



BJUVS
BOSTÄDER

*Årsredovisning för
räkenskapsåret 2016*

Innehåll

VD har ordet	3
Underhåll för ökad hållbarhet och trivsel	4
Ökad trivsel, ökad trygghet	4
Nöjdare hyresgäster	6
Ny hemsida och ny logotyp	6
Översvämning efter 66-årsregnet	7
Branden förändrade allt för Lars och Siva	7
Förvaltningsberättelse	9
Resultat och ställning	10
Förslag till vinstdisposition	10
Ekonomiska nyckeltal	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter till resultat- och balansräkning	16-22
Underskrifter	23
Revisionsberättelse	24-25
Fastighetsförteckning	26

Sida 1-8 har inte varit föremål för revisorernas granskning



VD har ordet

2016 är ett år jag blickar tillbaka på med blandade känslor. När jag ser tillbaka om några år, kommer jag utan tvekan att komma ihåg 66-årsregnet som föll i somras och som vattenfylde samtliga våra källare i Bjuv. Med betydligt större välbehag minns jag våra medarbetares insatser för att begränsa skadorna för våra hyresgäster. Även när en radhuslänga brann och skadades svårt vittnade hyresgästerna om snabb hjälp från grannar och av Bjuvsbostäder.

En annan missräkning var att vårt planerade byggprojekt i Ekeby inte kunde genomföras. Intresset från byggbolagen var för svalt. Av de få anbud vi fick in skulle byggnationen bli så dyr att hyrorna skulle hamna på alldeles för höga nivåer. Vi har tagit fram nya förslag för Billesholm och Ekeby. Förslagen innehåller både flervåningshus och enplans radhuslägenheter.

Vi vill att våra områden ska upplevas som trygga och trivsamma. Vår utegrupp har haft många bråda dagar med bland annat trygghetsbeskrivning och trädffällning, och de har också fått mycket beröm för sitt arbete. Även de yngre ska trivas och vi lägger mycket energi och resurser på att göra våra områden roligare för barn och ungdomar. Vi har förnyat lekplatser och byggt aktivitetsbanor. När det finns sysselsättning för ungdomarna ser vi att skadegörelsen minskar och även ur den synvinkeln är detta värdefulla satsningar.

Alla allmänna utrymmen har fått LED belysning och på gårdarna har även stolpbelysningen fått LED lampor. I våra större bostadsområden som Årstiderna, Bjuvshem och Billesholms gård har vi installerat nya portar. Vi har även fortsatt med vårt projekt att måla om i våra trapphus för att bidra till mottot att det ska vara fint från parkeringsplatsen, över gården, upp genom trapphuset och in i lägenheten. Flera av våra tvättstugor har fräschats upp och försetts

med ny tvättutrustning. Det blir inte bara trevligare att tvätta utan vi sparar även energi. Renoveringen av husen på Biblioteksgatan och Nygatan i Billesholm har fortsatt med tak- och fönsterbyte.

Det mest positiva under året är att vi har gjort stora framsteg vad gäller kundnöjdheten jämfört med förra mätningen för tre år sedan. Så har vi också lagt mycket arbete på att göra både bostäder och områden mer trivsamma. Vi ska bli ännu bättre på service vilket ger nöjdare kunder, och vi ser fram emot nästa mätning av hur våra ansträngningar ger resultat.

För att visa att bolaget är i förändring har vi tagit fram en varumärkesplattform, en ny logotyp och en ny hemsida. Samtidigt har vi uppdaterat vår uthyrningsportal på hemsidan med "Mina sidor", som gör det möjligt för kunden att följa sina ärenden. I slutet av förra året fattade vi beslut om en ny organisation som ska göra oss mer effektiva och i ännu större utsträckning dra fördel av allas entusiasm och idéer. Allt engagemang inom Bjuvsbostäder bådär gott inför framtiden.

Bjuvs kommuns vision har ledstjärnan "Att vara med och forma ett helt samhälle". I det arbetet spelar Bjuvsbostäder en viktig roll eftersom vi stärker Bjuvs position som en bostadsort med hög livskvalitet. Arbetet med att förvalta det befintliga beståndet och att bygga nya trivsamma bostäder bidrar starkt till att Bjuv upplevs som en attraktiv plats.

Trots katastrofer tog vi oss igenom året med flaggan i topp. Vi har inte tappat målet utan fortsätter framåt. Tack både anställda och styrelse för era insatser under året.

Mats Nilsson
VD

Underhåll för ökad hållbarhet och trivsel

Vårt arbete med att skapa trygga och trivsamma hem och trevliga bostadsområden har fortsatt under året. Arbetet med att införa LED belysning i samtliga allmänna utrymmen har slutförts och vi är nu färdiga med hela beståndet. Stolpbelysningen på gårdarna har också fått LED-belysning. Med LED sparar vi energi, bidrar till ett hållbart samhälle och sänker våra elkostnader. Även övergången till värmepumpar i vår lokalfastighet på Mejerigatan sparar energi och investeringen blir snabbt återbetald. För att fortsätta dra ner på energikostnaderna har vi tilläggsisolerat samtliga hus på bostadsområdet Årstiderna. Moderna och fräscha tvättstugor skapar inte enbart en trivsammare miljö utan bidrar starkt till att vi kan spara energi genom att säkra ned elen. Nya tvättmaskiner ger också lägre elförbrukning. I år har vi fortsatt med denna renovering på Billesholmsgård.

Vi har installerat nya entrépartier i våra tre större bostadsområden. Årstiderna var det sista området som blev klart. Att inte vem som helst kan ta sig in i trapphuset längre skapar en större trygghet. På Tulpanen och Årstiderna har vi bytt ut mer än 80 garageportar. Vi har över 60 hissar i vårt bestånd och dessa får regelbunden service samtidigt som

vi bygger om hissarna till ökad säkerhet. Under året blev vi klara med flera hissar på Billesholmsgård och på Bjuvshem.

På Biblioteksgatan i Billesholm har vi bytt takpannorna och satt in energiglas i alla fönster och balkongdörrar. På så vis sparar vi energi samtidigt som våra hyresgäster får ett trevligare boende. Ett av våra hus på Årstiderna har fått ett nytt papptak och i Billesholm har vi målat om fönster. På Brogårda och Ekeby har vi målat om utvändigt. I Billesholm och på Tulpanen har vi lagat balkonger och även målat om dem.

Sedan några år tillbaka spolias samtliga avloppsledning efter ett visst intervall. Detta har inneburit färre stopp i våra avloppssystem. Akututryckningarna har minskat och lika så antalet felanmälningar, vilket har gjort att vår personal kan koncentrera sig på att öka servicen inom andra områden. Vi har nu avverkat tre år av vår tio-åriga underhållsplan. Förutom att vi har valt att efter genomförd inventering skjuta på badrumsrenoveringen på Bjuvshem ett par år löper arbetet helt planligt.



Ökad trivsel, ökad trygghet

Vi satsar mycket på att skapa trevliga utemiljöer. På Gök- och Lärkgatan i Ekeby har planteringar fräschats upp och nyanlagts med pergola och nya sittgrupper. Genom beskärning av buskage som föryngrar buskarna får vi också en tryggare utomhusmiljö. Detta sker numera regelmässigt även om vi har en del till att göra för att komma ifatt.

Vi fortsätter med att montera fasta sittgrupper i våra områden, vilka senare ska kompletteras med grillplatser för att våra boende ska kunna vistas ute, lära känna sina grannar och på så sätt skapas en trivsammare och tryggare boendemiljö. Vi har många barnfamiljer som bor hos oss och barn i olika åldrar kräver olika aktiviteter. Genom vår besiktning av lekplatserna får vi tidigt reda på om något

är sönder och behöver lagas eller bytas ut. Vi har tvättat all sand i sandlådorna och bytt ut några av gungorna till så kallade kompisgungor. På Billesholmsgård har en ny aktivitetsbana för de äldre barnen anlagts.

Vårt projekt att måla om i våra trapphus har i år genomförts på Årstiderna och Bjuvshem. En vacker och trivsam miljö ökar tryggheten och minskar skadegörelsen. Boende som trivs och bryr sig om sitt område är mer rädda om miljön. Bjuvsbostäder investerar mycket i renovering av lägenheterna även om en hel del återstår för att komma ifatt vad som tidigare inte var möjligt att göra. Genom att vi har utökat våra tillval har numera kunden stora möjligheter att skapa sitt eget personliga boende. Detta sker genom ett påslag på månadshyran utifrån vad kunden har valt.





Nöjdare hyresgäster

Under 2016 har vi genomfört en NKI-undersökning. Nöjd Kund Index ger oss en uppfattning om vad hyresgästerna tycker är bra och vad som borde bli bättre. 65 procent av de svarande är nöjda med sitt boende. En klar förbättring jämfört med vår senaste mätning, som gjordes 2013. Att 30 av 45 frågor dessutom visar på en ökad andel som är mycket nöjda är vi mycket stolta för, och minst lika tillfredsställande är det att kunna konstatera att missnöjet minskar. Det handlar om förbättringar på uppåt 65 procent.

Tidigare har omkring 25 procent varit missnöjda med vår felanmälan, men där har vi gjort stora insatser för att förbättra servicen. Numera svarar tekniskt utbildad personal och på Mina sidor på nya hemsidan är det enkelt att följa

sitt eget ärende. Andra områden där kunderna visar stor uppskattning är förbättringar inom den egna bostaden, fastighetsskötseln, underhållsarbetet och aspekter som trygghet och säkerhet. Det är ett kvitto på att det arbete som vi lägger ner är uppskattat. Förutom allmän upprustning och ommålning har vi bl.a. beskurit buskage och anlagt lek- och mötesplatser.

Belysningen har ökat allra mest i kundnöjdhet, vilket känns särskilt glädjande eftersom belysning är en viktig del i vår strävan efter att skapa tryggare och trivsammare områden. Vi har i princip bytt till ledbelysning i alla allmänna utrymmen såväl ute som inne, ett bra steg även i miljöhänsende.

Under året har vi fått en ny varumärkesplattform och utifrån den har vi både utvecklat en ny hemsida och en ny logotyp. Ett av våra värdeord är närhet. Våra kunder ska också känna att vi finns nära till hands på nätet och därför har vi gjort om hemsidan, som är en uppskattad kontaktyta. På Mina sidor kan hyresgäster själva följa vad som händer i ett ärende efter en felanmälan. Här hittar de boende också sina hyresavier och får svar på många frågor. Här finns även en uthyrningsportal där man ser vilka områden som har lediga bostäder, och där man kan göra en intresseanmälan.

Hemsidan ska inte bara ge rätt information utan också avspejla vilka vi är. Vår externa identitet ska gå hand i hand med vår utvecklingskurva och därför gjorde vi även om vår logotyp under året. Vår nya logotyp går i linje med vår vision om "Det goda boendet". Vår varumärkesplattform ska hjälpa oss att leva upp till visionen där aspekter som trivsel, bekvämlighet, trygghet och livskvalitet strålar samman.

Översvämning efter 66-årsregnet

Den 15 juni 2016 drabbades Bjuv av ett så kallat 66-årsregn, ett regnväder av den här digniteten lär bara inträffa en gång på 66 år. 66-årsregnet kännetecknas av att omfånget är för stort för ledningskapaciteten, och att vattnet som inte får plats i ledningarna måste hanteras på markytan. För vår del drabbades Årstiderna, Bjuvshem och Tulpanen. I synnerhet de boende i de två förra områdena fick se sina källare ordentligt vattenfyllda. Tack vare storartade insatser både från hyresgäster och vår egen personal kunde skadorna begränsas.

Nu är saneringsarbetet klart. Vi har satt in nya golvsäcklar och lister, bytt golvmattor, slipat golv och målat om dem. Väggarna har vi rengjort och målat och vissa lättväggar har vi bytt ut helt och hållet. Alla skadade trädörrar har också bytts. Golvstående utrustning har demonterats och sedan satts på plats igen. Vår rummen har fått nya tätskikt och all skadad inredning är utbytt. Vattenskadad elutrustning och en del annan teknisk utrustning har vi också fått byta. Våra medarbetare har verkligen gjort fantastiska insatser för att reda ut den här svåra situationen. Låt oss hoppas att det dröjer minst 66 år tills vi drabbas av ett regn av den här kalibern igen.

Branden förändrade allt för Lars och Siva

Lars och Siva Ekelund hade precis ätit när grannen knackade på fönstret. Hon frågade om hon fick låna en vattenslang för att det brann i hennes lägenhet. Sedan gick allt mycket snabbt. På bara några minuter hade branden spridit sig till lägenheterna intill. Den giftiga röken gjorde att Lars och Siva var tvungna att lämna sitt hem på stående fot. Lars fick med sig plånboken och en mobiltelefon, Siva hade inte ens skor på fötterna. Husgeråd, viktiga papper och dokument och parets kläder förstördes i branden, likaså barnkläderna som Siva sticker till ett barnhem i Rumänien och Lars alla instrument som han spelar med i musikkåren. –Tack och lov klarade sig alla drabbade oskadda och våra fotoalbum som låg i byrån fanns kvar! berättar Siva.

Mitt uppe i alltihop fanns också ljusglimtar. Siva minns gärna alla vänliga grannar som bidrog med kläder och annat, och

hjälp från dotter och svärson och vännerna som lånade ut det nödvändigaste.

– Jag måste också ge en stor eloge till Bjuvsbostäder för den otroligt fina hjälp vi fick. De ordnade en tillfällig lägenhet till oss i Billesholm och Ninni Nilsson kom med bröd, ost och smör så att vi hade frukost dagen efter. Det betydde så otroligt mycket, säger Siva.

Branden och flytten till och från den tillfälliga lägenheten i Billesholm har tagit på krafterna. Både Lars och Siva är över 80 år och hoppas få lugn och ro i sin nya lägenhet.

– Bjuvsbostäder ordnade en ny marklägenhet med en liten täppa på Korngatan till oss. Vi trivdes bra i Billesholm men detta är hemma. Tidigare bodde vi i en trea men nu bor vi i en tvåa. Det räcker gott och väl till oss, avslutar Lars.



Ny hemsida och ny logotyp



**BJUVS
BOSTÄDER**

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bjuvsbostäder avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2016. AB Bjuvsbostäder 556089-5533 ägs till 100 procent av Bjuvs kommun.

Förvaltningsberättelse

Affärsidé och mål

Vi ska utifrån affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer främja bostadsförsörjningen genom att utveckla och förvalta attraktiva boendemiljöer i Bjuvs kommun.

Bjuvsbostäder skall:

- ha en verksamhet som vilar på affärsmässiga principer och långsiktig grund
- främja bostadsförsörjningen genom att utveckla boendemiljöer som främjar en ökad livskvalitet i Bjuvs kommun
- på affärsmässiga grunder vara kommunens främsta instrument för en social och kommuntäckande bostadspolitik
- ha ett varierande utbud av lägenheter och erbjuda hyresgästerna inflytande över boendet
- kunna utveckla och förvalta verksamhetslokaler

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Bjuvs kommun och styrelsen har under 2016 bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit tio styrelsemöten under verksamhetsåret. Årsstämma har hållits den 18 maj 2016.

Ordinarie styrelseledamöter: Lennart Granström, ordförande, Alf Nilsson, vice ordförande, Bert Roos, Krister Nilsson och Niklas Osslén. Suppleanter: Krister Bergsten, Martin Fridehjem, Fredrik Johansson, Jörgen Johnsson och Lars Karlsson.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Anders Thulin auktoriserad revisor, med Boel Hellberg auktoriserade revisorer som suppleant, samtliga från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanrevisorer för verksamhetsåret: Bengt Erik Nilsson, Tore Kull, Christos Torounidis, Rune Ahlberg och Marie Hammar.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt andelsföreningen Skånehem.

Verksamheten

Bolaget förvaltar 74 407 kvadratmeter lägenhetsyta fördelat på 1 102 lägenheter i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Förutom bostäder har Bjuvsbostäder 10 698 kvadratmeter lokalyta.

Väsentliga händelser under året

Utfallet av de centrala hyresförhandlingarna blev en hyreshöjning om 0,55% från och med maj vilket motsvaras av 0,37% på årsbasis. Detta var väsentligt lägre än förväntat och inte en hållbar utveckling på sikt. Den tilltänkta nybyggnationen i Ekeby har lagts på is då inkomna anbud inte gör det möjligt att erbjuda rimliga hyror. AB Bjuvsbostäder söker nu byggklar mark i kommunens olika delar. I maj månad genomfördes en NKI-undersökning bestående av 45 frågor. Undersökningen visade att resultatet förbättrats i 2/3 av frågorna jämfört med undersökningen 2013 vilket visar att bolaget är på rätt väg. I juni beslutade kommunfullmäktige att bevilja AB Bjuvsbostäder kommunalborgen vilket ger möjlighet till billigare upplåning. I juni drabbades Bjuvs tätort av ett så kallat 66-års regn med översvämningar som följd. Sanering och återställning beräknas vara klart under första kvartalet 2017. I oktober drabbades en radhuslänga med fem bostäder på Korngatan av en brand. Sanering och återställning beräknas vara klart under andra eller tredje kvartalet 2017.

Resultat och ställning

Resultatet uppgick till 9,5 mkr (2,4). Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Rapport över förändringar av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	5 000	1 567	57 602	64 169
Årets resultat			9 528	9 528
Utdelning			0	0
Eget kapital 2016-12-31	5 000	1 567	67 130	73 697

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	57 602 147
Årets vinst	9 527 508
Summa	67 129 655

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	67 129 655
-----------------------	-------------------

Ekonomiska nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
1 Eget kapital, kkr	73 697	64 169	61 861	57 398	55 183
2 Redovisad soliditet, %	18,2	16,3	15,6	15,0	15,6
3 Räntabilitet på totalt kapital %	3,8	2,4	3,3	2,9	3,7
4 Kassaflöde från den löpande verksamheten, kkr	19 272	15 642	19 375	11 832	7 894
5 Kassaflödeskvot, %	20,4	18,8	24,2	15,3	10,4
6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd mkr	27,9	33,3	23,4	25,4	17,4

- 1 Eget kapital enligt fastställd balansräkning
- 2 Eget kapital i förhållande till totalt kapital
- 3 Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i förhållande till balansomslutningen
- 4 Kassaflöde från den löpande verksamheten
- 5 Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till bruttomsättningen
- 6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd

Resultaträkning

	Not	2016	2015
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter	2	82 748	81 506
Övriga rörelseintäkter	3	11 592	1 638
		94 340	83 144
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	- 30 640	- 27 357
Underhållskostnader		- 9 606	- 11 273
Fastighetskatt		- 1 579	- 1 440
Övriga externa kostnader	5	- 8 786	- 6 921
Personalkostnader	6	- 12 072	- 10 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	- 16 654	- 15 848
Summa rörelsens kostnader		- 79 337	- 73 764
Rörelseresultat		15 003	9 380
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	163	104
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 5 638	- 7 046
Summa resultat från finansiella investeringar		- 5 475	- 6 942
Resultat efter finansiella poster		9 528	2 438
Aktuell och uppskjuten skatt	14,15	-	-
Årets vinst		9 528	2 438

Balansräkning

	Not	2016	2015
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	7	376 808	382 267
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 389	1 866
Pågående ny- och ombyggnader	12	240	1 352
		380 437	385 485
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	11	40	40
Summa anläggningstillgångar		380 477	385 525
Omsättningstillgångar			
Förråd och lager		207	311
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		351	299
Skattefordran		0	148
Övriga kortfristiga fordringar		598	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 203	1 043
Kassa och bank		11 568	2 899
Summa omsättningstillgångar		23 927	5 410
SUMMA TILLGÅNGAR		404 404	390 935

Kassaflödesanalys

Eget kapital och skulder	Not	2016	2015
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (5 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor)		5 000	5 000
Reservfond		1 567	1 567
		6 567	6 567
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		57 602	55 164
Årets vinst		9 528	2 438
		67 130	57 602
Summa eget kapital		73 697	64 169
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	312 252	306 292
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	613	4 596
Leverantörsskulder		6 645	7 861
Skatteskuld		58	0
Övriga kortfristiga skulder		746	743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 393	7 274
Summa kortfristiga skulder		18 455	20 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		404 404	390 935

	Not	2016	2015
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		15 003	9 380
Avskrivningar		16 654	15 848
Övriga ej likviditetspåverkande poster		- 742	-
		163	104
Erhållen ränta		163	104
Erlagd ränta		- 5 638	- 7 046
		104	85
Ökning/minskning varulager		104	85
Ökning/minskning kundfordringar		-52	462
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-9 900	3 315
Ökning/minskning leverantörsskulder		499	- 2 668
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		3 181	- 3 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 272	15 642
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	- 13 540	- 18 921
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		960	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 12 580	- 18 921
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		5 000	-
Amortering		- 3 023	- 3 018
Lämnad utdelning		0	- 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 977	- 3 148
Årets kassaflöde		8 669	- 6 427
Likvida medel vid årets början		2 899	9 326
Likvida medel vid årets slut		11 568	2 899

Noter till resultat- och balansräkning

(kkkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Intäkter

Intäkter från uthyrning av bostäder, lokaler och övriga objekt redovisas i den månad hyran avser. Intäkterna redovisas netto efter avdrag för moms och eventuella hyresrabatter.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

För taxeringsåret 2016 har AB Bjuvsbostäder ett sammantaget outnyttjat underskott på drygt 132 miljoner kronor (135). Bolaget tillämpar bestämmelserna kring uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag. Dock redovisas uppskjuten skatt ej med tanke på osäkerheten om denna uppskjutna skattefordran inom en rimlig framtid kommer att kunna utnyttjas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Bolaget följer reglerna för komponentavskrivning, vilket innebär att nya komponenter som tillförs ökar värdet på tillgången och restvärdet av den gamla tillgången utrangeras. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. I bolaget redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

Stomme	100 år
Byggnad utvändigt	50 år
Byggnad invändigt	30 år
VA, VVS	40 år
Elsystem	30 år
Tele, Data	30 år
Transportsystem	40 år

Markanläggningar:

Nyanläggning mark	100 år
Utemiljö	40 år

Maskiner, inventarier och datorer:

Inventarier verktyg och installationer	5 år
Datorutrustning	3 år

Avskrivning påbörjas det år då byggnad färdigställs eller inventarier anskaffas.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Not 2 Hyresintäkter

	Hyra		Hyresbortfall		Netto	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Bostad	73 539	72 528	-135	- 382	75 404	72 146
Lokal	9 031	9 086	-475	- 477	8 557	8 609
Garage	904	902	-32	- 56	872	846
P-plats	39	44	-4	- 5	35	39
Summa	83 513	82 560	-646	- 920	82 867	81 640
Hyresrabatt					-119	- 134
Summa					82 748	81 506

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt

	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	1 102	117
Ytfördelning %	87	13
Genomsnittshyra kr/kvm	988	844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Ersättning från hyresgäster	426	786
Återvunna fordringar	70	87
Erhållna statliga bidrag	276	579
Försäkringsersättning	9 908	0
Realisationsvinst avyttring av mark	741	0
Övrigt	171	186
Summa	11 592	1 638

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	1 980	2 231
Uttagsskatt	858	799
Reparationer	7 583	4 620
El	1 646	2 003
Vatten	5 518	4 859
Renhållning	2 685	2 544
Uppvärmning	10 370	10 301
	30 640	27 357
Underhållskostnader	9 606	11 273
Summa	40 246	38 630

Not 5 Ersättning till revisorerna	2016	2015
PwC		
Revisionsuppdraget	133	110
	133	110
Not 6 Medeltal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Medeltalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till:</i>		
Kvinnor	8	8
Män	14	12
	22	20
Löner och ersättningar har uppgått till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 051	998
Övriga anställda	7 376	6 677
	8 427	7 675
Sociala avgifter enligt lag och avtal, varav för styrelsen och verkställande direktör 560 kkr. (430).	3 645	3 250
Totala löner och ersättningar	12 072	10 925

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2016			2015		
	Antal på balansdagen	Varav	Varav	Antal på balansdagen	Varav	Varav
		kvinnor	män		kvinnor	män
Styrelseledamöter	5	–	5	5	–	5
Verkställande direktör och andra befattningshavare	1	–	1	1	–	1

Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	765 262	750 843
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	9 874	14 419
Utrangering	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	775 136	765 262
Ingående avskrivningar	– 183 661	– 168 765
Årets avskrivningar	– 15 440	– 14 896
Årets utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	– 199 101	– 183 661
Nedskrivning		
Ingående nedskrivning	– 220 000	– 220 000
Nedskrivning under året	–	–
Återföring av nedskrivning	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	– 220 000	– 220 000
Utgående restvärde enligt plan	356 035	361 601
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	13 024	10 044
Nyanskaffning under året	841	2 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 865	13 024
Ingående avskrivningar	– 3 430	– 3 014
Årets avskrivningar	– 516	– 416
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	– 3 946	– 3 430
Utgående restvärde enligt plan	9 919	9 594
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 072	11 072
Nyanskaffning under året	–	–
Avyttring under året	– 218	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 854	11 072
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	376 808	382 267
Taxeringsvärden		
Byggnader	322 195	271 498
Mark	90 516	75 243
	412 711	346 741

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	5 883	4 712
Nyanskaffning under året och omfört från pågående ny-byggnad	2 221	1 171
Utrangering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 104	5 883
Ingående avskrivningar	-4 017	-3 481
Årets avskrivningar	- 698	-536
Årets utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 715	-4 017
Utgående restvärde enligt plan	3 389	1 866

Not 9 Ränteintäkter och likande resultatposter

Ränta på likvida medel	-	-
Övriga finansiella intäkter	163	104
	163	104

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	5 245	6 712
Borgensavgift Bjuvs kommun	387	326
Övriga räntekostnader	6	8
	5 638	7 046

Not 11 Aktier och andelar

Andelar i HBV	40	40
---------------	----	----

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

Ingående balans	1 352	-
Under året nedlagda kostnader	240	1 352
Förgäves projektering	-1 352	-
Utgående balans	240	1 352

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringsersättning	9 908	0
Övrigt	1 295	1 043
	11 203	1 043

Not 14 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa skatt enligt resultaträkningen	0	0
Avstämning årets skattekostnad	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	9 528	9 528
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22%)	-2 096	-536
<i>Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende:</i>		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-9	-10
<i>Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter avseende:</i>		
Övriga ej skattepliktiga intäkter	1	1
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	2 104	545
Summa	0	0
Justering som redovisats innevarande år avseende	0	0
Tidigare års aktuella skatt		
Årets redovisade skattekostnad	0	0

Not 15 Uppskjuten skatt

	Belopp	2016	Belopp	2015
Aktuell skatt		-	-	
Uppskjuten skattefordran				
Ack. skattemässigt under-skott	132 020	29 044	135 099	29 722
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar på materiella anläggningar	- 85 498	- 18 810	- 84 125	- 18 508
Netto uppskjuten skattefordran		10 234		11 214
Nedskrivning skattefordran		- 10 234		- 11 214
Utgående balans skattefordran		-		-

Använd skattesats 22 %

Not 16 Upplåning**Räntebärande skulder**

	2016	2015
Långfristig del av fastighetslån	312 252	306 292
Kortfristig del av fastighetslån	613	4 596
Summa räntebärande skulder	312 865	310 888

Skuld Bjuvs kommun 0 162 977

Förfallostruktur lån

Räntebindning < 1 år	117 812	145 924
Räntebindning < 2 år	195 053	164 964
	312 865	310 888

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Förskottsbetalade hyror	7 299	4 191
Upplupna semesterlöner	385	423
Upplupna sociala avgifter	121	133
Övriga poster	2 588	2 527
	10 393	7 274

Not 18 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i investerings- och finansieringsverksamheterna

	2016	2015
Årets investeringar	- 13 175	- 19 922
Förgävesprojektering	1 352	0
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningar	778	2 495
Betalda leverantörsfakturor avseende föregående år.	- 2 495	- 1 494
Investeringsverksamheten	- 13 540	- 18 921

Not 19 Ställda säkerheter

	2016	2015
Avseende skuld till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	58 276	164 828

Not 20 Eventualförpliktelser

	2016	2015
Borgensåtaganden	135	111

Not 21 Händelser efter balansdagen

Någon väsentlig händelse efter årets utgång har inte inträffat.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 17 maj 2017 för fastställelse.

Datum för påskrift: 2017-02-28

Lennart Granström
Ordförande

Alf Nilsson
Vice ordförande

Bert Roos

Krister Nilsson

Niklas Osslén

Mats Nilsson
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 mars 2017.

Anders Thulin
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bjuvsbostäder, org.nr 556089-5533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bjuvsbostäder för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bjuvsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Bjuvsbostäder enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 på fel.

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 än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra rörfattningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bjuvsbostäder för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Bjuvsbostäder enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

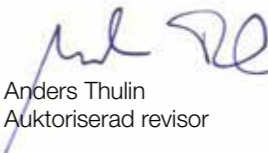
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bjuv den 15 mars 2017


Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Område	Byggn.år	Lägenheter						Yta kvm	Lokaler		Garage Antal	P-platser Antal
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal		Yta	Antal		
Tulpanen	1965-66	9	33	36	6	-	84	5 844	7	184	30	58
Brogårda	1973-76	-	22	60	33	-	115	8 572	2	78	70	74
Ulven/Bävern	2006	-	2	12	2	-	16	1 312			16	10
Apoteket 3	1920	-	1	1	-	1	3	292	-	-	1	-
Falken 2	2014	-	20	20	-	-	40	2 650	-	-	40	25
Årstiderna:	1967-68	47	52	106	6	-	211	14 805	16	3 450	68	287
Enhörningen 1		4	4	8		-	16	1 175	1	152	-	-
Enhörningen 2		15	20	37	3	-	75	5 401	2	330	-	-
Enhörningen 3		20	20	22	3	-	65	4 173	2	1 890	-	-
Ekorren 1		8	8	39	-	-	55	4 056	11	1 078	-	-
Mejerigatan	1972	-	-	-	-	-	-	-	5	1 334	-	14
Bjuvshem:	1950-61	43	120	63	25	-	251	15 816	32	2 331	18	107
Renen 1		10	43	6	0	-	59	3 387	2	98	-	-
Renen 2		12	9	21	6	-	48	3 367	5	270	-	-
Hunden 2		6	10		2	-	18	978			-	-
Hunden 6		4	22	12	4	-	42	2 673	2	101	-	-
Hunden 7		5	11	20	5	-	41	2 808	-	-	-	-
Haren 1		6	18	0	4	-	28	1 642	1	75	-	-
Kaninen 3		-	7	4	4	-	15	1 047	22	1 787	-	-
Bjuv 8:33 (parkeringsyta)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
Billesholms Gård	1966-74	-	98	88	13	-	218	15 228	26	2 355	30	90
Biblioteks- och Nygatan:	1954-65	-	40	8		-	64	3 438	17	625	23	20
Billesholms Gård 9:133		-	22	4	-	-	38	1 912	6	304	-	-
Billesholms Gård 9:6		-	10		-	-	10	630	5	259	-	-
Skinneholm 23:103		-	8	4	-	-	16	896	6	62	-	-
Bjerrings väg och Storgatan		-	38	10	-	-	54	3 284	11	320	5	21
Elestorp 7:86	1966-71	-	18	6	-	-	30	1 864	7	197	-	-
Elestorp 7:27	1952-53	-	8	4	-	-	12	856	3	103	-	-
Elestorp 7:96	"	-	12		-	-	12	564	1	20	-	-
Gök- och Lärkgatan	1985-90	-	26	18	2	-	46	3 166	1	21	23	43
SUMMA		140	452	422	87	1	1 102	74 407	117	10 698	328	749
Obebyggd tomtmark												
Brogårda 8:1 (ängsmark)								51 676				
SUMMA								51 676				





BJUVS
BOSTÄDER

