

Styrelsen och verkställande direktören för

**Perstorps Bostäder AB**

Org nr 556072-8213

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Perstorps Bostäder AB är ett helägt dotterbolag till Perstorps Kommun. Bolaget har sitt säte i Perstorps Kommun och äger och förvaltar 471 lägenheter (404 lgh) och 34 lokaler (26 lok) per 31 december 2020. Den totala ytan utgör 40 549 kvm (35 933 kvm). Bolaget är verksam inom allmännyttan.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (Belopp i tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	45 025	40 081	38 653	36 230
Balansomslutning	268 457	231 314	237 463	237 192
Soliditet %	9,3	8,7	7,6	6,0
Resultat efter finansiella poster	5 760	3 451	4 433	3 312
Likviditet %	125	71	84	104
Avkastning på totalt kapital %	3,6	3,0	3,4	3,0

Definitioner: se not 21

### Väsentliga händelser och viktiga förhållanden under räkenskapsåret

Bolagets omsättning (samtliga intäkter) för året uppgick till 46 058 tkr (42 616 tkr). Omsättningsökningen beror till största delen på, utöver löpande förhandlade hyreshöjningar om 1,68% (föregående år 1,65%), att nytt bostadsområde 7 Januari 2020 förvärvades. Området innefattar 67 lägenheter och 7 verksamhetslokaler. Förvärvet genomfördes genom bolagsförvärv där fastigheten, utöver ett litet kapital, var den enda tillgången i bolaget. Det förvärvade bolaget, Jägarfastigheten i Perstorp AB, 559222-6210, har därefter fusionerats in i Perstorps Bostäder AB. Fusionen blev klar under sommaren.

Personalomsättning har under året skett med en person som lämnat bolag och som ersatts med nyanställd i motsvarande position. Utropsjouren (halka och snö) har även under denna vinter hanterats med både egen personal och med kommunens personal. Det har fungerat tillfredställande.

Uthyrningssituationen är bra och vid årsskiftet var 1 (1) lägenhet outhyrd. Omflytningsfrekvenser är i paritet med föregående år och ligger på 13,4 (13,4) % och av dessa har 1,7 % flyttat internt.

### Förväntad framtida utveckling

Hyreshöjning för 2021 blev 0,75% (föregående år 1,68 %) och är i paritet med omgivande kommuner. I förvaltningen kommer vi fortsätta arbetet med 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.

### Miljöarbete och fastighetsförvaltning

Bolagets största miljöpåverkan är energiförbrukningen i fastigheterna. 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.

I slutet av 2018 beslutade styrelsen att bolaget ska anmäla sig till Allmännyttans klimatinitiativ. Detta innebär att bolaget har förbundit sig att följa klimatinitiativets uppsatta mål, dvs att:

- I. En fossilfri allmännytta senast år 2030.
  - a) Perstorps Bostäder är redan fossilfria när det gäller uppvärmning av fastigheter och fastighetsel. Fossila bränslen används endast till fordon samt maskiner.
- II. 30 procent lägre energianvändning till år 2030. (räknat från år 2007)
  - b) Normalintervall för byggnaders energiprestanda enligt Sveriges Allmännytta är 120-200 kWh per kvm. Perstorps Bostäder använder 140 kWh fjärrvärme samt 13 kWh el dvs totalt 153 kWh per kvm (A-temp). Fastighetsförvärv i januari 2020 bidrar till ett något sämre resultat i år.
  - c) Vattenförbrukningen har ökat detta år, möjligen på grund av pandemin då fler vistas hemma i sina lägenheter samt uppmaningar till ökad handhygien. Även fastighetsförvärvet 2020, med hög initial vattenförbrukning bidrog, till årets förbrukning på 1693 liter vatten per kvm. (1363 l/m<sup>2</sup> 2019). Vi har under året genomfört vattenbesparingsåtgärder på tre av våra områden med högst vattenförbrukning.

Avseende 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 fraktioner att sortera i. Från och med årsskiftet 2018 har matavfallet biopåsar.

Styrelsen har tidigare beslutat att våra fordon, när det är dags att dessa skall bytas, främst ska vara eldrivna där det går att genomföra. Bolaget har idag en helt eldriven bil, en laddhybridbil och en eldriven cykel i verksamheten. Inga förändringar i vagnparken avseende år 2020.

Större genomförda och aktiverade renoveringsprojekt under året:

Ombyggnad hissar på Bäckavägen 19	2,0 mkr
Nytt passagesystem på Jägaren 1	0,6 mkr
Ombyggnad avd 8 och 9 på Rosenhill	1,1 mkr

Perstorps Bostäder AB

Org nr 556072-8213

**Eget kapital**

2019-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital, Pågående nyemission	Uppskriv- ningsfond	Reservfond Fond för utv.- utgifter	Över- kursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	510	7 925	80	–	–	9 693	18 208
Årets resultat						2 730	2 730
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>							
Omföring av avskrivning Linden 11	–	-172	–	–	–	172	–
Vid årets utgång	510	7 753	80	–	–	12 595	20 938

2020-12-31	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital, Pågående nyemission	Uppskriv- ningsfond	Reservfond Fond för utv.- utgifter	Över- kursfond	Fond för verkligt värde	Bal.res. inkl årets resultat	
Ingående balans	510	7 753	80	–	–	12 595	20 938
Effekt av rättelse av fel		–	–	–	–	-747	-747
Justerad IB	510	7 753	80	–	–	11 848	20 191
Årets resultat						3 299	3 299
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>							
Omföring	–	-172	–	–	–	172	–
Vid årets utgång	510	7 581	80	–	–	15 319	23 490

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 15 319 148 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		15 319
	Summa	<u>15 319</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Perstorps Bostäder AB

Org nr 556072-8213

**Resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	2	45 025	40 081
Övriga rörelseintäkter	3	1 033	2 535
		46 058	42 616
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader		-17 043	-16 946
Övriga externa kostnader		-4 674	-4 865
Personalkostnader	4	-6 831	-6 546
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 879	-7 187
<b>Rörelseresultat</b>		9 631	7 072
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	56	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 927	-3 652
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		5 760	3 451
<b><i>Bokslutsdispositioner</i></b>			
Bokslutsdispositioner, övriga		-1 600	-
<b>Resultat före skatt</b>		4 160	3 451
Skatt på årets resultat	7	-861	-721
<b>Årets resultat</b>		3 299	2 730

Perstorps Bostäder AB

Org nr 556072-8213

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	248 264	215 308
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 302	4 157
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	719	618
		<u>252 285</u>	<u>220 083</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		102	83
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>252 387</b>	<b>220 166</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		329	55
Aktuell skattefordran		1 198	1 198
Övriga fordringar		128	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 288	4 457
		<u>3 943</u>	<u>5 842</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		12 127	5 306
		<u>12 127</u>	<u>5 306</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 070</b>	<b>11 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 457</b>	<b>231 314</b>

Perstorps Bostäder AB

Org nr 556072-8213

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		510	510
Uppskrivningsfond	13	7 581	7 753
Reservfond		80	80
		<u>8 171</u>	<u>8 343</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	14	12 020	9 118
Årets resultat		3 299	2 730
		<u>15 319</u>	<u>11 848</u>
		23 490	20 191
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade överavskrivningar		1 600	–
		<u>1 600</u>	<u>–</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld		7 104	6 243
		<u>7 104</u>	<u>6 243</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	223 441	189 098
		<u>223 441</u>	<u>189 098</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		4 317	5 551
Leverantörsskulder		1 403	1 842
Övriga skulder		641	703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 461	7 686
		<u>12 822</u>	<u>15 782</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 457</b>	<b>231 314</b>

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Rättelse av fel

Tillgången Balanslåneposter uppkom i samband med en äldre lagstiftning. Den redovisade posten motsvarar emellertid inte en tillgång som varaktigt nyttjas i verksamheten varför tillgången har skrivits ned i sin helhet. Effekten av nedskrivningen är förd direkt mot eget kapital och har därför ingen resultateffekt i 2020 års resultat. Jämförelsetalen är justerade.

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år
Stommar och grund	100 år
Stomkomplettering/innerväggar	50 år
Värme och sanitet	50 år
EI	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
Markanläggningar	20 år
Förbättring miljö, ventilation, mm	10-20 år



Perstorps Bostäder AB

Org nr 556072-8213

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av [varor i lager, materiell anläggningstillgång, immateriell tillgång] som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Leasing**

#### *Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### *Leasegivare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

**Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I de fall köpevillkoren innebär att köparen erhåller en finansiering är intäktens verkliga värde nuvärdet av alla framtida betalningar.

*Ränta och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om återbetalning fattats.

**Offentliga bidrag**

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

*Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

**Not 2                      Nettoomsättning per rörelsegren**

	2020	2019
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	31 126	26 875
Lokaler	12 654	12 033
Garage	540	414
Fritidslägenheter	110	118
Debiterad el, värme och vatten	581	507
Debiterad bostadsanpassning	9	6
Förvaltningsuppdrag	500	500
Avgår outhyrda objekt	-495	-372
	45 025	40 081

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020	2019
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	325
Övriga intäkter	906	685
Försäkringsersättning	127	1 525
	<u>1 033</u>	<u>2 535</u>

**Not 4 Personal****Medelantalet anställda**

	2020	2019
Totalt	<u>9</u>	<u>8</u>
	9	8

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Ränteintäkter, övriga	20	–
Övrigt	36	31
	<u>56</u>	<u>31</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader på långfristiga lån	-3 334	-3 160
Borgensavgift	-569	-487
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-24	-5
	<u>-3 927</u>	<u>-3 652</u>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2020	2019
Aktuell skattekostnad [/skatteintäkt]	–	–
Uppskjuten skattekostnad [/skatteintäkt]	-861	-721
	<u>-861</u>	<u>-721</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		4 160		3 451
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-890	21,4%	-739
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-4	-0,3%	10
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,8%	33	-0,2%	8
Redovisad effektiv skatt	<u>20,7%</u>	<u>-861</u>	<u>20,9%</u>	<u>-721</u>

Bolagets uppskjutna skatteskuld uppkommer till följd av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skatte-mässiga värden på byggnader.

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	260 928	255 180
	Nyanskaffningar	<u>39 720</u>	<u>5 748</u>
	Vid årets slut	300 648	260 928
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-47 001	-41 235
	Årets avskrivning	<u>-6 591</u>	<u>-5 765</u>
	Vid årets slut	-53 592	-47 000
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>			
	Vid årets början	7 753	7 925
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	<u>-172</u>	<u>-172</u>
	Vid årets slut	7 581	7 753
<i>Bidrag</i>			
	Vid årets början	<u>-6 373</u>	<u>-6 373</u>
	Vid årets slut	<u>-6 373</u>	<u>-6 373</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>248 264</u>	<u>215 308</u>

#### Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Datchas system har använts för framtagandet av marknadsvärdet. Avkastningsränta har satts till 5,5%. Normalårskorrigerade faktiska kostnader för el, värme, vatten och sophämtningen (mediakostnader) har använts. För övriga kostnader (administration, reparationer, underhåll, mm) ligger Datchas nyckeltat som grund.

Perstorps kommun har genom fullmäktigebeslut 2019-11-17 §78 beslutat att förbinda sig att förvärva bolagets fastighetsbestånd till bokfört värde. Därmed föreligger ingen indikation på värdenedgång och nedskrivningsprövning behöver inte göras för något av bolagets fastigheter.

<b>Not 10</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	16 165	15 835
	Nyanskaffningar	261	1 450
	Avyttringar och utrangeringar	–	-1 120
	Vid årets slut	<u>16 426</u>	<u>16 165</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-12 008	-11 897
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	1 120
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 116	-1 231
	Vid årets slut	<u>-13 124</u>	<u>-12 008</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	3 302	4 157
<b>Not 11</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
	Vid årets början	618	1 346
	Omklassificering som kostnad	-447	-2 508
	Investeringar	4 331	7 528
	Under året genomförda aktiveringar	-3 783	-5 748
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>719</u>	<u>618</u>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
	Förutbetald försäkring	785	675
	Upplupen försäkringsersättning	127	1 525
	Förutbetald handpenning Jägaren 1	–	1 000
	Upplupen förvaltningsintäkt	500	500
	Övriga poster	876	757
		<u>2 288</u>	<u>4 457</u>
	<b>Not 13 Villkorade aktieägartillskott</b>		
	Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 7 250 kr (7 250 tkr).		

**Not 14 Uppskrivningsfond**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	7 753	7 925
Belopp som tagits i anspråk under året	-172	-172
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>7 581</u>	<u>7 753</u>

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	207 576	166 894

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen fastighetsskatt/löneskatt	695	694
Upplupna semesterlöner	383	282
Upplupna sociala avgifter	244	210
Förutbetalda hyror och avgifter	2 738	4 431
Övriga poster	2 401	2 069
	<u>6 461</u>	<u>7 686</u>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
---------------------------	------	------

**Eventalförpliktelser**

Fastigo KAB 87 tkr (71 tkr)

**Not 18 Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Perstorps Kommun, org nr 212000-0910 med säte i Perstorps Kommun. Perstorps Kommun upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

**Not 19 Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet:	(Totalt eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Likviditet:	Omsättningstillgångar exkl. varulager delat med kortfristiga skulder.
Avkastning på totalt kapital:	Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutning

Perstorp 23 MARS 2024



Lennart Johansson  
Ordförande



Catharina Tann  
Vice ordförande



Patrik Ströbeck



Pia Galia



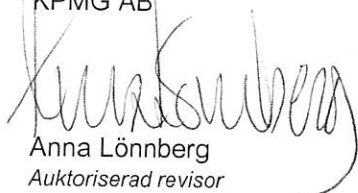
Arnold Andréasson



Henry Roos  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14

KPMG AB



Anna Lönnberg  
Auktoriserad revisor



Gösta Lindberg  
Lekmannarevisor

## Granskningsrapport

Till årsstämman i Perstorps Bostäder AB organisationsnummer 556072-8213

Till kommunfullmäktige i Perstorps kommun

Jag av kommunfullmäktige i Perstorps kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Perstorp Bostäder AB:s verksamhet under år 2020

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 verksamheten och den interna kontrollen samt pröva om verksamheten bedrivits enl. bolagsordning, kommunfullmäktiges uppdrag och mål samt enl de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enl. aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och enl. 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 bolagetsverksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig

Perstorp i mars 2021



Gösta Lindberg

Lekmannarevisor



FASTIGHETSFÖRTECKNING 2020-12-31

Fastighetsbeteckning	Adress	1 rok		2 rok		3 rok		4 rok		5 rok		6 rok		Samtliga		Bostäder		Lokaler		Garage	
		Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal	
Loket 1	Spånväggsgatan 25-83	-	4	12	10	4	-	-	-	-	-	30	2 670	-	-	-	-	-	-	-	-
Fiskarna 8	Bäckavägen 25 A-B	5	5	11	7	-	-	-	-	-	-	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	13	12	7	6	-	-	-	-	-	-	38	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	Svarvareleden 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	5	951	-	-	-	-	-	-
Gäddan 1	Svarvareleden 2A-H	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	280	-	-	-	-	-	-	-	-
Lönnen 13	Hantverkaregatan 7	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	189	3	484	1	-	-	-	-	-
Lönnen 15	Hantverkaregatan 13	-	8	8	-	-	-	-	-	-	-	16	1058	-	-	-	-	-	-	-	-
Jägaren 1	Tjäderst. 23, Fasanv 1-3	6	32	22	4	3	-	-	-	-	-	67	4284	7	332	15	-	-	-	-	-
		82	189	141	51	7	1	1	51	7	1	471	31 393	34	9 156	114	-	-	-	-	-

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Perstorps Bostäder AB för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 misstag.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Perstorps Bostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Perstorps Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 19 april 2021

KPMG AB

Anna Lönnberg

Auktoriserad revisor