



2018

AB Sjöbohem

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018



AB Sjöbohem Org nr 556650-0665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

VD har ordet

2018 har varit ett händelserikt år både vad gäller Sjöbohem och vår omvärld. Vårt långsiktiga arbete med energieffektiviseringar börjar ge riktigt bra resultat, vi använder färre kWh och bolagets resultat förstärks. Detta behövs för att kunna genomföra kommande projekt som blir resultatet av Sjöbo kommuns lokalplanering.

Effektivisering, digitalisering, automatisering och robotisering är ledorden inom bolaget för det fortsatta arbetet med processer, fastigheter och organisation för att kunna ta klivet in i en framtid där användning och krav på bostäder och lokaler kommer att förändras.

Det mesta talar för att högkonjunkturen kulminerade under 2018. Ekonomin är nu på väg in i en avmattningsfas även om vi troligen kommer att få några bra år till. En avmattning i ekonomin kan leda till försämrad betalningsförmåga bland hyresgäster och till att efterfrågan på nyproducerade bostäder sjunker.

Riksbanken höjde reporäntan för första gången på sju år till -0,25 %. Prognosen för reporäntan indikerar att nästa höjning sannolikt sker under andra halvåret 2019. Detta kommer att leda till höjda räntor och ökade kostnader för finansiering. De finansiella riktlinjerna i bolaget medför att det tar flera år innan höjningarna slår igenom fullt ut.

Sjöbo kommun växer och nu bor det ca 19.100 invånare i kommunen. Behoven av samhällsfastigheter och bostäder ökar. Under året har Sjöbo kommun jobbat med lokalplanering av samhällsfastigheter för framtiden. Arbetet kommer att bli klart under 2019 vilket innebär att bolaget har hamnat i ett vänteläge vad gäller planering av större projekt.

För att säkerställa att bolaget kan bygga bostäder och samhällsfastigheter i framtiden fortsätter arbetet med bolagets projektportfölj som nu innehåller Ängsbyn, Kv Korpen och Björkbacken. Tre projekt som bland annat kommer att ge möjlighet till byggnation av bostäder för olika behov.

Under året har bolaget gått med i Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ och Allmännyttans klimatinitiativ. Detta ger mer kraft i bolagets satsningar på att energieffektivisera fastighetsbeståndet och öka tempot i arbetet med att effektivisera och digitalisera bolagets processer, fastigheter och organisation.

Våra ledstjärnor i vårt miljöarbete är att det bästa för miljön är den kWh vi inte behöver använda, den resan/transporten vi inte behöver göra och den kvadratmetern vi inte behöver bygga.

Morgan Johnsson, VD AB Sjöbohem

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Sjöbohem, med säte i Sjöbo, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Allmän information

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 Sobona (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 2018 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Fastighetstransaktioner under året

Kv. Verkmästaren 4, som är en industrifastighet, förvärvades och kommer att regleras in till Kv. Verkmästaren 9 som bolaget redan äger.

Projekt

Under året har flera projekt genomförts, däribland renovering av samlingslokalerna i Lövestad och Klasaröd, byte av tak på Snickaren 21 och fönsterbyte på byggnad 02 Storskolan.

Projekt som pågår är nybyggnad av gruppboende LSS om 12 lägenheter, byte tak på Solkullen och renovering av samlingslokalen i Sövde.

Energieffektivisering

Genomförda energiprojekt bestod av bland annat modernisering av undercentral på Rosen, värmeåtervinning på Snickaren 21 och nytt styrsystem i Verkmästaren 9.

Organisationsutveckling

Under året har bolaget arbetat med att trimma och effektivisera organisationen. Bland annat har KIA-systemet införts, som är ett webbaserat verktyg för anmälan och hantering av tillbud, olyckor, skador och risker i arbetsmiljön.

Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med bolagsordningen, ägardirektivet och de kommunala principerna.

Inriktningsmål	Indikator	Resultat	
		2017	2018
Bidra/medverka till att utveckla Sjöbo som en plats för tillväxt samt aktivt delta i samhällsutvecklingen.	Erbjuda bostäder på varje serviceort och utveckla inflytande för de boende.	✓	✓
	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 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 fastigheterna genom att systematiskt arbeta för att miljövänlig teknik och materiel ska användas samt miljövänlig teknisk försörjning.	✓	✓
	Garanterat hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommunaldelar.	✓	✓
	Effektivisera verksamheten för att minska klimatpåverkan och stärka bolagets ekonomi.	✓	✓

Mål	Indikator	2017	2018	
Bolagets ekonomiska utveckling	Bolagets avkastning på insatt kapital ska uppgå till minst 20 procent mätt som resultat efter finansiella poster.	57,7%	71,0%	✓
	Driftsnettot beräknat som andel av nettoomsättningen bör inte understiga 30 procent.	49,4%	51,1%	✓
	Den justerade soliditeten ska öka med 0,5 procent per år för att uppgå till det långsiktiga målet 15 procent.	9,4%	10,3%	✓
	Belåningsgraden för fastigheterna ska inte överstiga 85 procent, beräknat på anskaffningsvärdet.	68,2%	65,1%	✓

Bolagets fastighetsbestånd

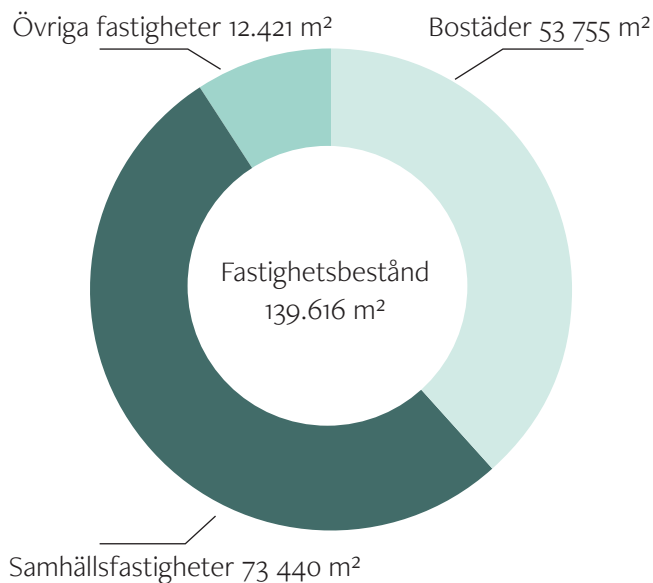
Förändring i fastighetsbeståndet

Under året har bolaget köpt Kv Verkmästaren 4.

Fastighetsbestånd 2018-12-31

Bolagets fastighetsbestånd delas in i tre kategorier.

Bostäder inkl. LSS-bostäder, trygghetsbostäder och särskilt boende. **Samhällsfastigheter** som bland annat omfattar förskolor, skolor, kontor, utbildningslokaler och räddningsstationer samt **övriga fastigheter** som bland annat omfattar industrifastigheter och upplevelseindustrier



Hyresökningar

Hyrona i bolagets lägenheter höjdes efter förhandlingar med hyresgästföreningen med 0,92% från och med 2018-01-01.

Hyrona för lokalkontrakten i bolaget höjdes från och med 2018-01-01 med index som utgår från KPI som var 1,19% Hyresavtal med Sjöbo kommun har ett index på 60% av KPI.

Vakanser

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut fanns en ledig lägenhet. I bolagets övriga lokaler minskade vakansgraden under 2018 till 3,542 m² (3,850 m² 2017) som utgör 4,1% (4,6% 2017) av lokalfastighetsbeståndet.

Marknadsvärdering 2018-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 5,25-10,25% i Datscha värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2018-12-31 värderas till 1.369 mnkr (1.273 mnkr 2017).

Investeringar

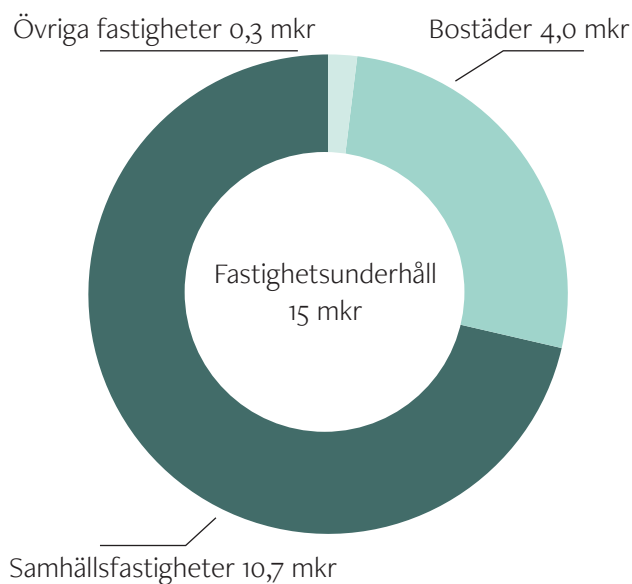
Under året har bolaget investerat 51 mnkr i olika projekt. Både ombyggnad, stora renoveringar och energieffektiviseringsprojekt.

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 bolaget tagit 33 robotar i drift för att sköta gräsklippning på ett miljösamt sätt kring bolagets fastigheter och med ett mycket bra resultat.

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



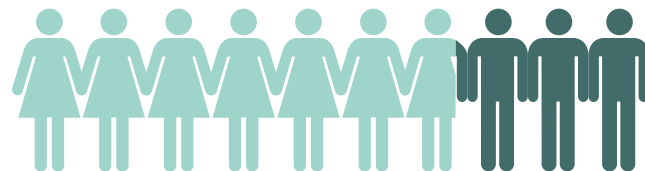
Kostnader för planerat och akut underhåll 15,0 mnkr är fördelat på 4,0 mnkr i bostadsfastigheter, 0,3 mnkr i övriga fastigheter och 10,7 mnkr i samhällsfastigheter.

Städorganisationen har provat en städrobot till två stora idrottshallar i Sjöbo. Den gör ett bra jobb och prov med att ha med städrobotar i organisationen kommer att fortsätta under 2019.

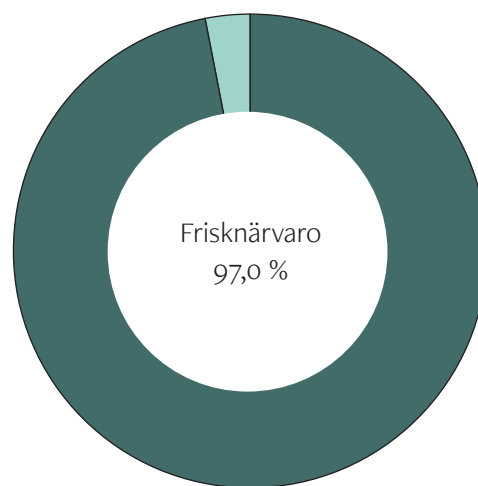
Personalresurs

Antalet anställda i bolaget per 2018-12-31 var 62 personer motsvarande 55 heltidstjänster. Fördelningen var

38 kvinnor och 17 män. Frisknärvaron var 97,0% vilket är något lägre än 2017 då frisknärvaron var 97,3%.



Könsfördelning: 69,1% kvinnor, 30,9% män



Marknad

Sjöbo kommun är en boendekommun som ligger i Öresundsregionen med en ökande befolkning som uppgår till ca 19.100 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.

Under 2018 har andra fastighetsbolag byggt nya lägenheter i centrala Sjöbo och har även pågående byggnation som kommer att bli klar under 2019.

I nuläget finns det flera tomma industrilokaler i Sjöbo kommun men detta påverkar inte bolaget i någon större

re 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.

Den växande befolkningen kommer på sikt att leda till att behovet av samhällsfastigheter ökar. Under 2019 blir Sjöbo kommuns lokalplanering för de kommande

åren klar. Denna plan kommer att bli ett viktigt dokument för planeringen av projekt kommande år.

I Sjöbo kommun växer gruppen som är över 65 år vilket på sikt kommer leda till ett behov av fler platser inom trygghets- och särskilt boende. En växande befolkning leder också till ökat behov av lägenheter, framför allt mindre lägenheter, till vår bostadsmarknad men också till Sjöbo kommuns olika verksamheter.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det mesta talar för att högkonjunkturen kulminerade under 2018. Ekonomin är på väg in i en avmattningsfas även om högkonjunkturen består de närmaste åren. Investeringarna i bland annat bostäder som har bidragit starkt till efterfrågetillväxten minskar något under 2019. Arbetsmarknaden är fortsatt stark men sysselsättningen ökar långsammare framöver och lönerna kommer troligen att stiga i något snabbare takt. Arbetslösheten har därmed bottnat och kommer att pendla kring 6,5 procent de närmaste åren. Riksbanken kommer troligen under 2019 att höja reporäntan till noll procent.

Effektivisering och digitalisering av den tekniska- och ekonomiska förvaltningen pågår löpande. Målet är att förvaltningen av fastigheter ska ske med samma personalstyrka fram till och med 2020 fast fastighetsbeståndet kommer att öka under perioden.

Arbetet med att framtidssäkra fastighetsbeståndet fortsätter, bland annat genom energieffektiviseringar för att minska energianvändningen och på så sätt möta framtida kostnadsökningar. Under 2019 kommer arbetet med att bygga upp det övergripande fastighetsnätet för övervakning, styrning och driftoptimering av fastigheterna att fortsätta.

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 framöver kommer mindre fokus att läggas på att sänka vakansgraden ytterligare.

Den ekonomiska målsättningen är fortsatt god utveckling av eget kapital och intjäningsförmåga. Budgeterat resultat före bokslutsdispositioner och skatt för 2019 beräknas uppgå till 14,3 mnkr.

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för året låg 2 mnkr över budget.

Intäkter för förmedlad verksamhet, som utgör material och tjänster som vi tillhandahåller och fakturerar våra kunder, är ett område som ökat över tid och mer egen personal har varit sysselsatt i projekt än budgeterat.

En mild vinter under andra halvåret medförde lägre kostnader för vinterväghållning och uppvärmning. Satsningar på energibesparande åtgärder har medfört lägre kostnader för energi i snabbare takt än beräknat. Detta har gett möjlighet att lägga resurser på ökat underhåll i fastigheterna.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar har gjorts med 37 mnkr. Utöver detta har nedskrivningar

skett med 12 mnkr. Nedskrivningarna avser samlingslokaler.

Det fortsatt gynnsamma ränteläget har påverkat resultatet positivt både vid refinansieringar och vid löpande betalningar på rörliga lån. Den genomsnittliga räntan för 2018 var 2,2% och inkluderade en borgensavgift till ägaren på 4 mnkr.

Kassaflödet har varit positivt under året. Finansiering av investeringar och pågående projekt har skett med eget kassaflöde från den löpande verksamheten. Tillgången på koncernkontot vid årets slut uppgick till 43 mnkr. Den totala låneportföljen vid årets slut uppgick till 790 mnkr och var fördelad hos Kommuninvest, SEB och Sparbanken Skåne. Inga nya lån har tagits under året.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 170101	22 400	46 302	68 702
Effekt rättelse tidigare fel		-3 912	-3 912
Utdelning		-2 000	-2 000
Årets resultat		5 157	5 157
Justerat eget kapital 171231	22 400	45 547	67 947
Utdelning enligt beslut årsstämma		-3 000	-3 000
Årets resultat		9 796	9 796
Eget kapital 181231	22 400	52 343	74 743

Omräkning av eget kapital för 2017 har skett p.g.a. tidigare fel i beräkningsmodeller för uppskjuten skattefordran, vilket också har medfört omräkning av nyckeltal för 2017 nedan

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

Flerårsjämförelse

Nyckeltal är beräknade på redovisade värden enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal	2014	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning, tkr	136 946	140 634	151 233	160 190	162 422
Resultat efter finansiella poster, tkr	10 749	10 259	12 186	12 933	15 918
Balansomslutning, tkr	812 114	899 264	930 219	934 092	947 731
Kassaflöde, tkr	15 808	-21 479	7 087	26 946	1 392
Driftsnetto, %	48,3	46,8	49,8	49,4	51,1
Avkastning på insatt kapital, %	48,0	45,8	54,4	57,7	71,0
Soliditet, %	8,7	8,7	9,2	9,4	10,3
Likviditet, %	86	35	42	101	99
Vakansgrad lägenheter, %	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4

Definitioner:

Driftsnetto: 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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	42 546 888
Årets vinst	9 796 378
Summa	52 343 266

Disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas kronor	3 000 000
Till aktieägare utdelas kronor	49 343 266
I ny räkning överföres	52 343 266

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 i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning, tkr

	Not	2018	2017
	1		
Nettoomsättning	2	162 422	160 190
Aktiverat arbete för egen räkning		1 421	1 052
Övriga rörelseintäkter		386	321
		164 229	161 563
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader för fastigheter	3	-40 252	-44 100
Övriga externa kostnader	4, 5	-8 542	-6 426
Personalkostnader	6	-31 288	-30 823
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 598	-47 309
Övriga rörelsekostnader		-1 216	-912
Summa rörelsens kostnader		-130 896	-129 570
Rörelseresultat		33 333	31 993
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17 419	-19 064
Summa resultat från finansiella poster		-17 415	-19 060
Resultat efter finansiella poster		15 918	12 933
Bokslutsdispositioner	8	-3 560	-3 725
Resultat före skatt		12 358	9 208
Skatt på årets resultat	9	-2 562	-4 051
Årets vinst		9 796	5 157

Balansräkning, tkr

Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	8 018	944
		8 018	944
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	841 637	850 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	581	660
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 043	1 617
Pågående nyanläggningar	13	36 157	24 251
		880 418	876 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	9	5 571	3 991
Andra långfristiga fordringar	16	123	926
		5 734	4 957
Summa anläggningstillgångar		894 170	882 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		392	328
Fordringar hos koncernföretag	17	46 602	44 679
Övriga fordringar		5 206	4 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 361	2 199
		53 561	51 417
Summa omsättningstillgångar		53 561	51 417
Summa tillgångar		947 731	934 092

Balansräkning, tkr

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	22 400	22 400
		22 400	22 400
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	20	42 547	40 390
Årets resultat	21	9 796	5 157
		52 343	45 547
Summa eget kapital		74 743	67 947
Obeskattade reserver	22	29 014	25 454
Avsättningar			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	790 000	790 000
Summa långfristiga skulder		790 000	790 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 428	5 009
Skulder till koncernföretag		34 131	33 849
Aktuella skatteskulder		33	2 989
Övriga skulder		418	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	12 964	8 424
Summa kortfristiga skulder		53 974	50 692
Summa eget kapital och skulder		947 731	934 092

Kassaflödesanalys, tkr

Den löpande verksamheten	Not	2018	2017
Inbetalningar från kunder		159 976	159 683
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-72 258	-79 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		87 718	79 713
Erhållen ränta		4	4
Erlagd ränta		-17 477	-20 217
Erlagd/erhållen inkomstskatt		-5 512	-4 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		64 733	55 089
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-7 104	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-54 450	-26 111
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 210	-
Förändring övr. finansiella anläggningstillgångar		3	-32
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-60 341	-26 143
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-3 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000	-3 000
Årets kassaflöde		1 392	26 946
Likvida medel vid årets början	25	41 369	14 423
Likvida medel vid årets slut	25	42 761	41 369

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

Hyresintäkter

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

Skatt på årets resultat 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. Följande avskrivningstider gäller:

Anslutningsavgifter	50 år
Styrsystem	5 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, utträngs 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 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 om- och tillbyggnader över tre basbelopp 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 fastighe-

terna baserat på direktavkastningsmetoden med årligt fastställda direktavkastningskrav.

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

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 redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde.

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 avgiftsbestäm-
da 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, den del av Sjöbo kommuns koncernkonto som bolaget disponerar.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto

Rörelseresultat exkl avskrivningar i procent av netto-<omsättningen.

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 i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter, lokaler	122 125	120 324
Hysesintäkter, bostäder	16 773	16 658
Städtjänster	18 905	18 436
Förmedlad försäljning material och tjänster	2 331	2 432
Övriga intäkter	2 674	2 644
Summa	162 808	160 494

I övriga intäkter ingår intäkter från:

Debiterad värme, vatten och el inkl närvärmeverk	2 185	2 125
Ersättningar från hyresgäster	38	157
Försäljning av tjänster	351	306
Övrigt (P-platser, rabatter mm)	100	54
Summa	2 674	2 642

Förfallotider (avfl. tidpunkt) lokalhyresavtal	Tkr
År 2019	6 047
År 2020	59 480
År 2021	4 581
År 2022	1 280
År 2023	1 913
År 2024 eller senare	51 454
	124 755

Not 3 Externa kostnader för fastigheter

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	953	1 222
Fastighetsskötsel	3 912	4 430
Reparationer och underhåll	14 729	18 443
Taxebundna avgifter	18 321	17 549
Fastighetsskatt	748	734
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	1 589	1 722
Summa	40 252	44 100

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2018	2017
PwC		
Revisionsuppdraget	154	148
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	5
Summa	158	153

Not 5 Operationella leasingavtal

	2018	2017
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	52	38
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	60	32
	112	70
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	77	58

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2018	2017
Kvinnor	38	34
Män	17	20
Totalt	55	54

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2018	2017
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 245	1 250
Löner och ersättningar till övriga anställda	20 316	19 421
	21 561	20 671
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 054	6 800
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	183	175
Pensionskostnader för övriga anställda	1 275	1 341
Totalt	30 073	28 987

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2018	2017
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

	2018	2017
Räntekostnader	13 178	14 996
Borgensavgift	4 241	4 068
Summa	17 419	19 064

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Förändring av periodiseringsfond	3 560	3 725
Summa	3 560	3 725

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	4 142	4 444
Uppskjuten skatt	-1 580	-393
Skatt på årets resultat	2 562	4 051
Redovisat resultat före skatt	12 358	9 208
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	2 719	2 026
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	27	21
Skatteeffekt skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	1 109	1 083
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	20	17
Direktavdrag	-2 578	-1 178
Nedskrivning och utrangering	2 872	2 475
Skatt hänförlig till tidigare år	-27	0
Redovisad skattekostnad	4 142	4 444
Ingående uppskjuten skattefordran	3 991	3 598
Årets förändring	1 580	393
Utgående uppskjuten skattefordran	5 571	3 991

Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Inköp	7 104	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 104	1 000
Ingående avskrivningar	-56	-27
Årets avskrivningar	-29	-29
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85	-56
Utgående restvärde enligt plan	8 018	944

Not 11 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 117 716	1 110 592
Inköp	5 933	1 750
Försäljningar och utrangeringar	-2 354	-1 299
Omföringar från pågående projekt	35 519	6 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 156 814	1 117 716
Ingående avskrivningar	-242 936	-206 837
Försäljningar och utrangeringar	1 138	387
Årets avskrivningar	-37 004	-36 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 802	-242 936
Ingående nedskrivningar	-24 534	-14 194
Årets nedskrivningar	-11 841	-10 340
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-36 375	-24 534
Utgående restvärde enligt plan	841 637	850 246
Bokfört värde byggnader i Sverige	795 775	804 777
Bokfört värde mark i Sverige	45 862	45 469

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 1.369 mnkr per 2018.12.31 och till 1.273 mnkr per 2017.12.31.

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

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	1 216	687
Årets förändringar		
-Inköp	85	529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 301	1 216
Ingående avskrivningar	-556	-480
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-163	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	-719	-556
Utgående restvärde enligt plan	582	660

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	4 705	3 761
Årets förändringar		
Inköp	1 015	944
Försäljning under året	-196	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 524	4 705
Ingående avskrivningar	-3 089	-2 711
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-561	-378
Försäljning under året	169	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 481	-3 089
Utgående restvärde enligt plan	2 043	1 616

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2018	2017
Ingående nedlagda kostnader	24 250	7 741
Under året nedlagda kostnader	55 301	23 871
Under året slutförda projekt till byggnader	-35 519	-6 673
Överfört till immateriella anläggningar	-7 104	0
Ej fullföljda projekt	-771	-689
Utgående nedlagda kostnader	36 157	24 250

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Insatskapital HBV	40	40

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Återbäringsmedel HBV	123	126
Jämkningsmoms	0	800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123	926

Not 17 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	53	15
Förutbetalda försäkringar	0	1 008
Förutbetalda dataprogram	92	217
Övriga poster	1 216	958
	1 361	2 198

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 2019-04-10 kommer en utdelning på 134 kr per aktie, totalt 3 000 tkr att föreslås. Beslutade utdelningar på bolagsstämmorna 2018 och 2017 uppgick till 3 000 tkr respektive 2 000 tkr.

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

	2018	2017
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	42 547	40 390
Årets vinst	9 796	5 157
	52 343	45 547

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 3 000 000 kr

(134 kr per aktie)	3 000	3 000
I ny räkning överförs	49 343	42 547
	52 343	45 547

Not 22 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond	29 014	25 454
Summa	29 014	25 454

Not 23 Upplåning

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	630 000	610 000
Summa	630 000	610 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	160 000	180 000
Summa	160 000	180 000
Summa räntebärande skulder	790 000	790 000

Förfallotider

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	305 000	245 000
Summa	305 000	245 000

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2018-12-31				
Total upplåning	160 000	325 000	305 000	790 000
Per 2017-12-31				
Total upplåning	180 000	365 000	245 000	790 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	957	1 015
Upplupna löner	5	7
Upplupna semesterlöner	800	720
Upplupna sociala avgifter	779	766
Övriga poster	10 423	5 917
Summa	12 964	8 425

Not 25 Kassaflödesanalys

AB Sjöbohems andel av Sjöbo kommuns koncernkonto betraktas i kassaflödesanalysen som likvida medel, men i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag.

Not 26 Ställda panter

	2018-12-31	2017-12-31
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
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-04-10 för fastställelse.

Sjöbo 2019-02-21

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 6 mars 2019.

Anders Thulin Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2018 har avlämnats den 6 mars 2019.

Erik Johansson

Mats Nilsson