



Årsredovisning

2018-01-01--2018-12-31



Hallsbergs bostads AB

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Hallsbergs Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22/5 2019. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.



Lena Fagerlund

Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen (Andreas Svahn, Torbjörn Appelqvist och Liselotte Öhlund) och verkställande direktören (Lena Fagerlund) för Hallsbergs bostads AB avger härmed årsredovisningen för verksamhetsåret 2018-01-01--2018-12-31. Föregående års siffror inom parentes.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Under 2017 beslöt Hallsbergs kommun att ombilda Hallsbergs Fastigheter 1 AB till ett bostadsbolag med namnändring till Hallsbergs bostads AB. Bostadsbolaget startade sin verksamhet första april 2018 då samtliga fastigheter av bostadskaraktär inklusive omsorgsboenden övergick från kommunens ägande till bolagets. Syftet med bolagets verksamhet är att vara en affärsmässig aktör för bostadsförsörjning genom att förvalta, underhålla, förvärva, exploatera, bygga och försälja mark och byggnader inom Hallsbergs kommun. Fastigheterna ska vara attraktiva och prisvärda samt främja lokalförsörjningen i kommunen.

Bolaget ska

- Huvudsakligen äga och förvalta fastigheter i vilka lägenheter upplåts med hyresrätt.
- Medverka till att utveckla Hallsbergs kommun genom att erbjuda bra bostäder och livsmiljöer.
- Ta ansvar och verka för att en rimlig mängd hyresrätter finns inom Hallsbergs kommun, med en balanserad geografisk spridning och väl anpassat till efterfrågan och demografisk utveckling.
- Motverka segregation och främja gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena.
- Verka för att kunna erbjuda hyresbostäder till olika målgrupper.
- Fördelningen av lägenheter ska följa likabehandlingsprincipen i kommunallagen och en aktuell bostadskö ska finnas som grund för fördelning av lägenheter.
- Utveckla och aktivt arbeta med fastighetsbeståndet, innefattande att sälja av lämpliga delar för att skapa möjligheter att investera och reinvestera i övriga delar av beståndet.
- Fastighetsbeståndet ska ha en god och väl sammansatt åldersbalans.
- Vara en aktiv part i Hallsbergs kommun i syfte att öka kvaliteten på marknaden.

Bolaget kan äga och förvalta industrilokaler och andra kommersiella lokaler som upplåts med hyresrätt till näringsidkare. Miljöarbetet ska bedrivas med långsiktigt hållbarhets perspektiv och aktivt följa utvecklingen på miljöområdet.

Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag.

Ägarstruktur

Bolaget ägs av Hallsbergs kommun. Kommunen äger samtliga aktier.

Personal

Företaget har inga anställda. VD-uppdraget ingår i kommundirektörens tjänst. Drift och förvaltning av fastigheter samt övrig administration sköts på uppdrag av Hallsbergs kommun. Hantering av bostadskö sköts av Hallsbergs bostadsstiftelse, Hallbo.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Fastigheter köptes av Hallsbergs kommun och bolaget startade sin verksamhet.



Initialt upprättades rutiner och system utvecklades för att svara upp mot bolagets behov. Efter genomförd upphandling har byggandet av två punkthus med totalt 48 lägenheter påbörjats. Husen är belägna på norr och är granne med en nybyggd förskola. Lägenheterna beräknas var klara för inflyttning våren 2020.

Kommunfullmäktige fattade beslut om ett nytt ägardirektiv under året.

Resultat

Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 509 404 kr (-13 981 kr). Finansnettot uppgick -845 159 kr (0 kr), vilket ger ett resultat efter finansiella poster på -335 755 kr (-13 981 kr).

Finansiell ställning

De likvida medlen uppgick till 21 131 012 kr (34 744 kr) vid årets slut.

Flerårsöversikt, tkr

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	16 339 822	0	0	0	0
Rörelseresultat	509 404	-13 981	-10 900	-6 000	-14 650
Resultat efter finansiella poster	-335 755	-13 981	-10 900	-6 011	-14 595
Likvida medel	21 131 012	34 744	49 725	53 985	51 383
Soliditet, procent	4%	72%	79%	83%	76%

Investeringar

Nybyggnation i Kv Lien pågår. Två punkthus om 48 st lägenheter, inflyttningsklart kvartal 2, 2020

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond		9 900 000
Balanserat resultat	-	24 881
Årets resultat	-	335 755
kronor		9 539 364

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		9 539 364
kronor		9 539 364

R

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	16 339 822	-
		16 339 822	-
<i>Rörelsekostnader:</i>			
Övriga externa kostnader	3	-11 267 742	-13 981
Avskrivningar	4	-4 562 677	-
Summa rörelsekostnader		-15 830 418	-13 981
Rörelseresultat		509 404	-13 981
<i>Finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter		-	-
Räntekostnader och likn resultatposter	5	-845 159	-
Summa finansiella poster		-845 159	-
Resultat efter finansiella poster		-335 755	-13 981
<i>Skatter:</i>			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-335 755	-13 981

kr

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark, byggnader	6	204 494 852	
Pågående nyanläggningar	7	3 391 809	
Summa anläggningstillgångar		207 886 661	
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar från koncernföretag		21 131 012	34 744
Summa kortfristiga fordringar		21 131 012	34 744
Summa omsättningstillgångar		229 017 673	34 744
SUMMA TILLGÅNGAR		229 017 673	34 744



Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		-100 000	-50 000
Summa bundet kapital		-100 000	-50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 881	10 900
Överkursfond		-9 900 000	
Årets resultat		335 755	13 981
Summa fritt kapital		-9 539 364	24 881
Summa eget kapital		-9 639 364	-25 119
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	8	-214 535 535	-
Summa långfristiga skulder		-214 535 535	
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-2 525 092	
Kortfristiga skulder		-259	
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter		-2 317 423	-9 625
Summa kortfristiga skulder		-4 842 774	-9 625
Summa skulder		-219 378 309	-9 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-229 017 673	-34 744

Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Över-kurs-fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital				
2017-12-31	50 000		-24 881	25 119
Årets resultat			-335 755	-335 755
Nyemission	50 000	9 900 000		9 950 000
Eget kapital				
2018-12-31	100 000	9 900 000	-360 636	9 639 364



Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	Not	2018	2017
Den löpande redovisningen			
Årets resultat		-335 755	-13 981
Justering för av- och nedskrivningar		4 562 676	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			
		4 226 921	-13 981
Ökning (+) minskning (-) kortfristiga skulder		4 833 149	-1 000
Kassaflöde från den löpande redovisningen			
		9 060 070	-14 981
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-212 449 337	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-212 449 337	0
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		214 535 535	0
Kvittningsemission		9 950 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		224 485 535	0
Årets kassaflöde			
		21 096 268	-14 981
Likvida medel från årets början		34 744	49 725
Likvida medel från årets slut		21 131 012	34 744

↑

Not 1 Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med förra året.

Intäkter

Hallsbergs bostads AB's intäkter består av bostadshyror. De faktureras månaden innan intäkter bokförs. Således finns det inga fordringar utan en kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår uppgifter 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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Uppgifter för löpande reparationer 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. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster rörelsekostnader, försäljningskostnader

och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.



Följande avskrivningstider tillämpas

Hyresfastighet, befintliga

Platta, stomme	40 år
Fasad, yttertak, fönster	25 år
Ventilation, övrig bygg	15 år
Markanläggning	15 år
Övrig byggnation	10 år

Hyresfastigheter, nyproduktion

Stomme, grund	100 år
Stomkomplettering	100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster, dörrar	50 år
Ventilation, inkl styr	25 år
Hissar, ledningssystem	50 år
Värme, sanitet	25 år
EI	50 år
Övrig bygg	50 år

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentet effektivränta.

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Likvida medel

Moderföretaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Upplysningar om närstående

Hallsbergs kommun (2120001926)

Säte i Hallsberg

✍

RESULTATRÄKNING

Not 2: Verksamhetens intäkter

	2018	2017
Blockhyror	7 448 669	
Bostadshyror	8 681 439	
Garagehyror	209 715	
Summa	16 339 822	-

Not 3: Verksamhetens kostnader

Förvaltningskostnader	- 3 103 245	
Verksamhetskostnader	- 6 043 527	
Fastighetsskatt		
Övriga kostnader	- 2 120 969	- 13 981
Summa	- 11 267 741	- 13 981

Not:4 Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	- 4 562 677	
Nedskrivning		
Summa	- 4 562 677	-

Not:5 Finansiella kostnader

Räntekostnader långfristiga lån	- 690 061	
Räntekostnader, inkassoavgift	- 177	
Bankkostnader	- 5 331	
Borgensavgift	- 149 590	
Summa	- 845 159	-

R

BALANSRÄKNING

Not:6 Materiella anläggningstillgångar	2018	2017
Mark, byggnader och tekniska anläggningar		
Ingående bokfört värde		-
Nyanskaffningar	209 057 527	
Försäljning mm		
Nedskrivning		
Årets avskrivningar	- 4 562 676	
Reavinst		-
Omklassificeringar		-
Summa	204 494 851	-
Not:7 Pågående anläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde		-
Under året nedlagda kostnader	3 391 810	
Under året genomförda omklassificeringar		
Summa	3 391 810	
Bokfört värde per fastighetskategori:		
Markreserv	4 615 535	
Hysesbostad	103 782 636	
Omsorgsbostäder	96 096 680	
Pågående byggnadsarbeten (0 år)	3 391 810	
Summa	207 886 661	-
Not:8 Fordringar hos koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	34 744	
Tillkommande fordringar	21 096 268	
Amortering, avgående fordringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Summa	21 131 012	
Not:9 Långfristiga skulder		
Långfristiga lån	- 214 535 535	-
Övriga långfristiga skulder		-
Summa	- 214 535 535	-

Av långfristiga skulder förfaller 214 535 535 kr till betalning efter mer än fem år.



Hallsberg 2019-

Anderas Svahn

Torbjörn Appelqvist

Siv Lunander

Anders Lycketeg

Liselotte Öhlund

Lena Fagerlund
Verkställande
direktör

Min revisionsberättelse har angivits 2019- 05-29

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hallsbergs bostads AB, org.nr 556875-3114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hallsbergs bostads AB för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hallsbergs bostads ABs 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 Hallsbergs bostads AB.

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 Hallsbergs bostads AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hallsbergs bostads AB 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Hallsbergs bostads AB 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 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.

Revisornas 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 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 revisionssed 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/revisornasansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 29 maj 2019



Peter Söderman
Auktoriserad revisor