



20

ÅRSREDOVISNING

19



BJUVS
BOSTÄDER



Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Nyproduktion i Billesholm	6
Ombyggnation i Bjuv	8
Renovering och underhåll	10
Uthyrningen	12
Slutord	15
Förvaltningsberättelse	16
Resultat och ställning	18
Förslag till vinstdisposition	18
Ekonomiska nyckeltal	19
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	21
Noter till resultat- och balansräkning	22
Fastighetsförteckning	29
Underskrifter	30
Revisionsberättelse	31
Granskningsrapport	34

Fastighets- värdena är återskapade

Efter drygt 20 år visar nu marknadsvärdena åter de värden som fastigheterna hade innan nedskrivningen 1997. Vårt långsiktiga arbete har gett resultat på alla plan.

Efter ett händelserikt men ekonomiskt starkt 2018 var vi väl rustade att möta ett nytt år med vår vision *Det goda boendet* som ledstjärna. En av höjdpunkterna 2019 var färdigställandet av etapp 1 av vår nyproduktion i Billesholm. I november var det inflyttning i de sex första marklägenheterna och ytterligare 15 lägenheter ska stå klara hösten 2020.

I februari brandskadades en radhuslänga på Korn-gatan i Bjuv. Branden startade i en obebodd lägenhet och lyckligtvis kom ingen person till skada. Återställningen av de tre lägenheterna är igång och beräknas vara klar under våren 2020. Vi inledde också en ombyggnad på Solgatan där tio lägenheter ska stå inflyttningsklara efter årsskiftet. Planeringen av nybyggnation i Ekeby fortsatte och på Bjuvshem har vi arbetat vidare med badrumsrenoveringarna, som kommer att pågå några år till.

Vi har också fortsatt vår satsning på att skapa trivsamma och trygga bostadsmiljöer med bland annat ny belysning, uppfräschade utemiljöer och allmänna utrymmen. Personalen har gjort ett mycket bra arbete med att hålla rent i trapphus, miljöhus och på

våra gårdar. Underhåll och förbättringsåtgärder har också fortskridit och digitala låssystem har införts på bland annat Västergatan i Billesholm och Års-tiderna i Bjuv.

Efterfrågan på att hyra bostad eller lokal hos oss var under 2019 fortsatt stabil även om vi såg tendenser att vissa objekt tog längre tid att hyra ut. Denna tendens är viktigt att följa upp fortsättningsvis. Dock ökade antalet omflyttningar inom beståndet vilket genererade ökade kostnader för reparationer, något vi beslutat kartlägga och analysera i ett nytt projekt.

Hysesförhandlingarna för 2019 gav en ökning på 1,65 %. Det är en högre procentsats än föregående år men det är ändå inte på en nivå som kompenserar oss för våra kostnadsökningar. Därför känns det extra bra att vi under året varit så framgångsrika i vårt arbete med att minska energiförbrukningen. Vi gjorde en besparing på 0,9 miljoner kronor jämfört med föregående år och här finns fortsatta möjligheter att spara, inte minst för klimatets skull.



» Bjuvsbostäder är ett värdefullt bolag i alla avseenden.

Resultatet på 33,3 miljoner kronor översteg budgeterat resultat som låg på 4,2 miljoner kronor. Återföringen och engångsersättningar samt nedskrivning för de brandskadade lägenheterna påverkade resultatet positivt med 29 miljoner kronor vilket innebär att bolagets förvaltning nådde ett resultat på drygt budgetnivå.

Planen att följa policyn vad gäller återföring av tidigare nedskrivningar fortsatte för tredje året i rad och 25 miljoner kronor återfördes. Genom återföringarna byggs en redan stark soliditet upp som gör att bolaget kan investera framöver. Detta tillsammans med det framgångsrika arbetet med bolagets lån gör att bolaget är starkt och redo att fortsätta med nyproduktion. Soliditeten ökade till fina 35,4 % och direktavkastningen låg på drygt 4,5 %. Eget kapital nådde upp till 190 miljoner kronor och ägarens krav uppnåddes väl.

Extra glädjande är att marknadsvärdena på våra fastigheter nu åter är på den nivå som de var innan nedskrivningen 1997. Att fastighetsförvaltning är ett långsiktigt arbete visar tiden som det tagit att återskapa fastighetsvärdena. Bjuvsbostäder är ett värdefullt bolag i alla avseenden.

Mats Nilsson
VD BJUVSBOSTÄDER

Ett nytt kapitel

Jag kan med glädje konstatera att vi lägger ett framgångsrikt 2019 bakom oss och vill härmed tacka Mats Nilsson för ett bra utfört arbete och önskar honom lycka till med sina framtida planer.

För att utveckla framtiden krävs en trimmad och motiverad organisation. Det ska bli spännande och roligt att få jobba med våra duktiga medarbetare. Vi inleder nu ett nytt kapitel i bolagets historia med målstyrning och en företagskultur som strävar mot nya möjligheter. Jag är glad över att få stå vid rodret och leda denna färd tillsammans med styrelse, företagsledning och medarbetare – och att få fortsätta bidra till AB Bjuvsbostäders och Bjuvs kommuns fortsatta utveckling.

Magnus Ingvarsson
TF VD BJUVSBOSTÄDER

Inflyttning på Sofias gata

Den 1 november 2019 stod den första etappen av Bjuvsbostäders nyproduktion i Billesholm klar för inflyttning. Satsningen på Sofias gata tar avstamp i bolagets uppdrag att främja bostadsförsörjningen och ta hänsyn till marknadens efterfrågan.

Bygget av marklägenheterna på Sofias gata i Billesholm går helt i linje med den marknadsundersökning Bjuvsbostäder gjorde för några år sedan.

– Den visade att många äldre ville bo något mindre och enklare. En del vill lämna över sina villor till nästa generation,

» Det är tydligt att projektet tilltalat sin målgrupp

så det här är ett strategiskt bygge som kan ge en flyttkedjeeffekt, säger VD Mats Nilsson. Och när de första sex hyreskontrakten tecknades blev det tydligt att projektet tilltalat sin målgrupp.

Många enkätsvar från åldersgruppen 55 och äldre uttryckte ett tydligt intresse för marklägenheter med två till tre rum och kök, vilket kom att styra utformningen av projektet. Helsingborgsbaserade



Lena Wiberg var en av de första hyresgästerna som flyttade in

arkitektfirman A-Konsult ritade ett förslag och under 2018 upphandlades Gösta Bengtssons Byggnads AB från Eket att bygga flerbostadshusen i tre etapper.

Det första spadtaget togs i januari 2019 och tio månader senare stod etapp 1 inflyttningsklar: sex lägenheter som alla var uthyrda från start. Bostäderna har två eller tre rum och kök, är mellan 50 och 70 kvadratmeter stora och har öppen planlösning med ljusa och moderna materialval. Köken håller hög standard och i badrummen finns tvättmaskin och torktumlare. Lägenheterna ligger i markplan, har egna uteplatser och uppfyller Boverkets standardkrav för tillgänglighet.

Ettapp 2 och 3 med ytterligare 15 lägenheter i tre huskroppar påbörjades under sensommaren, efter att en ny detaljplan vunnit laga kraft och bygglov beviljats. – Bygget är i full gång och inflyttningen är planerad till 1 oktober 2020, säger förvaltningschef Peter Bredin.



Hållbar kraft

På ett av hustaken finns också en solcellsanläggning för att hålla nere energiförbrukningen. Bjuvsbostäder vill satsa på förnybar energi där det är möjligt, men det bidrar också till att fastigheten uppfyller energikraven för att beviljas statligt investeringsstöd.

- När energideklarationen är klar kan vi beviljas stöd, vilket i sin tur gör att hyresnivån för vår nyproduktion hamnar på en rimlig nivå för våra hyresgäster, säger Peter Bredin.



Nya lägenheter ser dagens ljus på Solgatan

Ett nygammalt boende nära centrum. Bostadsområdet Årstiderna växte när tidigare kontorslokaler ersattes av tio lägenheter i ett slags ”återvinningsprojekt”.

Under 2019 inleddes en ombyggnad av några tidigare lokaler på Solgatan 5, där bland annat Bjuvsbostäder hade kontor innan flytten gick till Mejerigatan våren 2018. Den kommunala verksamheten Paraplyet hyr fortfarande en lokal på adressen, vår tidigare kundtjänst, men under hösten startade förvandlingen av verksamhetsytorna till nya lägenheter.

Huset på Solgatan 5 innehöll bara bostäder när det byggdes i slutet av 1960-talet men de blev senare omgjorda till kontorslokaler. Nu har efterfrågan på bostäder ökat och ombyggnadsprojektet föll sig naturligt.

– Nu återställer vi lägenheterna och bygger nya, ombonade uteplatser med staket och avskiljare. Inflyttningen är planerad till våren 2020, berättar Glenn Hansson, projektledare.

Lokalerna förvandlas till tio lägenheter: tre enrumslägenheter, sex tvårummare och en trerumslägenhet. Lägenheterna får

nybyggnadsstandard med säkerhetsdörrar och helkaklade badrum.

» Efterfrågan på bostäder har ökat och ombyggnadsprojektet föll sig naturligt.

– De nygamla lägenheterna på Solgatan blir ett välkommet tillskott i vårt bestånd. Många av våra kunder har önskemål om mindre lägenheter och läget kan knappast vara mer centralt nära service och kommunikationer, säger VD Mats Nilsson.

Ny teknik främjar trygghet och miljö

Att skapa miljövänliga boendemiljöer utifrån långsiktigt hållbara principer ingår i Bjuvsbostäders affärsidé och mål. Under året har vår energieffektivisering nått goda resultat.

Totalt under 2019 har bolaget investerat 34,3 miljoner kronor i fastighetsbeståndet inkluderat reparationer, underhåll och investeringar. Av detta avsåg 21,8 miljoner fastigheter, 11,6 miljoner lägenheter och 0,9 miljoner kronor utemiljön.

Framgångsrik energieffektivisering

Under året arbetade vi aktivt och strategiskt med att minska energiförbrukningen och gjorde en besparing på 0,9 miljoner kronor jämfört med 2018.

– Vi började jobba med rumstemperaturbevakning och gjorde ett antal installationer som test, säger projektledaren Glenn Hansson.

All kommunikation från värmecentralerna samlas i en webbportal och fininställningar kan göras på distans.

– På så sätt kan vi löpande optimera temperaturen ur energibesparingssynpunkt, vi slipper att ständigt justera anläggningarna och hyresgästernas komfort påverkas inte negativt, säger Glenn Hansson.

Under 2019 testades systemet på några olika bostadsområden och i de nya lägenheterna på Solgatan 5 blev det naturligt att installera den nya tekniken.

– Det goda resultatet beror delvis på milda vintrar men det lönar sig definitivt att arbeta aktivt med detta. Vi ligger ganska långt framme på det här området jämfört med andra bolag och planen är att utöka systemet, säger Glenn Hansson.

På Mejerigatan och Sofias gata har vi installerat solenergianläggningar som också bidrar till energieffektiviseringen.

Tryggare med taggar

På området Årstiderna har vi bytt ut systemet med portkod mot nyckelbrickor, så kallade taggar. Det innebär att varje hyresgäst får en tagg som endast kan öppna den egna entrédörren samt det tillhörande miljörummet. Portkoder sprids lätt till obehöriga medan taggarna enbart släpper in rätt personer i våra låsta utrymmen.

Ett digitalt låssystem har installerats även på Västergatan i Billesholm. Låscylindrarna har bytts ut i lägenhetsdörrarna och i alla dörrar till gemensamma utrymmen som förråd och tvättstugor. Detta system heter iLoq och drivs helt utan batterier.

– Nyckeln fungerar som en ”tagg” men den ser ut som en modern bilnyckel. Som hyresgäst behöver du bara en nyckel och vi kan lägga till eller begränsa behörigheter att öppna på olika ställen efter behov, berättar Hans Lundgren, teknisk förvaltare hos Bjuvsbostäder.

Låsbytet ökar säkerheten i bostadsområdet och på sikt ser Hans Lundgren att alla Bjuvsbostäders fastigheter har samma lösning.

– Nycklarna går varken att kopiera eller spåra om de skulle tappas bort. Det blir också färre nycklar att hålla reda på, såväl för hyresgästerna som våra service- och medarbetare och entreprenörer, säger Hans Lundgren.

Brandskada på Korngatan

I februari brandskadades en radhuslänga på Korngatan i området Brogård. Bostaden som branden startade i totalförstördes och de två angränsande skadades. Entreprenaden upphandlades och återställningen av tre lägenheter påbörjades i november. Inflyttning beräknas ske under våren 2020.



Övriga genomförda projekt 2019



Tulpanen

Under året målade vi om i trapphus samt garage-längor utvändigt.

Bjuvshem

En omfattande upprustning av bostadsområdet inleddes i enlighet med utredningen som genomfördes hösten 2018, först ut var akuta underhållsåtgärder på tak och fasader. Ett badrumsprogram med stambyte inleddes på Östergatan 9 där även 16 badrum renoverades. Vi bytte ut torkskåp och torktumlare.



I lokalerna mot Storgatan bytte vi ut gamla fönster till bättre och mer energisnåla varianter. Affärshuset fick också nya balkongfronter.

Årstiderna

Fasaden på Solgatan 9 målades om och på Solgatan 5 lade vi om taket samt dränerade en gavel. Bottenvåningen på Solgatan 5 byggdes om till tio hyreslägenheter varav nio fick uteplatser. Vi installerade ett system med nyckelbrickor i entrédörrar och miljörum och rustade upp två bollplaner tillsammans med Bjuvs kommun.

Brogårda

Träpanel på fasader på entrésidan samt fönsterkarmar på trädgårdssidan målades om. Vi renoverade en del förråd, staket och andra detaljer utomhus.

Mejerigatan

Solskydd monterades på fastighetens baksida och ett passersystem med porttelefon installerades. För att sänka fastighetens energiförbrukning installerades solceller på taket.

Billesholms Gård

Vi målade trapphus, lagade tak och monterade en ny bom till området. Hissar renoverades löpande enligt plan. Låssystemet på Västergatan byttes ut till lägenheter, portar, miljöhus och källare, ett projekt som kommer att färdigställas under 2020.

Biblioteksgatan och Nygatan

De gamla entrédörrarna byttes ut till nya tidsenliga modeller. Vid Biblioteksgatan gjordes en markanläggning med L-stöd och räcke.

Bjerringsväg och Storgatan

Vi målade om fasader och balkongfronter samt förbättrade utebelysningen genom att sätta upp belysningspollare vid gångvägar som ansetts vara mörka och otrygga.

Gökgatan och Lärkgatan

Samtliga fasader på baksidan målades om. Elpannor byttes enligt plan och en utredning av ett nytt ventilationssystem genomfördes.

Engatan

Vi tvättade taken för att få bort smuts och mossor.

Övrigt

Underhållsspolning av avlopp och dagvatten genomfördes enligt plan på flertalet områden.

Omfattande lägenhetsunderhåll fortsatte i samtliga bostadsområden och arbetet med byte av utvärdig belysning till energisnål LED fortsatte.

Allt fler vill bo hos Bjuvsbostäder

Intresset för att hyra lägenhet av AB Bjuvsbostäder var stort även 2019. Den genomsnittliga kötiden ökade ytterligare jämfört med tidigare år och låg vid årets slut på 21 månader.

Efterfrågan på att hyra bostad eller lokal hos oss var fortsatt stabil 2019 och vår kö utökades. Vissa objekt tog dock något längre tid att hyra ut och vi hade även ett ökat antal totalrenoveringar, vilket bidrog till ett något högre hyresbortfall än året innan.

Vid årets slut stod 2 486 personer i kö, en ökning med 4,5 % på ett år. Samtidigt ökade den genomsnittliga kötiden från 18 till 21 månader. Kösystemet förändrades 2018, därför är 2019 det första året som kösiffrorna går att ställa i relation till föregående år på ett rättvisande sätt.

- Den största gruppen sökande, motsvarande 43 % av bostadskön, finns fortsatt i åldersspannet 26-40 år. Den näst största gruppen är unga upp till 25 år, vilka utgör 18 %.
- Efterfrågan är jämt fördelad på ett-, två- och tre-rumslägenheter, som tillsammans står för 82 % av de köandes önskemål, medan en mindre andel av kön, 18 %, vill hyra fyra rum och kök.
- Drygt hälften av de sökande, 53 %, bor redan i dag i hyresrätt, näst flest bor i villa, 18 %.
- Omflyttningarna inom fastighetsbeståndet ökade med drygt 30 % och nådde sin kulmen i slutet av året. Antal omflyttningar slutade på 187 jämfört med 143 omflyttningar 2018.

Ny metod att mäta kundnöjdhet, NKI

Under 2019 började vi skicka ut vår boendeenkät med verktyget LiveSteps för att få ett mer användbart underlag. Enkäten skickas ut löpande under året, en gång per hushåll. På så sätt får vi en mer heltäckande bild av våra hyresgästers önskemål och synpunkter under de olika årstiderna. Under våren 2020 har enkäten rullat ett år och vi kan nu på allvar börja

arbetet med verktyget och analysera resultatet. Vi har satt ihop en arbetsgrupp som jobbar kontinuerligt med resultat och analys samt kommer sätta upp några mål för arbetet 2020 som vi hoppas ska ge resultat för de boende. Vi har under året förbättrat hanteringen och återkopplingen kring felanmälningar, börjat hyra ut parkeringsplatser via hemsidan och infört knappval i vår telefonväxel för att öka tillgängligheten och kunna ge service snabbare. Vi har även trygghetssamverkat med Bjuvs kommun.

Hyresökning med 1,65 %

Hyresförhandlingarna för 2019 gav en hyresökning på 1,65 % från 1 januari 2019. I hela Sverige var den genomsnittliga hyresförändringen 1,9 %, vilket var den högsta hyreshöjningen sedan 2013. Genomsnittshyran i AB Bjuvsbostäder blev efter höjningen 1040 kr per kvm och år, på riksplan 1134 kr per kvm och år, enligt Statistiska Centralbyrån.

Uthyrningsgraden fortsatt stabil

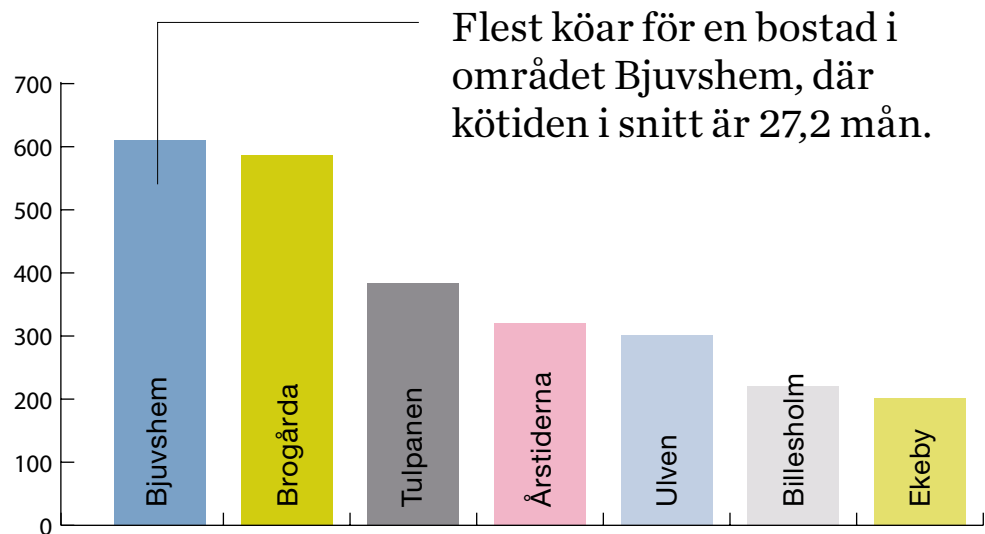
Uthyrningsgraden är god. År 2019 hade bolaget sammanlagt 1238 hyreskontrakt, en ökning med sex kontrakt jämfört med året innan i och med färdigställandet av den första etappen nyproduktion i Billesholm. Bolaget hade hyresintäkter på 88,6 miljoner kronor och ett hyresbortfall på 1,1 % eller 973 000 kronor.

Fastighetsbeståndet växte

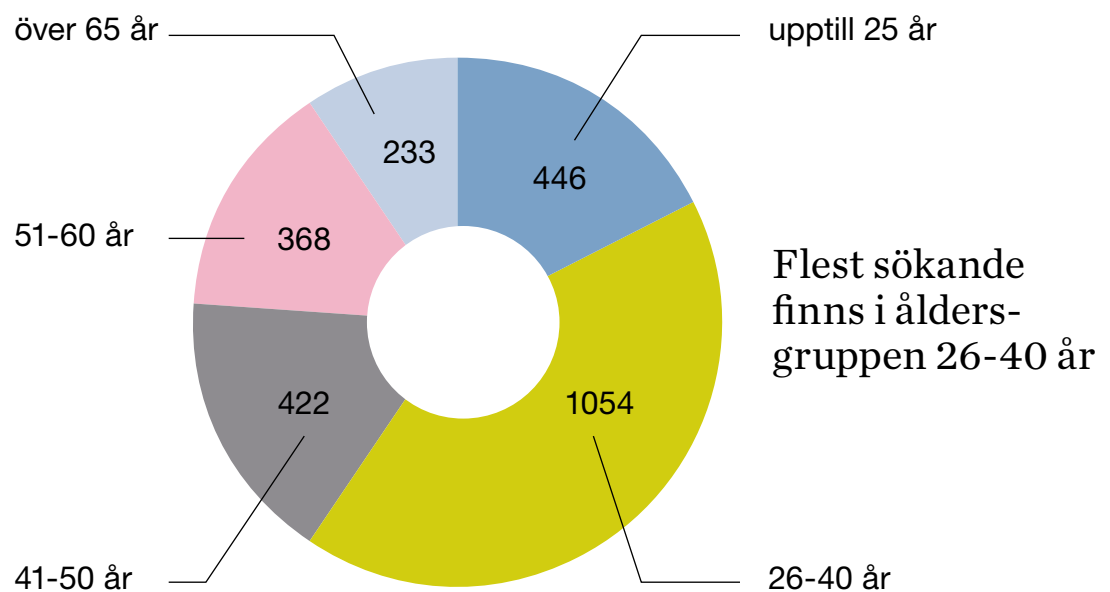
2019 förvaltade bolaget 75 584 kvm lägenhetsyta fördelat på 1119 lägenheter i Bjuvs kommun, samt 119 lokaler med en yta om 10 410 kvm. I november utökades beståndet med sex marklägenheter på Sofias gata i Billesholm, motsvarande 361 kvadratmeter, och under nästa år kommer bostadsbeståndet att utökas med ytterligare 15 lägenheter på Sofias gata och tio på Solgatan.

Bostadskö hos Bjuvsbostäder

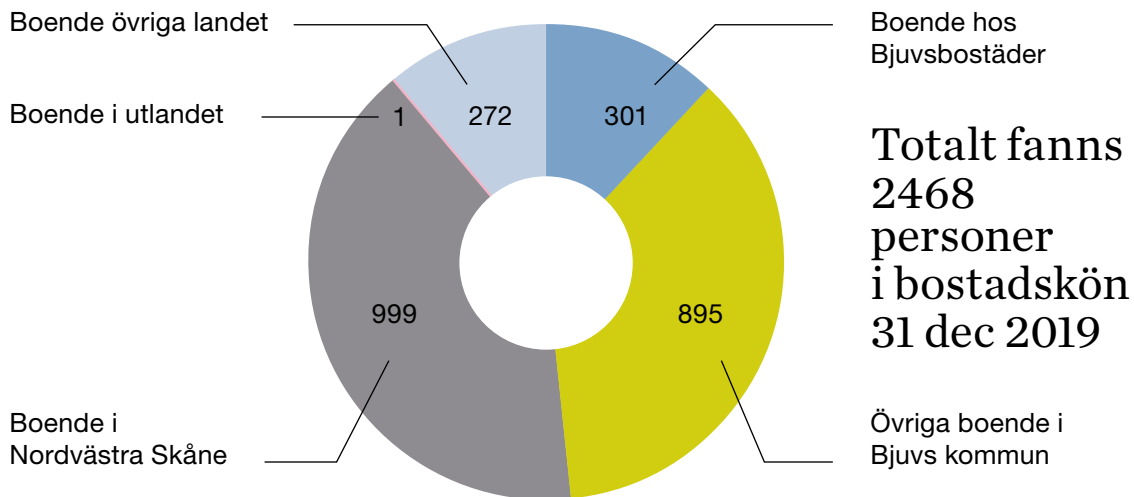
ANTAL INTRESSEANMÄLNINGAR PER OMRÅDE



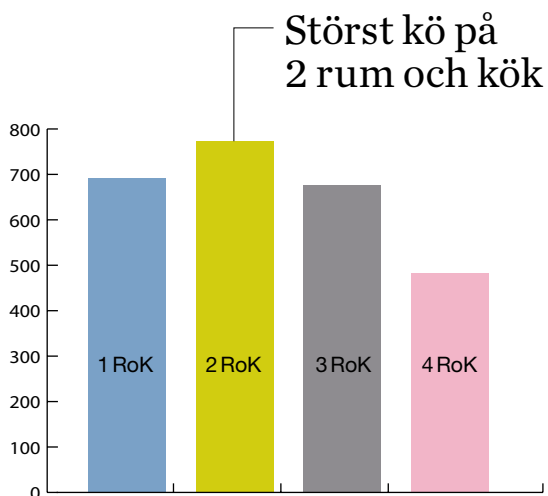
ÅLDERSFÖRDELNING HOS DE SÖKANDE I BOSTADSKÖN



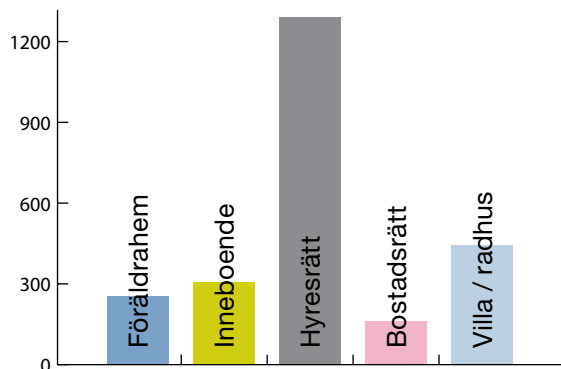
NUVARANDE BOENDE BLAND DE SÖKANDE



ÖNSKAD LÄGENHETSSTORLEK



NUVARANDE BOENDEFORM BLAND DE SÖKANDE



Händelserika år i backspegeln – och ett adjö

När jag nu lämnar Bjuvsbostäder och har för avsikt att gå i pension är det naturligt att göra bokslut över de sju år jag tillbringat på bolaget. Att blicka bakåt för att se vad som gjorts över tid är viktigt för oss människor. Annars är det lätt att man i netet glömmor bort perspektiven och låter det dagliga bestämma målluppfyllelsen.

För att förstå vilken resa AB Bjuvsbostäder gjort börjar vi i slutet av 1990-talet då bolaget var på väg i konkurs. Räddningen blev ett tillskott på sammanlagt 259 miljoner kronor från kommunen och staten. Bolaget rev 178 lägenheter och fastighetsvärdena skrevs ner med 220 miljoner kronor. Fram till 2007 tappade bolaget i genomsnitt 3 miljoner kronor per år i uteblivna hyresintäkter och underhållet blev lidande.

När jag fick axla rollen som VD 2013 var mitt uppdrag från dåvarande ordförande Lennart Granström tydligt; skapa lönsamhet, öka trivselen för hyresgästerna, ta hand om underhållet samt utveckla bostadsbeståndet. Jag satte igång omedelbart med stor uppbackning från personalen.

Redan under min första tid som VD byggde vi 40 lägenheter i kvarteret Falken. Åren som följde var det svårt att få entreprenörer att vilja bygga till rimliga priser och vårt projekt om 25 marklägenheter i Ekeby fick skrinläggas. Sedan vände marknaden och 2018 började vi bygga igen. Genom att våga satsa när andra tvekat har vi visat vägen att det går att bygga nytt och få det uthyrt. Rätt använt är ett framgångsrikt och lönsamt bolag ett viktigt strategiskt verktyg för kommunen och numera är Bjuv attraktivt även för externa byggherrar.

Vi har också höjt servicenivån på lägenhetsreparationer och utvecklat ett tillvalssystem för att hyresgästen själv ska kunna sätta prägeln på sitt boende. Med en ny hemsida, en utvecklad kundtidning och kundtjänst har vi haft ambitionen att bättre nå ut med information till våra kunder. Genom uppdaterade rutiner, riktlinjer och



uppföljningar har vi fått bättre kontroll på våra processer och ekonomin. Finansarbetet har strukturerats och givit utomordentligt resultat.

Samtidigt har vi tagit hand om våra fastigheter och utemiljöer. I Billesholm har samtliga fastigheter på Biblioteks- och Nygatan fått nya tak och fönster, detsamma gäller området Årstiderna i Bjuv och vi har renoverat 175 badrum i samtliga kommundelar. Vår lokalfastighet på Mejerigatan har byggts om och lockat nya hyresgäster. Flera grönområden har rustats upp och affärshuset på Södra Storgatan har lyfts med nya planteringar. En välskött utemiljö bidrar i hög grad till trygghet och trivsel både för boende och besökare.

Hur framtiden ser ut för bolaget och samhället efter att vi har tagit oss igenom nuvarande världskris är svårt att veta men självklart kommer även fastighetsmarknaden att påverkas. Grunden för att kunna lyckas med fastighetsförvaltning är en sund ekonomi. Det har tagit Bjuvsbostäder 20 år att komma tillbaka och för detta strävsamma arbete ska ett tack riktas inte bara till de som arbetar på bolaget i dag utan även tidigare VD:ar, personal och kompetenta styrelser som utgjort ett viktigt stöd för bolagets ledning. Förvalta framtiden väl. Klart slut!

Mats Nilsson
VD BJUVSBOSTÄDER 2013-2019

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bjuvsbostäder avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2019. 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 per den 31 december 2019 bestått av sex ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit åtta styrelsemöten under verksamhetsåret. Årsstämma har hållits den 14 maj 2019.

Ordinarie styrelseledamöter: Stefan Svalö, ordförande, Alf Nilsson, vice ordförande, Daniel Bergsten, Jörgen Johnsson, Krister Nilsson och Claes Osslén.

Suppleanter: Krister Bergsten, Bengt Gottschalk, Lars Karlsson, Bert Roos, Andrej Schönback och Börje Sjöstrand.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret: Anders Thulin auktoriserad revisor, med Marcus Olofsson auktoriserade revisorer som suppleant, båda från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Organisationsanslutning

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

Verksamheten

Bolaget förvaltar 75.584 kvadratmeter lägenhetsyta fördelat på 1 119 lägenheter i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Förutom bostäder har Bjuvsbostäder 10.410 kvadratmeter lokalyta.

Väsentliga händelser under året

Utfallet av hyresförhandlingarna blev en hyreshöjning om 1,65 % från och med 1 januari. Uthyrningssituationen var god med få vakanser. Litet hyresbortfall och en varaktig efterfrågan gjorde att intäktssidan lämnade ett konstant och jämnt kassaflöde.

Nyproduktionen i Billesholm etapp 1 om sex lägenheter har färdigställts och samtliga lägenheter är uthyrda. Uppförandet av etapp 2 och 3 har påbörjats och planerad inflyttning är hösten 2020. Ombyggnation av lokaler på Solgatan pågår och tio lägenheter kommer att färdigställas i början av 2020. Styrelse och ledning utvärderade under året olika platser för nybyggnation i Ekeby.

I februari brandskadades en radhuslänga på Korngatan. Upphandling av entreprenaden har genomförts och återställning av tre lägenheter påbörjades och kommer stå klart för inflyttning under våren 2020.

Bolaget har under året fått en ny styrelse samt styrelseordförande. Till följd av det politiska läget i kommunen valde ordförande samt vice ordförande att lämna sina ordförandeposter i slutet av året, men sitter kvar som ordinarie ledamöter i styrelsen. Ny ordförande var på balansdagen inte vald.

En politisk diskussion om att sälja av 30 % av bolagets fastighetsbestånd inleddes under året, men inget beslut om försäljning var taget på balansdagen.

Resultat och ställning

Resultatet uppgick till 33,3 mnkr (49,0). 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.

Beräknad försäkringsersättning för brandskadad byggnad resultatfördes och medförde en positiv effekt på intäktssidan. Slutregleringen rörande branden var inte fastställd.

Bolaget genomförde en återföring av nedskrivningar om 25,0 mnkr vilket också bidrog till ett starkt resultat och ökad soliditet. Utifrån gjorda värderingar samt med hänsyn tagen till försiktighetsprincipen var den samlade bedömningen att en återföring om 25,0 mnkr var rimlig. Bolaget följer Årsredovisningslagen 4 kap. 5§ gällande återföring av tidigare nedskrivningar.

Rapport över förändringar av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	5 000	1 567	146 685	153 252
Utdelning			-74	-74
Emission	3 000			3 000
Årets resultat			33 252	33 252
Eget kapital 2019-12-31	8 000	1 567	179 863	189 430

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	146 610 574
Årets vinst	33 251 777
Summa	179 862 351

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

Till aktieägaren utdelas 10,30 kr/aktie	51 500
Till aktieägaren utdelas extra 400 kr/aktie	2 000 000
I ny räkning överförs	177 810 851
Summa	179 862 351

Utdelningen med 410,30 kr/aktie kommer att utbetalas efter årsstämman. Utdelningsberättigade aktier för 2019 års resultat är 5000 stycken.

Ekonomiska nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
1 Eget kapital, tkr	189 430	153 252	104 369	73 697	64 169
2 Redovisad soliditet, %	35,4	31,5	24,2	18,2	16,3
3 Räntabilitet på totalt kapital %	6,7	10,5	8,0	3,8	2,4
4 Kassaflöde från den löpande verksamheten, tkr	34 731	35 838	24 724	19 272	15 642
5 Kassaflödeskvot, %	37,4	41,6	29,0	20,4	18,8
6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd mnkr	36,3	24,4	26,4	27,9	33,3

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	2019	2018
Hysesintäkter	2	87 500	85 404
Övriga rörelseintäkter	3	5 248	726
		92 748	86 130
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	- 30 395	- 29 436
Underhållskostnader		- 10 019	- 6 823
Fastighetsskatt		- 1 643	- 1 608
Övriga externa kostnader	5	- 7 643	- 7 994
Personalkostnader	6	- 12 079	- 11 671
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	- 20 458	- 17 558
Återföring nedskrivningar	7	25 000	40 000
Summa rörelsens kostnader		- 57 237	- 35 090
Rörelseresultat		35 511	51 040
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	153	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 2 412	- 2 247
Summa resultat från finansiella investeringar		- 2 259	- 2 082
Resultat efter finansiella poster		33 252	48 958
Skatt på årets resultat	14,15	-	-
Årets vinst		33 252	48 958

Balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

TILLGÅNGAR	Not	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	7	466 943	436 199
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 717	9 373
Pågående ny- och ombyggnader	12	23 528	2 555
		501 188	448 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	11	40	40
Summa anläggningstillgångar		501 228	448 167
Omsättningstillgångar			
Förråd och lager		69	107
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 592	814
Övriga kortfristiga fordringar		2 996	580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 291	1 248
Kassa och bank		27 912	34 998
Summa omsättningstillgångar		33 860	37 747
SUMMA TILLGÅNGAR		535 088	485 914

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019	2018
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (8 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor)		8 000	5 000
Reservfond		1 567	1 567
		9 567	6 567
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		146 611	97 727
Årets vinst		33 252	48 958
		179 863	146 685
Summa eget kapital		189 430	153 252
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	312 476	312 476
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	0	0
Leverantörsskulder		16 095	9 325
Skatteskuld		170	160
Övriga kortfristiga skulder		417	470
Skuld till koncernföretag		0	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16 500	7 231
Summa kortfristiga skulder		33 182	20 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		535 088	485 914

Kassaflödesanalys

Alla belopp anges i tkr.

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	Not	2019	2018
Rörelseresultat före finansiella poster		35 511	51 039
Avskrivningar		20 458	17 558
Återföring av nedskrivningar		- 25 000	- 40 000
Övriga ej likviditetspåverkande poster		- 776	0
Erhållen ränta		153	165
Erlagd ränta		- 2 412	- 2 247
Ökning/minskning varulager		38	79
Ökning/minskning kundfordringar		- 778	- 238
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		- 2 459	8 038
Ökning/minskning leverantörsskulder		6 770	2 054
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		3 226	- 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 731	35 838
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	- 44 817	- 17 012
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 44 817	- 17 012
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	225
Amortering		0	0
Nyemission		3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 000	3 225
Årets kassaflöde		- 7 086	19 051
Likvida medel vid årets början		34 998	15 947
Likvida medel vid årets slut		27 912	34 998

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.

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 2019 har AB Bjuvsbostäder ett sammantaget utnyttjat underskott på 101 miljoner kronor (108). Bolaget tillämpar bestämmelserna kring uppskjuten skattefordran avseende under-

skottsavdrag 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.

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Bostad	78 599	76 764	-301	- 144	78 298	76 620
Lokal	8 952	8 578	-546	- 546	8 406	8 032
Garage	931	923	-69	- 69	862	854
P-plats	98	53	-57	- 18	41	35
Summa	88 580	86 318	-973	- 777	87 607	85 541
Hyresrabatt					-107	-137
Summa					87 500	85 404

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt

	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	1 119	119
Ytfördelning %	88	12
Genomsnittshyra kr/kvm	1 040	860

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Ersättning från hyresgäster	283	356
Återvunna fordringar	37	89
Erhållna statliga bidrag	0	29
Försäkringsersättning	4 522	0
Övrigt	406	252
Summa	5 248	726

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	3 747	3 372
Uttagsskatt	784	810
Reparationer	4 672	3 789
El	2 124	2 141
Vatten	6 656	6 328
Renhållning	2 704	2 427
Uppvärmning	9 708	10 569
	30 395	29 436
Underhållskostnader	10 018	6 823
Summa	40 413	36 259

Not 5 Ersättning till revisorerna

PwC	2019	2018
Revisionsuppdrag	140	137
Övriga tjänster	71	114
Summa	211	251

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

MEDELTALET ANSTÄLLDA, MED FÖRDELNING PÅ KVINNOR OCH MÄN HAR UPPGÅTT TILL	2019	2018
Kvinnor	9	10
Män	10	10
	19	20
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR HAR UPPGÅTT TILL		
Styrelsen och verkställande direktören	1 313	1 152
Övriga anställda	6 881	6 712
	8 194	7 864
SOCIALA AVGIFTER ENLIGT LAG OCH AVTAL		
Styrelsen och verkställande direktören	707	686
Övriga anställda	3 178	3 121
	3 885	3 807
Totala löner och ersättningar	12 079	11 671

STYRELSELEDAMÖTER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2019			2018		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	6	–	6	5	–	5
Verkställande direktör och andra befattningshavare	1	–	1	1	–	1

Not 7 Byggnader och mark

BYGGNADER	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	798 968	788 681
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	23 023	12 329
Utrangering	-3 538	- 2 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	818 453	798 968
Ingående avskrivningar	-228 197	- 214 238
Årets avskrivningar	-16 203	- 15 726
Årets utrangeringar	1 200	1 767
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-243 200	- 228 197
NEDSKRIVNING		
Ingående nedskrivning	-158 000	- 198 000
Nedskrivning under året		
Återföring av nedskrivning	25 000	40 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-133 000	- 158 000
Utgående restvärde enligt plan	442 253	412 771
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	16 667	15 198
Nyanskaffning under året	1 297	1 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 964	16 667
Ingående avskrivningar	-5 093	- 4 503
Årets avskrivningar	-435	- 590
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 528	- 5 093
Utgående restvärde enligt plan	12 436	11 574
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	11 854	10 854
Nyanskaffning under året	400	1 000
Avyttring under året		–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 254	11 854
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	466 943	436 199
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	449 352	331 411
Mark	141 781	90 724
	591 133	422 135
Verkligt värde*	675 389	647 095

*Beräkning av verkligt värde

Bedömningen av fastigheternas verkliga värde utgår från värderingsverktyget 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

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	15 840	11 836
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	2 825	4 003
Utrangering	-1 346	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 319	15 840
Ingående avskrivningar	- 6 466	- 5 499
Årets avskrivningar	-1 482	- 967
Årets utrangeringar	1 346	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 6 602	- 6 466
Utgående restvärde enligt plan	10 717	9 373
Summa avskrivningar Byggnader	18 541	16 001
Summa avskrivningar Markanläggningar	435	590
Summa avskrivningar Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 482	967
Summa avskrivningar	20 458	17 558

Not 9 Ränteintäkter och likande resultatposter

Ränta på likvida medel	–	–
Övriga finansiella intäkter	153	165
	153	165

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 492	1 336
Borgensavgift Bjuvs kommun	906	906
Övriga räntekostnader	14	5
	2 412	2 247

Not 11 Aktier och andelar

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

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

Ingående balans	2 555	989
Under året nedlagda kostnader	20 973	1 566
Förgäves projektering	–	–
Utgående balans	23 528	2 555

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringsersättning	0	0
Övrigt	1 291	1 248
	1 291	1 248

Not 14 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa skatt enligt resultaträkningen	0	0
AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD		
Redovisat resultat före skatt	33 252	48 958
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (21,4 %)	-7 116	-10 771
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-20	-26
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		
Återföring nedskrivning	5 350	8 800
Övriga	-	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	392	498
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	1 394	1 499
Summa	0	0

Not 15 Uppskjuten skatt

	Belopp	2019	Belopp	2018
Aktuell skatt		-		-
Uppskjuten skattefordran				
Ack. skattemässigt underskott	101 461	20 901	107 978	22 243
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar på materiella anläggningar	42 739	8 804	69 569	14 331
Netto uppskjuten skattefordran		29 705		36 575
Nedskrivning uppskjuten skattefordran		- 29 705		- 36 575
Utgående balans skattefordran		-		-

Använd skattesats 20,6 %

Not 16 Upplåning

	2019	2018
RÄNTEBÄRANDE SKULDER		
Långfristig del av fastighetslån	312 476	312 476
Kortfristig del av fastighetslån	-	-
Summa räntebärande skulder	312 476	312 476
FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN		
Räntebindning < 1 år	93 601	122 532
Räntebindning < 2 år	218 875	189 944
	312 476	312 476

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Förskottsbetalade hyror	5 802	5 185
Upplupna semesterlöner	341	252
Upplupna sociala avgifter	107	79
Övriga poster	10 250	1 715
	16 500	7 231

Not 18 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i investerings- och finansieringsverksamheterna

Årets investeringar	- 48 518	- 20 367
Förgävesprojektering	0	0
Ej betald skuld tillhörande förvärv av fastighet	0	3 000
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningar	4 984	1 283
Betalda leverantörsfakturor avseende föregående år.	-1 283	- 928
Investeringsverksamheten	- 44 817	- 17 012

Not 19 Ställda säkerheter

Avseende skuld till kreditinstitut	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-

Not 20 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelser FASTIGO	140	146
-----------------------------	-----	-----

Not 21 Händelser efter balansdagen

Bolaget har fått ny styrelse efter val i kommunfullmäktige i Bjuvs kommun. Bolaget har ny tillförordnad VD under perioden 10 mars till 31 december 2020.

Utbrottet av Coronaviruset 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 kommer påverka bolagets verksamhet och ekonomi står klart.

Fastighetsförteckning 2019-12-31

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
Tulpanen 1	1965-66	9	33	36	6	0	84	5 844	8	194	30	58
Brogårda 8:5	1973-76	0	22	60	33	0	115	8 572	2	78	70	74
Ulven 2 / Bävern 8	2006	0	2	12	2	0	16	1 312	0	0	16	10
Apoteket 3	1920	0	1	1	0	1	3	292	0	0	1	0
Falken 2	2014	0	20	20	0	0	40	2 650	0	0	40	25
Årstiderna:	1967-68	47	52	108	6	0	213	14 968	15	3 155	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		8	8	39	0	0	55	4 056	10	1 078		
Bjuvstorp 6:178	1972	0	0	0	0	0	0	0	6	1 353		14
Bjuvshem:	1950-61	43	120	63	25	0	251	15 902	31	2 235	18	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		
Hunden 6		4	22	12	4	0	42	2 673	1	101		
Hunden 7		5	11	20	5	0	41	2 808	0	0		
Haren 1		6	18	0	4	0	28	1 642	1	75		
Kaninen 3		0	7	4	4	0	15	1 047	22	1 777		
Bjuv 8:33 (parkeringsyta)											4	
Billesholms Gård 9:137	1966-74	19	98	88	13	0	218	15 228	26	2 355	30	90
Billesholms Gård 9:137	2019	0	4	2	0	0	6	361	0	0	0	6
Biblioteks- och Nygatan:	1954-65	16	40	8	0	0	64	3 438	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	0	0	10	630	5	259		
Skinneholm 23:103		4	8	4	0	0	16	896	6	82		
Bjerrings väg och Storgatan:		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	"	0	12	0	0	0	12	564	2	70		
Gök- och Lärkgatan	1985-90	0	26	18	2	0	46	3 166	1	21	23	43
Borsten 6	1976	0	9	0	0	0	9	567	0	0		
SUMMA		140	465	426	87	1	1 119	75 584	119	10 410	328	755
Obebyggd tomtmark												
Brogårda 8:1 (ängsmark)								51 676				
SUMMA								51 676				

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 12 maj 2020 för fastställelse.

Datum för påskrift: 2020-04-16



Claes Osslén
Ordförande



Ted Nilsson
Vice ordförande



Stefan Svalö



Alf Nilsson



Krister Nilsson



Daniel Bergsten



Magnus Ingvarsson
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 16 april 2020.



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 2019.

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 2019 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 för AB Bjuvsbostäder.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB 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.

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 huruvida 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 revisionssed 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 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 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 för AB Bjuvsbostäder för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Bjuvsbostäder enligt god revisionssed 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 revisions-sed 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 aktiebolags-lagen.

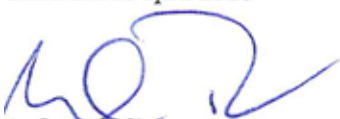
Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dis-
positioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsent-
lighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsent-
liga 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 under-
lagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkningar

Utän att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att dåvarande ordföranden, Stefan Svalö, under juni 2019, utan motsvarande beslut i styrelsen, har uppdaterat anställningsavtalet med dåvarande VD Mats Nilsson, vilket strider mot bolagsordningen. Ändringen innebar en förlängning av dåvarande VD:s uppsägningstid, men har inte medfört någon väsentlig ekonomisk skada för bolaget.

Utän att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på ordförande Claes Ossléns handläggning av VD-
anställning inför styrelsemöte den 9 mars 2020, i det att beslutsunderlag inte har tillställts ledamöterna på det
sätt som regleras i 8 kap. 21 § Aktiebolagslagen.

Lund den 16 april 2020



Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Granskningrapport

Vi av fullmäktige i Bjuvs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bjuvsbostädens verksamhet för år ~~2020~~ 2019 *ML*

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 enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, bolagsordningen, ägardirektiv, kommunallagen, god revisionssed 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.

Anmärkning:

Vi vill framföra en anmärkning enligt följande; vi har konstaterat att ordförande Stefan Svalö i juni 2019, ensam, utan styrelsebeslut, har slutit nytt avtal med dåvarande VD, vilket vi bedömer strider mot bolagsordningen.

Anmärkning:

Vi vill framföra en anmärkning enligt följande; vi har konstaterat att ordförande Claes Osslén inför styrelsemöte mars 2020 inte berett samtliga ledamöter tillräckliga underlag inför beslut att avskeda VD och anställa ny VD, vilket vi bedömer strider mot Aktiebolagslagen.

Som upplysning kan vi notera att vi inte har kunnat få klarhet i huruvida Lagen om offentlig upphandling har iakttagits i samband med nämnda anställning av VD, som skett via konsultföretag.

ML BA *SB*
Vi bedömer sammantaget, med undantag för ovanstående anmärkningar, 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.

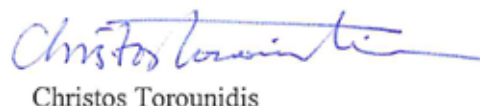
Bjuv den 16 april 2020


Rune Ahlberg


Sven Borg


Bengt-Eric Nilsson


Sven-Yngve Persson


Christos Torounidis





www.bjuvsbostader.se