

Årsredovisning 2012



ÅRSREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB avger härmed följande årsredovisning.

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	
Fastighetsförvaltning _____	3
Organisation _____	3
Byggverksamhet och underhåll _____	4
Uthyrningssituationen _____	5
Hysesförhandlingar _____	5
Ekonomi _____	5
Nyckeltal _____	5
Framtiden _____	6
Styrelsen _____	7
Förslag till behandling av förlust _____	7
Resultaträkning _____	8
Balansräkning	
Tillgångar _____	9
Eget kapital och skulder _____	10
Kassaflödesanalys _____	11
Tilläggsupplysningar	
Redovisnings- och värderingsprinciper _____	12
Noter	
Not 1-3 _____	12
Not 4-6 _____	13
Not 7-9 _____	14
Not 10-13 _____	15
Not 14-17 _____	16
Styrelsens underskrifter _____	16
Granskningsrapport _____	17
Revisionsberättelse _____	18
Fastighetsförteckning 2012-12-31 _____	19

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Perstorps Bostäder AB, organisationsnummer 556072-8213, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Perstorps Bostäder AB äger 369 (365) lägenheter och 16 (8) lokaler per den 31 december 2012. Den totala ytan utgör 31 506 kvm och redovisas i bilaga med detaljuppgifter för de enskilda fastigheterna.

Bolaget är kommunens största bostadsbolag.

Kommunen hyr både lägenheter och lokaler för bland annat bibliotek, förskolor, LSS-boende och anhörigcentrum.

Perstorps Bostäder fick en utmärkelse och ett pris, som den bästa förvaltaren i Sverige, i kategorin upp till 2000 lägenheter. Priset delades ut vid en ceremoni i Stockholm den 19 september, där både VD och styrelseordförande var representerade.

Maskinparken har utökats med en servicebil på grund av nyanställning av en fastighetsskötare/snickare och en gräsklippare har köpts in eftersom vi har utökat vårt fastighetsbestånd.

Bolaget har ett årligt serviceavtal med dataövervakning av styr- och reglersystem i undercentralerna på våra fastigheter.

Driftrapportering köps in externt när det gäller förbrukning av el, vatten och värme. Detta för att kunna följa upp bolagets förbrukning.

”Bo-bladet”, vår egen tidning, är nu inne på sitt 8:e år och kommer ut med 4 nummer per år. Den delas ut till samtliga hushåll och företag i kommunen. Annonseringen i den har ökat.

Bolaget var representerat på Perstorps Festivalen och Perstorps Karnevalen under året. Vi bjöd alla våra hyresgäster på en cirkusföreställning under våren.

Den 25:e och 26:e maj, under Perstorps Festivalen, bjöd vi in våra hyresgäster för att prova på och inviga den nya boulebanan på kvarteret Karpen.

Twisten med SVEAB, som gäller trädgårdsanläggningen på Tjäderstigen, är upplärd och en förlikning har skett.

Bolaget har, tillsammans med kommunens fastighetsavdelning, gjort en upphandling av underentreprenörer till vår verksamhet. Kontrakt med respektive entreprenör skrevs i slutet av året.

Vi fortsätter med vår obligatoriska utbildning, för våra nyinflyttade hyresgäster, när det gäller källsortering av sopor. Detta för att minska kostnaderna och öka trivselen för våra hyresgäster.

Samtliga av personalen var på en utbildning i HLR på Perstorps Räddningstjänst.

ORGANISATION

Antalet anställda i bolaget är 7 st, varav 4 män och 3 kvinnor. VD arbetar 40 %, lokalvårdaren arbetar 50 %, uthyraren arbetar 60 % och ekonom, förvaltare, fastighetsskötare och snickare 100 %.



Under året har det anställts en fastighetsskötare/snickare som sköter våra egna servicearbeten. Han slutade sin anställning den 31 december och i februari 2013 har bolaget anställt en ny.

Vår uthyrare har under året arbetat en extra dag med teknisk förvaltning. Planen är att statusen på våra lägenheter ska finnas i vårt fastighetssystem. Detta för att underlätta framtida budget, underhåll och besiktning.

I en del av bolagets fastigheter utförs trappstädningen på entreprenad.

BYGGVERKSAMHET OCH UNDERHÅLL

Byggnationen på kvarteret Karpen är klar och slutbesiktigad. Inflyttning av sista etappen var den 1 maj. Vi har totalt 16 lägenheter och alla är uthyrda.

Projektering har påbörjats för en kommande ombyggnation av fastigheten Braxen 15 med adress Bryggaregatan 17. Planlösningen för de olika hyresgästerna är klar. Brukarmöten pågår med respektive hyresgäst för att bestämma innehållet i varje rum. Tidplanen hålls och projekteringen beräknas vara klar i april 2013.

Under året har det installerats fibernät i alla våra fastigheter och Telia Sonera kommer att leverera bredbandstjänster. Allt är färdigställt i början av 2013.

Renoveringar under året har skett enligt underhållsbudget. 3 620 tkr har lagts på reparationer och underhåll och investeringar har gjorts med 1 426 tkr.

I fastigheten Fiskarna 9 med adress Bäckavägen 23 har det rivits ut gamla källar/vindsförråd och dessa har ersatts med nya TROAX-förråd i markplan. Samtidigt har vi bytt ut belysningen, målat och monterat säkerhetsdörrar. I samband med ombyggnationen slopades två övernattningslägenheter för att kunna ge plats åt fler källarförråd. Nu är samtliga lägenhetsförråd på Bäckavägen nedflyttade till markplan och detta minskar risken för bränder.

Installation av nytt från- och tilluftsaggregat har utförts i fastigheten Vattumannen 16 på Bäckavägen 17, vilket bland annat medför att energiförbrukningen minskas. Samtliga fem hus på Bäckavägen 17-25 är klara.

Vattensparåtgärder har under året utförts i fastigheterna:
Vattumannen 16 och 18 med adress Bäckavägen 17 och 19
Loket 1 med adress Spårvägsgatan 25-83

Väntrummen till vårdcentralen och folktandvården på Rosenhill renoverades och man firade 30-års jubileum med att bjuda in allmänheten till öppet hus.

Målning av utvändiga fasader på Spårvägsgatan fortgår och det återstår två etapper.

Vindskivor har klätts in med plåt på Svarvareliden och Spårvägsgatan, detta för att minska det framtida underhållet.

Följande har gjorts på fastigheten 21:8 med adress Tjäderstigen 15-21:
Postboxar har monterats i alla trapphusen.
Dörrstängare på källardörrar har monterats.
Elektroniskt tvättbokningssystem på Tjäderstigen 21 är klart.

Byte av vitvaror för 350 tkr har skett i olika lägenheter under året.

Bolaget har även glasat in 3 st. balkonger på Bäckavägen 17-25 och 3 st. uterum på Karpen 23.

Nytt låssystem har monterats på Gäddan 3 och Laxen 17. Totalt 17 lägenheter.



UTHYRNINGSSITUATIONEN

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var inga (0) lägenheter tomma.

Omflyttningsfrekvensen för lägenheterna är på 22,9 (18,1) %. Av dessa har 17,5 % flyttat externt och 5,4 % inom beståndet. Omflyttningsfrekvensen är relativt hög och en av orsakerna är att en del av hyresgästerna är studenter som bor i mindre lägenheter och flyttar sedan vidare till annan ort.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Överenskommelse med Hyresgästföreningen Norra Skåne träffades om hyran för 2012. Bostadshyrorna höjdes från den 1 januari med 112 kr/månad och lägenhet. Detta motsvarar en snitthöjning med 2,5 %.

Ny hyresförhandling för år 2013 har träffats med Hyresgästföreningen Norra Skåne. Den innebär att bostadshyran höjs från den 1 januari med 95 kr/månad och lägenhet, vilket motsvarar en snitthöjning med 1,99 %.

En förhandling är planerad med Hyresgästföreningen Norra Skåne under 2013 när det gäller prissättning angående tillval i våra lägenheter.

EKONOMI

Bolagets nettoomsättning för året har uppgått till 26 123 (22 518) tkr. Intäkterna har ökat på grund av hyreshöjning och det är första året som vi har Rosenhill. Sista etappen på Karpen 23 flyttade in den 1 maj.

Alla våra lån på fastigheterna har vi genom kommunbanken. Under året har lån amorterats med 1 410 (1 175) tkr. Ett nytt lån har tagits under året för nybyggnationen på Karpen 23 etapp 2.

Perstorps Kommun har en värdegaranti gentemot Perstorps Bostäder AB om 95 070 tkr. Garantin innebär att kommunen garanterar lägst det bokförda värdet på bolagets fastigheter. Styrelsen har ansökt om höjning av garantivärdet om 135 000 tkr på grund av utökat fastighetsbestånd. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ikläda kommunen en värdegaranti gentemot Perstorps Bostäder AB om 135 000 tkr. Beslut kommer att fattas den 27 mars 2013.

Fastigheterna Linden 11, Linden 14, Perstorp 21:8, Braxen 15 och Karpen 23 följer rak avskrivning (2 %). Övriga fastigheter skrivs av enligt annuitetsmetoden och detta innebär en avsevärd ökning fram till år 2018. Som exempel kommer avskrivningarna på Vattumannen 16, 18 och Fiskarna 8, 9 och 10 att vara på 7,57% år 2018 vilket är 720 tkr mot 454 tkr för år 2012.

NYCKELTAL

Nyckeltal		2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	tkr	26 123	22 518	20 755	20 306
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 770	1 355	2 087	1 032
Balansomslutning	tkr	142 137	134 670	105 747	101 468
Soliditet	%	5,5	4,5	5	3
Likviditet	%	115	78	98	36

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Soliditet: Redovisat eget kapital i relation till balansomslutningen



FRAMTIDEN

Projekteringen av Braxen 15, Rosenhill, fortgår. Den beräknas bli klar i april 2013 och anbudsfrågan kommer att skickas ut. Beräknad byggstart till sommaren 2013.

Bolaget har februari 2013 köpt fastigheten Lönnen 15 som bl a inrymmer polismyndigheten och 7 lägenheter. Denna fastighet kommer via en fastighetsreglering slås ihop med Lönnen 3 och 19, som bolaget kommer att köpa av kommunen.

Planering inför en framtida renovering av höghusen på Bäckavägen 17-25 kommer att fortgå.

Passagesystem monteras på Tjäderstigen 21.

Trädgården mellan Bäckavägen 19-21 kommer att byggas om.

Utvändigt målningsarbete på Bäckavägen 15 och Spårväggsgatan 25-83 fortgår.

Trapphusbelysningen på Tjäderstigen 15-17 kommer att bytas ut till nya och energisnåla led-belysningar.

Plåtinklädnad av vindskivor på Bäckavägen 15.

Ytter- och entrébelysningen på Bäckavägen kommer att bytas ut till nya och energisnåla led-belysningar.

Ett antal källardörrar på Bäckavägen kommer att förses med dörrautomatik.

Torggatan kommer att få värmekablar i hängrännorna för att minska risken för istappar på vintern.

Tjäderstigen har ett par balkonger som måste totalrenoveras p g a dålig betong.

Perstorps Bostäder kommer att delta i Perstorps Festivalen, Perstorps Karnevalen och bjuda våra hyresgäster på en cirkusföreställning under 2013.



STYRELSEN

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

Ordinarie ledamöter

Bo Dahlqvist, *Ordförande*
Lars-Göran Thulin, *v. Ordf.*
Johnny Hagström
Ljubica Marusic
Patrik Ströbeck

Suppleanter

Marie-Louise Andersson
Rolf Bexell
Thomas Johansson
Arne Malmgren
Hans Stifors

Verkställande direktören

Tommy Viebke

Revisorer

Ordinarie

Magnus Helmfrid, *Auktoriserad revisor*

Suppleanter

P-O Rosenqvist, *Auktoriserad revisor*

Lekmannarevisor

Jan Lindberg

Organisationstillhörighet

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO

Delägarskap

Husbyggnadsvaror HBV förening upa HBV
Andelsföreningen Skånehem

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV FÖRLUST

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	-3 473 816
Årets resultat	1 769 883
	-1 703 933

disponeras så att

i ny räkning överförs	-1 703 933
	-1 703 933



Bo Dahlqvist, ordf.



Lars-Göran Thulin, v. ordf.



Johnny Hagström



Patrik Ströbeck



Ljubica Marusic



Tommy Viebke, VD



RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Hysesintäkter	1	26 123	22 518
Övriga rörelseintäkter	2	838	498
		26 961	23 016
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Externa kostnader:			
Material		-646	-631
Tjänster		-1 223	-761
Reparation och underhåll		-3 620	-3 111
Taxebundna kostnader	3	-3 425	-2 849
Uppvärmning		-3 289	-2 835
Fastighetsskatt		-359	-356
Övriga externa kostnader	4	-1 624	-1 840
Personalkostnader	5	-3 277	-2 735
Avskrivningar	6	-3 707	-2 985
		-21 170	-18 103
Rörelseresultat		5 791	4 913
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag		3	2
Ränteintäkter		125	129
Räntekostnader		-4 149	-3 689
		-4 021	-3 558
Resultat efter finansiella poster		1 770	1 355
Skatt på årets resultat		0	0
		1 770	1 355



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	123 111	115 421
Balanslåneposter	8	874	891
Markanläggningar	9	2 331	2 464
Förbättring miljö, ventilation mm	10	137	212
Inventarier	11	5 090	4 708
Pågående nyanläggningar	12	2 805	4 092
		134 348	127 788
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelskapital HBV		40	40
Innestående återbäringsmedel, HBV		84	78
Långfristiga fordringar		0	7
		124	125
Summa anläggningstillgångar		134 472	127 913
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		7	13
Övriga fordringar		885	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		874	720
		1 766	889
Kassa och bank		5 899	5 868
Summa omsättningstillgångar		7 665	6 757
Summa tillgångar		142 137	134 670



BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (510 aktier)	13	510	510
Uppskrivningsfond		8 956	9 128
Reservfond		80	80
		9 546	9 718
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 474	-5 001
Årets resultat		1 770	1 355
		-1 704	-3 646
		7 842	6 072
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	127 278	119 619
Skulder till kreditinstitut	14	323	351
		127 601	119 970
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	14	1 303	1 212
Skulder till kreditinstitut	14	180	148
Aktuella skatteskulder		13	136
Leverantörsskulder		1 515	1 830
Övriga skulder		117	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 566	5 112
		6 694	8 628
Summa eget kapital och skulder		142 137	134 670
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	16	557	544
Ansvarsförbindelser	17	34	27



KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>	<u>2011-01-01</u> <u>-2011-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 770	1 355
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	3 707	2 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 477	4 340
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-877	-448
Förändring av kortfristiga skulder	-1 933	3 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 667	7 194
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förändring av övriga långfristiga fordringar	1	-1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 267	-30 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 266	-30 403
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	7 631	24 266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 631	24 266
Årets kassaflöde	31	1 056
Likvida medel vid årets början	5 868	4 812
Likvida medel vid årets slut	5 899	5 868



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Leasing

Alla leasingavtal redovisas som nyttjanderättsavtal och leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

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

NOTER

NOT 1 HYRESINTÄKTER INKLUSIVE OUTHYRDA OBJEKT

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bostäder	21 442	19 844
Lokaler	4 865	2 750
Garage	378	344
Fritidslägenheter	98	120
Avgår outhyrda objekt	-660	-540
Summa	26 123	22 518

NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Annonsintäkter	119	94
Övriga intäkter	719	404
Summa	838	498

NOT 3 TAXEBUNDNA KOSTNADER

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vatten	-1 556	-1 358
El	-1 153	-886
Sophämtning	-716	-605
Summa	-3 425	-2 849



NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	-317	-259
Marknadsföring	-497	-481
Avskrivna kundfordringar	-75	-4
Kabel-TV	-442	-422
Övriga kostnader	-293	-674
Summa	-1 624	-1 840

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	2012	2011
Män	4	3
Kvinnor	3	3
	7	6

Löner och andra ersättningar

Styrelse och VD	401	379
Övriga anställda	1 730	1 398
	2 131	1 777

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och VD	139	132
Pensionskostnader övriga anställda	190	109
Övriga sociala kostnader	732	601
	1 061	842

NOT 6 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

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

Fastigheterna Linden 14, Linden 11, Perstorp 21:8, Braxen 15 och Karpen 23 följer rak avskrivning (2%) och övriga fastigheter skrivs av enligt annuitetsmetoden.

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

Markanläggningar skrivs av (5%), förbättringar miljö, ventilation mm (5-10%) och inventarier (5-20%).

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader	2 437	1 820
Bostadslånepost	15	15
Underhållspost	3	3
Markanläggningar	133	133
Förbättring miljö, ventilation, fönster och hissar	75	128
Inventarier	1 044	886
	3 707	2 985





NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	119 515	92 722
Årets anskaffningar	0	9 384
Omklassificeringar	10 126	17 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 642	119 515
Ingående avskrivningar	-12 984	-11 337
Årets avskrivningar	-2 265	-1 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 248	-12 984
Ingående uppskrivningar	9 129	9 301
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-172	-172
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	8 957	9 129
Erhållet bidrag	-240	-240
Utgående redovisat värde	123 111	115 421
Ej redovisad uppskjuten skatteskuld	1 971	2 401
Taxeringsvärden fastigheter	86 377	77 192



NOT 8 FÖRÄNDRING AV BALANSLÅNEPOSTER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Bostadslånepost	600	615
Underhållspost	273	276
Bokfört nettovärde	874	891
Förändring	-18	-18

NOT 9 MARKANLÄGGNINGAR

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 664	2 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 664	2 664
Ingående avskrivningar	-200	-67
Årets avskrivningar	-133	-133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333	-200
Utgående redovisat värde	2 331	2 464



NOT 10 FÖRBÄTTRING MILJÖ, VENTILATION, MM

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 877	5 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 877	5 877
Ingående avskrivningar	-5 665	-5 537
Årets avskrivningar	-75	-128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 740	-5 665
Utgående redovisat värde	137	212

NOT 11 INVENTARIER

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 147	9 246
Årets anskaffningar	1 426	1 165
Försäljningar/utrangeringar	0	-264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 573	10 147
Ingående avskrivningar	-5 439	-4 817
Försäljningar/utrangeringar	0	264
Årets avskrivningar	-1 044	-886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 483	-5 439
Utgående redovisat värde	5 090	4 708

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 092	1 648
Under året nedlagda kostnader	8 839	19 853
Under året avslutade nyanläggningar	-10 126	-17 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 805	4 092

NOT 13 EGET KAPITAL

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskriv-</u> <u>ningsfond</u>	<u>Reserv-</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	510	9 128	80	-5 001	1 355
Omföring föregående års resultat				1 355	-1 355
Omföring avskrivning Linden 11		-172		172	
Årets resultat					1 770
Belopp vid årets utgång	510	8 956	80	-3 474	1 770
				<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott				7 250	7 250



NOT 14 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skuld	Skuld per 2012-12-31	Förfaller till betalning		
		Inom ett år	Mellan ett till fem år	Senare än fem år
Fastighetslån	128 581	1 303	5 213	122 065
Skulder till kreditinstitut	503	180	323	0
	129 084	1 483	5 536	122 065

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012-12-31	2011-12-31
Semesterlöneskuld	129	100
Sociala avgifter	111	98
Förutbetalda hyror och avgifter	1 981	2 364
Övriga poster	1 345	2 550
	3 566	5 112

NOT 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar med äganderättsförbehåll	557	544

NOT 17 ANSVARSFÖRBINDELSER

	2012-12-31	2011-12-31
Fastigo/KAB	34	27
	34	27

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Perstorp den 11 mars 2013



Bo Dahlqvist
Ordförande



Lars-Göran Thulin




Johnny Hagström



Ljubica Marusic



Tommy Viebke
Verkställande direktör



Patrik Ströbeck

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2013



Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor



Årsstämma i Perstorps Bostäder AB

Org nr 556072-8213

Granskningsrapport för Perstorps Bostäder AB år 2012

Jag Jan Lindberg, av kommunfullmäktige i Perstorps kommun utsedd lekmannarevisor i Perstorps Bostäder AB, har granskat bolagets verksamhet under år 2012.

Granskningen har utförts i enlighet med kommunallagen, aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet.

Jag har samarbetat med den auktoriserade revisorn i min granskning. Vidare har genomgång av verksamhetens dokumentation och styrdokument skett. Samtal med bolagets verkställande direktör och ekonomiansvarige har förts.

Bolaget har, utifrån det jag granskat, utfört sitt uppdrag enligt givna direktiv och jag har inte funnit något att erinra mot hur verksamheten har bedrivits.

Perstorp 2013-03-11



Jan Lindberg

Lekmannarevisor





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 räkenskapsåret 2012.

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 2012 och av dess finansiella resultat 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 2012.

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 11 mars 2013

Magnus Helmfrid
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING 2012-12-31

Fastighetsbeteckning	Adress	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Samtliga	Bostäder	Lokaler	Lokaler	Garage
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	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	11	10	7	8	-	36	2 337	-	-	-
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	-	-	-	-	-	0	-	8	4959	-
Karpen 23	Snickaregatan 1	-	4	10	2	-	16	1 116	-	-	6
		64	145	109	47	4	369	24966	16	6540	98



Årsredovisning 2012



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