

2017

AB Sjöbohem

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

AB Sjöbohem Org nr 556650-0665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Noter	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Sjöbohem (org.nr 556650-0665) avger härmed årsredovisning för bolaget räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Allmän information

AB Sjöbohem, nedan betecknat bolaget, är ett kommunalägt fastighetsbolag grundat 2003. Bolaget ägs i sin helhet av Sjöbo kommun, org.nr. 212000-1090. Förvaltningen omfattar lägenheter, samhällsfastigheter och industrifastigheter. Både moder och dotter har sitt säte i Sjöbo Kommun, Skåne län.

Bolaget ska inom Sjöbo kommun förvärva, bebygga, avyttra och förvalta fastigheter för att tillhandahålla bostäder och lokaler utifrån kundens behov samt försäljning av fastighetsrelaterade tjänster.

Organisationsanslutningar och medlemskap

Bolaget är anslutet till SABO (Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag).

Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Kommunala Företagens Samorganisation, en organisation för kommunnära företag.

Bolaget är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

Styrelse

Styrelsen har bestått av sju ordinarie ledamöter vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den sista december 2017 hade styrelsen följande ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Lars Lundberg, **Ordförande**

Ingemar Persson, **Vice ordförande**

Bo Jersling

Gull-Britt Kristersson

Göran Fröjd

Fredrik Janson

Gert Ask

Verkställande direktör

Morgan Johnsson

Revisorer

Ordinarie

Anders Thulin, Auktoriserad revisor

Suppleant

Ann Rickard Nilsson, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Mats Nilsson

Erik Johansson

Sjöbohem lägger grunden för framtiden!

Under 2017 har bolaget påbörjat arbetet med att lägga grunden till att kunna hantera framtida utmaningar genom ett omfattande effektiviserings- och digitaliseringsarbete i bolaget. Till detta har bolagets organisation utvecklats så att mer förvaltningsarbete kan utföras i egen regi. Effektivisering, digitalisering, automatisering och robotisering är ledord för fortsatt arbete med bolagets processer och organisation.

Sjöbo kommun växer och detta leder till nya behov av lokaler och bostäder och i slutet på 2017 påbörjades arbetet med att bygga ett gruppboende LSS om 12 lägenheter som skall vara klart första kvartalet 2019. Bolaget har köpt två centrala tomter i Sjöbo som ger möjlighet till att bygga 20-25 lägenheter i varierande storlekar.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetstransaktioner under året

Under året har bolaget köpt tomterna Korpen 3 och 12.

Om- och nybyggnation

Bolaget har genomfört flera projekt under året, däribland renovering av samlingslokalerna i Bjärsjölagård och Röddinge, renoverat köket på Blockflöjten samt takbyten på del av kommunhuset, Solkullen och Brunius.

Projekt som påbörjats under året är bl.a. renovering av samlingslokalen i Äsperöd och nybyggnad av gruppboende LSS om 12 lägenheter.

Energieffektivisering

Bolaget har under året genomfört flera energiprojekt, däribland värmeåtervinning på Solkullen och Snickaren, behovsstyrning av ventilationen på Emanuelskolan samt arbetat med att byta utvändigt belysning till LED armaturer.

Organisationsutveckling

Under året har bolaget arbetat med att trimma och effektivisera organisationen samt byggt upp en egen organisation för att ta hand om den utvändiga grönyteskötseln. Även inom reparation och underhåll har organisationen utvecklats så att bolaget kan göra kompletta lägenhetsrenoveringar i egen regi. Städorganisationen har gjort mindre förändringar med bl.a. införandet av pooltjänst för att minska behovet av vikarier.

Effektivisering

Under året har bolaget digitaliserat och automatiserat utlåning av nycklar genom en investering i ett digitalt nyckelskåp. Detta medför att entreprenörer som skall utföra arbete i bolagets fastigheter själva kan hämta och återlämna nycklar.

Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med bolagsordningen, ägardirektivet och de kommunala principerna.

Inriktningsmål	Indikator	Resultat	
		2016	2017
Bidra/medverka till att utveckla Sjöbo som en plats för tillväxt samt aktivt delta i samhällsutvecklingen.	Erbjuda bostäder på varje serviceort och utveckla inflytande för de boende.	✓	✓
	Att inom ramen för en ansvarsfull ekonomi aktivt verka för nyproduktion av bostäder.	✗	✓
	Stödja kommunens ansvar för bostadsförsörjningen med inriktning att anordna bostäder till grupper med särskilda behov.	✓	✓
	Erbjuda föreningar och kommuninvånare samlingslokaler för aktiviteter genom att driva och aktivt utveckla samlingslokaler.	✓	✓
Tillhandahålla lokaler till näringslivet med särskild inriktning mot nyetablerade företag.	Aktivt delta i arbetet med att utveckla kommunens lokalförsörjning och tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler med fastighetsrelaterade tjänster.	✓	✓
	Aktivt arbeta för att nyetablerade företag ska tillkomma som hyresgäster.	✓	✓
Bolaget ska vara pådrivande i utvecklingen av det långsiktiga hållbara samhället socialt, ekologiskt och ekonomiskt.	Minskad energiförbrukning i fastigheterna genom systematiskt arbete för att miljövänlig teknik och materiel ska användas samt miljövänlig teknisk försörjning.	✓	✓
	Garanterar hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar.	✓	✓
	Öka användning av IT-lösningar i bolagets dagliga verksamhet för att minska klimatpåverkan och stärka bolagets ekonomi.	✓	✓

Mål	Indikator	2016	2017	
Bolagets ekonomiska utveckling	Bolagets avkastning på insatt kapital ska uppgå till minst 20 procent mätt som resultat efter finansiella poster.	54,4%	57,7%	✓
	Driftsnettot beräknat som andel av nettoomsättningen bör inte understiga 30 procent.	49,8%	49,4%	✓
	Den justerade soliditeten ska öka med 0,5 procent per år för att uppgå till det långsiktiga målet 15 procent.	9,2%	9,9%	✓
	Belåningsgraden för fastigheterna ska inte överstiga 85 procent, beräknat på anskaffningsvärdet.	69,6%	68,2%	✓

Bolagets fastighetsbestånd

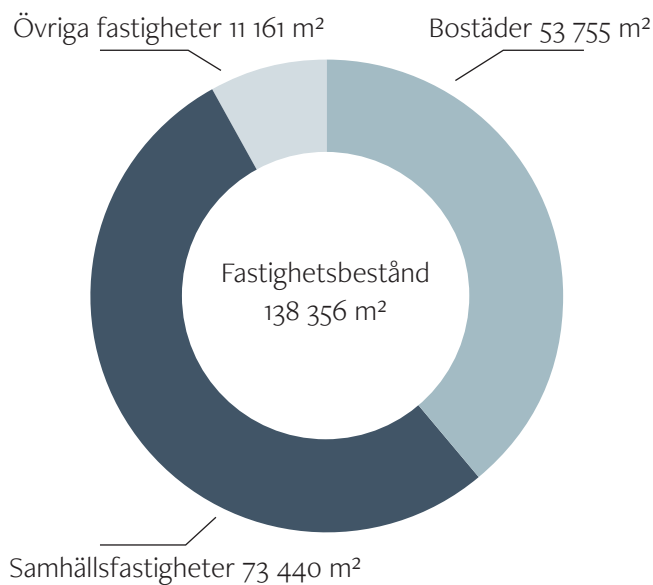
Förändring i fastighetsbeståndet

Under året har bolaget köpt tomterna Korpen 3 och 12.

Fastighetsbestånd 2017-12-31

Bolagets fastighetsbestånd delas in i tre kategorier.

Bostäder inkl. LSS-bostäder, trygghetsbostäder och särskilt boende. **Samhällsfastigheter** som bland annat omfattar förskolor, skolor, kontor, utbildningslokaler och räddningsstationer samt **övriga fastigheter** som bland annat omfattar industrifastigheter och upplevelseindustrier.



Hysesökningar

Hyrorna i bolagets lägenheter höjdes efter förhandlingar med hyresgästföreningen med 0,85% från och med 2017-03-01.

Lokalkontrakten i bolaget som bygger på 60% KPI höjdes med 1,17% från och med 2017-01-01 och detta är första gången på 4 år som lokalkontrakten höjs.

Vakanser

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut var antalet lediga lägenheter 1 stycken. I bolagets övriga lokaler minskade vakansgraden under 2017 till 3 850 m² (4 130 m² 2016) som utgör 4,6% (4,9% 2016) av lokalfastighetsbeståndet.

Marknadsvärdering 2017-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 5,75-9,5% i bolagets värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2017-12-31 värderas till 1 273 mnkr (1 266 mnkr 2016).

Investeringar

Under året har bolaget investerat 24 mnkr i olika projekt. Nedan finns några av de större projekten redovisade:

- Renovering av samlingslokaler i Bjärsjölagård, Röddinge, Sövde & Äsperöd
- Takbyte på del av kommunhuset, Solkullen & Brunius
- Energiprojekt på Solkullen, Snickaren & Emanuelskolan
- Utbyte ventilation Elefanten
- Renovering lägenhet Diskuskastaren

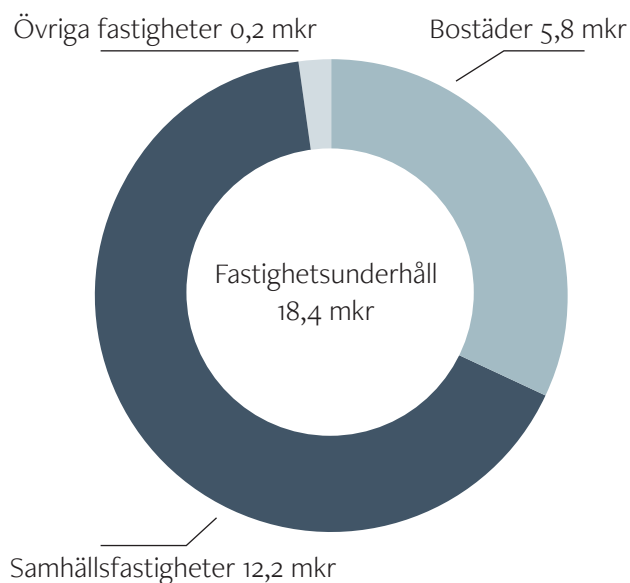
Systematiskt underhåll och förvaltning

Bolagets förvaltning sker på ett styrt, rationellt och kostnadseffektivt sätt där vi genom systematiskt underhåll säkerställer funktionalitet och driftsäkerhet i våra fastigheter.

Genom välplanerade åtgärder minimerar vi riskerna för skador på människor och miljö, undviker kapitalförstörelse och upprätthåller fastigheternas funktionalitet.

Under året har de första robotarna tagits i drift för att sköta gräsklippning kring bolagets fastigheter med ett mycket bra resultat.

Arbetet har fortsatt med att bygga upp ett övergripande fastighetsnät i bolaget för övervakning och styrning av fastigheterna. Visionen med det övergripande fastighetsnätet är att bolaget ska minska på transporter och tillsynsbehov, styra fastigheterna genom att använda teknik i samverkan samt fokusera resurserna till att arbeta med värdeskapade åtgärder.



Arbetet med att införa nya dataskyddsförordningen GDPR som börjar gälla under 2018 har blivit klart under året.

Under året har bolaget lagt ner 18,4 mnkr i planerat och akut underhåll fördelat på 5,8 mnkr i bostadsfastigheter, 0,4 mnkr i övriga fastigheter och 12,2 mnkr i samhällsfastigheter.

Rätt kvalitet på bolagets städtjänster

Inom städorganisationen har under året införts digital kvalitetsuppföljning som följer den nordiska standarden INSTA 800 för mätning och utvärdering av städkvaliten. Detta för att säkerställa att bolaget levererar rätt kvalitet på sina städtjänster.

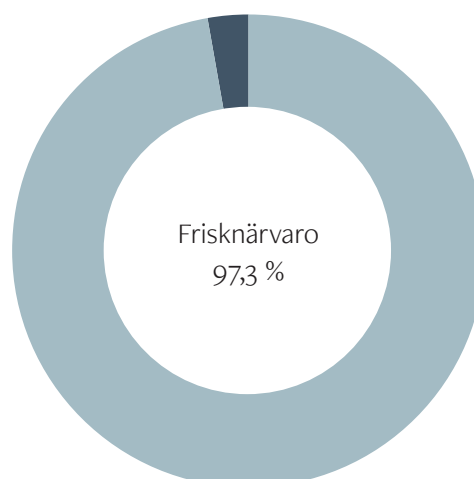
Personalresurs

Antalet anställda i bolaget per 2017-12-31 var 60 personer motsvarande 54 heltidstjänster. Fördelningen var 34 kvinnor (63%) och 20 män (37%).

Frisknärvaron var 97,3% vilket är högre än 2016 då frisknärvaron var 96,4%.



Könsfördelning: 63% kvinnor, 37% män



Under året har all personal gått en utbildning i effektivisering.

Bolaget har en definierad lönepolitik. Årligen genomförs individuella medarbetarsamtal och lönesamtal.

Marknad

Sjöbo kommun är en boendekommun som ligger i Öresundsregionen, med en bra infrastruktur för arbetspendling till Malmö/Lund och en ökande befolkning som uppgår till ca 19 000 invånare. Sjöbo kommun satsar på att bli en attraktivare boendekommun med god service till medborgarna med satsningar inom bland annat folkhälsan.

Under 2017 har ett lokalt fastighetsbolag byggt nya lägenheter i kv. Viljan i centrala Sjöbo och sista etappen kommer att bli klart under 2018.

Det finns pågående bygglovsprocesser som andra fastighetsbolag driver i Sjöbo och som omfattar ca 30 lägenheter. Sätts dessa i produktion under 2018 så kan inflyttning troligen ske under 2019/2020.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Svensk ekonomi går starkt. Både produktion och sysselsättning har ökat snabbt under hösten 2017 och det mesta pekar på en fortsatt konjunkturuppgång. Behovet av investeringar i omvärlden bidrar till att exporten blir en ännu viktigare motor för svensk ekonomi 2018. Den goda utvecklingen gör att allt fler får jobb och att arbetslösheten fortsätter ner under 2018. Hösten 2017 började bostadspriserna dock att falla och detta utgör en stor osäkerhetsfaktor. Skulle priset bli

Det finns ett långsiktigt behov av ca 30 lägenheter per år i Sjöbo och med lägenhetsproduktionen i kv. Viljan och pågående bygglovsprocesser så kan bolaget släppa ut nya lägenheter på marknaden 2020/2021 och behovet är då främst mindre lägenheter.

I nuläget finns det flera tomma industrilokaler i Sjöbo kommun men detta påverkar inte bolaget i någon större utsträckning p.g.a. att bolaget inte har någon större vakans bland övriga fastigheter.

Efterfrågan av fastighetsrelaterade tjänster till Sjöbo kommun och tjänster i våra bostäder har ökat och kommer troligen att öka mer de närmaste åren. Den växande befolkningen kommer på sikt att leda till att behovet av samhällsfastigheter ökar.

I Sjöbo kommun växer gruppen som är över 65 år och detta kommer på sikt att leda till att fler platser inom trygghets- och särskilt boende behövs. En växande befolkning leder också till att behovet av framför allt mindre lägenheter ökar, dels till vår bostadsmarknad men också till Sjöbo kommuns olika verksamheter.

större och mer långvarigt kan det få märkbara negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar med följd effekter på hela ekonomin. Detta innebär att bolaget följer den ekonomiska utvecklingen noggrant för att inte påbörja byggnation av lägenheter som kan leda till större vakanser.

Under 2018 kommer med största sannolikhet Riksbanken att börja höja reporäntan, men den kommer

troligen att vara negativ under 2018 och gå över noll först under 2019. Det kommer att leda till högre räntor vid refinansieringar, men genom bolagets finansiella riktlinjer medför detta att det tar flera år innan höjningarna slår igenom fullt ut.

Det finns ett EU-direktiv om en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn som är tänkt att börja gälla 1 juli 2018. Omfattningen av detta EU-direktiv är i nuläget inte helt klarlagt, men skulle det träda i kraft så innebär det väsentligt ökade kostnader för bolaget.

Bolaget jobbar vidare med att effektivisera den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Målet är att förvaltningen av fastigheterna ska ske med samma personalstyrka fram till och med 2020 trots att fastighetsbeståndet kommer att öka under perioden.

Arbetet med att framtidssäkra fastighetsbeståndet fortsätter i bolaget genom bland annat energieffektiviseringar för att minska energianvändningen inför framtida kostnadsökningar på energi. Arbetet med att bygga upp det övergripande fastighetsnätet för övervakning, styrning och driftoptimering av fastigheterna fortsätter under 2018.

Vakansgraden i bolagets lokalfastighetsbestånd ligger under 5% och viss vakansgrad ska finnas enligt ägardirektivet för att kunna erbjuda lokaler till mindre företag. Detta gör att under 2018 kommer mindre fokus att läggas på att sänka vakansgraden ytterligare.

Arbetet med att utveckla byggrätter i bolagets projektportfölj fortsätter. Genom förvärvet av kv Korpen 3 och 12 har bolaget byggklar mark. Detaljplanearbetet med

marken öster om Ängsgården pågår och arbetet med att utveckla området kring Björkbacken kommer att påbörjas under 2018.

Under 2018 kommer bolaget att fortsätta arbetet med att effektivisera, digitalisera och automatisera arbetsprocesser samt att ersätta manuell gräsklippning med robotar. Inom städorganisationen kommer städrobotar att börja användas.

Bolagets ekonomiska målsättning är fortsatt god utveckling av eget kapital och intjäningsförmåga. Budgeterat resultat före bokslutsdispositioner och skatt för 2018 beräknas uppgå till 13,8 mnkr.

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt för året låg 2,8 mnkr över budget.

Intäkter för förmedlad verksamhet och aktiverat arbete utfört av egen personal har ökat under året.

En mild vinter, men även satsningar på energibesparande åtgärder, har medfört lägre kostnader för el och uppvärmning. Detta har i sin tur gett bolaget möjlighet att lägga resurser på ökat underhåll i fastigheterna.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar låg på 36,5 mnkr. Utöver detta har nedskrivningar gjorts med 10,3 mnkr. Nedskrivningarna avser samlingslokaler, Bruniusbyggnaden och Korpen 3.

Det gynnsamma ränteläget under 2017 har påverkat bolaget positivt både vid refinansieringar och vid löpande betalningar på rörliga lån. Den genomsnittliga räntan för 2017 var 2,4% och inkluderade en borgensavgift till ägaren på 4,1 mnkr.

Kassaflödet har varit positivt under året. Finansiering av investeringar och pågående projekt har skett med eget kassaflöde från den löpande verksamheten. Tillgången på koncernkontot vid årets slut uppgick till 41,4 mnkr. Den totala låneportföljen vid årets slut uppgick till 790 mnkr och var fördelad hos Kommuninvest, SEB, Handelsbanken och Sparbanken Skåne. Inga nya lån har tagits under 2017.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 161231	22 400	46 302	68 702
Utdelning enligt beslut årsstämma		-2 000	-2 000
Årets resultat		6 329	6 329
Eget kapital 171231	22 400	50 631	73 031

Aktiekapitalet består av 22 400 st aktier med kvotvärde 1 000kr. Samtliga aktier är A-aktier.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal är beräknade på redovisade värden enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning, tkr	133 827	136 946	140 634	151 233	160 495
Resultat efter finansiella poster, tkr	11 815	10 749	10 259	12 186	12 933
Balansomslutning, tkr	771 071	812 114	899 264	930 219	939 176
Kassaflöde, tkr	-9 648	15 808	-21 479	7 087	26 946
Driftsnetto, %	45,8	48,3	46,8	49,8	49,4
Avkastning på insatt kapital, %	52,8	48,0	45,8	54,4	57,7
Soliditet, %	7,9	8,7	8,7	9,2	9,9
Likviditet, %	48	86	35	42	101
Vakansgrad lägenheter, %	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4

Definitioner:

Driftsnetto: rörelseresultat exkl. avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på insatt kapital: Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital (Definition enligt ägardirektiven).

Soliditet: Eget kapital inkl. 78 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Vakansgrad: Antal vakanta lägenheter i procent den 31 december.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel kronor	44 302 353
Årets resultat kronor	6 328 534
Summa kronor	50 630 887

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

Till aktieägaren utdelas kronor	3 000 000
I ny räkning överförs kronor	47 630 887
Summa kronor	50 630 887

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen
Bolagets verksamhet bedrivs fortsatt med lönsamhet.

Bolaget har idag en låg soliditet. Den föreslagna utdelningen förväntas dock inte påverka den planerade soliditetsutvecklingen i någon större omfattning.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

Företagets resultat och ställning redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notanteckningar.

Resultaträkning

	Not	2017	2016
	1		
Nettoomsättning	2	160 495	151 233
Aktiverat arbete för egen räkning		1 052	1 119
Övriga rörelseintäkter		15	1 296
		161 562	153 648
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader för fastigheter	3	-44 100	-41 880
Övriga externa kostnader	4,5	-6 426	-6 421
Personalkostnader	6	-30 823	-29 990
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 308	-39 651
Övriga rörelsekostnader		-912	-3 047
Summa rörelsens kostnader		-129 569	-120 989
Rörelseresultat		31 993	32 659
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-19 064	-20 488
Summa resultat från finansiella poster		-19 060	-20 473
Resultat efter finansiella poster		12 933	12 186
Bokslutsdispositioner	8	-3 725	-4 100
Skatt på årets resultat	9	-2 879	-1 490
Årets vinst		6 329	6 596

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	944	973
		944	973
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	850 246	889 561
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	660	207
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 617	1 051
Pågående nyanläggningar	14	24 251	7 741
		876 774	898 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	9	9 075	7 510
Andra långfristiga fordringar	16	926	2 013
		10 041	9 563
Summa anläggningstillgångar		887 759	909 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		328	265
Fordringar hos koncernföretag	17	44 679	17 000
Övriga kortfristiga fordringar		4 211	2 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 199	1 273
		51 417	21 123
Summa omsättningstillgångar		51 417	21 123
Summa tillgångar		939 176	930 219

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	19	22 400	22 400
Fritt eget kapital	20		
Balanserad vinst eller förlust		44 302	39 707
Årets vinst	21	6 329	6 596
		50 631	46 303
Summa eget kapital		73 031	68 703
Obeskattade reserver	22	25 454	21 729
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	790 000	790 000
Summa långfristiga skulder		790 000	790 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 009	3 276
Skulder till koncernföretag		33 849	33 411
Aktuella skatteskulder		2 989	1 370
Övriga kortfristiga skulder		420	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	8 424	11 330
Summa kortfristiga skulder		50 691	49 787
Summa eget kapital och skulder		939 176	930 219

Kassaflödesanalys	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		159 683	159 260
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-79 970	-83 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		79 713	75 770
Erhållen ränta		4	15
Erlagd ränta		-20 217	-20 401
Erlagd/erhållen inkomstskatt		-4 411	-2 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		55 089	53 011
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 111	-74 956
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	1 055
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar		-32	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 143	-73 924
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	30 000
Utbetald utdelning		-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000	28 000
Årets kassaflöde		26 946	7 087
Likvida medel vid årets början	25	14 423	7 336
Likvida medel vid årets slut	25	41 369	14 423

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

AB Sjöbohems årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyrorna periodiseras och bokförs per månad. Hyresintäkter för bostäder redovisas per månad.

Övriga intäkter

Bolaget fakturerar ersättningar och tjänster enligt löpande räkning. Intäkterna redovisas i takt med arbetets utförande.

Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och

uppskjuten skatt. Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt är beräknad med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Effekterna redovisas i not 9.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för anslutningsavgifter uppgår till femtio år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Bolaget har delat in byggnaderna i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen på underkomponenterna varierar beroende på vilken komponentklass den tillhör.

Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Stommar	25-75 år
Fasader, fönster	10-50 år
Hissar, transport	25 år
VS/VVS	20-50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt	10-15 år
Kök	30 år
Tak	10-40 år
Ventilation	15 år
Installationer, ledning	10-35 år
Värme, sanitet	40 år
Övrigt	10-40 år

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Pågående nyanläggningar

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställts.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastighe-

terna baserat på direktavkastningsmetoden med årligt fastställda direktavkastningskrav.

Ev nedskrivningar görs efter denna värdering med erforderligt belopp. För befintliga nedskrivningar görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör ske.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp

som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av insatsmedel. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av

finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, och friskvårdsersättning. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolaget har två pensionsavtal, dels PA-KFS09 som är ett avgiftsbestämt avtal för de som är födda fr o m 1954 och dels PA-KFS som är ett förmånsbestämt avtal för de som är födda t o m 1953. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

I förmånsbestämda planer betalar företaget under stor del av anställningen preliminära premier. Detta medför att avgifterna kan bli högre ju närmare pensionsavgång arbetstagare kommer. För personer, som anställs med ganska få år kvar till pensionsavgång, kan det i vissa fall innebära mycket höga avgifter de år som är kvar till pensionsavgången.

Övriga långfristiga ersättningar: Ersättningar till anställda förekommer enligt direktiv och policy som gäller i bolaget. Övriga långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, den del av Sjöbo kommuns koncernkonto som bolaget disponerar.

Nyckeltalsdefinitioner

Driftsnetto

Rörelseresultat exkl avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

Avkastning på insatt kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomsättningen.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter, lokaler	120 324	110 604
Hysesintäkter, bostäder	16 658	16 176
Städtjänster	18 436	17 967
Förmedlad försäljning material och tjänster	2 432	3 333
Övriga intäkter	2 644	3 153
Summa	160 494	151 233

I övriga intäkter ingår intäkter från:

Debiterad värme, vatten och el inkl närvärmeverk	2 125	2 415
Ersättningar från hyresgäster	157	246
Försäljning av tjänster	306	429
Övrigt (P-platser, rabatter mm)	54	62
Summa	2 642	3 152

Förfallotider (avfl. tidpunkt) lokalhyresavtal	Tkr
År 2018	3 084
År 2019	6 127
År 2020	57 645
År 2021	1 656
År 2022	1 134
År 2023 eller senare	52 373
	122 019

Not 3 Externa kostnader för fastigheter

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 222	2 574
Fastighetsskötsel	4 430	4 376
Reparationer och underhåll	18 443	14 728
Taxebundna avgifter	17 549	17 986
Fastighetsskatt	734	713
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	1 722	1 504
Summa	44 100	41 881

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2017	2016
PwC		
Revisionsuppdraget	148	163
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5	-
Summa	153	163

Not 5 Operationella leasingavtal

	2017	2016
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	38	54
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	32	32
	70	86
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	58	82

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2017	2016
Kvinnor	34	35
Män	20	20
Totalt	54	55

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	2017	2016
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 253	1 168
Löner och ersättningar till övriga anställda	19 418	19 195
	20 671	20 363
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 800	6 695
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	175	165
Pensionskostnader för övriga anställda	1 341	1 357
Totalt	28 987	28 580

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2017	2016
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	1
Män	6	6
Totalt	7	7
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	8	8

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader	14 996	16 404
Borgensavgift	4 068	4 084
Summa	19 064	20 488

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Förändring av periodiseringsfond	3 725	4 100
Summa	3 725	4 100

Not 9 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	4 444	4 254
Uppskjuten skatt	-1 565	-2 765
Skatt på årets resultat	2 879	1 489
Redovisat resultat före skatt	9 208	8 085
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	2 026	1 779
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 319	1 390
Skatteeffekt justering värdeminskningssavdrag	1 083	1 067
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	17	18
Redovisad skattekostnad	4 444	4 254
Ingående uppskjuten skattefordran	7 510	4 745
Årets förändring	1 565	2 765
Utgående uppskjuten skattefordran	9 075	7 510

Not 10 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000	1 000
Ingående avskrivningar	-27	-
Årets avskrivningar	-29	-27
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56	-27
Utgående restvärde enligt plan	944	973

Not 11 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	1 110 592	914 266
Inköp	1 750	-
Försäljningar och utrangeringar	-1 299	-4 975
Omföringar från pågående projekt	6 673	201 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 117 716	1 110 592
Ingående avskrivningar	-206 837	-176 048
Försäljningar och utrangeringar	387	1 928
Årets avskrivningar	-36 486	-32 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 936	-206 837
Ingående nedskrivningar	-14 194	-7 701
Årets nedskrivningar	-10 340	-6 492
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 534	-14 193
Utgående restvärde enligt plan	850 246	889 562
Bokfört värde byggnader i Sverige	804 777	845 512
Bokfört värde mark i Sverige	45 469	44 049
Taxeringsvärde byggnader	121 984	121 545
Taxeringsvärde mark	36 574	35 194

Bolagets samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Ledningen har gjort en bedömning av marknadsvärdet enligt direktavkastningsmetoden. Omvärldsanalys har skett och avstämning av direktavkastningskrav har gjorts med likvärdiga bolag i närområdet.

Marknadsvärdet för samtliga fastigheter värderas till 1 273 mnkr per 2017-12-31 och till 1 266 mnkr per 2016-12-31.

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enl ovan, har påverkat resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	687	569
Årets förändringar		
-Inköp	529	118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 216	687
Ingående avskrivningar	-480	-414
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-76	-67
Utgående ackumulerade avskrivningar	-556	-481
Utgående restvärde enligt plan	660	206

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	3 761	3 761
Årets förändringar		
-Inköp	944	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 705	3 761
Ingående avskrivningar	-2 711	-2 363
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-378	-348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 089	-2 711
Utgående restvärde enligt plan	1 616	1 050

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2017	2016
Ingående nedlagda kostnader	7 741	138 131
Under året nedlagda kostnader	23 871	71 009
Under året slutförda projekt till byggnader	-6 673	-201 301
Ej fullföljda projekt	-689	-98
Utgående nedlagda kostnader	24 250	7 741

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Insatskapital HBV	40	40
	40	40

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Återbäringsmedel HBV	126	95
Jämkningsmoms	800	1 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926	2 013

Not 17 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000

AB Sjöbohems andel i Sjöbo kommuns koncernkonto redovisas som Fordringar hos koncernföretag

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror	15	24
Förutbetalda försäkringar	1 008	52
Förutbetalda dataprogram	217	232
Övriga poster	958	965
	2 198	1 273

Not 19 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 22 400 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

Samtliga aktier är A-aktier.

Not 20 Utdelning på aktie

På bolagsstämman 2018-04-11 kommer en utdelning på 134 kr per aktie, totalt 3 000 tkr att föreslås.

Beslutade utdelningar på bolagsstämmorna 2017 och 2016 uppgick till 2 000 tkr respektive 2 000 tkr.

Not 21 Förslag till disposition av resultatet

	2017	2016
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	44 302	39 707
Årets vinst	6 329	6 596
	50 631	46 303

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 3 000 000 kr (134 kr per aktie)

i ny räkning överförs	3 000	2 000
	47 631	44 302
	50 631	46 302

Not 22 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond	25 454	21 729
Summa	25 454	21 729

Not 23 Upplåning

	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	610 000	545 000
Summa	610 000	545 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	180 000	245 000
Summa	180 000	245 000
Summa räntebärande skulder	790 000	790 000
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	245 000	215 000
Summa	245 000	215 000

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2017-12-31				
Total upplåning	180 000	365 000	245 000	790 000
Per 2016-12-31				
Total upplåning	245 000	330 000	215 000	790 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 015	2 168
Upplupna löner	7	6
Upplupna semesterlöner	720	756
Upplupna sociala avgifter	766	757
Övriga poster	5 917	7 644
Summa	8 425	11 331

Not 25 Kassaflödesanalys

AB Sjöbohems andel av Sjöbo kommuns koncernkonto betraktas i kassaflödesanalysen som likvida medel, men i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag.

Not 26 Ställda panter

	2017-12-31	2016-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 488	31 488
Varav i ägararkiv hos Lantmäteriet	-18 429	-18 429
Varav i eget förvar	-13 059	-13 059
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2018-04-11 för fastställelse.

Sjöbo 2018-02-20

Lars Lundberg
Ordförande

Ingemar Persson

Fredrik Janson

Bo Jersling

Gert Ask

Göran Fröjd

Gull-Britt Kristersson

Morgan Johnsson

VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 6 mars 2018.

Anders Thulin

Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2017 har avlämnats den 6 mars 2018.

Erik Johansson

Mats Nilsson