

20

ÅRSREDOVISNING

20



**BJUVS**  
BOSTÄDER





## Innehållsförteckning

VD har ordet _____	4
Bjuvsbostäder skapar nya bostäder _____	6
Uthyrningen _____	8
Förvaltningsberättelse _____	10
Resultat och ställning _____	12
Förslag till vinstdisposition _____	12
Ekonomiska nyckeltal _____	13
Resultaträkning _____	13
Balansräkning _____	14
Kassaflödesanalys _____	16
Noter till resultat- och balansräkning _____	17
Fastighetsförteckning _____	26
Underskrifter _____	27
Revisionsberättelse _____	28
Granskningsrapport _____	30

# Ett händelserikt år

Försäljning av bostäder och pandemi - 2020 är inte ett år som försvinner i mängden. Men för Bjuvsbostäder ser framtiden ljus ut, med hög efterfrågan på bostäder och investeringskraft inför framtiden.

**2020 var ett ovanligt år** som påverkade oss alla på olika sätt. Bjuvsbostäder har inte drabbats ekonomiskt av pandemin men arbetssätten har förändrats, med till exempel färre besiktningar och fysiska besök. Med anledning av detta så har vi utökat telefondiderna och statistiken visar att vi har lyckats åstadkomma en hög tillgänglighet.

Året har också präglats av att delar av bostadsbeståndet har sålts av. Efter beslut i kommunfullmäktige i februari 2020 fick bolaget i uppdrag att sälja 30 procent av bolagets fastigheter för att möjliggöra en utdelning till ägaren.

Försäljningsprocessen blev färdig den 18 december 2020 och då överläts fastigheterna Hunden 6, Hunden 7, Haren 1 samt Billesholms gård 9:137 till Akka Egendom i Bjuv AB, som är en del av koncernen Möller & Partners.

Sammantaget såldes 329 bostadslägenheter och ett antal lokaler, vilket innebär att Bjuvsbostäder numera har 816 bostadslägenheter. Vi fortsätter att sköta den tekniska förvaltningen åt köparen fram till den sista maj 2021.

Under hösten färdigställdes de trevliga radhuslägenheterna på Sofias Gata i Billesholm. Samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttningen och vi har fått mycket

positiv återkoppling från hyresgästerna. På Solgatan 5 i Bjuv, har lokaler byggts om till nya bostäder, inflyttning skedde i april 2020.

Vi upplever ett fortsatt högt söktryck på våra lägenheter, inte minst på de större bostäderna. Flera aktörer utöver oss själva bygger hyresrätter i kommunen. Efterfrågan märks även på villor där Bjuv under 2020 haft en kraftig prisutveckling i jämförelse med riket. För hyresrätter i Bjuv har vi under året sett sänkta avkastningskrav vilket medför ökande fastighetsvärden.

Jag ser ljus på bolagets framtid, och den positiva utvecklingen i kommunen. Till exempel finns det snart en pågatågsstation i Billesholm och företagen på Foodhillsområdet har numera lika många anställda som Findus hade.

Under slutet av 2020 löpte ett större lokalkontrakt på Vintergatan 6 i Bjuv ut, där Komvux tidigare huserade. För denna fastighet har bolaget under året tittat på olika lösningar, och inriktningen är nu att skapa nya bostäder.

Totalt färdigställdes och aktiverades investeringar för 52,7 mnkr, där årets investeringar landade på totalt 31,7 mnkr. 21 mnkr var knutna till projekt som på-

» Vi upplever ett fortsatt högt söktryck på våra lägenheter



» Jag ser ljusst på bolagets framtid, och den positiva utvecklingen i kommunen

börjats 2019. Utöver skapandet av nya lägenheter har det under 2020 renoverats hissar och tvättstugor på Bjuvshem, satts in nya entrédörrar på Brogård samt målats trapphus på Tulpanen. Det har även genomförts en hel del lägenhetsunderhåll.

Försäljningen medförde en realisationsvinst om 136,6 mnkr som bidrog till ett starkt resultat för bolaget. Under 2021 föreslås att 60 mnkr delas ut till ägaren. Efter utdelningen uppgår bolagets soliditet till 44 procent. Vi uppnår även ägarens direktavkastningskrav med en direktavkastning om 4,81 procent. Försäljningen gör det möjligt att göra bra och kloka investeringar framåt. Det är viktigt att investeringarna genererar förbättrade årliga resultat, så att vi åstadkommer en hållbar ekonomi över tid.

Jag vill passa på att lyfta fram vår personal för deras arbete och engagemang under detta speciella år. Jag vill också tacka bolagets tidigare VD Mats Nilsson och tf. VD Magnus Ingvarsson för deras insatser.

### Positiv utblick på 2021

Jag tillträdde som VD i slutet av januari 2021, efter försäljningen, och får vara med och nystarta bolaget.

Försäljningen har skapat goda förutsättningar för att Bjuvsbostäder ska kunna satsa framåt på till exempel nyproduktion, energibesparingar, kostnadseffektiviseringar och underhåll. Vi har redan börjat planera för ytterligare nyproduktion och förhoppningen är att kunna erbjuda fler nya bostäder inom de närmaste åren.

Ett mindre fastighetsbestånd innebär också ökade krav på att åstadkomma en ändamålsenlig och affärs- mässig förvaltning med kundfokus. Vi har en ambitiös plan för 2021, som blir ett omställningsår, med översyn av såväl intäkter, kostnader som organisation och arbetssätt. Målet är att lägga en stabil grund för framtiden.

*Christofer Bernebring*

VD BJUVSBOSTÄDER

# Succé för nyproduktionen på Sofias gata

De nya lägenheterna på Sofias gata var uthyrda innan det var dags för inflyttning. Hans Andersson som flyttade hem till Billesholm under 2020 stortrivs i sitt nya lugna boende.



**U**nder 2020 färdigställdes etapp 2 och 3, de sista delarna av bygget på Sofias gata i Billesholm. Därmed slutfördes projektet som inleddes i slutet av 2019.

Valet att bygga bostäder som är inriktade på seniora hyresgäster baserades på en marknadsundersökning som Bjuvsbostäder gjorde för några år sedan. Den visade att många vill bo i något mindre och mer lättskött på äldre dagar – men behålla huskänslan genom att bo i marklägenheter.

Undersökningen verkar ha siat rätt, för hyreslägenheterna på Sofias gata var uthyrda redan innan de stod färdiga.

– Det är helt perfekt här. Det är en lyxig bostad – allting är nytt och alla maskiner håller hög kvalitet, tycker hyresgästen Hans Andersson som njuter av att kunna möta våren på sin uteplats.

Han flyttade in i oktober när de sista 15 lägenheterna stod färdiga. Innan bodde han i en villa i Klippan

och dessförinnan har han bott i Billesholm i 20 år. Nu känner han att han landar ”hemma” igen.

– Jag valde att flytta hit för att min son bor här, och för att jag trivdes så bra tidigare. Jag trivs redan jättebra i mitt nya boende. Det är ett väldigt lugnt område, knappt någon trafik och här bor många äldre. En del av dem känner jag redan sedan jag bodde i Billesholm sist.

Totalt har bygget resulterat i 21 nya marklägenheter, bostäder som har lottats ut till dem som visat intresse. På ett av hustaken blänker det till, där sitter en solcellsanläggning som är tänkt att hålla nere den köpta energiförbrukningen.

– Överlag har bygget gått jättebra, jag är nöjd med projektet, säger förvaltningschefen Peter Bredin som tycker att det är inspirerande att få jobba med nyproduktion – speciellt när gensvaret blir så positivt.

– Som alltid med nyproduktion finns det lite småsaker som behöver fixas i efterhand men min uppfattning rent generellt är att hyresgästerna tycker att det har blivit ett bra boende, säger han.







» Det är helt perfekt här.  
Det är en lyxig bostad  
– allting är nytt.

*Hans Andersson flyttade in i oktober 2020 och trivs väldigt bra.*



*Etapp 2 och 3 på Sofias gata färdigställdes under 2020.*

## Gamla lokaler har blivit nya bostäder

De nyproducerade lägenheterna på Solgatan blev populära direkt.

I bostadsområdet Årstederna påbörjades också produktion av nya lägenheter under 2019, som färdigställdes 2020. Byggnaden på Solgatan 5 var från början bostäder men har under många år inhytt kontorslokaler. Fram tills 2020 – då kunde hyresgäster flytta in här igen.

Då hade lokalerna omvandlats till tio lägenheter: tre enrumslägenheter, sex tvårummare och en tretrumslägenhet.

– Slutresultat blev bra. Uteplatserna som har fått staket och blivit mer ”privata” blev jättefina och även här fanns det hyresgäster klara innan bostäderna stod färdiga, säger Peter Bredin, förvaltningschef.

Lägenheterna på Solgatan är tillgängliga för alla målgrupper och hyrdes ut via den vanliga bostadskön.

---

På ett av hustaken blänker det till, där sitter en solcellsanläggning som är tänkt att hålla nere den köpta energiförbrukningen.

# Ökad efterfrågan på större bostäder

Det krävs allt mer köpoäng för att få hyra en trea eller fyra. Allra populärast är det att flytta in i radhus.

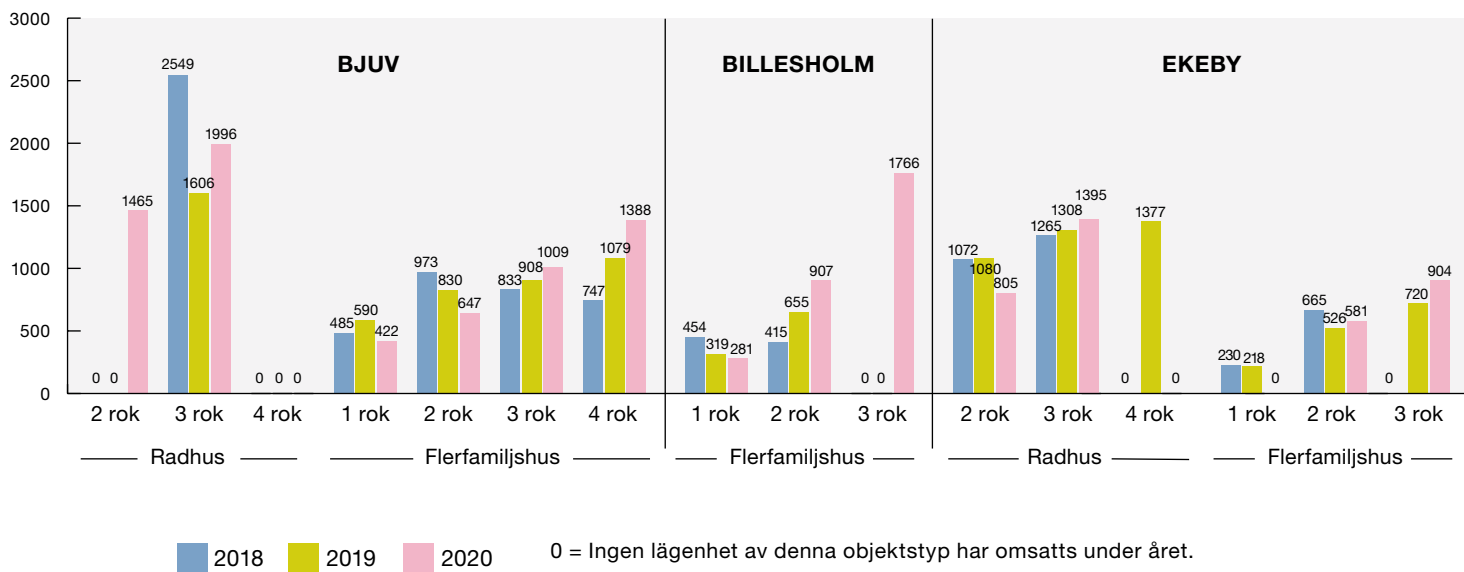
**M**est eftertraktat är radhus. I Bjuvs tätort fortsätter radhusen, i stil med tidigare år, att vara de mest populära lägenheterna – för en trea motsvarade köpoängen i snitt 1996 dagar för 2020. I flerfamiljshus är generellt treor och fyror de mest eftertraktade.

Den ökade efterfrågan på större lägenheter kan bero på många olika saker, en teori är att den rådande pandemin gör att allt fler jobbar hemma och då har utvecklat ett behov av större yta. Ytterligare en förklaring kan vara det begränsade utbudet av fyror.

## ANTAL KÖPOÄNG\* FÖR OLIKA LÄGENHETSTYPER I RESPEKTIVE KOMMUNDEL

\*KÖPOÄNG (den kötid som krävs för att få hyra) för olika lägenhetstyper i resp. kommundel. Urval 816 lgh. En köpoäng motsvarar en dag.

### Efterfrågan på större lägenheter ökar



0 = Ingen lägenhet av denna objektstyp har omsatts under året.

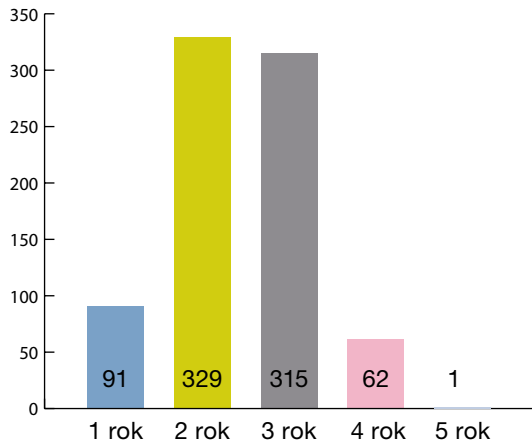
Nyproduktion Sofias gata är inte med i statistiken.



## ANTAL LÄGENHETER

PER 20210101

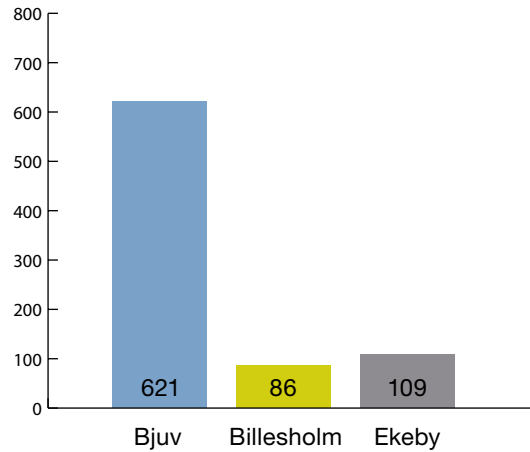
### Flest 2:or och 3:or i beståndet



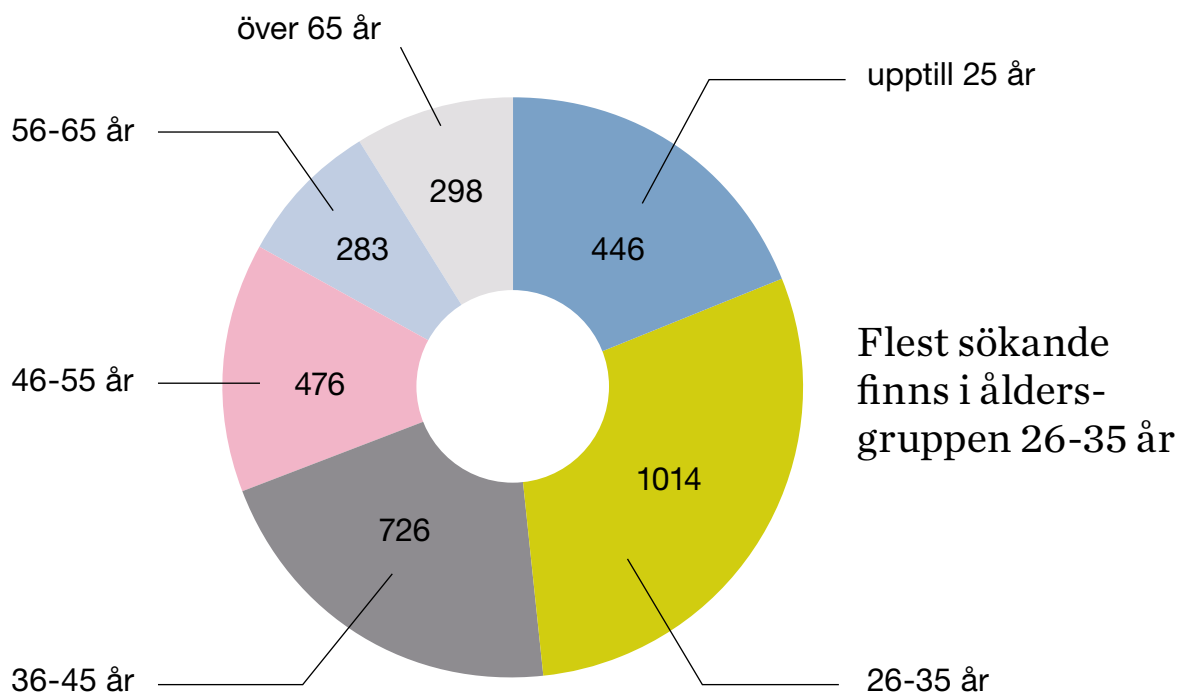
## ANTAL LÄGENHETER / KOMMUNDEL

PER 20210101

### Störst bestånd i Bjuv



## ÅLDERSFÖRDELNING HOS DE SÖKANDE I BOSTADSKÖN



Totalt antal sökande: **3.456 personer**

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bjuvsbostäder avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2020. AB Bjuvsbostäder 556089-5533 ägs till 100 procent av Bjuvs kommun.

## 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 långsiktigt hållbar 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 samt ta hänsyn till marknadens långsiktiga efterfrågan
- ha ett varierande utbud av lägenheter och erbjuda hyresgästerna inflytande över boendet
- arbeta på ett kundorienterat sätt och uppfattas som ett attraktivt bostadsbolag
- ligga i framkant vad gäller digital infrastruktur och skapa miljövänliga boendemiljöer
- kunna utveckla och förvalta verksamhetslokaler

### Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Bjuvs kommun och styrelsen har under 2020 bestått av sex ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit elva styrelsemöten under verksamhetsåret. Årsstämma har hållits den 27 maj 2020.

**Ordinarie styrelseledamöter:** Claes Osslén, ordförande, Ted Nilsson, vice ordförande, Krister Bergsten, Krister Nilsson, Pia Trollehjelm och Ulf Lind.  
**Suppleanter:** Ann-Britt Lord, Ann-Charlotte Hammar Johnsson, Bengt Gottschalk, Börje Sjöstrand, Fredrik Andersson och Hans Östring.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Lars Starck auktoriserad revisor, med Thomas Hallberg auktoriserade revisorer som suppleant, båda från Ernst & Young AB.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanarevisorer för verksamhetsåret: Bengt-Erik Nilsson, Sven Borg, Christos Torounidis, Rune Ahlberg och Sven Yngve Persson.

### Organisationsanslutning

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

### Verksamheten

Bolaget förvaltar efter försäljningen 54 877 kvadratmeter lägenhetsyta (75 584) fördelat på 816 lägenheter (1119) i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Förutom bostäder har Bjuvsbostäder 7 423 kvadratmeter lokalyta (10 410).

## Väsentliga händelser under året

Utfallet av hyresförhandlingarna blev en hyreshöjning om 1,8% från och med 1 maj, undantaget fastigheterna Falken, Ulven och ombyggnationen på Solgatan 5 i Bjuv samt Sofias gata i Billesholm. Uthyrningssituationen avseende bostäder var god med få vakanser.

I mars entledigades bolagets verkställande direktör. En interim verkställande direktör tillsattes för uppdraget fram till den 31 december 2020.

Planerade investeringar för 2020 var beräknade till 68,5 mnkr. Investeringarna har inte genomförts i den takt som planerats dels på grund av Covid-19 men även på grund av avyttring av fastigheter. Totalt aktiverades investeringar för 52,7 mnkr varav 21,0 mnkr var pågående projekt från 2019 och årets investeringar slutade på 31,7 mnkr.

Nyproduktionen i Billesholm etapp 2 och 3 om 15 lägenheter färdigställdes under hösten. Samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttningen. Tio lägenheter byggdes om från lokaler på Solgatan 5 i Bjuv med inflyttning i april 2020 samt tre lägenheter på Korngatan i Bjuv återställdes med inflyttning i maj 2020.

Under slutet av 2020 löpte ett större lokalkontrakt på Vintergatan 6 ut. Bolaget har under 2020 tittat på olika utvecklingsmöjligheter.

Efter beslut i Kommunfullmäktige den 27 februari 2020 fick bolaget i uppdrag att sälja 30% av bolagets fastigheter för att möjliggöra en utdelning till ägaren. Kommunfullmäktige godkände köpeskillingen den 10 december 2020 och överlåtelsen ägde rum den 18 december 2020. Fastigheterna som avyttrades var Hunden 6, Hunden 7 och Haren 1 i Bjuv samt Billesholms Gård 9:137 i Billesholm vilket omfattar 329 lägenheter samt ett antal lokaler.

I anslutning till försäljningen åtog sig bolaget att sköta förvaltningen av de sålda fastigheterna åt köparen under en övergångsperiod. Avtalet startade vid överlåtelsen och fortlöper som längst till den sista juli 2021.

Under 2020 har Coronapandemin väsentligt påverkat de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk. Politiska beslut på lokal-, riks och internationell nivå påverkar stora delar av närings-

livet och samhällsekonomin. Bolaget har inte drabbats ekonomiskt av pandemin men det har påverkat delar av organisationen till exempel besiktningar och vissa underhållsbesök och där bolaget arbetat aktivt med de berördas säkerhet efter bästa förmåga. Bolagets styrelse följer noga omvärldsförändringar och bedömer att bolaget har resurser genom att vidtaga åtgärder för att säkerställa verksamheten om den skulle påverkas.

## Finanspolicy

Hantering av riskerna i skuldportföljen är en viktig del i finansverksamheten. Styrelsen har en fastställt en finanspolicy som reglerar gränser för risker avseende räntor, finansiering, motpart samt kontrollsystem. Hanteringen sker i enlighet med de ramar och riktlinjer som är fastställda i bolagets finanspolicy. Bolaget använder både rörliga och fasta räntor med olika bindningstider för hanteringen av kapital- och ränterisk. Bolaget använder inga derivatinstrument. Under 2020 beslutade styrelsen att tillfälligt göra avsteg ifrån finanspolicyn för att inte låsa upp bolaget på lån med långa bindningstider som ej går att lösa efter avyttringen.

## Risk och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas ytterst av hyresutveckling, vakansgrad, driftskostnadsutveckling, investerings- och underhållsbehov samt ränteutveckling. Styrelsen följer löpande verksamheten och bolaget arbetar efter fastställd budget och verksamhetsplan.

## Förväntad framtida utveckling

Bjuvsbostäder står inför en omstart med målsättning att satsa på nyproduktion, energibesparingar och förbättrad standard i befintligt bestånd. För närvarande tittar bolaget på nyproduktionsmöjligheter i Ekeby samt en omvandling till bostäder av de tidigare utbildningslokalerna "Futurum" i området Årstiderna.

Kommunen har stora planer för utvecklingsområdet Selleberga som Findus tidigare ägde. Här har Bjuvsbostäder också för avsikt att vara med och bygga.

Framåt kommer bolaget också att se över sina processer med målsättningen att öka både affärsmässigheten och kundnöjdheten. Ambitionen är också att utveckla samarbetet med Kommunen, Hyresgästföreningen och andra intressenter.



# Resultat och ställning

Resultatet uppgick till 134,3 mnkr (33,3). Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

**Bolaget arbetar aktivt** med energibesparingar vilket hade en positiv effekt på uppvärmningskostnaderna. En följd av ökat antal omflyttningar medförde ökade kostnader för reparationer vilket påverkade resultatet negativt.

Slutreglering av försäkringsersättning fastställdes vilken medförde en positiv effekt på intäktssidan.

Kostnader för interim verkställande direktör påverkade resultatet negativt med högre kostnader.

Avyttringen av fastigheterna Hunden 6, Hunden 7 och Haren 1 i Bjuv samt Billesholms Gård 9:137 med-

förde en realisationsvinst om 136,6 mnkr som bidrog till ett starkt resultat för bolaget samtidigt påverkade avyttringen driftsnettot med både lägre intäkter och lägre kostnader.

Bolaget genomförde en nedskrivningar om 10,0 mnkr avseende nyproduktionen i Billesholm. Utifrån gjorda värderingar samt med hänsyn tagen till försiktighetsprincipen var den samlade bedömningen att en nedskrivning om 10,0 mnkr var rimlig. Bolaget följer Årsredovisningslagen 4 kap. 5§ gällande nedskrivningar.

## Rapport över förändringar av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	8 000	1 567	179 863	189 430
Utdelning			-2 052	-2 052
Årets resultat			134 253	134 253
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>8 000</b>	<b>1 567</b>	<b>312 064</b>	<b>321 631</b>

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	177 810 852
Årets vinst	134 253 141
<b>Summa</b>	<b>312 063 993</b>

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

Till aktieägaren utdelas 9,30 kr/aktie	74 400
Till aktieägaren utdelas del av reavinsten efter försäljningen av fastigheter	60 000 000
I ny räkning överförs	251 989 593
<b>Summa</b>	<b>312 063 993</b>

Utdelningen kommer att utbetalas efter årsstämman. Utdelningsberättigade aktier för 2020 års resultat är 8000 stycken.

## Ekonomiska nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
1 Eget kapital, tkr	321 631	189 430	153 252	104 369	73 697
2 Redovisad soliditet, %	48,6	35,4	31,5	24,2	18,2
3 Räntabilitet på totalt kapital %	20,7	6,7	10,5	8,0	3,8
4 Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	10 421	34 731	35 838	24 724	19 272
5 Kassaflödeskvot, %	4,5	37,4	41,6	29,0	20,4
6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd mnkr	30,3	36,3	24,4	26,4	27,9

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

## Resultaträkning

Alla belopp anges i tkr.

NETTOOMSÄTTNING	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2	88 582	87 500
Övriga rörelseintäkter	3	140 663	5 248
		<b>229 245</b>	<b>92 748</b>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-29 736	-30 395
Underhållskostnader		-8 453	-10 019
Fastighetsskatt		-2 238	-1 643
Övriga externa kostnader	5	-9 855	-7 643
Personalkostnader	6	-13 238	-12 079
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-18 572	-20 458
Övriga rörelsekostnader		-436	0
Nedskrivning		-10 000	0
Återföring nedskrivningar	7	-	25 000
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-92 528</b>	<b>-57 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>136 717</b>	<b>35 511</b>
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	140	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 604	-2 412
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 464	-2 259
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>134 253</b>	<b>33 252</b>
Skatt på årets resultat	14,15	-	-
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>134 253</b>	<b>33 252</b>

# Balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

## Tillgångar

<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, markanläggningar och mark	7	357 956	466 943
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 000	10 717
Pågående ny- och ombyggnader	12	652	23 528
		<b>368 608</b>	<b>501 188</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga fordringar	11	40	40
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 648</b>	<b>501 228</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förråd och lager		62	69
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		678	1 592
Övriga kortfristiga fordringar		907	2 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 825	1 291
Kassa och bank		286 101	27 912
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>292 573</b>	<b>33 860</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>661 221</b>	<b>535 088</b>



## Eget kapital och skulder

<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (8 000 aktier å kvotvärde 1 000 kronor)		8 000	8 000
Reservfond		1 567	1 567
		<b>9 567</b>	<b>9 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		177 811	146 611
Årets vinst		134 253	33 252
		<b>312 064</b>	<b>179 863</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>321 631</b>	<b>189 430</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	322 576	312 476
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	0	0
Leverantörsskulder		5 389	16 095
Leverantörsskulder till koncernföretag		960	0
Skatteskuld		721	170
Övriga kortfristiga skulder		711	417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	9 233	16 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 014</b>	<b>33 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>661 221</b>	<b>535 088</b>

# Kassaflödesanalys

Alla belopp anges i tkr.

<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelseresultat före finansiella poster		136 717	35 511
Avskrivningar		19 008	20 458
Nedskrivningar		10 000	0
Återföring av nedskrivningar		0	-25 000
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-136 148	-776
Erhållen ränta		140	153
Erlagd ränta		-2 604	-2 412
Ökning/minskning varulager		7	38
Ökning/minskning kundfordringar		914	-778
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 445	-2 459
Ökning/minskning leverantörsskulder		-9 746	6 770
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-6 422	3 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 421</b>	<b>34 731</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	-35 639	-44 817
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		273 308	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>237 669</b>	<b>-44 817</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		10 099	0
Amortering		0	0
Nyemission		0	3 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 099</b>	<b>3 000</b>
Årets kassaflöde		258 189	-7 086
Likvida medel vid årets början		27 912	34 998
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>286 101</b>	<b>27 912</b>

# Noter till resultat- och balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Alla belopp anges i tkr.

### Koncerttillhörighet

Närmst överordnande moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Bjuvs Kommun (org. nr.212000-1041) med säte i Bjuv.

Av bolagets inköp utgör 1 156 tkr inköp från moderbolaget, Bjuvs kommun, samt av försäljning utgör 3 865 tkr försäljning till moderbolaget Bjuvs Kommun. Därutöver har en borgensavgift på 960 tkr betalats till Bjuvs kommun. Av bolagets likvida medel utgör 274 333 tkr saldo på koncernkonto i Bjuvs kommun.

### 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.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar till avslutade anställningar (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

I företaget finns så väl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensioner. Utgifter för avgiftsbelagda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företagets övriga planer klassificeras som

förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

### Inkomstskatter

För taxeringsåret 2020 har AB Bjuvsbostäder ett sammantaget utnyttjat underskott på 42,0 miljoner kronor (101). 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 utranteras. 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 den månad då byggnad färdigställs eller inventarier anskaffas.

## UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen:

- Beslut om komponentindelning vid nyinvesteringar
- Beslut om nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar

## 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Bostad	80 757	78 599	-549	-301	80 208	78 298
Lokal	8 503	8 952	-856	-546	7 647	8 406
Garage	948	931	-98	-69	850	862
P-plats	112	98	-65	-57	47	41
<b>Summa</b>	<b>90 320</b>	<b>88 580</b>	<b>-1 568</b>	<b>-973</b>	<b>88 752</b>	<b>87 607</b>
Hyresrabatt					-170	-107
<b>Summa</b>					<b>88 582</b>	<b>87 500</b>

### Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt

	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt (genomsnittligt antal)	1 130	118
Ytfördelning %	88	12
Genomsnittshyra kr/kvm	1 072	863

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning från hyresgäster	87	283
Återvunna fordringar	16	37
Erhållna statliga bidrag	152	0
Försäkringsersättning	2 038	4 522
Övrigt	1 794	406
Vinst vid avyttring fastighet	136 576	0
<b>Summa</b>	<b>140 663</b>	<b>5 248</b>

### Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	3 149	3 747
Uttagsskatt	773	784
Reparationer	5 081	4 672
El	1 723	2 124
Vatten	6 574	6 656
Renhållning	2 889	2 704
Uppvärmning	9 547	9 708
	<b>29 736</b>	<b>30 395</b>
Underhållskostnader	8 453	10 018
<b>Summa</b>	<b>38 189</b>	<b>40 413</b>

### Not 5 Ersättning till revisorerna

<b>PwC</b>	2020	2019
Revisionsuppdrag	113	140
Övriga tjänster	235	71
<b>Summa</b>	<b>348</b>	<b>211</b>

## Not 6 Medeltal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

MEDELTALET ANSTÄLLDA, MED FÖRDELNING PÅ KVINNOR OCH MÄN HAR UPPGÅTT TILL	2020	2019
Kvinnor	8	9
Män	9	10
	<b>17</b>	<b>19</b>
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR HAR UPPGÅTT TILL		
Styrelsen och verkställande direktören	2 256	1 313
Övriga anställda	7 542	6 881
	<b>9 798</b>	<b>8 194</b>
SOCIALA AVGIFTER ENLIGT LAG OCH AVTAL		
Styrelsen och verkställande direktören	823	707
Övriga anställda	2 617	3 178
	<b>3 440</b>	<b>3 885</b>
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>13 238</b>	<b>12 079</b>

Ersättning har utgått till interim verkställande direktör med 2 723 tkr, varav 1 010 tkr redovisas som personalkostnader och 1 712 tkr ingår i reareultatet.

### STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2020			2019		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	6	1	5	6	-	6
Verkställande direktör och andra befattningshavare	1	-	1	1	-	1

## Not 7 Byggnader och mark

<b>BYGGNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärden	818 453	798 968
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	46 982	23 023
Försäljningar	-294 804	0
Utrangeringar	-1 352	-3 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>569 279</b>	<b>818 453</b>
Ingående avskrivningar	-243 200	-228 197
Årets avskrivningar	-16 926	-16 203
Årets utrangeringar	916	1 200
Årets försäljningar	83 654	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-175 556</b>	<b>-243 200</b>
<b>NEDSKRIVNING</b>		
Ingående nedskrivning	-133 000	-158 000
Försäljningar och utrangeringar	83 648	0
Nedskrivningar	-10 000	0
Återföring av nedskrivning		25 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-59 352</b>	<b>-133 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>334 371</b>	<b>442 253</b>
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 964	16 667
Nyanskaffning under året	2 555	1 297
Försäljningar	-827	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 692</b>	<b>17 964</b>
Ingående avskrivningar	-5 528	-5 093
Årets avskrivningar	-473	-435
Årets avskrivningar på försäljning	150	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 851</b>	<b>-5 528</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 841</b>	<b>12 436</b>
<b>MARK</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 254	11 854
Nyanskaffning under året	0	400
Försäljningar under året	-2 510	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 744</b>	<b>12 254</b>
<b>Utgående bokfört värde på byggnader och mark</b>	<b>357 956</b>	<b>466 943</b>
<b>TAXERINGSVÄRDEN</b>		
Byggnader	319 637	449 352
Mark	103 252	141 781
	<b>422 889</b>	<b>591 133</b>
<b>Verkligt värde*</b>	<b>547 317</b>	<b>675 389</b>

### \*Beräkning av verkligt värde

Bedömningen av fastigheternas verkliga värde utgår från värderingsverket Datscha. Parametrar som påverkar värdet är hyresnivå, drift- och underhållskostnader, byggår samt direktavkastningskrav, vilket för Bjuvs Kommun varierar mellan 5,0-10,5% beroende på fastighetstyp. Löpande genomförs externa värderingar av ett par fastigheter per år för referens.

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	17 319	15 840
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	3 167	2 825
Försäljningar	-3 736	0
Utrangering	0	-1 346
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 750</b>	<b>17 319</b>
Ingående avskrivningar	-6 602	-6 466
Årets avskrivningar	-1 173	-1 482
Årets försäljningar	1 025	0
Årets utrangeringar	0	1 346
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 750	-6 602
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 000</b>	<b>10 717</b>
Summa avskrivningar Byggnader	16 926	18 541
Summa avskrivningar Markanläggningar	473	435
Summa avskrivningar Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 173	1 482
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>18 572</b>	<b>20 458</b>

## Not 9 Ränteintäkter och likande resultatposter

	2020	2019
Ränta på likvida medel	-	-
Övriga finansiella intäkter	140	153
	<b>140</b>	<b>153</b>

## Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	1 630	1 492
Borgensavgift Bjuvs kommun	960	906
Övriga räntekostnader	14	14
	<b>2 604</b>	<b>2 412</b>

## Not 11 Aktier och andelar

	2020	2019
Andelar i HBV	40	40



## Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

	2020	2019
Ingående balans	23 528	2 555
Under året nedlagda kostnader	-22 876	20 973
<b>Utgående balans</b>	<b>652</b>	<b>23 528</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Upplupna intäkter	4 311	0
Förutbetalda kostnader	514	1 248
	<b>4 825</b>	<b>1 248</b>

## Not 14 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Summa skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>		
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	134 253	33 252
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (21,4 %)	-28 730	-7 116
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-21	-20
Nedskrivning	-2 140	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Skattemässigt resultat av reavinst	17 933	0
Återföring nedskrivning	0	5 350
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	240	392
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	12 718	1 394
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 15 Uppskjuten skatt

	Belopp	2020	Belopp	2019
Aktuell skatt		-		-
Uppskjuten skattefordran				
Ack. skattemässigt underskott	42 028	8 658	101 461	20 901
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar på materiella anläggningar	23 015	4 741	42 739	8 804
Netto uppskjuten skattefordran		13 399		29 705
Nedskrivning uppskjuten skattefordran		-13 399		-29 705
Utgående balans skattefordran		-		-

Använd skattesats 20,6 %

## Not 16 Upplåning

<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Långfristig del av fastighetslån	322 576	312 476
Kortfristig del av fastighetslån	-	-
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>322 576</b>	<b>312 476</b>
<b>FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN</b>		
Räntebindning < 1 år	140 700	93 601
Räntebindning < 2 år	181 876	218 875
	<b>322 576</b>	<b>312 476</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förskottsbetalade hyror	4 037	5 802
Upplupna semesterlöner	483	341
Upplupna sociala avgifter	152	107
Övriga poster	4 561	10 250
	<b>9 233</b>	<b>16 500</b>

## Not 18 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i investerings- och finansieringsverksamheterna

	2020	2019
Årets investeringar	-31 731	-48 518
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningar	1 076	4 984
Betalda leverantörsfakturor avseende föregående år	-4 984	-1 283
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>-35 639</b>	<b>-44 817</b>

## Not 19 Ställda säkerheter

	2020	2019
Avseende skuld till kreditinstitut	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-

## Not 20 Eventualförpliktelser

	2020	2019
Garantiförbindelser FASTIGO	159	140

## Not 21 Händelser efter balansdagen

Den 25 januari 2021 tillträdde ny verkställande direktör.

Den pågående pandemin COVID-19 för med sig stora konsekvenser för hela världen. Det är idag svårt att göra en bedömning av hur stora konsekvenserna kommer att bli för bolaget, men att det sannolikt kommer påverka bolagets verksamhet och ekonomi även under kommande år.

# Fastighetsförteckning 2020-12-31

Område	Byggn.år	LÄGENHETER					YTA		LOKALER		GARAGE P-PLATSER	
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	kvm	Antal	Yta	Antal	Antal
<b>Tulpanen</b>	1965-66	9	33	36	6	0	84	5 844	8	194	30	58
<b>Brogårda</b>	1973-76	0	22	60	33	0	115	8 572	2	78	70	74
<b>Ulven/Bävern</b>	2006	0	2	12	2	0	16	1 312	0	0	16	10
<b>Apoteket 3</b>	1920	0	1	1	0	1	3	292	0	0	1	0
<b>Falken 2</b>	2014	0	20	20	0	0	40	2 640	0	0	40	25
<b>Årstiderna:</b>	1967-68	50	58	109	6	0	223	15 533	13	2 699	68	287
Enhörningen 1		4	4	8	0	0	16	1 175	0	0		
Enhörningen 2		15	20	39	3	0	77	5 564	2	174		
Enhörningen 3		20	20	22	3	0	65	4 173	3	1 903		
Ekorren 1		11	14	40	0	0	65	4 621	8	622		
<b>Mejrigatan</b>	1972	0	0	0	0	0	0	0	6	1 353		14
<b>Bjuvshem:</b>	1950-61	28	69	31	12	0	140	8 779	29	2 059	4	107
Renen 1		10	43	6	0	0	59	3 387	2	98		
Renen 2		12	9	21	6	0	48	3 367	5	184		
Hunden 2		6	10	0	2	0	18	978	0	0		
Kaninen 3		0	7	4	4	0	15	1 047	22	1 777		
Bjuv 8:33 (parkeringsyta)											4	
<b>Sofias gata</b>	2019-20	0	11	10	0	0	21	1 324	0	0	0	23
<b>Biblioteks- och Nygatan:</b>	1954-65	16	40	8	1	0	65	3 564	17	645	23	20
Billesholms Gård 9:133		12	22	4	0	0	38	1 912	6	304		
Billesholms Gård 9:6		0	10	0	1	0	11	756	5	259		
Skinneholm 23:103		4	8	4	0	0	16	896	6	82		
<b>Bjerrings väg och Storgatan</b>		6	38	10	0	0	54	3 284	13	374	5	21
Elestorp 7:86	1966-71	6	18	6	0	0	30	1 864	7	197		
Elestorp 7:27	1952-53	0	8	4	0	0	12	856	4	107		
Elestorp 7:96	1952-53	0	12	0	0	0	12	564	2	70		
<b>Gök- och Lärkgatan</b>	1985-90	0	26	18	2	0	46	3 166	1	21	23	43
<b>Borsten 6</b>	1976	0	9	0	0	0	9	567	0	0		
<b>SUMMA</b>		<b>109</b>	<b>329</b>	<b>315</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>816</b>	<b>54 877</b>	<b>89</b>	<b>7 423</b>	<b>284</b>	<b>682</b>
Obebyggd tomtmark												
Brogårda 8:1 (ängsmark)								51 676				
<b>SUMMA</b>								<b>51 676</b>				

## Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 18 maj 2021 för fastställelse.

Datum för påskrift: 2021-03-09



Claes Osslén  
Ordförande



Ted Nilsson  
Vice ordförande



Krister Bergsten



Ulf Lind



Krister Nilsson



Pia Trollehjelm



Christofer Bernebring  
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11 mars 2021.



Lars Starck  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Bjuvsbostäder för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Bjuvsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Bjuvsbostäder enligt god revisorssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 april 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Bjuvsbostäder för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Bjuvsbostäder enligt god revisors sed 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. 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 11 mars 2021



Lars Starck  
Auktoriserad revisor



## Lekmannarevisorerna i AB Bjuvsbostäder

Till fullmäktige i Bjuvs kommun  
och årsstämman i AB Bjuvsbostäder  
Org nr 556089-5533

### Granskningsrapport 2020

Vi av fullmäktige i Bjuvs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bjuvsbostäders verksamhet för år 2020.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsordning i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Under 2020 har vi tagit del av granskning av bolagets auktoriserade revisor och har noterat att det har lyfts fram ett par områden som vi lekmannarevisorer finner det angeläget att styrelsen vidtar åtgärder mot för att komma tillrätta med. Dessa områden är ändamålsenlig upphandling i enlighet med lagen om offentlig upphandling samt tydligare dokumentation i protokoll av styrelsens arbete. Styrelsens beslutsunderlag bör bättre framgå i kallelser och protokoll. Med anledning av avyttring av betydande delar av bolagets fastighetsbestånd under 2020 så ser vi det angeläget att styrelsen och företagsledningen arbetar med kostnadsstruktur och lönsamhet när intäkterna minskat på grund av avyttringen för att klara såväl framtida avkastningskrav som nybyggnation.

**Vi bedömer dock sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.**

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Bjuv den 11 mars 2021

  
Rune Ahlberg

  
Sven Borg

  
Bengt-Eric Nilsson

  
Sven-Yngve Persson

  
Christos Torounidis



**BJUVS**  
BOSTÄDER

## Här finns Bjuvs- bostäders lägenheter

Vid utgången av 2020 förvaltade Bjuvs-  
bostäder 54 877 kvm lägenhetsyta fördelat  
på 816 lägenheter i Bjuvs kommun  
samtliga kommundelar, samt 89 lokaler  
med en sammanlagd yta om 7 423 kvm.

Kartorna visar Bjuvsbostäders lägenhets-  
bestånd i Bjuv, Billesholm och Ekeby.

**BJUV**



**BILLESHOLM**



**EKEBY**



**BJUVS**  
BOSTÄDER

[www.bjuvsbostader.se](http://www.bjuvsbostader.se)