

Bjuvsbostäder

Årsredovisning 2017



Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Renovering och underhåll	6
Genomförda projekt under 2017	8
Investerings- och underhållsplan	9
Uthyrningsfrekvens	10
Planerad nyproduktion i Billesholm	12
Styrelse	14
Förvaltningsberättelse	17
Resultat och ställning	18
Förslag till vinstdisposition	19
Ekonomiska nyckeltal	19
Resultatuträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödeanalys	23
Noter till resultat- och balansräkning	24
Fastighetsförteckning	34

Sida 1-16 har inte varit föremål för
revisorernas granskning

VD har ordet

2017 blev i mångt och mycket ett gott år med väldigt bra resultat som avslutades med ett avstamp in i ett spännande 2018.

Vi har fått nya ägardirektiv, som bland annat omfattar tydligare ekonomiska krav och nya verksamhetskrav. Det har också beslutats om en ny organisation som innebär att kundorganisationen delas upp på en administrativ avdelning och en förvaltningsavdelning. Förvaltningschefsrollen blir därmed mer omfattande än tidigare, och den administrativa chefen tar över ansvaret för de kundrelaterade frågorna.

Uthyrningsfrekvensen har varit mycket god. Förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och Bjuvsbostäder ledde till en höjning av hyrorna med 1%, vilket går i linje med vad andra bolag har fått. Vattentaxorna förhandlades separat och överenskommelse nåddes 15 juni vilket innebar en höjning med 1,15 % från 1 juli. Denna höjning täckte i sin helhet bolagets höjda kostnader givet samma förbrukning som 2016.

Hyresökningarna är fortfarande alldeles för låga för att kompensera för de kostnadsökningar vi har i branschen. Dessutom ser vi ökade krav från våra hyresgäster. Både vad gäller standard och service. Det är en ekvation som inte går ihop. Prisskillnaden mellan det begagnade beståndet och nyproduktion är för stort för att kunna motiveras med bruksvärdet. Orsaken till

detta är inte enbart låga hyresökningar utan framförallt byggkostnader som är orimligt höga. Byggbranschen måste modernisera sig, inom flera områden. Det är viktigt för samhällets utveckling ur många perspektiv att fastighetsbranschen fungerar.

Under året har fjolårets katastrofer, översvämningen i Bjuv som satte fingret på hur sårbart vårt samhälle är och radhusbranden, reglerats. Vi är nöjda över de ersättningar vi fått från försäkringsbolaget och kan konstatera att vi har tålmodiga hyresgäster som förstått att vi gjort allt vi kunnat för att så snabbt och smidigt som möjligt få ordning på det som naturen, och ett ögonblicks verk, har ställt till med. Under året har vi byggt upp och renoverat lägenheterna på Korngatan som skadades i branden, till fräscha och moderna lägenheter i nyskick.

Vi har inventerat områden lämpade för nyproduktion i Billesholm och Ekeby. Något kommunen varit positiva till. I Billesholm finns sedan tidigare en detaljplan så bygget inleds där med upphandling våren 2018 och planerat bygge av de sju första lägenheterna hösten 2018. Planen är att bygga 21 marklägenheter riktade till åldersgruppen 55+. I Ekeby har vi gjort stora markunder-

sökningar med hänsyn till gruvgångarna och hittat en plats för en fastighet på fyra-fem våningar. Detta projekteras under 2018.

Vi visade ett väldigt bra resultat 2017 på 30,7 miljoner kronor. Tack vare ökat marknadsvärde på fastighetsbeståndet kunde en återföring på 22 miljoner kr göras av tidigare genomförda nedskrivningar från 1998. Vi har också haft fortsatt låga räntor. Tillsammans med bra uthyrning och lägre kostnader för reparationer och underhåll fick vi ett bra resultat som stärkte bolaget. Med en soliditet på över 24 % och en direktavkastning på mer än 5,5 % klarade vi ägardirektivens krav med bred marginal.

Sist men inte minst planerade vi för en flytt in i nya, mer centrala, lokaler som blir kundvänligare och bättre anpassade för vår verksamhet. Våra tidigare lokaler kommer istället att byggas om till 6-7 lägenheter för en äldre målgrupp.

Vi kan bara konstatera att 2017, tack vare våra duktiga medarbetare och en stöttande styrelse, var ett bra år som gör oss väl rustade för ett spännande 2018.

**Mats Nilsson,
VD Bjuvsbostäder**



Renovering och underhåll

Underhållsplanen följdes väl under 2017. Totalt har bolaget investerat 30,8 miljoner i fastighetsbeståndet inkluderat reparationer, underhåll och investeringar. Av detta avsåg 18,5 miljoner fastigheter, 10,8 miljoner lägenheter och 1,5 miljoner utemiljön.

Fasader har renoverats, tak har bytts ut, fönster har målats och bytts ut, boknings-system för tvättstugor i Billesholm har installerats, badrum har renoverats och mycket mer.

- Vi har också gjort en hel del energibesparingsåtgärder genom att renovera värmesystem, byta ut äldre armaturer mot ny LED-belysning, bytt ut ventilationsaggregat, takfläktar och värmepump bland annat, säger Glenn Hansson, projektledare Teknik.

Utemiljöerna och entréerna är viktiga för trygghet och trivsel och Bjuvsbostäder har under året satsat på trevligare entrépartier med bättre belysning och ommålade trapphus.

- Utegruppen har gjort trygghetsbeskrivningar av buskage på alla bostadsområden och lagt flis och bark i rabatterna för att hålla ogräset borta, säger Henning Evers, arbetsledare Boservice yttre.

Under 2017 gjordes också en satsning på lekplatserna som fick ny utrustning. I Billesholm sattes dessutom nya fotbollsmål på kommunens grönyta bakom Billesholmsgård, vilket lockat många barn och unga.

En fullständig ombyggnad av utemiljön vid affärshuset läng S. Storgatan i Bjuv innebar asfaltering av parkeringsplatserna med ny kantsten samt plantering av nya buskar och träd. På Solgatan 9 påbörjades renovering av fyra stycken planteringar som kommer att slutföras våren 2018.

- Vi har också tagit beslut om inköp av nya miljöstationer på området Årstiderna. Tre stycken större miljöhus med fullständig sortering kommer att ersätta sju mindre och omoderna miljöhus. Det känns riktigt välbehövligt, säger Henning Evers.

Totalt utförde vi 75 underhållsprojekt under 2017 av olika dignitet.



Några av årets genomförda projekt per område



TULPANEN

Renovering av tvättstugor och fasadrenovering på Kyrkvägen.



BJUVSHEM

Renovering av tvättstugor samt asfaltering av parkeringsplatserna vid affärslokalerna och badrumsrenoveringar i ett antal lägenheter.



ÅRSTIDERNA

Nya entrépartier och renoverade tvättstugor, nya fönsterpartier på balkonger på Solgatan 7 och nytt bokningssystem för tvättstugan på Solgatan 5.



BROGÅRDA

Asfaltering av parkeringsplats. Ombyggnad av nedbrunnen radhuslänga.



ULVEN

Målning av garage samt underhålls-
spolning av dagvatten och avloppsstammar.



MEJERIGATAN

Nya entrépartier och fönster.



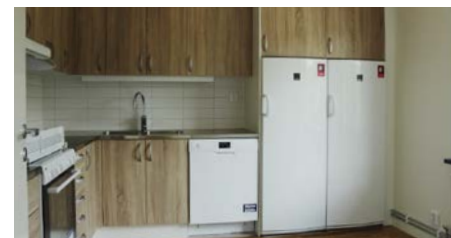
BILLESOLMSGÅRD

Renovering av tvättstugor och nya bokningssystem samt målning av trapphus.



BIBLIOTEKS- OCH NYGATAN

Tak och fönsterbyte på Biblioteksgatan 3.



Vidare har det genomförts ett omfattande lägenhetsunderhåll på de flesta områdena och även utvändigt LED-belysning på samtliga områden.

Investerings- och underhållsplan 2018-2022

AB Bjuvbostäder har höga ambitioner avseende investeringar i nybyggnation och investeringar i befintligt fastighetsbestånd de kommande fem åren. Investeringsbudgeten avseende nybyggnation uppgår till 200 msek. I denna investeringsplan ingår nybyggnation av 14-21 marklägenheter i Billesholm (2018), uppförande av ett punkthus i Ekeby, 16-20 lägenheter (2019).

Under 2020 förfaller två avtal med kommunen rörande Futurum i Bjuv och O-huset i Billesholm.

Under 2021 avser bolaget uppföra 40 lägenheter på Årstiderna vilka ersätter

Futurum samt 12 lägenheter i Billesholm. Under 2022 avser bolaget uppföra 16 lägenheter i någon av kommundelarna. Totalt under perioden planerar bolaget att bygga 98-110 nya lägenheter.

Utöver investeringar i nybyggnation kommer AB Bjuvbostäder att investera nära 100 msek i befintligt fastighetsbestånd under perioden 2018-2022.

Bolaget för en löpande dialog med kommunen och stämmer av mot kommunens bostadsförsörjningsprogram och andra behov som uppkommer.

Uthyrningen har varit god



Uthyrningssituationen har under året varit fortsatt mycket god med få vakanser. Efterfrågan på lägenheter har varit stor, vilket inneburit att kötiden för att få en lägenhet förlängts jämfört med tidigare år. Kötiden har stigit från omkring fyra månader för tre år sedan till mellan fjorton och arton månader beroende på område.

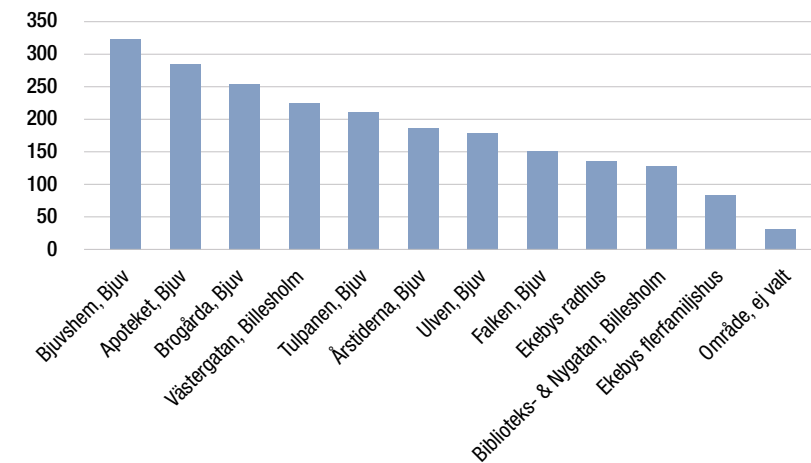
- Under 2017 uppgaderade vi bolagets uthyrnings- och fastighetssystem samt företagets hemsida med mer information och flera nya funktioner. Satsningar som underlättar för våra hyresgäster, säger Johan Olsson, administrativ chef.



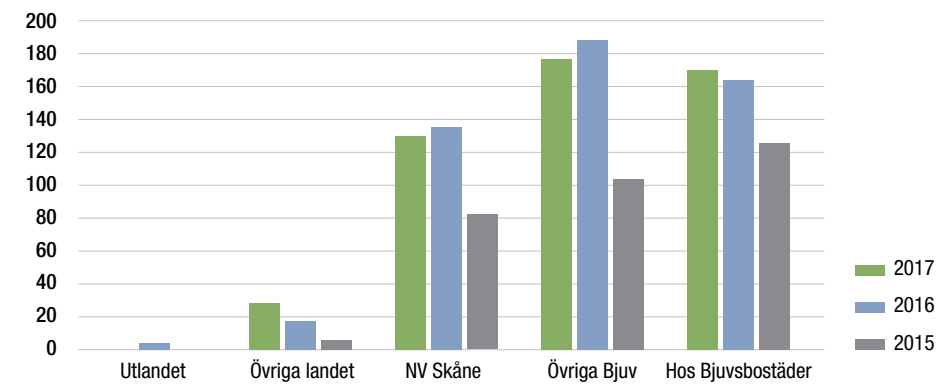
Exempel på ny funktionalitet och information är bland annat förbättrad funktionalitet under "Mina sidor" där man kan följa sina ärenden, se sin hyresavi, elektroniskt anmäla om autogiro mm. På hemsidan finns även ett antal instruktionsvideor rörande lägenhetsskötsel, skötsel av gemensamhetsytor och källsortering och mycket annat.

Bjuvsbostäder förvaltar 74 407 kvm lägenhetsyta fördelat på 1102 lägenheter i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Till detta tillkommer 10 698 kvm lokalyta.

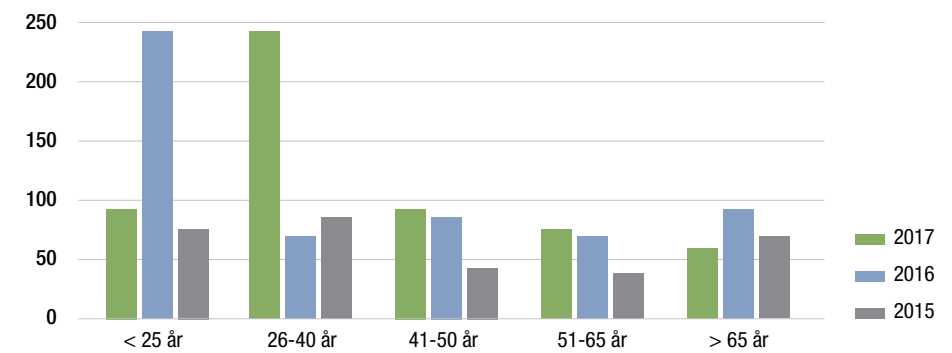
Antal intresseanmälningar per område



Nuvarande bostadsort



Ålder



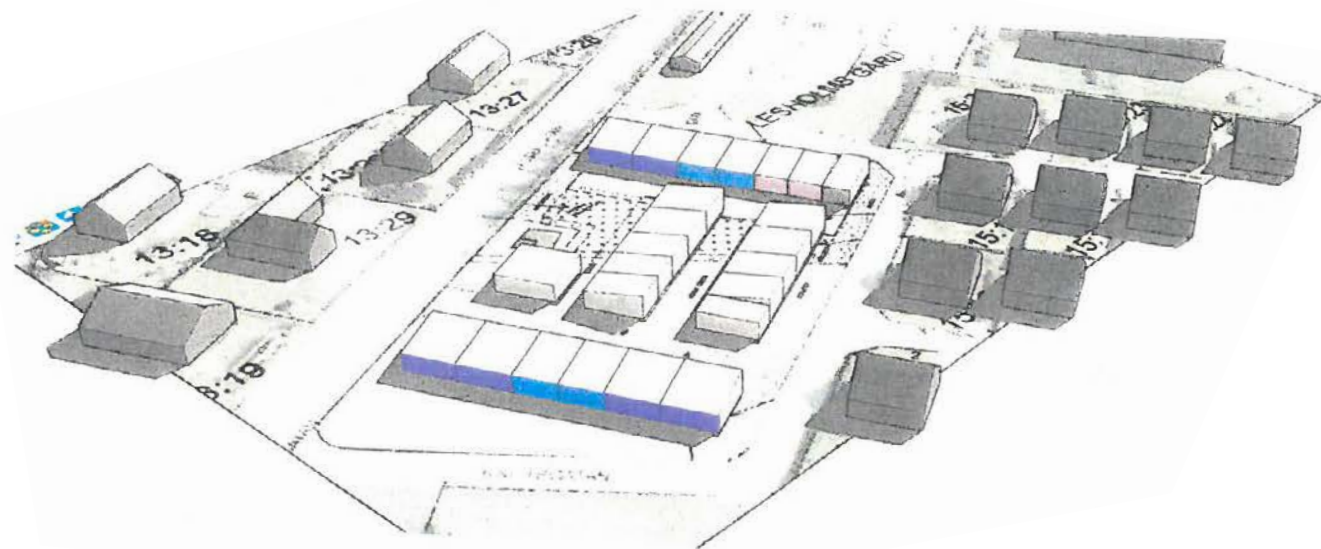
Planerad nyproduktion i Billesholm

2015 gjorde Bjuvsbostäder en marknadsundersökning om vilken typ av lägenheter som boende i Billesholm och äldre än 55 år efterfrågar. Resultatet av undersökningen visade då att intresset var störst för marklägenheter om 2 till 3 rum.

Under hösten 2017 påbörjades en förprojekttering för uppförandet av 21 st. marklägenheter på Knutsgatan i Billesholm och i februari 2018 sattes en projektgrupp igång för att skapa rätt förutsättningar för att kunna göra en upphandling för byggandet av dessa marklägenheter. Upphandlingen beräknas vara klar i maj 2018 och kontrakt med entreprenör bör kunna skrivas i mitten av juni.

Bjuvs kommun har ställt sig positiva till projektet. Bygglov har lämnats in för uppförandet av första etappen på fastigheten Billesholm 9:137. Denna fastighet ägs redan av Bjuvsbostäder och detaljplanen tillåter den projekterade byggnationen av 1-plans radhus. Uppförandet beräknas vara klart halvårsskiftet 2019.

För etapp 2 och 3 behöver ny detaljplan utformas och mark köpas från kommunen. Hela projektet beräknas vara klart i december 2019 och inflyttningsklart till januari 2020.



Bjuvsbostäders styrelse 2018

1. Niklas Osslén (ledamot) 2. Krister Nilsson (ledamot)
3. Jörgen Johnsson (suppleant) 4. Stefan Svalö (suppleant)
5. Bert Roos (ledamot) 6. Krister Bergsten (suppleant)
7. Alf Nilsson (vice ordf.) 8. Mats Nilsson (VD) 9. Lennart Granström (ordförande) 10. Lars Karlsson (suppleant)
11. Ulf Lind (suppleant)



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bjuvsbostäder avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2017. 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 2017

bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit sju styrelsemöten under verksamhetsåret. Årsstämma har hållits den 17 maj 2017.

Ordinarie styrelseledamöter: Lennart Granström (ordförande), Alf Nilsson (vice ordförande), Bert Roos, Krister Nilsson och Niklas Osslen. Suppleanter: Krister Bergsten, Stefan Svalö, Ulf Lind, Jörgen Johnsson och Lars Karlsson.

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

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanarevisorer för verksamhetsåret: Bengt-Erik Nilsson, Tore Kull, 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 74 407 kvadratmeter lägenhetsyta fördelat på 1 102 lägenheter i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Förutom bostäder har Bjuvsbostäder 10 698 kvadratmeter lokalyta.

Väsentliga händelser under året

Utfallet av hyresförhandlingarna blev en hyreshöjning om 1,00% från och med mars vilket motsvaras av 0,83% på årsbasis. Detta var väsentligt lägre än förväntat och inte en hållbar utveckling på sikt. Vattentaxorna förhandlades separat och gav en hyreshöjning om 1,15% från och med juli för att täcka de högre kostnaderna. Skade regleringen efter översvämningen i juni 2016 blev klar under juni månad. Återuppbyggnaden av de nerbrunna lägenheterna på Korngatan slutfördes i augusti och hyresgästerna kunde flytta in den förste september. Slutregleringen rörande branden är dock inte fastställd. Styrelse och ledning har löpande under året utvärderat olika tomter för nybyggnation i Billesholm och Ekeby. Kommunstyrelsens arbetsutskott tog i mitten av december beslut om att

lämna positivt planbesked rörande ovan avsedda platser i Ekeby och Billesholm och gett Planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta Start PM.

Uthyrningssituationen var god med få vakanser. Litet hyresbortfall och en varaktig efterfrågan gör att intäktsidan lämnar ett konstant och jämnt kassaflöde.

Efterfrågan på lägenheter var stor, vilket innebär att kötiden för att erhålla en lägenhet har förlängts.

Analys har gjorts avseende företagets organisation och bolaget har genomfört en rad förändringar, bland annat har kundtjänst samordnats under den administrativa avdelningen och en ny förvaltningschef har anställts.

Resultat och ställning

Resultatet uppgick till 30,7 mkr (9,5). Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Under 2017 sänkte bolaget sin kostnadsnivå betydligt vilket stärkte resultatet. Bolaget genomförde en återföring av nedskrivningar om 22,0 mkr vilket också bidrog till ett starkt resultat och ökad soliditet. Återföringen hade sin bakgrund i bolagets egna marknadsvärdering av fastigheterna samt en extern värdering av Billesholmsgård 9:137 där tydliga övervärden noterades. Utifrån gjorda värderingar gjordes en analys utifrån försiktighetsprincipen där bedömningen om en återföring på 22,0 mkr var rimlig.

Bolaget går nu stärkt av en ny organisation och med god ekonomi in i en period med nybyggnation och ökade renoveringar av bostadsbeståndet. Bolaget ser också orosmoln år 2020 där två stora lokalkontrakt löper ut, som idag hyrs av kommunen.

Rapport över förändringar av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	5 000	1 567	67 130	73 697
Årets resultat			30 672	30 672
Utdelning			0	0
Eget kapital 2017-12-31	5 000	1 567	97 802	104 369

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	67 129 655
Årets vinst	30 671 954
Summa	97 801 609

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

Till aktieägaren utdelas 15 kr/aktie	75 000
I ny räkning överförs	97 726 609
Summa	97 801 609

Ekonomiska nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
1 Eget kapital, kkr	104 369	73 697	64 169	61 861	57 398
2 Redovisad soliditet, %	24,2	18,2	16,3	15,6	15,0
3 Räntabilitet på totalt kapital %	8,0	3,8	2,4	3,3	2,9
4 Kassaflöde från den löpande verksamheten, kkr	24 724	19 272	15 642	19 375	11 832
5 Kassaflödeskvot, %	29,0	20,4	18,8	24,2	15,3
6 Investeringar i befintligt fastighetsbestånd mkr	26,4	27,9	33,3	23,4	25,4

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

Resultaträkning

Alla belopp anges i tkr.

	Not	2017	2016
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	83 733	82 748
Övriga rörelseintäkter	3	1 448	11 592
		85 181	94 340
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	-26 995	-30 640
Underhållskostnader		-7 695	-9 606
Fastighetskatt		-1 636	-1 579
Övriga externa kostnader	5	-7 751	-8 786
Personalkostnader	6	-11 683	-12 072
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-17 001	-16 654
Återföring nedskrivningar	7	22 000	0
Summa rörelsens kostnader		-50 761	-79 337
Rörelseresultat		34 420	15 003
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	158	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 906	-5 638
Summa resultat från finansiella investeringar		-3 748	-5 475
Resultat efter finansiella poster		30 672	9 528
Aktuell och uppskjuten skatt	14,15	-	-
Årets vinst		30 672	9 528

Balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

	Not	2017	2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader, markanläggningar och mark	7	397 992	376 808
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 338	3 389
Pågående ny- och ombyggnader	12	989	240
		405 319	380 437
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar	11	40	40
Summa anläggningstillgångar		405 359	380 477
Omsättningstillgångar			
Förråd och lager		186	207
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		576	351
Övriga kortfristiga fordringar		296	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 569	11 203
Kassa och bank		15 947	11 568
Summa omsättningstillgångar		26 574	23 927
SUMMA TILLGÅNGAR		431 933	404 404

Eget kapital och skulder	Not	2017	2016
Eget kapital			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (5 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor)		5 000	5 000
Reservfond		1 567	1 567
		6 567	6 567
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		67 130	57 602
Årets vinst		30 672	9 528
		97 802	67 130
Summa eget kapital		104 369	73 697
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	312 252	312 252
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	0	613
Leverantörsskulder		6 916	6 645
Skatteskuld		132	58
Övriga kortfristiga skulder		703	746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 561	10 393
Summa kortfristiga skulder		15 312	18 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		431 933	404 404

Kassaflödesanalys

Alla belopp anges i tkr.

	Not	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		34 420	15 003
Avskrivningar		17 001	16 654
Återföring av nedskrivningar		- 22 000	0
Övriga ej likviditetspåverkande poster		0	-742
Erhållen ränta		158	163
Erlagd ränta		-3 906	-5 638
Ökning/minskning varulager		21	104
Ökning/minskning kundfordringar		-225	-52
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		1 936	9 900
Ökning/minskning leverantörsskulder		120	499
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		- 2 801	3 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 724	19 272
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	-19 732	-13 540
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	960
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 732	-12 580
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		0	5 000
Amortering		- 613	- 3 023
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 613	1 977
Årets kassaflöde		4 379	8 669
Likvida medel vid årets början		11 568	2 899
Likvida medel vid årets slut		15 947	11 568

Noter till resultat- och balansräkning

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 2017 har AB Bjuvsbostäder ett sammantaget utnyttjat underskott på drygt 123 miljoner kronor (132). Bolaget tillämpar bestämmelserna kring uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatte-

mässiga 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 det år då byggnad färdigställs eller inventarier anskaffas.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Not 2 Hyresintäkter

	Hyra		Hyresbortfall		Netto	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Bostad	74 849	73 539	-149	-135	74 700	75 404
Lokal	8 815	9 031	-572	-475	8 243	8 557
Garage	899	904	-27	-32	872	872
P-plats	43	39	-5	-4	38	35
Summa	84 606	83 513	-754	-646	83 853	82 867
Hyresrabatt					-120	-119
Summa					83 733	82 748

Fördelning lägenhets- och lokalkontrakt

	Bostäder	Lokaler
Antal hyreskontrakt	1 102	117
Ytfördelning %	87	13
Genomsnittshyra kr/kvm	1 006	824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Ersättning från hyresgäster	313	426
Återvunna fordringar	129	70
Erhållna statliga bidrag	157	276
Försäkringsersättning	675	9 908
Realisationsvinst avyttring av mark	0	741
Övrigt	174	171
Summa	1 448	11 592

Not 4 Drift- och underhållskostnader

Fastighetsskötsel	2 147	1 980
Uttagskatt	893	858
Reparationer	3 270	7 583
Ei	1 933	1 646
Vatten	5 943	5 518
Renhållning	2 370	2 685
Uppvärmning	10 439	10 370
	26 995	30 640
Underhållskostnader	7 695	9 606
Summa	34 690	40 246

Not 5 Ersättning till revisorerna	2017	2016
PwC		
Revisionsuppdraget	135	133
	135	133

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

MEDELTALET ANSTÄLLDA, MED FÖRDELNING PÅ KVINNOR OCH MÄN HAR UPPGÅTT TILL:

Kvinnor	8	8
Män	14	14
	22	22

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR HAR UPPGÅTT TILL:

Styrelsen och verkställande direktören	1 126	1 051
Övriga anställda	6 785	7 376
	7 911	8 427

SOCIALA AVGIFTER ENLIGT LAG OCH AVTAL:

Styrelsen och verkställande direktören	606	560
Övriga anställda	3 166	3 085
	3 772	3 645

Totala löner och ersättningar	11 683	12 072
--------------------------------------	---------------	---------------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2017			2016		
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
Styrelseledamöter	5	–	5	5	–	5
Verkställande direktör och andra befattningshavare	1	–	1	1	–	1

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	775 136	765 262
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	14 067	9 874
Utrangering	-522	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	788 681	775 136
Ingående avskrivningar	-199 101	-183 661
Årets avskrivningar	-15 339	-15 440
Årets utrangeringar	202	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-214 238	-199 101
NEDSKRIVNING		
Ingående nedskrivning	– 220 000	– 220 000
Nedskrivning under året	–	–
Återföring av nedskrivning	22 000	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-198 000	- 220 000
Utgående restvärde enligt plan	376 443	356 035
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	13 865	13 024
Nyanskaffning under året	1 333	841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 198	13 865
Ingående avskrivningar	-3 946	-3 430
Årets avskrivningar	-557	-516
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 503	-3 946
Utgående restvärde enligt plan	10 695	9 919
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	10 854	11 072
Nyanskaffning under året	–	–
Avyttring under året	–	-218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 854	10 854
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	397 992	376 808
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	322 195	322 195
Mark	90 516	90 516
	412 711	412 711

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	8 104	5 883
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	3 733	2 221
Utrangering	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 837	8 104
Ingående avskrivningar	-4 715	-4 017
Årets avskrivningar	-784	-698
Årets utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 499	-4 715
Utgående restvärde enligt plan	6 338	3 389
Summa avskrivningar Byggnader	15 660	15 440
Summa avskrivningar Markanläggningar	557	516
Summa avskrivningar Maskiner och andra tekniska anläggningar	784	698
Summa avskrivningar	17 001	16 654

Not 9 Ränteintäkter och likande resultatposter

Ränta på likvida medel	–	–
Övriga finansiella intäkter	158	163
	158	163

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	3 274	5 245
Borgensavgift Bjuvs kommun	625	387
Övriga räntekostnader	7	6
	3 906	5 638

Not 11 Aktier och andelar

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

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

Ingående balans	240	1 352
Under året nedlagda kostnader	749	240
Förgäves projektering	–	-1 352
Utgående balans	989	240

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringsersättning	8 237	9 908
Övrigt	1 332	1 295
	9 569	11 203

Not 14 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa skatt enligt resultaträkningen	0	0

Avstämning årets skattekostnad

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	30 672	9 528
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22%)	-6 748	-2 096
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende:	-16	-9
SKATTEEFFEKT AV EJ SKATTEPLIKTIGA INTÄKTER		
Återföring nedskrivning	4 840	
Övriga	1	1
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	184	53
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	1 738	2 051
Summa	0	0

Not 15 Uppskjuten skatt

	Belopp	2017	Belopp	2016
Aktuell skatt		–	–	
Uppskjuten skattefordran				
Ack. skattemässigt underskott	114 790	25 254	122 695	26 993
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar på materiella anläggningar	111 833	24 603	134 671	29 628
Netto uppskjuten skattefordran		49 857		56 621
Nedskrivning uppskjuten skattefordran		-49 857		-56 621
Utgående balans skattefordran		–		–

Använd skattesats 22 %

Not 16 Upplåning

Räntebärande skulder	2017	2016
Långfristig del av fastighetslån	312 252	312 252
Kortfristig del av fastighetslån	-	613
Summa räntebärande skulder	312 252	312 865
Skuld Bjuvs kommun	0	0
Förfallostruktur lån		
Räntebindning < 1 år	92 775	117 812
Räntebindning < 2 år	219 477	195 053
	312 252	312 865

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förskottsbetalade hyror	5 557	7 299
Upplupna semesterlöner	169	385
Upplupna sociala avgifter	53	121
Övriga poster	1 782	2 588
	7 561	10 393

Not 18 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i investerings- och finansieringsverksamheterna

	2017	2016
Årets investeringar	-19 882	-13 175
Förgävesprojektering	0	1 352
Ej betalda leverantörsfakturer avseende förvärvade anläggningar	928	778
Betalda leverantörsfakturer avseende föregående år.	-778	-2 495
Investeringsverksamheten	-19 732	-13 540

Not 19 Ställda säkerheter

	2017	2016
Avseende skuld till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	58 276

Not 20 Eventualförpliktelser

	2017	2016
Borgensåtaganden	156	135

Not 21 Händelser efter balansdagen

Någon väsentlig händelse efter årets utgång har inte inträffat.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 15 maj 2018 för fastställelse.

Datum för påskrift: 2018-02-27

Lennart Granström
ORDFÖRANDE

Alf Nilsson
VICE ORDFÖRANDE

Bert Roos

Krister Nilsson

Niklas Osslén

Mats Nilsson
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 mars 2018.

Anders Thulin
AUKTORISTERAD 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 2017.

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 2017 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 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till

följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsil.1:liga utlämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontrollen.

- 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 osäkerhetsfal.1:orn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bjuvsbostäder för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 versamhetsart, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bjuv den 15 mars 2018



Anders Thulin

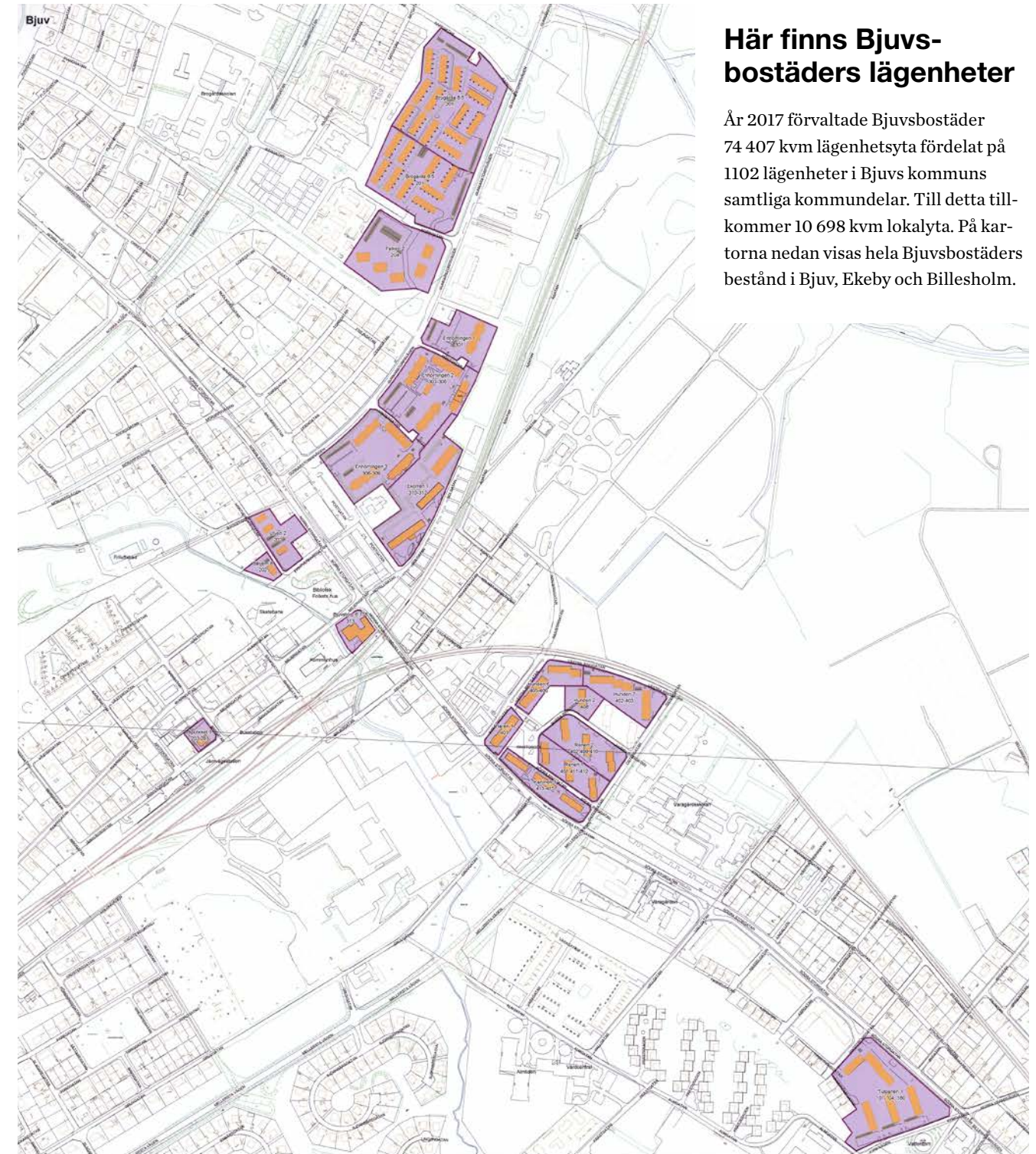
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Område	Byggn.år	Lägenheter						Yta kvm	Lokaler		Garage Antal	P-platser Antal
		1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal		Yta	Antal		
Tulpanen	1965-66	9	33	36	6	0	84	5 844	7	184	30	58
Brogårda	1973-76	0	22	60	33	0	115	8 572	2	78	70	74
Ulven/Bävern	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	106	6	0	211	14 805	16	3 450	68	287
Enhörningen 1		4	4	8	0	0	16	1 175	1	152		
Enhörningen 2		15	20	37	3	0	75	5 401	2	330		
Enhörningen 3		20	20	22	3	0	65	4 173	2	1 890		
Ekorren 1		8	8	39	0	0	55	4 056	11	1 078		
Mejerigatan	1972	0	0	0	0	0	0	0	5	1 334		14
Bjuvshem:	1950-61	43	120	63	25	0	251	15 816	32	2 331	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	270		
Hunden 2		6	10	0	2	0	18	978	0	0		
Hunden 6		4	22	12	4	0	42	2 673	2	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	1 787		
Bjuv 8:33 (parkeringsyta)											4	
Billesholms Gård	1966-74	19	98	88	13	0	218	15 228	26	2 355	30	90
Biblioteks- och Nygatan:	1954-65	16	40	8	0	0	64	3 438	17	625	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	62		
Bjerrings väg och Storgatan		6	38	10	0	0	54	3 284	11	320	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	3	103		
Elestorp 7:96	"	0	12	0	0	0	12	564	1	20		
Gök- och Lärkgatan	1985-90	0	26	18	2	0	46	3 166	1	21	23	43
SUMMA		140	452	422	87	1	1 102	74 407	117	10 698	328	749
Obebyggd tomtmark												
Brogårda 8:1 (ängsmark)								51 676				
SUMMA								51 676				

Här finns Bjuvsbostäders lägenheter

År 2017 förvaltade Bjuvsbostäder 74 407 kvm lägenhetsyta fördelat på 1102 lägenheter i Bjuvs kommuns samtliga kommundelar. Till detta tillkommer 10 698 kvm lokalyta. På kartorna nedan visas hela Bjuvsbostäders bestånd i Bjuv, Ekeby och Billesholm.





www.bjuvsbostader.se