

Bjuvsbostäder

Årsredovisning 2018



BJUVS
BOSTÄDER

Innehållsförteckning

VD har ordet	4-5
Nybyggnation på Billesholms Gård	6-7
Renovering och underhåll	8
Övriga genomförda projekt 2018	9
Stort intresse för att bo hos Bjuvsbostäder	10-11
Nytt kontor gav ny energi	12-13
Lennart Granström lämnar efter 30 år	14-15
Förvaltningsberättelse	16
Resultat och ställning	17
Förslag till vinstdisposition	18
Ekonomiska nyckeltal	18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20-21
Kassaflödesanalys	22
Noter till resultat- och balansräkning	23-29
Fastighetsförteckning	30
Underskrifter	31
Revisionsbekräftelse	32-33
Granskningsrapport	34
Här finns Bjuvsbostäders lägenheter	35

Sida 1-15 har inte varit föremål för
revisorernas granskning

VD har ordet

2018 var ett stabilt år som skapade goda förutsättningar för oss att fortsätta främja bostadsförsörjningen i Bjuvs kommun. Vi är på rätt väg.

När 2018 passerat minns vi inte bara en rekordsommar utan också flera positiva händelser för Bjuvsbostäder, våra medarbetare och hyresgäster. Under året tog vi nästa steg i vår efterlängtnade satsning i Billesholm. Vi upphandlade 21 radhuslägenheter på området Billesholms Gård som beräknas stå klara 2020. Vår ägare vill att vi ska bygga i alla kommundelar och det är bra att vi som kommunalt bolag kan ta täten och visa vägen för de privata aktörerna. I vårt uppdrag ingår att främja bostadsförsörjningen och ta hänsyn till marknadens efterfrågan – vi ska vara med och forma ett helt samhälle.

I april flyttade vi in i nya och ändamålsenliga lokaler på Mejerigatan i Bjuv och på vår gamla adress påbörjade vi en ombyggnad som ska resultera i tio lägenheter. Vårt nya kontor blev ett verkligt lyft som skapat närhet i verksamheten och gett alla medarbetare bättre möjligheter att samarbeta.

Uthyrningen är fortsatt god och fler än någonsin står på kö för att få bo hos oss. I dag tar det i genomsnitt 18 månader att få en lägenhet i vårt bestånd, i våra populäraste områden Brogårdarna i Bjuv samt Gökatan och Lärkgatan i Ekeby är kötiden i snitt 3,5 år.

Hyresförhandlingarna för 2018 gav en ökning på 1 % och vi har nu i flera år på rad haft hyresökningar som inte kompenserar oss för våra kostnadsökningar gällande framför allt taxor för VA, el, värme och sophantering. Det påverkar våra möjligheter att ta hand om våra fastigheter så att även nästa generation kan få en bostad. Vi ser redan i dag hur svårt det är att vara ny på bostadsmarknaden, ofta är det enda hyresalternativet dyr nyproduktion och många har inte råd. Skillnaden mellan det nya och begagnade beståndet är för stor för att motsvara skillnaden i bruksvärde. Det är hög tid för en uppdatering av hyresförhandlingssystemet!

De närmaste åren kommer vi att göra stora satsningar både på nyproduktion och i vårt befintliga bestånd och det krävs bra soliditet för att balansera investeringarna och samtidigt ha ett fortsatt bra kassaflöde. Fastighetsförvaltning är en affär med stordriftsfördelar och det är viktigt att vi ökar vårt fastighetsbestånd så att driftsnetton skapas med rätt dimensionering av resurser. Därför var det också naturligt att utöka vårt bestånd när tillfälle bjöds och i slutet av året förvärvade vi nio radhuslägenheter i Ekeby av Bjuvs kommun.

Vi visade återigen ett väldigt bra resultat, 49 miljoner kronor 2018. Våra fastigheter har fortsatt öka i värde och vi har kunnat återföra ytterligare 40 miljoner kronor av de nedskrivningar som gjordes i slutet av 1990-talet, vilket är mycket glädjande. Vi har lyckats mycket bra med hanteringen av vår skuldportfölj och hade i slutet av året en genomsnittlig ränta på 0,4 %, det gäller att både ha tajming och lite tur, och få har lyckats så bra. Resultatet innebär att vi återigen uppnår ägarens krav med en direktavkastning på 5,1 % och en soliditet på 31,5 %. Vår ägare fick också ett bidrag på nära 2 miljoner kronor genom utdelning, borgensavgifter och bonus i Kommuninvest.

Ett stort tack till personalen och styrelsen och framför allt till Lennart Granström som efter 24 år som ordförande går i pension. Under hans tid har bolaget återhämtat sig efter rekonstruktionen och har i dag ett eget kapital på 153 miljoner kronor. Vi känner oss mer än redo att ta oss an ett spännande 2019.

**Mats Nilsson,
VD Bjuvsbostäder**



Nybyggnation på Billesholms Gård

I bolagets affärsidé ingår att utveckla attraktiva boendemiljöer i Bjuvs kommun och under året tog Bjuvsbostäder nästa steg i sin satsning i Billesholm.

Förberedelserna för utvecklingsprojektet vid Knuts-gatan, numera benämnd Sofias gata, i Billesholm inleddes 2015 med en marknadsundersökning. Resultatet visade att målgruppen 55 år och äldre var mest intresserade av marklägenheter med två till tre rum och kök. I Bjuvsbostäders uppdrag ingår att främja bostadsförsörjningen och ta hänsyn till marknadens efterfrågan. De som är 55 år och äldre vill i många fall lämna sin villa för ett mindre och bekvämare boende, och kan vi erbjuda ett attraktivt boendialternativ kan det frigöra en villa till en växande barnfamilj. Att stimulera flyttkedjor är viktigt för den långsiktiga bostadsförsörjningen och kan ge kommunen fler invånare.

– Vår ägare kommunen vill också att vi ska bygga i alla kommundelar och det här var en efterlängtd satsning i Billesholm, säger VD Mats Nilsson.

Hösten 2017 inleddes förprojekteringen för byggandet av 21 lägenheter på Billesholms Gård och arkitekterna på A-Konsult ritade ett förslag på hur husen kunde placeras och utformas på både in- och utsida. I februari 2018 tillsatte bolaget en projektgrupp att utforma upphandlingsunderlaget. Under våren gick projektet ut för anbud enligt Lagen om offentlig upphandling och i juni tecknade Bjuvsbostäder avtal med anbudsvinnaren Gösta Bengtssons Byggnads AB om att bygga projektet i tre etapper. Under hösten 2018 beviljades bygglov för projektets första etapp med sex lägenheter och spaden sattes i marken i början av 2019.

Marklägenheterna blir mellan 50 och 70 kvadratmeter stora och får två eller tre rum och kök. Planlösningarna skiftar men samtliga är av det öppnare slaget med kök och vardagsrum i ett. Materialvalen är ljusa och moderna, köken håller hög maskinell standard och badrummen utrustas med tvättmaskin och torktumlare. Alla boende får förråd och egna uteplatser och lägenheterna uppfyller Boverkets standardkrav kring anpassning för tillgänglighet.

Den första etappen beräknas stå klar för inflyttning hösten 2019. För att bygga etapp 2 och 3 med ytterligare 15 lägenheter köpte Bjuvsbostäder angränsande mark av kommunen. En ny detaljplan för området togs fram och vann laga kraft i april 2019 och först därefter kunde kommunen behandla bolagets bygglovsansökan för de återstående 15 lägenheterna.

– Det har varit en lång och spännande resa. Vi hoppas kunna börja bygga etapp 2 och 3 under hösten 2019 och erbjuda inflyttning där under 2020, säger förvaltningschef Peter Bredin.

Fler projekt på idé- och planeringsstadiet

I början av året initierade Bjuvs kommunfullmäktige en utredning kring förutsättningarna att bygga ett trygghetsboende i egen regi eller via det kommunägda bostadsbolaget. Bjuvsbostäder fick frågan om bolaget har möjlighet att bygga ett trygghetsboende med anpassade lägenheter och lokaler för gemensamma aktiviteter och service, samt vilken byggkostnad och preliminära hyresnivåer det skulle medföra. Bolaget lämnade in sitt förslag i juni, vilket bygger på ett typhus kallat Kombohus Trygg som upphandlats av SABO. Ärendet bereds ännu i kommunen.

En ombyggnad av bolagets tidigare kontorslokaler på Solgatan 5 har också inletts. Den kommunala verksamheten Paraplyet hyr en lokal på adressen men de övriga ytorna omvandlas till lägenheter. Lokalerna har ursprungligen varit bostäder och ska nu återställas till tio lägenheter om ett eller två rum och kök.

Bjuvsbostäder har under året även tittat på möjligheterna till nybyggnation i Ekeby och utvärderat olika möjliga placeringar av punkthus med 25-30 lägenheter. På grund av omfattande gruvgångar i området är begränsningarna stora gällande större byggnationer.



Renovering och underhåll

I Bjuvsbostäders affärsidé och mål ingår att utifrån långsiktigt hållbara principer skapa miljövänliga boendemiljöer. Det är ett ständigt pågående arbete som påverkar allt bolaget gör, stort som smått.

Totalt under 2018 har bolaget investerat 31,0 miljoner kronor i fastighetsbeståndet inkluderat reparationer, underhåll och investeringar. Av detta avsåg 16,8 miljoner fastigheter, 11,3 miljoner lägenheter och 2,9 miljoner kronor utemiljön.

Nya miljöhus ökar trivselen

På området Årstiderna och Tulpanen har bolaget under året byggt sammanlagt fyra nya miljöhus, både för hyresgästernas trivsel och för att förenkla och förbättra sophanteringen. I de nya miljöhusen har det satsats på extra bra belysning för att öka tryggheten och gjutna golv för att minska risken att skadedjur tar sig in. Förhoppningen är att miljöhusen medför mer återvinning och en minskning av mängden restavfall. Förändringen innebär också att renhållningsbolaget NSR behöver hämta sopor på färre ställen, vilket både minskar utsläppen av koldioxid och sänker Bjuvsbostäders kostnad på tre år kommer investeringen i miljöhusen att vara intjänad.

Fler energieffektiva tvättstugor

Bolaget har under året fortsatt förnyelsen av beståndets alla tvättstugor, under året på Brogårdar och

Billesholms Gård. Utrymmena fräschas upp, tvättmaskiner och torktumlare byts ut till energisnålare modeller och det digitala bokningssystemet uppdateras med brickor som i framtiden kommer att möjliggöra tidbokning via hemsidan.

Yttre skötsel upphandlad

Bolaget gjorde en upphandling av yttre skötsel som överklagades. Under prövningstiden som sträckte sig sent in på hösten hanterade Bjuvsbostäder skötseln med egen personal och genom att direktupphandla den tidigare entreprenören. Den varma och torra sommaren bidrog lyckligtvis till att minska behovet av yttre skötsel och inför 2019 finns ambitionen att vidareutveckla bostadsområdenas utemiljöer.

– Det har redan gjorts en del med grillplatser och lekredskap men det kan bli ännu bättre. De boende ska få bidra med idéer och de kommer att få stora möjligheter att påverka för att få det ännu mer trivsamt och tryggt, säger Henning Evers, arbetsledare Bo-service.



Övriga genomförda projekt 2018:

Tulpanen

Investering i ny miljöstation med utökad sortering. Förhoppningen är att de boende ska sortera mer och därmed minska mängden restavfall. Antalet parkeringar har utökats genom att asfaltera ytterligare yta, bolaget har även genomfört lagning och tätning av garage för att hålla skadedjur borta.

Bjuvshem

Renovering och upprustning av balkongfronter. Träbeklådningen på affärshusens balkongfronter har bytts ut liksom trappor till loftgångar och källare. I några lägenheter har badrummen renoverats.

Årstiderna

Tre nya och moderna miljöhus har uppförts som ersättning för sju gamla. Tätning av glaspartier på balkonger på Solgatan 9 har utförts, marken vid gaveln på Solgatan 5 har dränerats och en underhållsspolning av dagvattensystem har utförts. Utemiljöerna har rustats upp genom markarbete och anläggning av grillplatser för att öka trivselen. Plank har uppförts runt bolagets uppställnings- och lagerplats.

Brogårda

Brandtätning mellan alla vindar är genomfört under året för att minska risken att eld sprider sig från lägenhet till lägenhet vid en eventuell brand. Tvättstugor har ytmässigt utökats och totalrenoverats samt fått ett nytt bokningssystem med dörrstyrning för ökad säkerhet.

Ulven

Samtliga entréer har bytts ut för att ge bättre isolering.

Billesholms Gård

Ett antal av områdets trapphus har målats om och fräschats upp. Värmeväxlare har renoverats liksom tvättstugor som fått nya maskiner. Områdets tidigare fasad- och entrébelysning har ersatts med nya LED-armaturer för minskad energiförbrukning och ökad trygghet. Utemiljöerna har rustats upp genom markarbete och anläggning av grillplatser för att öka trivselen.

Biblioteksgatan och Nygatan

Befintlig trapp- och källarbelysning har ersatts med nya LED-armaturer för minskad energiförbrukning och ökad trygghet. Utemiljön på Biblioteksgatan 1 har rustats upp genom röjning av buskar, omläggning av trappor och släntparti. Plank har uppförts runt bolagets uppställnings- och lagerplats.

Gökgatan och Lärkgatan

Ett antal bostäder har fått nya elpannor. Yttertaken har rengjorts från mossa och beläggningar och visst plåtarbete har utförts. Träd har beskurits för att ge en tryggare och trevligare utemiljö.

Mejerigatan

Lokaler har byggts om och anpassats till Bjuvsbostäders verksamhet och nya hyresgäster ÖVC och Elevhälsan. Arbetsförmedlingen har fått ny mindre lokal. Ventilationssystemet har renoverats och utemiljön har förbättrats genom upprustning och nyanläggning av planteringar.



Stort intresse för att bo hos Bjuvsbostäder

Allt fler vill hyra bostad av AB Bjuvsbostäder och under 2018 var den genomsnittliga kötiden 18 månader – en ökning med 50 % jämfört med året innan.

De senaste åren har kötiden ökat markant, från i genomsnitt tre månader 2015 till 18 månader 2018. Under året genomfördes en stor förändring av kösystemet vilket gör att antalet personer i kön, omkring 2500, inte går att ställa i relation till antalet köande tidigare år. Förändringen innebär att alla som söker bostad får en köplats och att prövningen utifrån bolagets hyrespolicy sker först när personen är aktuell för ett bostadserbjudande.

Den största gruppen sökande (24 %) finns i åldersspannet 26-40 år och den lägenhetstyp som är mest efterfrågad är tre rum och kök (32 %), tätt följt av två rum och kök (29 %). Detta återspeglas i Bjuvsbostäders lägenhetsbestånd där 78 % utgörs av två- och trerumslägenheter, och bolaget satsar på dessa lägenhetstyper exempelvis i den nyproduktion som pågår i Billesholm. De områden som flest står i kö för är radhuslägenheter på Brogårdar i Bjuv samt Gökigatan och Lärkgatan i Ekeby. Där är kötiden i snitt 3,5 år.

Kunden i fokus

Arbetet med att utveckla bolagets uthyrnings- och fastighetssystem fortsatte under 2018 och gjorde det möjligt att via funktionen ”Mina Sidor” på hemsidan även se och anmäla intresse för lediga garage och parkeringsplatser. Här kan hyresgästerna också anmäla fel och följa hanteringen av sitt ärende.

Hyresökning med 1 %

Hyresförhandlingarna för 2018 gav en hyresökning på 1 % 2018, i hela Sverige var den genomsnittliga hyresökningen 1,1 %. Genomsnittshyran i AB Bjuvsbostäder blev efter hyreshöjningen 1020 kr per kvm och år, på riksplan 1099 kr per kvm och år, enligt Statistiska Centralbyrån.

Uthyrningsgraden fortsatt hög

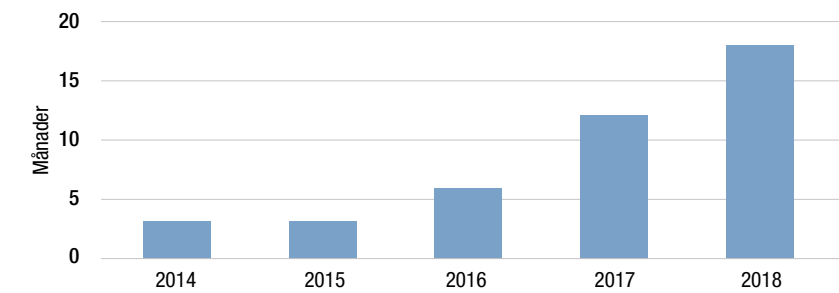
Uthyrningsgraden är mycket god. 2018 hade bolaget sammanlagt 1232 hyreskontrakt för bostäder och lokaler vilket gav hyresintäkter på 86,3 miljoner kronor. Hyresbortfallet slutade på 0,9 % eller 777 000 kronor där bortfallet minskat gällande bostäder och lokaler, men ökat för garage och p-platser.

Fastighetsbeståndet växte

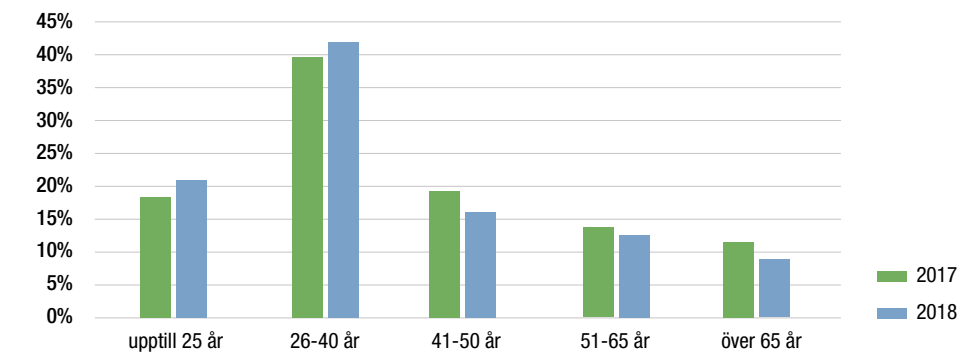
2018 förvaltade bolaget 75 223 kvm lägenhetsyta fördelat på 1113 lägenheter i Bjuvs kommun, samt 119 lokaler med en yta om 10 410 kvm.

I slutet av året förvärvade bolaget nio radhuslägenheter på Engatan 2 i Ekeby av Bjuvs kommun. Lägenheterna var tidigare knutna till äldreboendet Solhemmet men har i flera år hyrts ut som lägenheter. Bjuvs kommunstyrelse föreslog att lägenheterna skulle säljas till Bjuvsbostäder och bolaget accepterade erbjudandet. Lägenheterna på Engatan 2 kommer att erbjudas målgruppen 55 år och äldre.

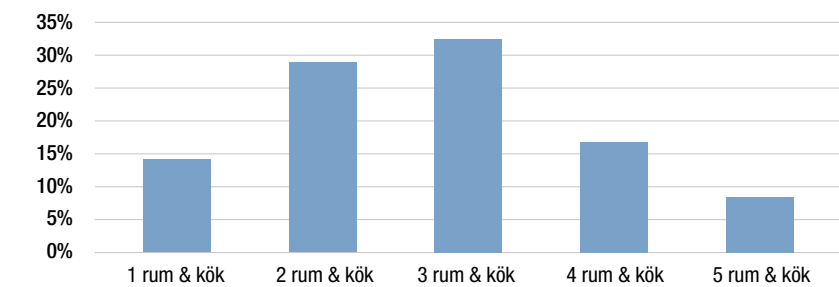
Genomsnittlig kötid



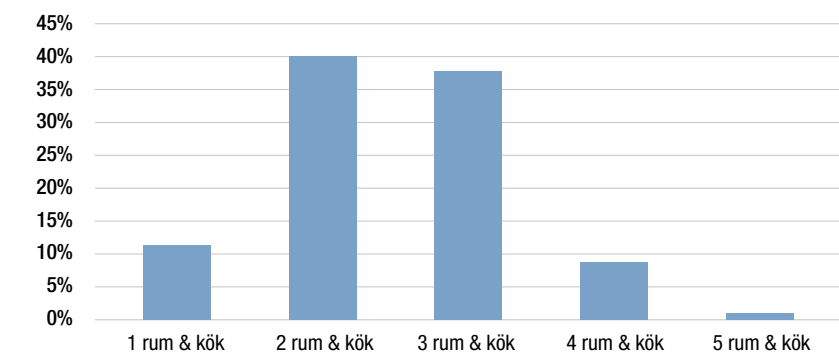
Åldersfördelning sökande



Önskad lägenhetsstorlek



Lägenhetsfördelning



Nytt kontor gav ny energi

I april flyttade Bjuvsbostäder in i nya och ändamålsenliga lokaler på Mejerigatan 1 i Bjuv, ännu närmare centrum och bolagets kunder.



– Det blev ett verkligt lyft som skapat närhet i verksamheten och gett alla medarbetare bättre möjligheter att samarbeta, säger VD Mats Nilsson.

Bolagets tidigare lokaler på Solgatan var ursprungligen lägenheter och personalens arbetsplatser var långt ifrån optimala.

– Vi hade funderat på att flytta en tid men det skulle innebära en svår rockad, men så plötsligt föll alla bitar på plats. När flera hyresgäster sade upp sig blev det naturligt att ta steget, berättar Mats Nilsson.

Bjuvs Öppenvårdscentral flyttade med Bjuvsbostäder till Mejerigatan 1, där även Familjecentralen, Elevhälsan och Arbetsförmedlingen har lokaler. Utemiljön på fastigheten fick också ett lyft med en allmän upprustning och nyanlagda planteringar.

På Solgatan har det kommunala projektet Paraplyet flyttat in men de övriga ytorna bygger Bjuvsbostäder om till tio lägenheter med storleken ett eller två rum och kök.

– Lokalerna blev verkligen bra och det är en fördel att vi hamnat ännu mer centralt i Bjuv, det underlättar för våra kunder att vi är mer tillgängliga och vi har fått mer människor att röra sig i centrum, säger Mats Nilsson.

Den nya kontorslokalen bygger på principen att samtliga medarbetare har ett eget rum.

– Jag har tidigare i min karriär varit kontorschef på flera arbetsplatser och ansvarat både för traditionella cellkontor och kontorslandskap. Inget har fungerat optimalt och kontorslandskapet allra sämst. Drygt hälften av personalen hade svårt att fungera i ett öppet

landskap, en tredjedel tyckte det var bra och för resterande spelade de ingen roll hur man satt, berättar Mats Nilsson.

Forskning har visat att det för många människor är viktigt med lugn och ro för att kunna prestera och undvika stress. Kontorslandskapen skapar så många intryck att många medarbetare är utmattade när arbetsdagen är slut. Cellkontoren har nackdelen att de kan skapa isolering och dålig kontakt mellan medarbetarna. Personalen fick själva välja hur de ville sitta och ingen tyckte kontorslandskap var en bra idé.

– Vi på Bjuvsbostäder löste det hela med allmänna ytor i mitten av lokalen och kontors- och mötesrum runt om. På det viset kombinerade vi möjligheten att arbeta ostört med närheten till arbetskamraterna, säger Mats Nilsson.

– Vi satt trångt i det gamla kontoret och ytorna och öppenheten i den nya lokalen känns riktigt bra, samtidigt har man fått ett eget rum, berättar Henning Evers.

Mötesplatser finns i olika stora rum om man behöver stänga om sig men också i soffgrupper i det allmänna utrymmet som även fungerar som matsal. Medarbetarna har fått sätta personlig prägel på sina rum. En del har sin favoritaffisch på väggen, andra har satsat på krukväxter.

– Det är viktigt att man har möjlighet att ”boa” in sig, till en viss gräns, det är fortfarande en arbetsplats, säger Mats Nilsson

Aktivitetsbaserade kontor i öppna landskap har blivit en trend. Tyvärr har vi en förmåga i dagens samhälle att kasta oss över saker och ting som lanseras som nytänk och modernt, utan att fråga oss vilken nytta det ger.

– Som chef och ledare är det mitt ansvar att medarbetarna ska trivas och fungera väl på arbetsplatsen. Därför är det viktigt att lyssna på hur de vill ha det runt omkring sig. Arbetsplatsens utformning har betydelse för hur bra medarbetarna levererar, avslutar Mats Nilsson.



”Jag är otroligt stolt och tacksam”

Efter 30 år lämnar Lennart Granström (S) Bjuvsbostäders styrelse, ett uppdrag som både utmanat och gjort honom stolt.

Lennart Granström har i många år varit fritidspolitiker. Han har suttit i såväl kommunfullmäktige som kommunstyrelsen och barn- och utbildningsnämnden, men ett uppdrag kom att vara längre än alla andra.

– Jag klev in i Bjuvsbostäders styrelse som ledamot 1989. Då jobbade jag som ekonom i bilbranschen och kunde egentligen inte så mycket om bostäder och fastigheter, men jag ville engagera mig politiskt och tyckte då som nu att bostadsfrågan är viktig, berättar Lennart Granström.

När han sex år senare fick ordförandeposten stod bolaget inför sin största utmaning hittills. 1990-talets finanskris, subventioner som försvann och storskaliga satsningar på uppbyggnad av miljöprogramsområden skakade om allmännyttan i hela landet. Bjuvsbyggen, som Bjuvsbostäder hette då, utgjorde inget undantag. Stora varsel hos Bjuvs största arbetsgivare skapade utflyttning och många lägenheter stod tomma. Riksbyggen, som var förvaltare och delägare, lämnade bolaget och kommunen blev helägare.

När dåvarande kommunalrådet Bertil Bengtsson (S) erbjöd honom uppdraget uttryckte Lennart tveksamhet, han tyckte han hade för lite kunskap om branschen.

– Men Bertil sa ”det gäller bara att rensa i balansräkningen”, så jag fick ganska fria händer, berättar Lennart Granström.

– Efter drygt ett år som ordförande insåg jag att vi behövde hjälp utifrån. Jag bad kommunen om hjälp men det gick inte. Då tvingades Bjuvs kommun söka statligt stöd.

En uppgörelse kom till stånd: 159 miljoner kronor från staten och 110 miljoner kronor från kommunen skulle rädda bolaget.

– Vi fick fem år på oss att komma på fötter, annars skulle staten ta bolaget för en krona. Det gick lite framåt för varje dag, det var tufft men vi klarade det. Styrelsen och alla medarbetare gjorde ett fantastiskt jobb och 2003 fick vi statens godkännande att driva bolaget i egen regi. Det var långt ifrån alla bolag som klarade det, så nu några år efteråt känner jag mig ganska stolt, säger Lennart Granström.

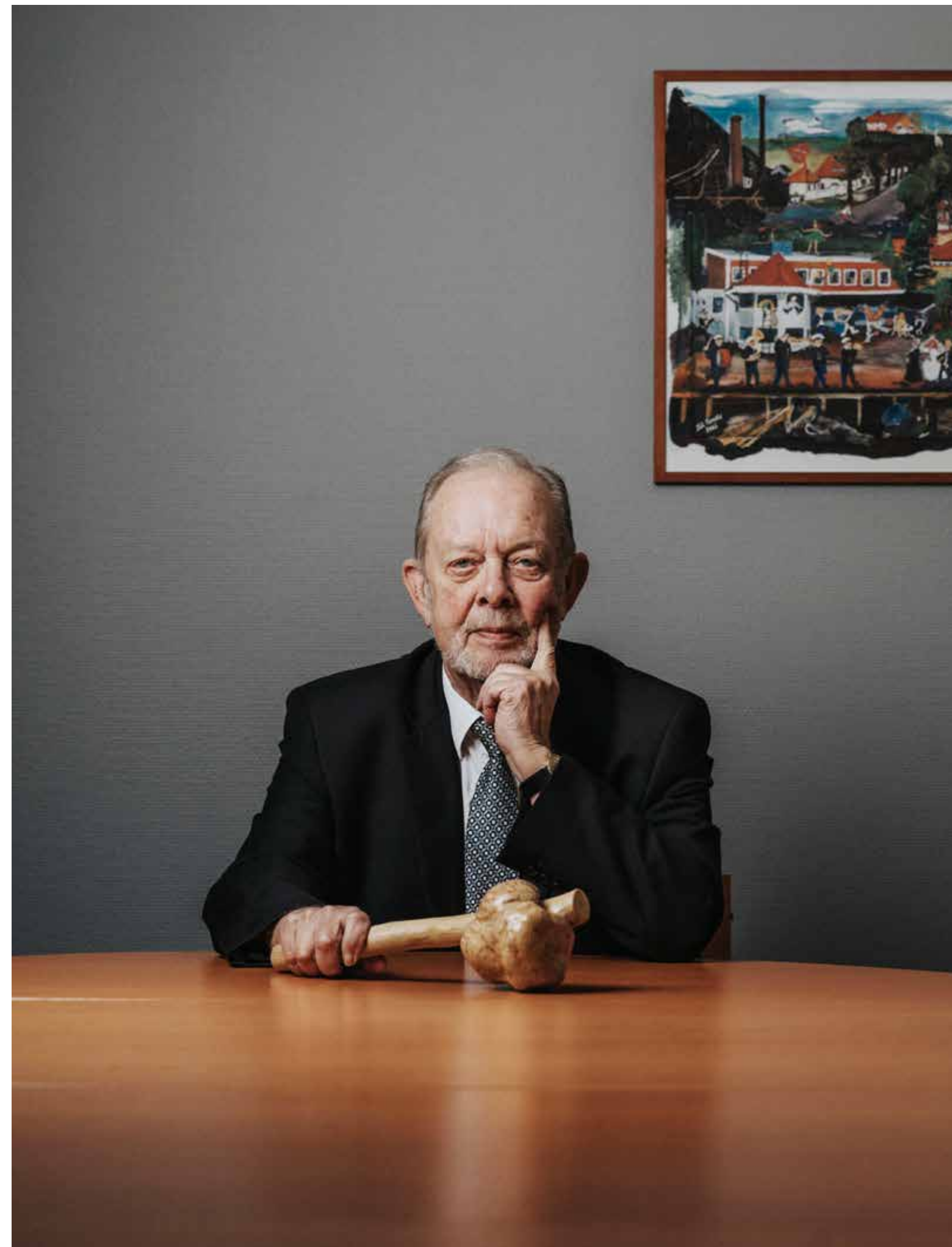
Sedan dess har Bjuvsbostäder fortsatt att utvecklas positivt och Lennart Granström ser med tillförsikt på bolagets framtid.

– I dag är vi ett stabilt bolag, det har bara gått framåt och vi har fullt i våra lägenheter. Med historiskt låga räntor har vi satsat på underhåll istället för att amortera och det har vi tjänat på i dag och vi har ju lyckats bygga lite också.

– Mitt uppdrag har byggts på förtroende och jag är otroligt stolt och tacksam för att jag fått förtroendet i så många år, säger Lennart Granström.

– Jag och Lennart har fungerat väldigt bra tillsammans, vi har samma humor och jag känner att jag har fått ett stort förtroende att leda bolaget. Lennart är väldigt lojal och har alltid satt bolaget främst, det har jag uppskattat väldigt mycket, säger VD Mats Nilsson.

Lennart Granström lämnar styrelsen vid bolagsstämman i maj och efterträds av Stefan Svalö.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Bjuvsbostäder avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2018. 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 2018 bestått av fem ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har hållit elva styrelsemöten under verksamhetsåret. Årsstämma har hållits den 15 maj 2018.

Ordinarie styrelseledamöter: Lennart Granström, ordförande, Alf Nilsson, vice ordförande, Bert Roos, Krister Nilsson och Niklas Osslén. 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 lekmanna-revisorer 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 75 223 kvadratmeter lägenhetsyta fördelat på 1 113 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 1,00% från och med 1 januari.

Bygglovshandlingar för nybyggnation i Billesholm etapp 1 blev beviljad och byggstart bestämdes till kvartal 1, 2019. På våren flyttade huvudkontoret till lokalfastigheten på Mejerigatan 1. Även övriga tomma lokaler i fastigheten hyrdes efter ombyggnation ut under året till kommunala verksamheter. Ombyggnationen av bolagets gamla lokaler på Solgatan påbörjades och ska under 2019 färdigställas till 10 nya lägenheter. Förslag på trygghetsboende i Bjuv lämnades in i början av sommaren. Styrelse och ledning utvärderade under året olika platser för nybyggnation i Ekeby.

Upphandlingen av yttre skötsel överklagades. Sent in på hösten behandlade förvaltningsdomstolen frågan och upphandlingen blev klar. Under tiden för överklagan hanterades skötseln med egen personal och direktupphandling.

Uthyrningssituationen var god med få vakanser. Litet hyresbortfall och en varaktig efterfrågan gjorde att intäktssidan lämnade ett konstant och jämnt kassaflöde. Efterfrågan på lägenheter var stor, vilket innebar att kötiden för att erhålla en lägenhet förlängdes.

Resultat och ställning

Resultatet uppgick till 49,0 mnkr (30,7). Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Under 2018 sänkte bolaget sin räntekostnad vilket stärkte resultatet. Bolaget genomförde en återföring av nedskrivningar om 40,0 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 40,0 mnkr var rimlig. Bolaget följer Årsredovisningslagen 4 kap. 5§ gällande återföring av tidigare nedskrivningar.

Bolaget går nu stärkt med en god ekonomi in i en period med nybyggnation och ökade renoveringar av bostadsbeståndet.

Rapport över förändringar av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	5 000	1 567	97 802	104 369
Utdelning			-75	-75
Årets resultat			48 958	48 958
Eget kapital 2018-12-31	5 000	1 567	146 685	153 252

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	97 726 608
Årets vinst	48 957 967
Summa	146 684 575

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

Till aktieägaren utdelas 14,80 kr/aktie	74 000
I ny räkning överförs	146 610 575
Summa	146 684 575

Utdelningen kommer att utbetalas efter årsstämman

Ekonomiska nyckeltal

		2018	2017	2016	2015	2014
1	Eget kapital, kkr	153 252	104 369	73 697	64 169	61 861
2	Redovisad soliditet, %	31,5	24,2	18,2	16,3	15,6
3	Räntabilitet på totalt kapital %	10,5	8,0	3,8	2,4	3,3
4	Kassaflöde från den löpande verksamheten, kkr	35 838	24 724	19 272	15 642	19 375
5	Kassaflödeskvot, %	41,6	29,0	20,4	18,8	24,2
6	Investeringar i befintligt fastighetsbestånd mkr	24,4	26,4	27,9	33,3	23,4

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	2018	2017
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	85 404	83 733
Övriga rörelseintäkter	3	726	1 448
		86 130	85 181
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	4	- 29 436	- 26 995
Underhållskostnader		- 6 823	- 7 695
Fastighetskostnader		- 1 608	- 1 636
Övriga externa kostnader	5	- 7 994	- 7 751
Personalkostnader	6	- 11 671	- 11 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	- 17 558	- 17 001
Återföring nedskrivningar	7	40 000	22 000
Summa rörelsens kostnader		- 35 090	- 50 761
Rörelseresultat		51 040	34 420
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	165	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 2 247	- 3 906
Summa resultat från finansiella investeringar		- 2 082	- 3 748
Resultat efter finansiella poster		48 958	30 672
Skatt på årets resultat	14,15	-	-
Årets vinst		48 958	30 672

Balansräkning

Alla belopp anges i tkr.

	Not	2018	2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader, markanläggningar och mark	7	436 199	397 992
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 373	6 338
Pågående ny- och ombyggnader	12	2 555	989
		448 127	405 319
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga långfristiga fordringar	11	40	40
Summa anläggningstillgångar		448 167	405 359
Omsättningstillgångar			
Förråd och lager		107	186
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		814	576
Övriga kortfristiga fordringar		580	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 248	9 569
Kassa och bank		34 998	15 947
Summa omsättningstillgångar		37 747	26 574
SUMMA TILLGÅNGAR		485 914	431 933

	Not	2018	2017
Eget kapital och skulder			
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		97 727	67 130
Årets vinst		48 958	30 672
		146 685	97 802
Summa eget kapital		153 252	104 369
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	312 476	312 252
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	16	0	0
Leverantörsskulder		9 325	6 916
Skatteskuld		160	132
Övriga kortfristiga skulder		470	703
Skuld till koncernföretag		3 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	7 231	7 561
Summa kortfristiga skulder		20 186	15 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		485 914	431 933

Kassaflödesanalys

Alla belopp anges i tkr.

	Not	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		51 039	34 420
Avskrivningar		17 558	17 001
Återföring av nedskrivningar		- 40 000	- 22 000
Övriga ej likviditetspåverkande poster		0	0
Erhållen ränta		165	158
Erlagd ränta		-2 247	-3 906
Ökning/minskning varulager		79	21
Ökning/minskning kundfordringar		-238	-225
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		8 038	1 936
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 054	120
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		- 610	- 2 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 838	24 724
		-	
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	18	- 17 012	- 19 732
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 17 012	-19 732
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		225	0
Amortering		0	- 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 225	- 613
Årets kassaflöde		19 051	4 379
Likvida medel vid årets början		15 947	11 568
Likvida medel vid årets slut		34 998	15 947

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 2018 har AB Bjuvsbostäder ett sammantaget outnyttjat underskott på 108 miljoner kronor (115). Bolaget tillämpar bestämmelserna kring uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga

avdrag. Dock redovisas uppskjuten skatt ej med tanke på osäkerheten om denna uppskjutna skattefordran inom en rimlig framtid kommer att kunna utnyttjas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Bolaget följer reglerna för komponentavskrivning, vilket innebär att nya komponenter som tillförs ökar värdet på tillgången och restvärdet av den gamla tillgången uttrangeras. 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.

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	788 681	775 136
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	12 329	14 067
Utrangering	- 2 042	- 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	798 968	788 681
Ingående avskrivningar	- 214 238	- 199 101
Årets avskrivningar	- 15 726	- 15 339
Årets utrangeringar	1 767	202
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 228 197	- 214 238
NEDSKRIVNING		
Ingående nedskrivning	- 198 000	- 220 000
Nedskrivning under året	-	-
Återföring av nedskrivning	40 000	22 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	- 158 000	- 198 000
Utgående restvärde enligt plan	412 771	376 443
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärde	15 198	13 865
Nyanskaffning under året	1 469	1 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 667	15 198
Ingående avskrivningar	- 4 503	- 3 946
Årets avskrivningar	- 590	- 557
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 5 093	- 4 503
Utgående restvärde enligt plan	11 574	10 695
MARK		
Ingående anskaffningsvärde	10 854	10 854
Nyanskaffning under året	1 000	-
Avyttring under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 854	10 854
Utgående bokfört värde på byggnader och mark	436 199	397 992
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	331 411	322 195
Mark	90 724	90 516
	422 135	412 711

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	11 836	8 104
Nyanskaffning under året och omfört från pågående nybyggnad	4 003	3 733
Utrangering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 840	11 837
Ingående avskrivningar	- 5 499	- 4 715
Årets avskrivningar	- 967	- 784
Årets utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 6 466	- 5 499
Utgående restvärde enligt plan	9 373	6 338
Summa avskrivningar Byggnader	16 001	15 660
Summa avskrivningar Markanläggningar	590	557
Summa avskrivningar Maskiner och andra tekniska anläggningar	967	784
Summa avskrivningar	17 558	17 001

Not 9 Ränteintäkter och likande resultatposter

Ränta på likvida medel	-	-
Övriga finansiella intäkter	165	158
	165	158

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	1 336	3 274
Borgensavgift Bjuvs kommun	906	625
Övriga räntekostnader	5	7
	2 247	3 906

Not 11 Aktier och andelar

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

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

Ingående balans	989	240
Under året nedlagda kostnader	1 566	749
Förgäves projektering	-	-
Utgående balans	2 555	989

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringsersättning	0	8 237
Övrigt	1 248	1 332
	1 248	9 569

Not 14 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa skatt enligt resultaträkningen	0	0

Avstämning årets skattekostnad

	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	48 958	30 672
Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22%)	-10 771	-6 748
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader avseende:	-26	-16
SKATTEEFFEKT AV EJ SKATTEPLIKTIGA INTÄKTER		
Återföring nedskrivning	8 800	4 840
Övriga		1
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	498	184
Skatteeffekt av ej värderad uppskjuten skattefordran	1 499	1 738
Summa	0	0

Not 15 Uppskjuten skatt

	Belopp	2018	Belopp	2017
Aktuell skatt		-	-	
Uppskjuten skattefordran				
Ack. skattemässigt underskott	107 978	22 243	114 790	25 254
Uppskjuten skatteskuld				
Skillnad mellan skattemässiga- och bokföringsmässiga avskrivningar på materiella anläggningar	69 569	14 331	111 833	24 603
Netto uppskjuten skattefordran		36 575		49 857
Nedskrivning uppskjuten skattefordran		- 36 575		- 49 857
Utgående balans skattefordran		-		-

Använd skattesats 20,6 %

Not 16 Upplåning

Räntebärande skulder	2018	2017
Långfristig del av fastighetslån	312 476	312 252
Kortfristig del av fastighetslån	-	-
Summa räntebärande skulder	312 476	312 252

Förfallostruktur lån

Räntebindning < 1 år	122 532	92 775
Räntebindning 1 - 2 år	189 944	219 477
Summa	312 476	312 252

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Förskottsbetalade hyror	5 185	5 557
Upplupna semesterlöner	252	169
Upplupna sociala avgifter	79	53
Övriga poster	1 715	1 782
Summa	7 231	7 561

Not 18 Ej kassaflödespåverkande transaktioner i investerings- och finansieringsverksamheterna

	2018	2017
Årets investeringar	- 20 367	- 19 882
Förgävesprojektering	0	0
Ej betald skuld tillhörande förvärv av fastighet	3 000	0
Ej betalda leverantörsfakturor avseende förvärvade anläggningar	1 283	928
Betalda leverantörsfakturor avseende föregående år.	- 928	-778
Investeringsverksamheten	- 17 012	- 19 732

Not 19 Ställda säkerheter

	2018	2017
Avseende skuld till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	0

Not 20 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Garantiförbindelser FASTIGO	146	156

Not 21 Händelser efter balansdagen

I februari 2019 drabbades en radhuslänga med fem lägenheter på Korngatan av en brand. Sanering och återställning av två lägenheter kommer att påbörjas under första kvartalet 2019.

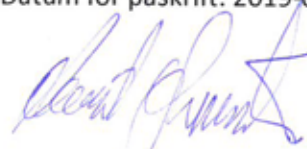
Fastighetsförteckning

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	1965-66	9	33	36	6	0	84	5 844	8	194	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	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		
Mejerigatan	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	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	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
Iestorp 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	461	424	87	1	1 113	75 223	119	10 410	328	749
Obebyggd tomtmark												
Brogårda 8:1 (ängsmark)								51 676				
SUMMA								51 676				

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman den 14 maj 2019 för fastställelse.

Datum för påskrift: 2019-03-05



Lennart Granström
Ordförande



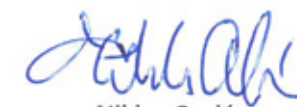
Alf Nilsson
Vice ordförande



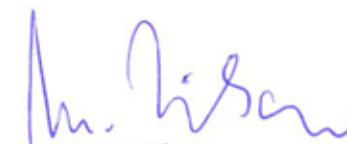
Bert Roos



Krister Nilsson



Niklas Osslén



Mats Nilsson
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 14 mars 2019.



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 2018.

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 2018 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 revisionsmed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen. *AT*

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 2018 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 revisionsmed 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 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 revisionsmed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Bjuv den 14 mars 2019


Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Vi av fullmäktige i Bjuvs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Bjuvsbostäders verksamhet för år 2018.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorens 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, kommunallagen, god revisionsred 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.

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

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

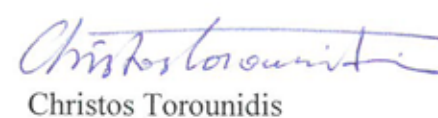
Bjuv den 14 mars 2019


Rune Ahlberg


Sven Borg


Bengt-Eric Nilsson


Sven-Yngve Persson


Christos Torounidis





www.bjuvbostader.se