

Årsredovisning för
AB Svenljunga Bostäder
556517-0619

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter till balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-7
Upplýsningar till balansräkning	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Svenljunga Bostäder, 556517-0619, med säte i Svenljunga får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

AB Svenljunga Bostäder ägs till 100 % av Svenljunga kommun och har till uppgift att tillhandahålla bra bostäder till rimlig kostnad för kommunens invånare. Bolaget skall vara ett redskap i kommunens utveckling genom att erbjuda bra bostäder och boendemiljöer.

Företagets fastigheter

Lägenhetsbeståndet består av traditionella hyreslägenheter i 2-våningshus och till stor del även radhuslägenheter. För närvarande äger och förvaltar AB Svenljunga Bostäder 570 lägenheter med total yta om ca 36 260 kvm. 376 lägenheter finns i centralorten medan resterande 194 lägenheter finns fördelade på övriga orter inom kommunen.

Under året har ingen nyproduktion skett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har flertalet vakanser inom personalen återsatts. Detta gäller ekonomichef, ekonomihandläggare, fastighetschef, projektledare och ett antal fastighetsskötartjänster samt att en ny VD anställts.

Avsaknaden av personal på kontoret framförallt på ekonomisidan och projektsidan har bidragit till att bolaget köpt in mycket konsulttjänster, vilket lett till ett sämre resultat jämfört med föregående år.

Bolaget har liksom tidigare år sålt ekonomisk och teknisk förvaltning till Svenljunga Verksamhetslokaler AB och Svenljunga Industrifastigheter AB.

Större projekt under 2019:

- 5 avställda lägenheter har renoverats och hyrts ut
- 15 badrumsrenoveringar
- Värmeinjustering på Torstorpsområdet
- 2 tvättstugor har renoverats
- Byte av ca 30 förrådsdörrar
- Isolering av kalla golv i Hillared

Ekonomi

Företaget redovisar en förlust om -1,3 mkr, vilket är 2,7 mkr sämre än föregående år. Årets resultat har framförallt påverkats negativt av den stora personalomsättningen under året, då konsulter har behövts hyras in i stor omfattning. Under hösten har man påbörjat flera underhållsprojekt som har varit planerade länge, därav högre drift- och underhållskostnader. Det gjordes ingen hyreshöjning 2019, vilket innebär att intäkterna inte ökade. För 2020 kommer hyrorna att höjas med 2,35 %.

Svenljunga kommun har gått i borgen för samtliga lån.

Flerårsöversikt	<i>Belopp i kkr</i>			
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	37 087	36 207	34 663	32 892
Resultat efter finansiella poster	-1 343	1 365	391	696
Soliditet, %	8	9	8	9

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 250	5 538	9 567
Årets resultat			-1 343
Vid årets slut	1 250	5 538	8 224

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgår till 13 446 kkr (13 446 kkr)

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kkr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	9 567
årets resultat	-1 343
Totalt	8 224
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	8 224
Summa	8 224

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	3	37 087	36 207
Aktiverat arbete för egen räkning		1	50
Övriga rörelseintäkter	4	9 397	10 080
Summa rörelseintäkter		<u>46 485</u>	<u>46 337</u>
Rörelsekostnader			
Drift och Underhåll	5	-21 630	-19 933
Övriga externa kostnader	5	-7 101	-5 475
Personalkostnader	2	-13 908	-14 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 316	-4 090
Summa rörelsekostnader		<u>-46 955</u>	<u>-44 469</u>
Rörelseresultat		<u>-470</u>	<u>1 868</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-875	-538
Summa finansiella poster		<u>-873</u>	<u>-503</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 343</u>	<u>1 365</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-1 343</u>	<u>1 365</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 343</u>	<u>1 365</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	167 602	171 760
Maskiner, Inventarier, Fordon	8	404	561
Summa materiella anläggningstillgångar		168 006	172 321
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	193	193
Summa finansiella anläggningstillgångar		193	193
Summa anläggningstillgångar		168 199	172 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		131	136
Fordringar hos koncernföretag		10 426	6 815
Övriga fordringar		393	457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		524	561
Summa kortfristiga fordringar		11 474	7 969
Summa omsättningstillgångar		11 474	7 969
SUMMA TILLGÅNGAR		179 673	180 483

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 250	1 250
Reservfond		5 538	5 538
Summa bundet eget kapital		6 788	6 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 567	8 202
Årets resultat		-1 343	1 365
Summa fritt eget kapital		8 224	9 567
Summa eget kapital		15 012	16 355
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	154 988	155 563
Summa långfristiga skulder		154 988	155 563
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		950	1 360
Förskott från kunder		34	18
Leverantörsskulder		3 035	1 788
Skatteskulder		180	73
Övriga skulder		1 256	811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 218	4 516
Summa kortfristiga skulder		9 673	8 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 673	180 484

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		
Ansvarsförbindelser		
Garantiförbindelse Fastigo	188	193
Summa ansvarsförbindelser	188	193

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50-60
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
-Inventarier, verktyg och installationer	3-5

Not 2 Anställda och personalkostnader

Antal anställda, personer

	2019-12-31	2018-12-31
Antal anställda, personer	28	25

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Män	16	19
Kvinnor	7	6
Totalt	23	25

Sjukfrånvaro

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Sjukfrånvaro korttid	2,29 %	3,94 %
Sjukfrånvaro mer än 60 dagar	7,92 %	1,43 %
Sjukfrånvaro totalt	10,21 %	5,37 %

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar:	9 107	10 275
Sociala kostnader	3 987	4 122
Övriga personalkostnader	814	574
Summa	13 908	14 971



Not 3 Hyresintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyresintäkter lägenheter	36 455	35 524
Hyresintäkter lokaler	411	396
Garage och motorvärmare	174	171
Digital TV	661	648
Hyresbortfall	-565	-531
Lämnade rabatter	-49	-1
Summa	37 087	36 207

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fakturering personalkostnader	9 060	9 298
Övriga sidointäkter	40	160
Återvunna kundförluster	13	10
Försäkringsersättning	-	457
Erhållna statliga bidrag	284	155
Summa	9 397	10 080

Not 5 Drift och Underhåll och övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Drift och Underhåll, exkl Energi, VA och Avfall	-11 589	-10 441
Energi, VA och Avfall	-10 114	-9 492
Övriga externa driftskostnader	-7 028	-5 475
Summa	-28 731	-25 408

Not 6 Räntekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-397	-22
Räntekostnader, övriga	-7	-27
Borgensavgift, koncern	-471	-489
Summa	-875	-538

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	216 174	191 027
-Nyanskaffningar		25 147
	216 174	216 174
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 413	-40 500
-Årets avskrivning enligt plan	-4 159	-3 914
	-48 572	-44 414
Redovisat värde vid årets slut	167 602	171 760
Varav mark	22 645	22 645

Varav mark
8

Not 8 Maskiner, Inventarier, Fordon

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 470	1 541
-Nyanskaffningar		54
-Avyttringar och utrangeringar		-125
Vid årets slut	1 470	1 470
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-909	-858
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	126
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-157	-177
Vid årets slut	-1 066	-909
Redovisat värde vid årets slut	404	561

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193	193
Redovisat värde vid årets slut	193	193

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	151 188	150 123
	151 188	150 123

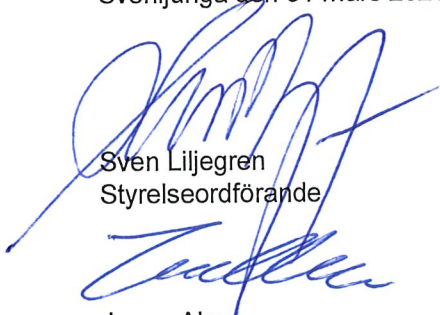
Koncernuppgifter

Bolaget ägs till 100 % av Svenljunga kommun, 212000-1512.

Av företagets totala kostnader och intäkter mätt i kronor avser 25 % av inköpen och 2,5 % av hyresintäkterna andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör. Härutöver har 9 020 tkr avseende tjänster fakturerats till koncernföretag.

Underskrifter

Svenljunga den 31 mars 2020



Sven Liljegren
Styrelseordförande



Fredrik Wahlberg
Verkställande direktör



Jonas Alm
Styrelseledamot



Per-Olof Ekelund
Styrelseledamot



Markus Bylander
Styrelseledamot



Peter Elofsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020

KPMG-AB



Thomas Bohlin
Auktoriserad revisor