



AB Sjöbohem

Årsredovisning
för räkenskapsåret
2016



AB SJÖBOHEM

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Sjöbohem (org.nr 556650-0665) avger härmed årsredovisning för bolaget räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Allmän information

AB Sjöbohem, nedan betecknat bolaget, är ett kommunalägt fastighetsbolag grundat 2003. Bolaget ägs i sin helhet av Sjöbo kommun, org.nr. 212000-1090. Förvaltningen omfattar lägenheter, samhällsfastigheter och industrifastigheter. Både moder och dotter har sitt säte i Sjöbo Kommun, Skåne län.

Bolaget ska inom Sjöbo kommun förvärva, bebygga, avyttra och förvalta fastigheter för att tillhandahålla bostäder och lokaler utifrån kundens behov samt försäljning av fastighetsrelaterade tjänster.

Organisationsanslutningar och medlemskap

Bolaget är anslutet till SABO (Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag).

Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Kommunala Företagens Samorganisation, en organisation för kommunnära företag.

Bolaget är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

Styrelse

Styrelsen har bestått av sju ordinarie ledamöter vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den sista december 2016 hade styrelsen följande ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Lars Lundberg, Ordförande

Ingemar Persson, Vice ordförande

Bo Jersling

Gull-Britt Kristersson

Göran Fröjd

Fredrik Janson

Gert Ask

Verkställande direktör

Morgan Johnsson

Revisorer

Ordinarie

Anders Thulin, Auktoriserad revisor

Suppleant

Ann Rickard Nilsson, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Mats Nilsson

Erik Johansson

Sjöbohem på väg in i en ny fas

Under 2016 har bolaget bl.a. färdigställt om- och tillbyggnad av Lövestad skola, ombyggnad av lokaler till vuxenutbildningen och Sjöbo simanläggning. Dessa samhällsfastighetsprojekt har tagit mycket tid och resurser av bolagets organisation.

I slutet av 2016 påbörjades arbetet med att ta fram en ny detaljplan öster om Ängsgården för att säkerställa en framtida utbyggnad av Ängsgården men också för att skapa byggrätter till ca 100 mindre lägenheter. Detta är första steget för att återuppta bostadsbyggandet i bolaget under 2018. Den ökade digitaliseringen ger bolaget nya möjligheter att effektivisera och utveckla organisationen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetstransaktioner under året

Under året har bolaget sålt fastigheten Vanstad 10:71 och en lägenhet i brf Svanen.

Om- och nybyggnation

Bolaget har genomfört flera projekt under året däribland renovering av köket på Ängsgården och samlingslokalen i Tolånga.

Projekt som har slutförts under året var bl.a. ombyggnad av Lövestad skola med tillhörande ny idrottshall, Sjöbo Simanläggning, utbildningslokaler till vuxenutbildningen och 12 lägenheter till Sjöbo kommuns verksamhet.

Projekt som påbörjats under året är bl.a. renovering av samlingslokalerna i Bjärsjölagård och Sövde.

Energieffektivisering

Bolaget har under året genomfört flera energiprojekt, däribland värmeåtervinning på Timotejen och nytt ventilationsaggregat till köket på Ängsgården med värmeåtervinningspump.

Organisationsutveckling

Under året har bolaget arbetat med att trimma och effektivisera organisationen. Ca 30% av underhåll och mindre projekt utförs nu i egen regi. Städdorganisationen har genomfört en omorganisation under året och den ekonomiska förvaltningen har bl.a. ökat andelen elektronisk fakturering och fakturahantering.

Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med bolagsordningen, ägardirektivet och de kommunala principerna förutom på en punkt. Under året har inga nya bostäder skapats utan enbart bostäder till Sjöbo kommuns verksamheter, detta har skett i samförstånd med ägarna.

Inriktningsmål	Indikator	Resultat	
		2015	2016
Bidra/medverka till att utveckla Sjöbo som en plats för tillväxt samt aktivt delta i samhällsutvecklingen	Erbjuda bostäder på varje serviceort och utveckla inflytandet för de boende bl.a. som en del av målsättningen att skapa trygga och hållbara boendemiljöer.	✓	✓
	Att inom ramen för en ansvarsfull ekonomi aktivt verka för nyproduktion av bostäder.	✘	✓
	Stödja kommunens ansvar för bostadsförsörjningen med inriktning att anordna bostäder till grupper med särskilda behov.	✓	✓
Tillhandahålla lokaler till kommunens verksamhet och till näringslivet med särskild inriktning mot nyetablerade företag	Aktivt delta i arbetet med att utveckla kommunens lokalförsörjning och tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler med fastighetsrelaterade tjänster.	✓	✓
	Aktivt arbeta för att nyetablerade företag ska tillkomma som hyresgäster.	✓	✓
Bolaget ska vara pådrivande i utvecklingen av det långsiktiga hållbara samhället socialt, ekologiskt och ekonomiskt	Minskad energiförbrukning i fastighetsbeståndet.	✓	✓
	Systematiskt arbeta för att miljövänlig teknik och material ska användas samt miljövänlig teknisk försörjning.	✓	✓
	Garanterat hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommunaldelar.	✓	✓

Mål	Indikator	Resultat		
		2015	2016	
Bolagets ekonomiska utveckling	Bolagets avkastning på insatt kapital ska uppgå till minst 20 procent mätt som resultat efter finansiella poster.	45,8%	54,4%	✓
	Driftsnettot beräknat som andel av nettoomsättningen bör inte understiga 30 procent.	46,8%	49,8%	✓
	Den justerade soliditeten ska öka med 0,5 procent per år för att uppgå till det långsiktiga målet 15 procent.	8,7%	9,2%	✓
	Belåningsgraden för fastigheterna ska inte överstiga 85 procent av materiella och finansiella anläggningars anskaffningsvärde samt pågående nyanläggningar.	71,3%	69,6%	✓

Bolagets fastighetsbestånd

Förändring i fastighetsbeståndet

Under året har bolaget sålt Vanstad 10:71, en fastighet på 457 m² som har använts som skola, och en lägenhet i brf Svanen på 47 m².

Fastighetsbestånd 2016-12-31

Bolagets fastighetsbestånd delas in i tre kategorier; Bostäder inkl. LSS-bostäder, trygghetsbostäder och särskiltboende. Samhällsfastigheter som bland annat omfattar förskolor, skolor, kontor, utbildningslokaler och räddningsstationer samt övriga fastigheter som bland annat omfattar industrifastigheter och upplevelseindustrier.

Bostäder	53.755 m ²
Samhällsfastigheter	73.440 m ²
Övriga fastigheter	11.161 m ²
Summa	138.356 m ²

Hyresökningar

Hyrona i bolagets lägenheter höjdes från och med 2016-03-01 med 0,9%.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige de senaste åren har förhindrat bolaget från att höja hyrona 2013, 2014, 2015 och 2016 på lokalkontrakten då dessa bygger på KPI.

Vakanser

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut var antalet lediga lägenheter 1 stycken. I bolagets övriga lokaler ökade vakansgraden under 2016 till 4.130 m² (3.670 m²) som utgör 4,9% (4,5%) av lokalfastighetsbeståndet.

Marknadsvärdering 2016-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 5,75-9,5% i bolagets värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2016-12-31 värderas till 1.266 mnkr.

Investeringar

Under året har bolaget investerat 71 mnkr i olika projekt. Nedan finns några av de större projekten redovisade.

Sjöbo Simanläggning
Ombyggnad Lövestad skola med tillhörande ny idrottshall
Ombyggnad av köket på Ängsgården
12 lägenheter till Sjöbo kommuns verksamhet
Ombyggnad av lokaler till vuxenutbildningen

Systematiskt underhåll och förvaltning

Bolagets förvaltning sker på ett styrt, rationellt och kostnadseffektivt sätt där vi genom systematiskt underhåll säkerställer funktionalitet och driftsäkerhet i våra fastigheter.

Genom välplanerade åtgärder minimerar vi riskerna för skador på människor och miljö, undviker kapitalförstörelse och upprätthåller fastigheternas funktionalitet.

Under året har arbetet med att bygga upp ett övergripande fastighetsnät för övervakning och styrning av fastigheterna fortsatt. Visionen med det övergripande fastighetsnätet är att bolaget genom att använda teknik i samverkan ska minska på transporter, tillsynsbehov och styrning av fastigheterna, för att fokusera resurserna till att arbeta med värdeskapade åtgärder.

Under året har bolaget lagt ner 14,7 mnkr i planerat och akut underhåll fördelat på 4,4 mnkr i bostadsfastigheter, 0,5 mnkr i övriga fastigheter och 9,8 mnkr i samhällsfastigheter.

En effektivare städenhet

Under 2016 gjordes en omorganisation av städenheten för att effektivisera och göra den mer flexibel för att kunna möta kundernas önskemål.

Städvolymen inom befintliga avtal ökade 2016 genom bl.a. flera tillägg av storstädningar men också mer städningar till våra bostadshyresgäster.

I kundundersökningen som gjordes under 2016 var 87% nöjda med den service som städenheten levererade. Frisknärvaron inom städenheten uppgick till 97,2%.

Personalresurs

Antalet anställda i bolaget per 2016-12-31 var 61 personer motsvarande 55 heltidstjänster. Fördelningen var 35 kvinnor och 20 män.

Frisknärvaron var 96,4% vilket är högre än 2015 då frisknärvaron var 95,3%.

Under året har all personal genomgått affärsmannaskapsutbildning II.

Bolaget har en definierad lönepolitik. Årligen genomförs individuella medarbetarsamtal och lönesamtal.

Marknad

Sjöbo kommun är en boendekommun som ligger i Öresundsregionen med en ökande befolkning som för närvarande uppgår till ca 18.700 invånare. Det finns en bra infrastruktur för arbetspendling till Malmö/Lund. Sjöbo kommun satsar på att bli en attraktivare boendekommun med god service till medborgarna med stora satsningar på folkhälsan.

Under 2016 har ett lokalt fastighetsbolag byggt nya lägenheter i kv. Viljan i centrala Sjöbo och sista etappen kommer att bli klar under 2018.

Det finns ett långsiktigt behov av ca 25 lägenheter per år i Sjöbo och med lägenhetsproduktionen i kv. Viljan kan bolaget släppa ut nya lägenheter på marknaden 2018/2019. Behovet är då främst mindre lägenheter.

I nuläget finns det flera tomma industrilokaler i Sjöbo kommun men detta påverkar inte bolaget i någon större utsträckning p.g.a. att bolaget inte har någon större vakans bland övriga fastigheter.

Efterfrågan av fastighetsrelaterade tjänster till Sjöbo kommun och tjänster i våra bostäder har ökat och kommer troligen att öka mer de närmaste åren.

Befolkningen blir äldre i Sjöbo kommun och gruppen över 65 ökar. Detta kommer på sikt att leda till att fler platser inom särskilt boende behövs. En ökande befolkning leder också till att det kommer att finnas behov av ett nytt gruppboende inom LSS och behov av mindre lägenheter till Sjöbo kommuns olika verksamheter samt lägenheter till vår bostadsmarknad.

Framtida möjligheter och risker

Det finns flera orosmoment i omvärlden, men svenska företag och hushåll är ändå optimistiska om utvecklingen i den svenska ekonomin. Högkonjunkturen håller i sig de närmaste åren och brist på arbetskraft med efterfrågad kompetens ökar. Trots högkonjunktur och en svag krona når inflationen 2 procent först 2020 eftersom pris- och lönebildningen i Sverige präglas av lågkonjunktur i Europa. Detta kommer troligen att leda till att vi får en positiv reporänta i mitten av 2018.

Med detta låga ränteläge kommer bolaget under 2017 att bottna räntekostnaden på bolagets låneportfölj och vid framtida räntehöjningar kommer räntekostnaderna att långsamt öka över tiden.

Den ekonomiska utvecklingen har lett till att bolaget inte kunnat höja hyran på lokalkontrakten de senaste fyra åren men 2017 är ett trendbrott och vi får en viss hyreshöjning.

Ökande digitalisering ger bolaget nya möjligheter att effektivisera och utveckla organisationen.

Bolaget kommer att jobba vidare med att effektivisera den tekniska- och ekonomiska förvaltningen. Målet är att förvaltningen av fastigheterna ska ske med samma personalstyrka fram till och med 2020 trots att fastighetsbeståndet kommer att öka under perioden.

Under 2017 kommer bolaget fortsatt att framtidssäkra fastighetsbeståndet genom att arbeta med energieffektivisering för att minska energianvändningen och möta framtida kostnadsökning på energi. Arbetet med att bygga upp det övergripande fastighetsnätet för övervakning, styrning och driftoptimering av fastigheterna fortsätter under 2017.

Vakansgraden i bolagets lokalfastighetsbestånd ligger under 5% och viss vakansgrad ska finnas enligt ägardirektivet för att kunna erbjuda lokaler till mindre företag. Detta gör att under 2017 kommer mindre fokus att läggas på att sänka vakansgraden ytterligare.

Arbetet med att utveckla byggrätter för särskilt boende, gruppboende LSS och lägenheter öster om Ängsgården kommer att fortsätta under 2017 och vara klart till årsskiftet 2017/2018 om det inte kommer in några överklaganden. Därefter kommer bolaget att påbörja byggnation av mindre lägenheter inom detta område.

Bolagets ekonomiska målsättning är fortsatt god utveckling av eget kapital och intjäningsförmåga. Budgeterat resultat före bokslutsdispositioner för 2017 beräknas uppgå till 10,1 mnkr.

Ekonomi

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt låg över budget med 3,4 mnkr.

Bolaget har under året haft ökade intäkter framförallt inom området förmedlad verksamhet men också inom städenheten. Försäljningen av fastigheter under året har gett bolaget en reavinst på 1 mnkr.

Kostnader för fastighetsförvaltning vad gäller el och uppvärmning har varit lägre än budget. Detta beror både på mild vinter under året men också på att våra satsningar vad gäller energibesparande åtgärder ger resultat.

Avskrivning på byggnader och markanläggningar låg på 32,7 mnkr. Utöver avskrivningar har bolaget gjort nedskrivningar på fastigheter med 6,5 mnkr. Nedskrivningarna avser i sin helhet våra samlingslokaler. Behovet av nedskrivning har uppkommit bl.a. i samband med utförda renoveringar.

Ränteläget har under året legat på en låg nivå. Detta har påverkat bolaget positivt både vid refinansieringar av lån och löpande vad gäller lån med rörlig ränta. Genomsnittsräntan för året blev 2,6 % vilken inkluderar en borgensavgift till ägaren med 4,1 mnkr.

Kassaflödet under året har varit positivt. Finansieringen av pågående projekt har skett med både nyfinansiering med 30 mnkr samt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Tillgången på koncernkontot vid årets slut var 14,4 mnkr. Den totala låneportföljen vid årets slut var fördelad hos Kommuninvest, SEB, Sparbanken Skåne och Handelsbanken och uppgick till 790 mnkr.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 151231	22 400	41 707	64 107
Utdelning enligt beslut årsstämma		2 000	2 000
Årets resultat		6 596	6 596
Eget kapital 161231	22 400	46 303	68 703

Aktiekapitalet består av 22 400st aktier med kvotvärde 1 000kr. Samtliga aktier är A-aktier.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal för åren 2012 är beräknade på redovisade värden enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Nyckeltal för åren 2013-2016 är beräknade på redovisade värden enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning, tkr	132 426	133 827	136 946	140 634	151 233
Resultat efter finansiella poster, tkr	10 072	11 815	10 749	10 259	12 186
Balansomslutning, tkr	761 868	771 071	812 114	899 264	930 219
Kassaflöde, tkr	2 831	-9 648	15 808	-21 479	7 087
Driftnetto, %	43	45,8	48,3	46,8	49,8
Avkastning på insatt kapital, %	45,0	52,8	48,0	45,8	54,4
Soliditet, %	7,0	7,9	8,7	8,7	9,2
Likviditet, %	68	48	86	35	42
Vakansgrad lägenheter, %	0,4	0,8	0,4	0,4	0,4

Definitioner:

Driftnetto: rörelseresultat exkl. avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på insatt kapital: Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital (Definition enligt ägardirektiven).

Soliditet: Eget kapital inkl. 78 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Vakansgrad: Antal vakanta lägenheter i procent den 31 december.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel kronor	39 706 709
Årets resultat kronor	6 595 644
Summa kronor	46 302 353

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras så att

Till aktieägaren utdelas kronor	2 000 000
i ny räkning överförs kronor	44 302 353
Summa kronor	46 302 353

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Bolagets verksamhet bedrivs fortsatt med lönsamhet. Bolaget har idag en låg soliditet. Den föreslagna utdelningen förväntas dock inte påverka den planerade soliditetsutvecklingen i någon större omfattning.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

Företagets resultat och ställning redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notanteckningar.

Resultaträkning	Not	2016	2015
	1		
Aktiverat arbete för egen räkning		1 119	204
Nettoomsättning	2	151 233	140 634
Övriga rörelseintäkter		1 296	1 513
		153 648	142 351
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning	3	-41 880	-44 253
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 421	-4 007
Personalkostnader	6	-29 990	-28 349
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39 651	-32 086
Övriga rörelsekostnader		-3 047	-2 438
Summa rörelsens kostnader		-120 989	-111 133
Rörelseresultat		32 659	31 218
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15	23
Räntekostnader	7	-20 488	-20 982
Summa resultat från finansiella poster		-20 473	-20 959
Resultat efter finansiella poster		12 186	10 259
Bokslutsdispositioner	8	-4 100	-2 140
Skatt på årets resultat	9	-1 490	-453
Årets vinst		6 596	7 666

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	973	1 000
		973	1 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	889 561	730 517
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	207	155
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 051	1 399
Pågående nyanläggningar	14	7 741	138 131
		898 560	870 202
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	15	2 013	3 287
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefordran	9	7 510	4 745
		9 563	8 072
Summa anläggningstillgångar		909 096	879 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		265	417
Fordringar hos koncernföretag	17	17 000	9 771
Aktuella skattefordringar		-	510
Övriga kortfristiga fordringar		2 585	7 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 273	2 021
		21 123	19 990
Summa omsättningstillgångar		21 123	19 990
Summa tillgångar		930 219	899 264

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	19	22 400	22 400
<i>Fritt eget kapital</i>	20		
Balanserad vinst eller förlust		39 707	34 041
Årets vinst	21	6 596	7 666
		46 303	41 707
Summa eget kapital		68 703	64 107
Obeskattade reserver	22	21 729	17 629
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	790 000	760 000
Summa långfristiga skulder		790 000	760 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 276	16 226
Skulder till koncernföretag		33 411	28 722
Aktuella skatteskulder		1 370	-
Övriga kortfristiga skulder		400	386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	11 330	12 194
Summa kortfristiga skulder		49 787	57 528
Summa eget kapital och skulder		930 219	899 264

Kassaflödesanalys	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		159 260	142 152
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-83 490	-70 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		75 770	71 985
Erhållen ränta		15	23
Erlagd ränta		-20 401	-21 793
Erlagd/erhållen inkomstskatt		-2 373	-2 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 011	47 422
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-1 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-74 956	-137 453
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 055	1 513
Förändring övr. finansiella anläggningstillgångar		-23	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 924	-136 901
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån, netto		30 000	70 000
Utbetald utdelning		-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		28 000	68 000
Årets kassaflöde		7 087	-21 479
Likvida medel vid årets början	25	7 336	28 815
Likvida medel vid årets slut	25	14 423	7 336

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

AB Sjöbohems årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyrorna periodiseras och bokförs per månad. Hyresintäkter för bostäder redovisas per månad.

Övriga intäkter

Bolaget fakturerar ersättningar och tjänster enligt löpande räkning. Intäkterna redovisas i takt med arbetets utförande.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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 skatt är beräknad med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är 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.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Effekterna redovisas i not 9.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för anslutningsavgifter uppgår till femtio år.

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, utrangeras 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.

Bolaget har delat in byggnaderna i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen på underkomponenterna varierar därför beroende på vilken komponentklass den tillhör.

Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Stommar	25-75 år
Fasader, fönster	10-50 år
Hissar, transport	25 år
VS/VVS	20-50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt	10-15 år
Kök	30 år
Tak	10-40 år
Ventilation	15 år
Installationer, ledning	10-35 år
Värme, sanitet	40 år
Övrigt	10-40 år
Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.	
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställts.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på direktavkastningsmetoden med årligt fastställda direktavkastningskrav.

Ev nedskrivningar görs efter denna värdering med erforderligt belopp. För tidigare nedskrivningar görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör ske.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av insatsmedel. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid

förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, och friskvårdsersättning. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolaget har två pensionsavtal, dels PA-KFS09 som är ett avgiftsbestämt avtal för de som är födda

fr.o.m. 1954 och dels PA-KFS som är ett förmånsbestämt avtal för de som är födda t o m 1953. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

I förmånsbestämda planer betalar företaget under stor del av anställningen preliminära premier. Detta medför att avgifterna kan bli högre ju närmare pensionsavgång arbetstagare kommer. För personer, som anställs med ganska få år kvar till pensionsavgång, kan det i vissa fall innebära mycket höga avgifter de år som är kvar till pensionsavgången.

Övriga långfristiga ersättningar: Ersättningar till anställda förekommer enligt direktiv och policy som gäller i bolaget. Övriga långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, del av Sjöbo kommuns koncernkonto.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto

Rörelseresultat exkl. avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på insatt kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital.

Soliditet

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

Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

I nettoomsättningen ingår intäkter från:	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	110 604	102 605
Hysesintäkter, bostäder	16 176	15 901
Städtjänster	17 967	17 042
Förmedlad försäljning material och tjänster	3 333	1 913
Övriga intäkter	3 153	3 173
Summa	151 233	140 634

I övriga intäkter ingår intäkter från:

Debiterad värme och el inkl närvärmeverk	2 415	2 836
Ersättningar från hyresgäster	246	86
Försäljning av tjänster	429	198
Övrigt (P-Platser, rabatter mm)	62	53
Summa	3 152	3 173

Förfallotider (avfl. tidpunkt) lokalhyresavtal

	Tkr
År 2017	1 693
År 2018	3 084
År 2019	6 157
År 2020	56 968
År 2021	1 057
År 2022 eller senare	52 790
	121 749

Not 3 Fastighetsförvaltning

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	2 574	1 625
Fastighetsskötsel	4 376	3 781
Reparationer och underhåll	14 728	19 469
Taxebundna avgifter	17 986	17 173
Fastighetsskatt	713	680
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	1 504	1 525
Sum	41 881	44 253

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2016	2015
PwC		
Revisionsuppdraget	163	170
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	28
Summa	163	198

Not 5 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	2016	2015
Förfaller till betalning inom ett år	54	78
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	32	44
	86	122
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	82	107

Not 6 Löner, ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2016	2015
Kvinnor	35	36
Män	20	19
Totalt	55	55

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 168	1 156
Löner och ersättningar till övriga anställda	19 195	18 380
	20 363	19 536
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 695	6 351
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	165	148
Pensionskostnader för övriga anställda	1 357	1 329
Totalt	28 580	27 364

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
Totalt	7	7

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
Totalt	8	8

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	20 488	20 982
Summa	20 488	20 982

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Förändring av periodiseringsfond	4 100	2 140
Summa	4 100	2 140

Not 9 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	4 254	2 249
Uppskjuten skatt	-2 765	-1 796
Skatt på årets resultat	1 489	453
Redovisat resultat före skatt	8 085	8 119
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	1 779	1 786
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 390	-515
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-11
Skatteeffekt av skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	1 067	966
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	18	22
Redovisad skattekostnad	4 254	2 249
Ingående uppskjuten skattefordran	4 745	2 949
Årets förändring	2 765	1 796
Utgående uppskjuten skattefordran	7 510	4 745

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	1 000	-
Årets aktiverade utgifter, inköp	-	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000	1 000
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-27	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27	0
Utgående restvärde enligt plan	973	1 000

Not 11 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	914 266	874 384
Inköp	-	1 769
Försäljningar och utrangeringar	-4 975	-4 086
Omföringar från pågående projekt	201 301	42 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 110 592	914 267
Ingående avskrivningar	-176 048	-148 706
Försäljningar och utrangeringar	1 928	1 492
Årets avskrivningar	-32 717	-28 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 837	-176 048
Ingående nedskrivningar	-7 701	-4 885
Årets nedskrivningar	-6 492	-2 816
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 193	-7 701
Utgående restvärde enligt plan	889 562	730 518
Bokfört värde byggnader i Sverige	845 512	686 468
Bokfört värde mark i Sverige	44 049	44 049
Taxeringsvärde byggnader	121 545	109 836
Taxeringsvärde mark	35 194	31 819

Bolagets samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Ledningen har gjort en bedömning av marknadsvärdet enligt direktavkastningsmetoden. Omvärldsanalys har skett och avstämning av direktavkastningskrav har gjorts med likvärdiga bolag i närområdet.

Marknadsvärdet för samtliga fastigheter värderas till 1.266 mnkr per 2016.12.31 och till 1.055 mnkr per 2015.12.31.

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enl. ovan, har påverkat resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	569	430
Årets förändringar		
-Inköp	118	138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	687	568
Ingående avskrivningar	-414	-379
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-67	-35
Utgående ackumulerade avskrivningar	-481	-414
Utgående restvärde enligt plan	206	154

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	3 761	3 594
Årets förändringar		
-Inköp	-	167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 761	3 761
Ingående avskrivningar	-2 363	-1 962
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-348	-401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 711	-2 363
Utgående restvärde enligt plan	1 050	1 398

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2016	2015
Ingående nedlagda kostnader	138 131	39 207
Under året nedlagda kostnader	71 009	141 130
Under året slutförda projekt till byggnader	-201 301	-42 200
Ej fullföljda projekt	-98	-7
Utgående nedlagda kostnader	7 741	138 130

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Återbäringsmedel HBV	95	71
Jämkningsmoms	1 918	3 215
	2 013	3 286

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Insatskapital HBV	40	40
	40	40

Not 17 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000
AB Sjöbohems andel i Sjöbo kommuns koncernkonto redovisas som fordringar hos koncernföretag		

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	24	31
Förutbetalda försäkringar	52	934
Förutbetalda dataprogram	232	190
Övriga poster	965	866
	1 273	2 021

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 22 400 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Samtliga aktier är A-aktier.

Not 20 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2017-04-12 kommer en utdelning avseende år 2016 på 89 kr per aktie, totalt 2 000 tkr att föreslås. Detta belopp har inte redovisats som skuld, utan kommer att redovisas som en vinstdisposition under eget kapital, för räkenskapsåret 2016. Utdelningarna avseende 2015 och 2014 uppgick till 2 000 tkr respektive 2 000 tkr.

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

	2016	2015
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	39 707	34 040
Årets vinst	6 596	7 666
	46 303	41 706
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 2 000 000kr, 89 kr per aktie	2 000	2 000
i ny räkning överförs	44 302	39 707
	46 302	41 707

Not 22 Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond	21 729	17 629
Summa	21 729	17 629

Not 23 Upplåning

Räntebärande skulder	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	545 000	605 000
Summa	545 000	605 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	245 000	155 000
Summa	245 000	155 000
Summa räntebärande skulder	790 000	760 000
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	215 000	120 000
Summa	215 000	120 000

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2016-12-31				
Total upplåning	245 000	330 000	215 000	790 000
Per 2015-12-31				
Total upplåning	155 000	485 000	120 000	760 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	2 168	2 081
Upplupna löner	6	9
Upplupna semesterlöner	756	745
Upplupna sociala avgifter	757	1 427
Övriga poster	7 644	7 933
Summa	11 331	12 195

Not 25 Kassaflödesanalys

AB Sjöbohems andel av Sjöbo kommuns koncernkonto betraktas i kassaflödesanalysen som likvida medel.

Not 26 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För egna avsättningar och skulder Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 488	31 488
varav i ägararkiv hos Lantmäteriet	-18 429	-18 429
varav i eget förvar	-13 059	-13 059
Summa ställda säkerheter	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2017-04-12 för fastställelse.

Sjöbo 2017-02-27

Lars Lundberg
Ordförande

Ingemar Persson

Fredrik Janson

Bo Jersling

Gert Ask

Göran Fröjd

Gull-Britt Kristersson

Morgan Johnsson
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 9 mars 2017.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2016 har avlämnats den 9 mars 2017.

Erik Johansson Mats Nilsson