

Årsredovisning 2016



Perstorps Bostäder AB
Org nr 556072-8213

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

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 2016.

Information om verksamheten

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget har sitt säte i Perstorps kommun och äger och förvaltar 386 lägenheter (378 lgh) och 23 lokaler (23 lok) per 31 december 2016. Den totala ytan utgör 34 202 kvm (33 922 kvm). Bolaget är verksam inom allmännyttan.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	35 280	34 524	31 253	26 538	26 123
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 255	3 815	2 249	112	1 770
Balansomslutning	tkr	215 353	204 173	203 825	172 234	142 137
Likviditet	%	119	85	85	67	115
Soliditet	%	5,5	4,5	3,1	4,6	5,5
Avkastning på totalt kapital	%	3,4	3,9	3,1	2,3	4,1

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med BFNAR 2012:1 K3. Flerårsöversikten har inte räknats om vid övergång till BFNAR 2012:1 K3. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn.- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-01-01	510	8 440	80	-2 625	2 862
Omföring av föregående års resultat				2 862	-2 862
Omföring avskrivning Linden 11		-172		172	
Årets resultat					2 538
Eget kapital 2016-12-31	510	8 268	80	409	2 538

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 36 080 tkr (35 209 tkr). Omsättningsökningen beror till största delen på mindre vakanser.

Organisation mm

Ny uthyrningspolicy antogs av styrelsen i maj och ny hemsida, där lediga lägenheter presenteras och hyressökande direkt kan söka de lediga lägenheterna, togs i bruk under hösten.

Bostadsprojekt/- affärslokaler

Under hösten slutfördes uppörandet av bolagets egna konceptboende "persTorp1" innehållande 8 lägenheter på fastigheten Gäddan 1.

I "Polishuset" huserar idag kommunens verksamhet avseende ensamkommande flyktingbarn. Övervakningen har renoverats med avseende på krav på tillgänglighet och brand.

Fastighetsförvaltning

Fastighetskostnader har hamnat i paritet med budget. Vi har under året genomfört hyresgästundersökning genom Aktiv Bo:s Branchindex. Resultatet blev positivt med ett totalt bättre förvaltningsindex än vid förra undersökningen och vi blev även nominerad till Sveriges bästa förvaltare för lägenheter understigande 2 000 stycken, dock utan vinst.

Uthyrning

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 0 (0) lägenheter outhyrda. Omflyttningsfrekvenser ligger på 15,6 (15,1) %. Av dessa har 4,5 % flyttat internt.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Höstens hyresförhandling med Hyresgästföreningen innebar att hyrorna för 2017 höjs med 0,68 % (föregående år 0,32 %). Vi har kontinuerligt fortsatt att arbeta långsiktigt med finansieringen vilket innebär att räntebindning och kapitalbindning är fortsatt på ca 4 år. med en snittränta om 2,0 %. Kommunal borgensavgift tillkommer vilket innebär att snitträntan kommer att hamna på 2,25 %. Bolaget kommer således att fortsatt 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 vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinster	409 026
Årets vinst	<u>2 537 629</u>

kronor 2 946 655

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

2 946 655

kronor 2 946 655

Resultaträkning	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	35 280	34 524
Övriga rörelseintäkter	2	800	685
		<hr/>	<hr/>
		36 080	35 209
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-13 211	-12 537
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 152	-3 713
Personalkostnader	5	-5 287	-4 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 130	-6 004
Övriga rörelsekostnader		-	-262
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-28 780	-27 272
Rörelseresultat		7 300	7 937
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		23	38
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 068	-4 166
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-4 045	-4 122
Resultat efter finansiella poster		3 255	3 815
Skatt på årets resultat	7, 8	-717	-952
		<hr/>	<hr/>
Årets vinst		<u>2 538</u>	<u>2 863</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	172 208	176 089
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 191	5 937
Balanslåneposter		802	820
Markanläggningar	11	8 967	9 356
Förbättring miljö, ventilation, mm	12	32	48
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	10 474	1 584
		<u>197 674</u>	<u>193 834</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag		40	40
Fordringar hos intresseföretag		43	35
		<u>83</u>	<u>75</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>197 757</u>	<u>193 909</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		533	135
Övriga kortfristiga fordringar		231	263
Aktuella skattefordringar		-	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	929	986
		<u>1 693</u>	<u>1 387</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>15 903</u>	<u>8 877</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>17 596</u>	<u>10 264</u>
Summa tillgångar		<u>215 353</u>	<u>204 173</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (510 aktier)		510	510
Uppskrivningsfond		8 268	8 440
Reservfond		80	80
		<u>8 858</u>	<u>9 030</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		409	-2 625
Årets vinst		2 538	2 863
		<u>2 947</u>	<u>238</u>
Summa eget kapital		<u>11 805</u>	<u>9 268</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	8	4 744	4 751
Summa avsättningar		<u>4 744</u>	<u>4 751</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	183 996	178 147
Summa långfristiga skulder		<u>183 996</u>	<u>178 147</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del	15	2 364	1 942
Leverantörsskulder		3 334	2 472
Aktuella skatteskulder		709	-
Övriga kortfristiga skulder		751	716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 650	6 877
Summa kortfristiga skulder		<u>14 808</u>	<u>12 007</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>215 353</u>	<u>204 173</u>

Kassaflödesanalys	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	7 300	7 937
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	6 130	6 265
Erhållen ränta	-	6
Erhållna utdelningar	23	38
Erlagd ränta	-4 056	-4 181
Betald inkomstskatt	-13	-65
	<hr/>	<hr/>
	9 384	10 000
Ökning/minskning kundfordringar	18	12
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-328	187
Ökning/minskning leverantörsskulder	-324	-1 929
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	796	587
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 546	8 857
Investeringsverksamheten		
Förändringar i övriga långfristiga fordringar	-	84
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 804	-7 972
Sålda materiella anläggningstillgångar	20	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-6	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 790	-7 888
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 345	-
+Amortering av skuld	-2 074	-2 083
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 271	-2 083
Årets kassaflöde	7 026	-1 114
Likvida medel vid årets början	8 877	9 991
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	15 903	8 877

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Stommar och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fönster	50 år
Yttre skal (fasad och liknande)	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (ex hiss)	25 år
Styr- och övervakning	15 år
Miljöhus, garage, förråd	50 år
Restpost	50 år
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	5-20 år
<i>Markanläggningar</i>	20 år
<i>Förbättring miljö, ventilation, mm</i>	10-20 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden. För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas. Perstorps kommun har beslutat, kommunfullmäktige 2016-03-23 §23, att ikläda sig en värdegaranti genomet Perstorps Bostäder AB om 210,9 mkr, innebärande att kommunen förbinder sig att vid varje tillfälle förvärva bolagets bestånd för lägst det bokförda värdet. Så länge som värdegarantin kvarstår värderar således bolaget det bokförda värdet som det lägsta värdet.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager delat med kortfristiga skulder.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	23 681	23 432
Lokaler	11 102	11 053
Garage	381	380
Fritidslägenheter	104	95
Debiterad el, värme och vatten	296	277
Debiterad bostadsanpassning	42	37
Avgår outhyrda objekt	-326	-750
Summa	<u>35 280</u>	<u>34 524</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Annonsintäkter	114	113
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	25	-
Övriga intäkter	661	572
Summa	<u>800</u>	<u>685</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Drift (skötsel, reparation, underhåll, mm)	-5 591	-5 201
El	-1 074	-979
Värme	-3 672	-3 590
Vatten	-1 620	-1 556
Avfallshantering	-892	-837
Fastighetsskatt	-355	-367
Övrigt	-7	-7
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-13 211</u>	<u>-12 537</u>

Övriga externa kostnader

Försäkringar	-453	-419
Marknadsföring	-502	-534
Kabel-TV	-493	-464
Data- och larm	-935	-517
Hysesförluster för osäkra fordringar	-45	-34
Övrigt	-1 724	-1 745
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>-4 152</u>	<u>-3 713</u>

Not 4 Leasingavtal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	210	221
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	262	497
Förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	<hr/>	<hr/>
	472	718
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	210	221

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</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	818	794
Löner och ersättningar till övriga anställda	2 582	2 295
	—	—
	<u>3 400</u>	<u>3 089</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 172	1 050
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	187	181
Pensionskostnader för övriga anställda	274	245
	—	—
Totalt	<u>5 033</u>	<u>4 565</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>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader på långfristiga lån	-3 602	-3 710
Borgensavgift	-466	-450

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-	-5
Summa	<u>-4 068</u>	<u>-4 166</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuell skatt	-724	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	112	-542
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-105	-410
Skatt på årets resultat	<u>-717</u>	<u>-952</u>
Genomsnittlig effektiv skattesats (%)	22	25

Avstämning effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	3 255	3 815
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	-716	-839
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-4	-5
Skattemässigt direktavdrag avseende aktivering i byggnad	74	603
Utnyttjat underskottsavdrag	108	410
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på byggnader	-186	-169
Redovisad skatt	-724	-

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

Not 8 Uppskjuten skatt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IB	4 751	3 799
Periodens förändring	-7	952
	<u>4 744</u>	<u>4 751</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	192 796	186 356
Inköp	358	6 156
Omklassificeringar	-	284
	<u>193 154</u>	<u>192 796</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 154	192 796
Ingående avskrivningar	-24 908	-20 961
Årets avskrivningar	-4 067	-3 947
	<u>-28 975</u>	<u>-24 908</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 975	-24 908
Ingående uppskrivningar	8 441	8 613
Årets förändringar	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
	<u>8 269</u>	<u>8 441</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 269	8 441
Erhållet bidrag	-240	-240
	<u>-240</u>	<u>-240</u>
Utgående ackumulerade bidrag	-240	-240
	<u>172 208</u>	<u>176 089</u>
Utgående restvärde enligt plan	172 208	176 089
Taxeringsvärden fastigheter	102 119	105 001
Redovisat värde (Byggnader och mark + Markanläggningar + Förbättring miljö, ventilation, mm)	181 207	185 493
Verkligt värde	297 302	254 759

2016

2015

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>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	14 488	14 936
Årets förändringar		
-Inköp	597	160
-Försäljningar och utrangeringar	-101	-608
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 984	14 488
Ingående avskrivningar	-8 551	-7 576
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	81	347
-Avskrivningar	-1 323	-1 322
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 793	-8 551
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 191</u>	<u>5 937</u>

Not 11 Markanläggningar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 678	10 506
Årets förändringar		
-Inköp	145	170
-korrigerig, fel IB	-	2
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 823	10 678
Ingående avskrivningar	-1 322	-794
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-534	-526
-Korrigerig, fel IB	-	-2
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 856	-1 322
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 967</u>	<u>9 356</u>

Not 12 Förbättring miljö, ventilation, mm

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 274	5 727
Utrangering	-	-453
	<hr/>	<hr/>
Summa	5 274	5 274
Ingående avskrivningar	-5 226	-5 660
Utrangering	-	453
Årets avskrivningar	-16	-19
	<hr/>	<hr/>
Summa	-5 242	-5 226
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>32</u>	<u>48</u>

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående nedlagda kostnader	1 584	382
Under året nedlagda kostnader	9 188	1 486
Under året genomförda omfördelningar	-298	-284
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>10 474</u>	<u>1 584</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda hyror	913	97
Övriga poster	16	889
	<hr/>	<hr/>
	<u>929</u>	<u>986</u>

Not 15 Upplåning

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	<u>Mindre än 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	<u>Totalt</u>
Per 2016-12-31				
Total upplåning	39 234	78 629	68 497	186 360

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1,98 %	2,05 %
Kommunal borgensavgift tillkommer med	0,25 %	0,25 %

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	133	98
Upplupna sociala avgifter	158	128
Förutbetalda hyror och avgifter	5 235	4 794
Övriga poster	2 124	1 857
Summa	<u>7 650</u>	<u>6 877</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter balansdagen påbörjat uppförandet av 16 lägenheter på fastigheten Lönnen 15. Projektet beräknas till en kostnad om ca 27 mkr.

Not 18 Eventualförpliktelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastigo KAB	60	61
Summa eventualförpliktelser	<u>60</u>	<u>61</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-05-04 för fastställelse.

Perstorp 2017-04-19



Patrik Ströbeck
Ordförande



Bo Dahlqvist



Lars-Göran Thulin



Catharina Tann



Pia Galia



Henry Roos
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-19.



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2016-12-31

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	Antal	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	Svarvareliden 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	Bryggaregatan 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	Svarvareliden 2A-H	8	-	-	-	-						8		280	-				-
		75	148	110	49	4						386		25 862	23	8340			98

RS BB

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 2016.

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 2016 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 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 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. Risken 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 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 2016 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 räkenskaperna. 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 19 april 2017



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till årsstämman i Perstorp Bostäder AB organisationsnummer 556072-8213

Till Kommunfullmäktige i Perstorp kommun

Granskningsrapport för år 2016

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

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägaredirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

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

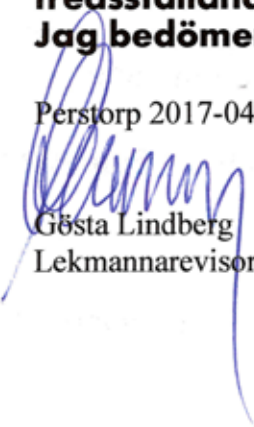
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente

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

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

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Perstorp 2017-04-20



Gösta Lindberg
Lekmannarevisor

Årsredovisning 2016



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