavägen 17 A-B	11	13	8	5	-						37	2 315	-					24
Vattumannen 11	Bäckavägen 15 A-C	-	4	4	2	-						10	768	-					-
Granen 4	Allégatan 11 A-D	-	4	-	-	-						4	260	-					-
Gäddan 3	Svarvareiden 4-24	-	11	-	-	-						11	616	-					-
Laxen 17	Snickaregatan 18-28	-	6	-	-	-						6	340	-					-
Linden 14	Torggatan 3 A-B	1	6	8	-	-						15	1 011	5	490	10			
Linden 11	Köpmangatan 8	-	10	12	-	-						22	1 667	2	895	-			-
Perstorp 21:8	Tjäderstigen 15-21	24	54	14	-	-						92	4 803	-					14
Braxen 15	Byggaregatan 15-17	-	-	-	-	-						-	-	11	5808	-			-
Karpen 23	Snickaregatan 1	-	4	10	2	-						16	1 116	-					6
Lönnen 15	Hantverkaregatan 9	1	1	1	4	-						7	608	4	951	-			-
Gäddan 1	Svarvareiden 2A-H	8	-	-	-	-						8	280	-					-
Lönnen 13	Hantverkaregatan 7	-	-	-	-	-						1	189	2	401	-			-
		75	148	110	49	5						387	26051	25	8741				98

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Perstorps Bostäder AB för räkenskapsåret 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Perstorps Bostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Perstorps Bostäder AB för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Perstorps Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 2 maj 2018



Magnus Helmfriid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Perstorps Bostäder AB organisationsnummer 556072-8213

Til
Granskningsrapport för år 2017

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

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 ändamålsen och från ekonomisk synpunkt till fredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Perstorp den

5/4 2018

Gösta Lindberg
Lekmannarevisor

RS BD BG

Årsredovisning 2017



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