



2020

Årsredovisning

Innehåll

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	6
Styrelse och dess arbete	7
Organisation och personal	8
Bolagets verksamhet	9
Hyresgästföreningen	10
Marknad	11
Fastighetsbestånd	12
Fastighetsförvaltning	15
Miljö och energi	16
Ekonomi & Finans	19
Granskningsrapport	40
Fastighetsinnehav	42



VD har ordet

2020 blev ett annorlunda år. Den rådande Coronapandemin har utmanat oss alla såväl privat som i arbetslivet. Hos oss på Båstadhem har det bland annat inneburit att hitta arbetsmetoder för att på ett säkert sätt för personal och hyresgäster ändå kunna fullgöra vår service och våra åtagande. Vi har därför bland mycket annat lärt oss att bli mer digitala och jag tror att det och många andra erfarenheter kommer att följa med oss framöver när pandemin är över.

Men jag tror också att vi är många som saknar våra fysiska möten och sociala kontakter och tycker att det ska bli skönt när vi kan återgå till även gamla rutiner.

2020 blev trots pandemin ett väldigt framgångsrikt år för Båstadhem. Ekonomiskt blev det bästa året någonsin och även effektivitetsmässigt hände väldigt mycket.

Under året kunde vi inviga vårt största projekt någonsin, vård- och omsorgsboendet Haga Park med 48 tillgänglighetsanpassade lägenheter i Förslöv. Utöver detta kunde vi hälsa nya hyresgäster välkommen hem till 14 nya lägenheter på Stationsvägen, gamla Mejeritomten, också i Förslöv. I slutet på året utfördes det sista arbetet med tre nya lägenheter på Vångavägen i Båstad, detta i lokaler som Båstads kommun hade verksamhet i tidigare. Inflyttning var 1 januari 2021.

Vi fick även klartecken till en omfattande renovering av Sandbäcksområdet i Förslöv, som förväntas vara klar till sommaren 2023. Renoveringen kommer att kräva mycket arbete och resurser av oss under de kommande åren.

Under hösten genomfördes en stor kundundersökning av oberoende Aktiv-Bo. Den visade bland annat att 90% av våra hyresgäster är så nöjda att de vill rekommendera Båstadhem som värd och förvaltare. Att vårt arbete uppskattas ger mersmak men det finns så klart förbättringar vi kan göra, vi vill verkligen lyssna på våra hyresgäster och det vi kan göra bättre ska vi också göra bättre.

Vår ambition och förhoppning är att vi under 2021 ska kunna fortsätta vårt arbete med effektivisering av vårt energibehov genom installation av bergvärmepump i Greve och solceller på taken på flera av våra fastigheter. Vi kommer även att fortsätta satsa på vårt underhåll och inte minst försköning av våra utemiljöer.

Ett stort tack till bolagets ägare, styrelse, hyresgäster, samarbetspartners och givetvis all personal för er utmärkta arbetsinsats och samarbete under 2020.

Tillsammans skapar vi fortsatt ett bättre sätt att bo!

Lisbeth Nilsson
VD

Förvaltningsberättelse

Bolaget

Båstadhem är ett helägt dotterbolag till Båstads kommun, som har till uppgift att inom Båstads kommun förvärva, sälja, äga, förvalta och upplåta fastigheter och tomträtter med bostäder, affärs-, och kontorslägenheter samt kollektiva anordningar. Bolaget äger även rätt att bedriva liknande byggnads-, förvaltnings- och driftsuppdrag för annan uppdragsgivares räkning.

VD

VD har varit Lisbeth Nilsson från och med 200201 och fram tills dess som tf VD.

Revisorer

Auktoriserad revisor Anna Lönnberg, KPMG Helsingborg.

Lekmannarevisorer

Som lekmannarevisorer har Båstads kommunfullmäktige utsett: Sten Wahlgren och Ingvar Andreasson.





Styrelse och dess arbete

Styrelsen har hållit sju ordinarie styrelsemöten under året. Styrelsen har dessutom haft överläggningar med kommunstyrelsens presidium i så kallade ägarmöten. Under året har antagits arbetsordning som bland annat reglerar styrelseordförandens och VD:s ansvarsområde och en ny affärsplan som gäller 2020-2025 har tagits fram.

Den årliga genomgången av bolagets policys, jämställdhetsplan och plan mot diskriminering har skett. Bolagets ekonomi följs regelbundet med hjälp av budgetjämförelser, likviditets- och nyckeltalsrapporter som VD rapporterar.

Styrelsen har bestått av sju ledamöter jämte suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Båstads kommun. Ordinarie bolagsstämma hölls den 7 maj 2020. Fram till stämman var Hans Ekwurstel ordförande och Jan Ahlström vice ordförande. På stämman avgick ordförande Hans Ekwurtzel (L). Ledamöterna Anders Dahlkvist (BP) avgick 200224 och Hans Grönqvist (BP) avgick 200319. Suppleanterna Csaba Illyés (BP) avgick 200219 och Göran Håkansson (BP) avgick 200325.

Efter stämman 7 maj 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Birgitte Dahlin (L), ordförande
Jan Ahlström (M), vice ordförande
Christian Nilsson (C)
Håkan Hagström (M)
Niclas Svanberg (S)
Arne Tegsell (BP) fr o m 200624
Birger Forsbrandt (BP) fr o m 200624

Styrelsesuppleanter

Anna Hirell (L)
Anette Åkesson (M)
Emma Jönsson (C)
Viktor Törnqvist (M)
Ann-Margret Kjellberg (S)
Bo Wendt (BP) fr om 200624
Hakon Böcker (BP) fr o m 200624

Organisation och personal

Organisationen består av Ekonomi och administration, Uthyrning, Drift samt Förvaltning. Båstadhem hade på bokslutsdagen 2020-12-31 24 anställda, 7 kontorsanställda och 17 fastighetsskötare. Ekonomi och administration leds av VD. Uthyrning, Drift och Förvaltning leds av cheferna för Drift- och Teknik samt Projekt- och Underhåll.



Bolagets verksamhet

Ändamålet med bolagets verksamhet är, enligt ägardirektiv från Båstads kommun, att främja i första hand kommunens försörjning av bostäder och lokaler. Dessutom anges att bolaget som långsiktigt mål skall sträva efter att uppnå en god och konsoliderad ekonomi.

I ägardirektiven anges också att Båstadhem skall vara en föregångare inom följande områden:

- Trygghet i boendet
- Tillgänglighet för rörelsehindrade
- Omvandling till ett ekologiskt hållbart samhälle
- Boinflytande för hyresgästerna
- Motverkande av segregation

Under 2020 har Båstadhems ägardirektiv varit oförändrade sedan 2014.

Organisationsanslutning

Sveriges Allmännytt

FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

Andelsföreningen Skånehem

Feelgood

Båstad Turism o Näringsliv, ekonomisk förening

Användarföreningen för Vitec fastighetssystem

Hyresgästföreningen

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Samarbetet med Hyresgästföreningen i Norra Skåne har varit fortsatt gott. Enligt förhandlingsöverenskommelsen har följande ersättningar utbetalats i kr:

	2020	2019
Förhandlingsersättning	117 360	119 520
Boinflytande- och fritidsmedel	91 000	91 000
Summa kronor	208 360	210 520

Därutöver tillkommer 273 980 (273 980) kronor för lokalhyror som disponeras av Hyresgästföreningen och som redovisas som driftskostnad i resultaträkningen.

I november 2020 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen innebärande en hyreshöjning för 2021 med i genomsnitt 0,75%. Inför år 2019 enades parterna om en modell för hyressättningen på Båstadhem. Modellens utformning tar hänsyn till hyresgästens värdering av de faktorer som har betydelse för bostaden och har genomförts via enkätundersökningar samt besiktning av samtliga Båstadhems lägenheter. Därigenom har samtliga lägenheter åsatts en målhyra. De hyresgäster som fått höjda målhyror skyddas genom att målhyrorna införs succesivt. För 2021 ligger därmed hyreshöjningarna i intervallet mellan 0 kr och 100 kr per lägenhet och månad.

Möten har under året hållits med Boinflytandekommittén (BIK) där frågor beträffande underhållsåtgärder, fastighetsskötsel etc har behandlats.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll har tillämpats. Härigenom uppnås utökad valfrihet och hyresrabatt för hyresgäster som väljer att skjuta upp underhållet.



Marknad

Uthyrningen

Uthyrningssituationen har varit god. Hyresbortfallet uppgick 2020 till 984 Tkr (1 252). Därtill kommer obetalda hyror och tjänster med 63 Tkr (255). Totalt blir detta tillsammans 1 047 Tkr (1 507), vilket motsvarar ett hyresbortfall på 1,11% (1,77 %).

Av hyresbortfallet avser 669 Tkr (488) bostäder och 315 Tkr (756) lokaler. Av hyresbortfallet för bostäder avser 161 Tkr (87) outhyrt och 508 Tkr (402) bortfall under reparation-standardhöjning.

Under året har 163 Tkr (27) inkommit i återvunna kundfordringar. Dessa redovisas under övriga intäkter.

Efterfrågan på lägenheter är hög och bolaget har en låg vakansgrad. För att få hyra en lägenhet lämnas en intresseanmälan via en internetbaserad tjänst för lägenhetsförmedling, där kunderna aktivt söker lediga lägenheter och där varje dag i kö ger en poäng. Det innebär att alla kan med lika rätt och möjlighet söka och få en bostad efter krav som ställs i bolagets uthyrningspolicy. För närvarande består bostadskön av 2 623 (4 113) sökande varav 1 332 (1 378) är aktiva. Den övervägande delen av de sökande, 2 205 (3 621), är i dagsläget inte boende hos Båstadhem. Antal avflyttningar 2020 har varit 115 (131).

Omflyttningsfrekvens i samtliga bostäder har varit 13,3% (15,5%).

Nöjda hyresgäster

Under hösten genomfördes en stor kundundersökning av oberoende Aktiv-Bo. Den visade bland annat att 90% av hyresgästerna är så nöjda att de kan rekommendera Båstadhem som värd och förvaltare.

Sponsring

Båstadhem sponsrar föreningar eller kulturella arrangemang i kommunen som;

- stödjer en positiv utveckling i de bostadsområden där Båstadhem har en stor andel fastigheter
- når många människor
- tillför kommunen positiva värden

Under året har bidrag utgått med 30 Tkr (33). Därutöver har bidrag till Båstads kommuns nya lekplats i Förslöv, Linhaga, erlagts med 240 Tkr.



Fastighetsbestånd

Vid verksamhetsårets utgång förvaltare bolaget 1 042 lägenheter, 131 lokaler, 49 garage och 19 carportar. Det fanns 187 parkeringsplatser för uthyrning, varav 101 var uthyrda 2020-12-31.

Fastigheterna redovisas i bilaga med lägenhetsfördelning, hyresintäkt, bokfört restvärde och taxeringsvärde. Den ägda förvaltare ytan uppgår till 76 858 m² (72 551). Båstads kommuns samtliga omsorgsbostäder med tillhörande servicelokaler ägs och förvaltas av Båstadhem.

Sedan 1998 förvaltar Båstadhem kommunens bostadsfastighet Hamnen 3 i Torekov och från och med 1 april 2011 förvaltar Båstadhem större delen av kommunens fastigheter. Förvaltningen regleras i ett särskilt Förvaltningsavtal. Den förvaltare ytan enligt Förvaltningsavtalet uppgick 2020 till 58 541 m².

Nyproduktion

- Äldreboendet Haga Park med 48 boståndsprövade lägenheter i Förslöv färdigställdes under året. Uppdragsgivare och hyresgäst är Vård- och omsorgsförvaltningen Båstads kommun. Inflyttning var april 2020
- Tre nya trevliga marklägenheter, en trea och två tvåor har producerats på Vångavägen 12 i Båstad. Lägenheterna har byggts i en lokal som tidigare var verksamhetslokal med en rehab-bassäng åt Vård- och omsorgsförvaltningen Båstads kommun.

Pågående projekt

- Renovering av 60 lägenheter till nybyggnadsstandard med ny utemiljö på Sandbäcksområdet i Förslöv. Under året har det genomförts projektering och upphandling med därpå tagna ingångsättningsbeslut. Renoveringen kommer att pågå under 3 år med byggstart under april 2021.
- Nyproduktion på fd skoltomten i Grevie; fyra radhus om sammanlagt 20 lägenheter. Upphandling på projektet är ute och beslut om igångsättning kommer att beredas under våren 2021 med förväntad byggstart i slutet av 2021.
- Bergvärmeanläggning i Grevie som ska ersätta befintliga gaspannor i områdena på Tvärstigen och Järnvärgsgatan. Provbörningar pågår.
- Ombyggnad av vårdcentralen i Förslöv åt befintlig hyresgäst Region Skåne. Plan två i fastigheten hyrdes tidigare av Båstads kommun som särskilt boställe och blev vakant när Haga Park blev färdigställt. Projektet är en total ombyggnad av fastigheten till en modern, komplett vårdcentral och även ett större apotek.
- Laddstolpar på parkeringen vid Båstadhems kontor och Panncentralen i Båstad.
- Solceller på taket på Båstadhems kontor i Båstad.
- Dränering av fastigheten på Kristallvägen i Östra Karup.
- Fasadrenovering samt kulvertbyte med ny utemiljö på Ångahällan i Förslöv.
- Nya tvättstugor på Bivägen och Astrakanvägen i Båstad.

Bolaget har vid årets slut totalt 14 726 Tkr (144 805) upparbetat i pågående projekt.

Fastighetsförvaltning

Underhåll och ombyggnad

Det totala underhållet under 2020 uppgick till 50 535 Tkr (38 678).

Under året har Båstadhem fortsatt satsat på underhåll och genomfört flera omfattande lägenhetsrenoveringar med nya kök och badrum.

En beskrivning av bolagets större underhållsprojekt under året följer nedan:

- Underhåll i form av takbyte, fönsterbyte, fasadrenovering och nya in-glasade balkonger på Bjärehemsvägen/Mercurivägen i Förslöv
- Standardhöjning av 36 lägenheter med nya kök och badrum.
- Renovering av takterrasser på Vångavägen i Båstad.
- Inkoppling av fjärrvärme i Förslöv på områdena Bjärehemsvägen, Mercurivägen och Sandbäcksvägen.
- Ombyggnad av lokal till garage på Tvärstigen i Grevie.
- Utökning av kontorsplatser på Skogsliden i Båstad.
- Fasadrenovering på Bivägen i Båstad.
- Fönsterbyte på Järnvägsgatan 25 i Grevie.

Beredskap

Under 2020 har Avarn skött fastighetsjouren, bevakning och trygghetsjour.

Grönyteskötseln

Under 2020 anställde Båstadhem fem säsongsanställda trädgårdsskötare, fördelat på Torekov, Förslöv och Båstad.

I samarbete med Båstad kommun anställdes två plus två sommarjobbare på halvtid under åtta veckor.

Ett avtal för Individuell Arbetspraktik med Daglig verksamhet Båstad Kommun ingicks där Båstadhem erbjuder plats till en arbetspraktikant som arbetar några timmar per vecka med gräsklippning och lite trädgårdsarbete.

All snöröjning och halkbekämpning är utlagd på entreprenad hos Hallandsåsens Växtbutik och Mickes Trädgård.

Personal

Under 2020 har en heltidsanställd rekryterats till kontoret. Tjänsten är arbete med kundtjänst och uthyrning. Även en fastighetsskötare på heltid har anställts. Tjänsterna är tillsvidareanställningar.

Miljö och energi

Miljöredovisning för 2020

Energiförbrukningen avseende uppvärmning uppgick till totalt 6 529 MWh (6 486), vilket motsvarar 90 kWh/m² (92). Energiförbrukningen avseende fastighetsel uppgick till 1 637 MWh (1 583), vilket motsvarar 21,8 kWh/m² (21,6). I förbrukningen avseende fastighetsel ingår även delar av verksamhetsytor i vård- och omsorgsboenden.

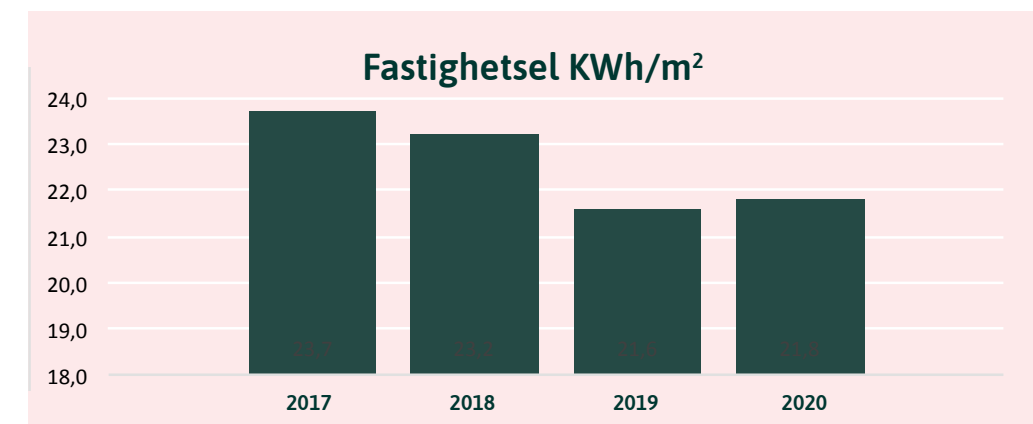
Nuvarande elavtal och gasavtal har tecknats genom HBV. Andelen biogas utgör 100% (100%) av gasleveransen. Elavtalet är ett s.k. bra miljöval - vatten 100%. Under året har fjärrvärmesystem varit 100% fossilfri.

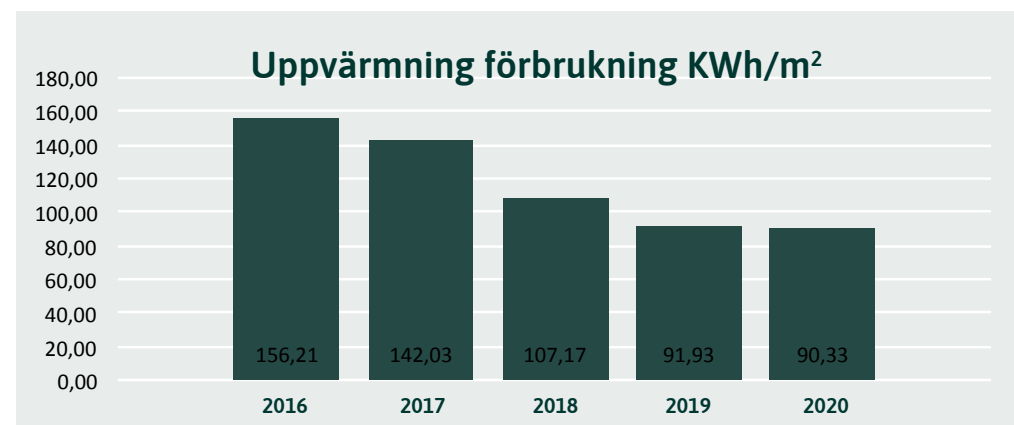
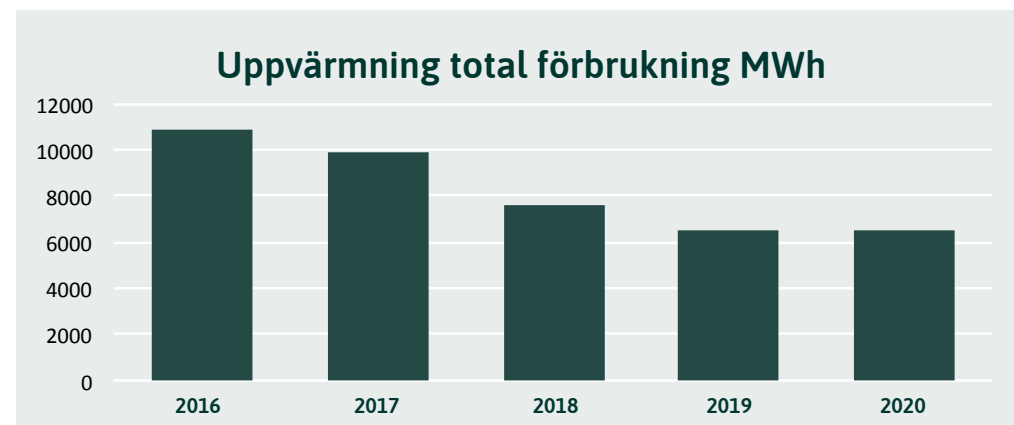
Energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel avseende av Båstadhem ägda fastigheter har under året varit 100% (100) fossilfri. Inköp av olja avser den av Båstads kommun ägda fastigheten Hamnen 3 som förvaltas av Båstadhem AB.

Under året har bolaget utfört följande energibesparande åtgärder:

- Utbyte av äldre styr & reglersystem på Ängahällan i Förslöv
- Projektstart av en ny bergvärmeanläggning på Järnvägsgatan/Tvärstigen i Grevie. Projektet beräknas utföras under 2021.
- Utbyte av äldre vitvaror i tvättstugor.

Våra nyproduktioner, Haga Park och Stationsvägen i Förslöv, som hade inflyttning under 2020 har solpaneler på taken som producerar fastighetselen. Överskottet säljs som mikroproducerad lokal el. Äldreboendet Haga Park har också en bergvärmeanläggning för värme och kyla.





Utsikter för år 2021

Båstadhem har varit expansivt med många och stora projekt under senare år. Förvaltningsytan, antalet lägenheter och det ekonomiska resultatet har ökat. Bolaget förväntas fortsätta att driva sin verksamhet på nuvarande nivå samt genomföra de pågående projekt som finns under det kommande året.

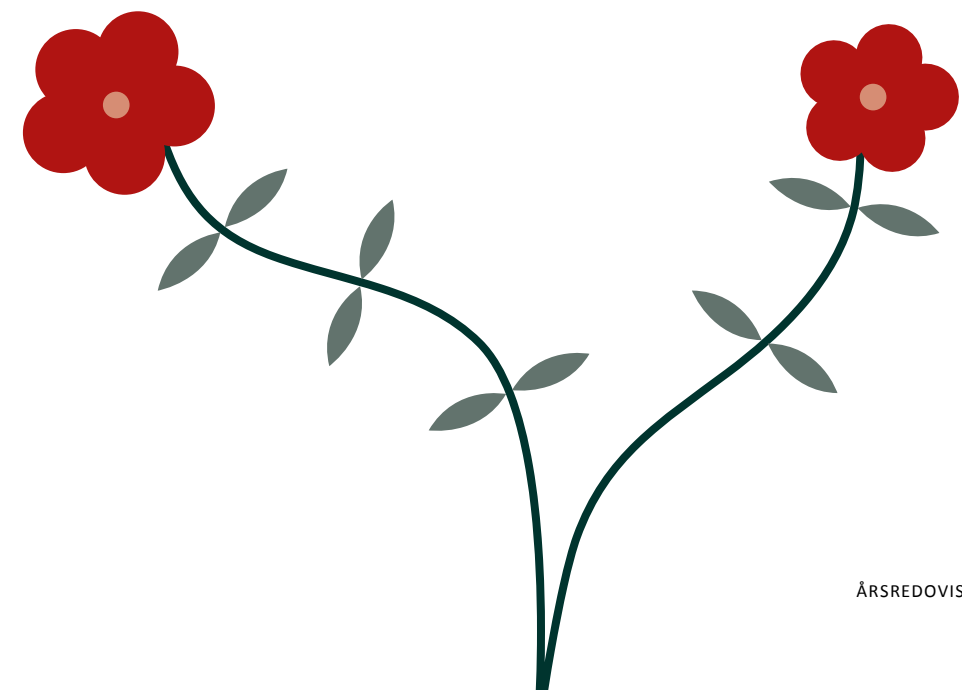
Bolaget har trots stora investeringar i bl.a. Haga Park en stigande konsolidering. Strävandena kommer fortsätta för att driva företagets ekonomi så att ett ökande överskott årligen kan läggas till det egna kapitalet.

Renoveringsprojektet på Sandbäcksvägen i Förslöv kommer att påbörjas och beräknas pågå till 2023. Renoveringen är den största Båstadhem någonsin har gjort och projektet kommer att kräva omfattande och noggrann planering då omflyttning inom området ska ske under tiden renoveringen pågår.

Anbud i nybyggnadsprojektet om 20 radhusliknade lägenheter i Grevie inkommer under våren och därefter ska kalkylering och beslut om projektet beredas och fattas. Förhoppningen är att byggnationen kan påbörjas i slutet av året.

Båstadhems ledning kommer under våren att utreda den interna organisationen och se över behovet av nyrekrytering. Detta för att kunna fortsätta bolagets positiva och expansiva utveckling samt för att hantera nära framtida pensionsavgångar. Bolaget kommer att fortsätta att ha en aktiv lånehantering genom bland annat räntederivat.

Under 2020 har frågan om hur den framtida förvaltningen av Båstads kommuns fastigheter bäst ska bedrivas utretts vidare. I slutet på året tog Kommunfullmäktige i Båstad kommun beslut att bilda ett koncernmoderbolag, Båstads Kommunhus AB. Beslutet innefattade även att ge moderbolaget i uppdrag att under 2021 fortsätta processen med att ta fram en plan för överföring av Båstadhem AB till moderbolaget samt att ta fram förslag till detaljorganisation för en gemensam fastighetsservice i ett helägt dotterbolag.





Ekonomi och finans

Årets resultat efter finansiella poster blev 11 454 Tkr (10 298).

Intäkter

Bostadshyrorna höjdes med 1,65 % från och med 1 januari 2020 enligt uppgörelse med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne. Totala hyresintäkter uppgick till 92 390 Tkr (83 630). Övriga intäkter uppgick till 22 031 Tkr (23 961), där förvaltningsuppdraget åt Båstads kommun står för 19 833 Tkr (19 433), ett vite från Byggmästarn Skåne avseende försening i en entreprenad för 562 Tkr och försäkringsersättningar avseende skador för 358 Tkr (1 467).

Driftskostnader

Uppvärmningskostnaderna avseende det egna beståndet uppgick till 5 638 Tkr (7 095). Det motsvarar 78 kr/m² (101). Övriga driftskostnader uppgick till 10 219 Tkr (8 738), 136 kr/m² (119).

Underhållskostnader

Planerat underhåll uppgick under året till 10 229 Tkr (6 772), motsvarande 136 kr/m² (92). Kostnader för akut underhåll uppgick till 6 760 Tkr (6 923), motsvarande 90 kr/m² (94). Därutöver har underhåll utförts med 33 546 Tkr (24 983) som har aktiverats som komponenter i anläggningstillgångar. Totalt underhåll 50 535 Tkr (38 678) motsvarande 674 kr/m² (527).

Personal

Personalkostnaden uppgick till 12 384 Tkr (12 900). Av personalkostnaden 2020 är 3 579 Tkr (3 699) hänförlig till förvaltningen av de kommunala fastigheterna. Antalet anställda har haft ett genomsnitt av 24 (23). Av bolagets pensionskostnader på 663 Tkr (636) avser 304 Tkr (43) bolagets VD. Under januari till juni 2019 hade bolaget en tf VD på konsultbasis.

Från 1 februari övergick tjänsten som tf VD, som innehafts av bolagets ekonomichef sedan augusti 2019, till en ordinarie tjänst. Tjänsten som ekonomichef har inte återsatts utan funktionen ligger under VD.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgick till 21 127 Tkr (18 003). 1 063 Tkr (1 157) avser inventarier och 20 064 Tkr (16 846) avser byggnader och markanläggning, 261 kr/m² (234).

Kapitalkostnader

På bokslutsdagen var låneskulden 658,5 Mkr (658,5). Ingen amortering eller nyupplåning har gjorts under året.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Under våren genomförde bolaget, tillsammans med bolagets finansiella rådgivare JLL, ett strategitest för att genomlysra bolagets ränteriskhantering i fastställd finanspolicy. Syftet med testet var att få svar på följande frågeställningar;

- Hur räntekänslig är verksamheten?
- Klarar bolaget av sin tänkta investeringsplan?
- Hur kommer viktiga nyckeltal påverkas?
- På vilken räntenivå blir det problem och vad är sannolikheten för det?
- Vilken räntestrategi är mest optimal utifrån bolagets förutsättningar.

Testet visade att bolaget numera har förutsättningar att ta en högre ränterisk utan att äventyra nuvarande resultatnivåer. Utifrån resultat blev rekommendationen till styrelsen att fatta beslut om att uppdatera ränteriskstrategin i Finanspolicyn med en kortare strategi. Denna förändring förväntas spara räntekostnader för bolaget framöver.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen på bokslutsdagen uppgår till 2,38 år (3,06) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,08 % (1,22).

Kapitalkostnad 2020 för upptagna lån har varit 7,7 Mkr (9,8), därtill kommer kostnad för borgensavgift med 1,6 Mkr (1,4). Total kapitalkostnad 9,3 Mkr (11,2).

Avgift för kommunal borgen har erlagts med 0,25%, 1 646,2 Tkr (1 396,2), på borgensåtagandet per 200101.

Ränteintäkterna har varit 12,0 Tkr (18,5). Utdelning på andelar har varit 2,0 Tkr (-).



Fastigheternas värde

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha. Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet för år elva nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet.

I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden. Restvärdet år elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna punkt.

Båstadhems faktiska hyresnivåer har lagts in i modellen medan marknads-mässig schablon har tillämpats på driftkostnaderna.

En fastighets värde utgörs av summan av de nuvärdesberäknade årliga driftnettona samt restvärdet.

Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initialt direktavkastningskrav är 4,9% (4,9) i genomsnitt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 229,2 (1 047,0) Mkr. Detta värde överstiger bokfört värde med 470,0 Mkr (430,5).



Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning, kkr

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	92 390	83 630	83 757	81 279	79 447
Resultat efter finansiella poster	11 454	10 298	-710	8 595	3 136
Rörelsemarginal %	22,5	25,7	20,1	23,6	16,8
Balansomslutning	807 252	796 208	671 659	657 133	617 593
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,7	2,8	2,7	3,6	2,1
Avkastning på eget kapital %	10,4	10,1	-0,8	9,0	3,6
Soliditet %	13,7	12,9	14,0	14,6	14,1

Eget kapital, kr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 000 000	33 621 783	59 936 521
Rättelse av fel föregående år			688 366
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning			-1 065 370
Årets resultat			8 903 488
Vid årets slut	4 000 000	33 621 783	68 463 005

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 68 463 005 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning 4 000 aktier á 9,30kr	37 200
Balanseras i ny räkning	68 425 805
Summa	68 463 005

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 anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		92 390 499	83 630 205
Övriga förvaltningsintäkter	2	22 031 158	23 961 266
		114 421 657	107 591 471
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-15 856 330	-15 832 922
Underhållskostnader	3	-16 989 176	-13 694 795
Fastighetsskatt		-1 317 696	-1 302 666
Personalkostnader	4	-12 383 650	-12 900 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9,11	-21 126 880	-18 002 969
Övriga rörelsekostnader	5	-25 984 274	-24 366 062
Rörelseresultat		20 763 651	21 491 867
Resultat från finansiella poster			
Intäkter från övriga värdepapper	6	2 000	-
Ränteintäkter	6	12 080	18 553
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-9 323 384	-11 212 703
Resultat efter finansiella poster		11 454 347	10 297 717
Bokslutsdispositioner		-199 573	-2 403 129
Resultat före skatt		11 254 774	7 894 588
Skatt på årets resultat	8	-2 351 286	-1 665 055
Årets resultat		8 903 488	6 229 533

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9,10	759 240 382	616 543 831
Inventarier	11	6 516 460	6 665 221
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	14 726 038	144 804 697
		780 482 880	768 013 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	13	41 400	41 400
		41 400	41 400
Summa anläggningstillgångar		780 524 280	768 055 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	698 382	1 843 367
Aktuell skattefordran		1 046 936	249 136
Övriga fordringar		1 047 651	3 775 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 007 686	2 798 881
		4 800 655	8 666 842
Kassa och bank		21 927 558	19 332 193
Summa omsättningstillgångar		26 728 213	27 999 035
SUMMA TILLGÅNGAR		807 252 493	796 054 184

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	4 000 000	4 000 000
Reservfond		33 621 783	33 621 783
		37 621 783	37 621 783
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		59 559 517	54 395 354
Årets resultat	17	8 903 488	6 229 533
		68 463 005	60 624 887
Summa eget kapital		106 084 788	98 246 670
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	18	4 745 386	4 670 813
Periodiseringsfonder		746 214	621 214
		5 491 600	5 292 027
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	10 642 985	8 373 265
		10 642 985	8 373 265
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20,21	658 500 000	658 500 000
		658 500 000	658 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 367 607	7 440 159
Övriga kortfristiga skulder		823 159	626 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	19 342 354	17 575 486
		26 533 120	25 642 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		807 252 493	796 054 184

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		20 763 651	21 491 867
Avskrivningar/Nedskrivningar		21 126 880	18 002 969
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-230 685	-2 280 277
		41 659 846	37 214 559
Erhållen ränta		12 080	18 553
Erhållna utdelningar		2 000	-
Erlagd ränta		-9 456 671	-11 249 063
Betald skatt/erhållen skatt		-879 365	29 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 337 890	26 013 730
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring kundfordringar		1 144 985	910 869
Förändring övriga kortfristiga fordringar		3 519 001	-2 962 725
Förändring leverantörsskulder		-1 072 552	-16 054 110
Förändring övriga rörelseskulder		2 096 737	747 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 026 061	8 655 700
Investeringsverksamheten			
Investeringar i anläggningstillgångar		-33 365 326	-143 567 387
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	3 698 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 365 326	-139 868 887
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	130 000 000
Utbetald utdelning till ägare		-1 065 370	-7 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 065 370	129 992 632
Årets kassaflöde		2 595 365	-1 220 555
Likvida medel vid årets början		19 332 193	20 552 748
Likvida medel vid årets slut	24	21 927 558	19 332 193

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Rättelse av fel föregående år

Med anledning av nya skatteregler från 2019 avseende primäravdrag har omräkning av skatten för 2019 gjorts. Rättelsen har inneburit högre skattemässiga avdrag för avskrivning på byggnader och därmed lägre avsättning till periodiseringsfond och lägre skatt. Rättelsen har medfört ett högre resultat för 2019 med 688 366 kronor, vilket har tillförts eget kapital. Jämförelsetalen för 2019 har ändrats i årsredovisningen.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-100
Inventarier och maskiner	3-20

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehåller för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagit upp till en fast marknadsränta säkringsförhållandet inleddes.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som bolaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga intäkter	1 114 108	781 275
Försäkringsersättning	357 782	1 467 049
Ersättning sjuklönekostnader	164 556	-
Vite försenad entreprenad	561 737	-
Vinst vid försäljning inventarier	-	69 099
Vinst vid försäljning fastigheter	-	2 211 178
Förvaltningsintäkter avseende kommunägda fastigheter	19 832 975	19 432 665
Summa	22 031 158	23 961 266

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Energiförbrukning, uppvärmning</i>		
Inköp av olja	63 261	76 602
Inköp av el	1 873 621	2 032 983
Inköp av gas	3 700 948	4 985 552
Summa	5 637 830	7 095 137
 <i>Övriga driftskostnader</i>		
VA, renhållning	5 090 933	4 838 261
El, ej uppvärmning	2 416 050	2 179 309
Övrig fastighetsskötsel	2 711 517	1 720 215
Summa driftskostnader	15 856 330	15 832 922
 Planerat underhåll	10 229 274	6 771 568
Reparationer	6 759 902	6 923 227
Summa underhållskostnader	16 989 176	13 694 795

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Sverige	24	16	23	15
Totalt	24	16	23	15

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	36%	28%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelse och VD	1 192 605	749 846
Övriga anställda	8 022 979	7 812 325
Summa	9 215 584	8 562 171
Sociala kostnader	3 097 999	3 300 885
(varav pensionskostnader) 1)	663 670	636 288

1) Av bolagets pensionskostnader avser 304 184 kr (f.å.42 801kr) bolagets ledning avseende 1 (1) person. Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Vid uppsägning av VD från arbetsgivarens sida gäller 6 månaders uppsägningstid och avgångsvederlag om 12 månadslöner.

Not 5 Ersättning till revisorer och övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	59 696	59 062
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	107 010	106 671
<i>Lekmannarevisionen</i>		
Revisionsuppdrag	47 205	46 112
	213 911	211 845
Förvaltningskostnader avseende kommunägda fastigheter	16 253 941	15 733 055
Förlust avyttring av byggnadskomponenter	230 685	-
Övriga kostnader	9 285 737	8 421 162
	25 770 363	24 154 217
Summa övriga kostnader	25 984 274	24 366 062

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utdelning på andelar	2 000	-
Ränteintäkter, övriga	12 080	18 553
Summa	14 080	18 553

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader	7 677 134	9 816 453
Avgifter för kommunal borgen	1 646 250	1 396 250
Summa	9 323 384	11 212 703

Not 8 Skatt på årets resultat

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årets skattekostnad	-81 566	-552 434
Uppskjuten skatt	-2 269 720	-1 112 621
Summa	-2 351 286	-1 665 055

Avstämning av effektiv skatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resultat före skatt	11 254 774	7 894 588
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (21,4%)	-2 408 521	-1 689 442
<i>Skatteeffekt av skattemässiga justeringar</i>		
Omvärdering uppskjuten skatt	82 181	49 173
Ej avdragsgilla kostnader	-24 281	-24 786
Skattepliktig schablonintäkt på periodiseringsfond	-665	-
Redovisad effektiv skatt	-2 351 286	-1 665 055

Not 9 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	784 573 026	754 129 692
-Omklassifisering	162 991 215	31 882 872
-Avyttringar och utrangeringar	-1 052 473	-1 439 538
Vid årets slut	946 511 768	784 573 026
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-168 029 195	-151 578 567
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	821 788	395 641
-Årets avskrivning	-20 063 979	-16 846 269
Vid årets slut	-187 271 386	-168 029 195
Redovisat värde vid årets slut	759 240 382	616 543 831
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	58 245 200	58 245 200
Redovisat värde vid årets slut	58 245 200	58 245 200
Taxeringsvärde byggnader	452 552 000	444 769 000
Taxeringsvärde mark	185 480 000	182 708 000
	638 032 000	627 477 000

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 047 000 000	1 013 000 000
Vid årets slut	1 229 200 000	1 047 000 000

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av den modell som finns i applikationen Datscha. Värderingsmodellen är allmänt vedertagen på fastighetsmarknaden. Det förväntade kassaflödet under kommande tio år samt det beräknade restvärdet för år elva nuvärdesberäknas och ger därmed en bedömning av det aktuella värdet.

I kassaflödet ingår hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt, drift och underhåll. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden. Restvärdet är elva motsvarar ett teoretiskt marknadsvärde vid denna punkt.

Båstadhems faktiska hyresnivåer har lagts in i modellen medan marknadsmässig schablon har tillämpats på driftkostnaderna. En fastighets värde utgörs av summan av de nuvärdesberäknade årliga driftnettona samt restvärdet. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initial direktavkastningskrav är 4,95% (4,92) i genomsnitt.

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	16 768 105	17 647 556
-Nyanskaffningar	914 139	172 538
-Avyttringar och utrangeringar	-724 879	-1 051 989
	16 957 365	16 768 105
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-10 102 884	-9 617 547
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	724 879	671 363
-Årets avskrivning	-1 062 900	-1 156 700
	-10 440 905	-10 102 884
Redovisat värde vid årets slut	6 516 460	6 665 221

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	144 804 697	33 286 420
Under året nedlagda kostnader	32 912 556	143 401 149
Under året aktiverade projekt	-162 991 215	-31 882 872
Redovisat värde vid årets slut	14 726 038	144 804 697

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Boverket på 9 446 976 kr som erhöles år 2020.

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 400	41 400
Redovisat värde vid årets slut	41 400	41 400

Not 14 Operationell leasing - leasegivare

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	82 735 183	77 775 670
Mellan ett och fem år	5 300 260	1 159 209
Senare än fem år	8 984 059	8 576 080
	97 019 502	87 510 959

Hyresavtal senare än fem år avser avtal med Båstad kommun.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringersättning brandskada på Skogsliden, Protector	-	1 467 049
Vite försenad entreprenad, Byggmästarn Skåne	561 737	-
Övrigt förutbetalt	1 445 949	1 331 832
Summa	2 007 686	2 798 881

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2020-12-31	2019-12-31
Antal aktier	4 000	4 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 68 463 005 kronor, disponeras enligt följande:

	2020-12-31
Utdelning 4 000 aktier x 9,30 kr	37 200
Balanseras i ny räkning	68 425 805
Summa	68 463 005

Not 18 Ackumulerade överavskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Maskiner och inventarier	4 745 386	4 670 813
Summa	4 745 386	4 670 813

Not 19 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2020-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Restvärde byggnader och markanläggning	-	10 642 984	-10 642 985
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	10 642 984	-10 642 985
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	10 642 984	-10 642 985

2019-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Outnyttjat ränteavdrag	160 070	-	160 070
Restvärde byggnader och markanläggning	-	8 533 335	-8 533 335
Uppskjuten skattefordran/skuld	160 070	8 533 335	-8 373 265
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	160 070	8 533 335	-8 373 265

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2020-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran	-	-	-
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Restvärde byggnader och markanläggning	700 995 182	649 330 208	-51 664 974
	700 995 182	649 330 208	-51 664 974
2019-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Outnyttjat ränteavdrag	-	777 039	777 039
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Restvärde byggnader och markanläggning	558 298 631	516 874 676	-41 423 955
	558 298 631	517 651 715	-40 646 916

Not 20 Långfristiga skulder

Kapitalbindning	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	80 000 000	190 000 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	578 500 000	468 500 000
Summa	658 500 000	658 500 000

Belopp, 658 500 000, per 2020-12-31 kommer att återfinansieras.

Räntebindning (inkl ränteswappar)	2020-12-31	2019-12-31
Inom 1 år	318 500 000	243 500 000
Inom 1-2 år	30 000 000	-
Inom 2-3 år	-	105 000 000
Inom 3-4 år	150 000 000	-
Inom 4-5 år	70 000 000	150 000 000
Inom 5-6 år	-	70 000 000
Inom 6-7 år	40 000 000	-
Inom 7-8 år	50 000 000	40 000 000
Inom 8-9 år	-	50 000 000
Summa	658 500 000	658 500 000

Not 21 Finansiella instrument och riskhantering

	2020-12-31	2019-12-31
Lånevolym	658 500 000	658 500 000
Swapvolym	415 000 000	480 000 000
Snittränta %	1,08	1,22
Återstående räntebindningstid (år)	2,38	3,06
Återstående kapitalbindningstid (år)	2,40	2,59
Marknadsvärde Swap-portfölj	-17 255 180	-16 486 109

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde i balansräkningen. Företaget säkrar sin ränterisk genom ränteswappar. Säkringsredovisning tillämpas.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	1 035 584	889 415
Upplupna räntekostnader	1 328 628	1 461 915
Förskottsbetalda hyror	16 216 896	13 620 686
Övriga upplupna kostnader	761 246	1 603 470
Summa	19 342 354	17 575 486

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Ansvarsbelopp Fastigo	171 086	176 840
Summa ställda säkerheter	171 086	176 840

Eventalförpliktelser

Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte upptagits i balansräkningen.

Not 24 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	640	2 201
Banktillgodohavanden	21 926 918	19 329 992
21 927 558	19 332 193	

Beviljad ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår per balansdagen till 30 000 000kr.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 26 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:
Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:
(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Genomsnittligt sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:
Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:
Totala tillgångar - räntefria skulder.

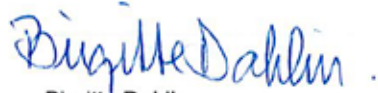
Räntefria skulder:
Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:
Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

Båstad 2021-03-16



Birgitte Dahlin
Styrelseordförande



Jan Ahlström

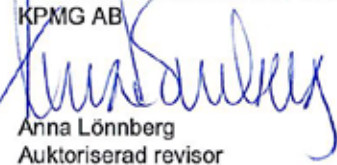


Håkan Hagström



Niclas Svanberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2021
KPMG AB



Anna Lönnberg
Auktoriserad revisor



Lisbeth Nilsson
Verkställande direktör



Arne Tegsell



Christian Nilsson



Birger Forsbrant





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Båstadhem AB, org. nr 556527-7059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Båstadhem AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Båstadhem ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Båstadhem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Båstadhem AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Båstadhem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortloppande 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.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

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

Båstad den 26 mars 2021

KPMG AB

Anna Lönnberg

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Datum
2020-03-02

Till
Till årsstämman i Båstadhem AB
Organisationsnr 556527-7059

För kännedom:
Kommunfullmäktige

Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Båstads kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Båstadhem AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

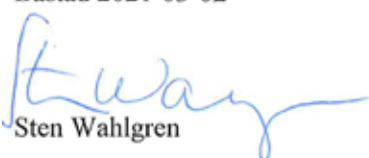
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge oss rimlig grund för bedömning och prövning.

Under 2020 granskade vi Båstadhem AB:s hantering av förtroendekänsliga områden och bisysslor. Rapporten är skickad till styrelsen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Båstad 2021-03-02


Sten Wahlgren


Ingvar Andreasson

Bilaga: Granskning av förtroendekänsliga områden och bisysslor



Fastighetsinnehav

Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Värdeår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxerings-värde (kSEK)
						2021-01-01		2020-12-31	2020
Hamnen 3	444	1900	246	166	412	992	4		
Borgen 3-4	101	1957	1 994	118	2 112	1 088	36	15 018	24 719
Biet 9	102	1959	1 964	227	2 191	1 105	30	12 735	24 668
Bromsen 15	103	1963	3 227	348	3 575	1 109	51	27 337	41 861
Körsbäret 1	104	1976	4 642	0	4 642	1 158	68	28 985	52 600
Hyllebäcken 6	105	1985	1 012	3	1 015	1 200	14	5 273	13 452
Malen 1:263 del	106	1986	5 401	758	6 159	1 182	82	43 949	123 871
Malen 1:263 del TRB	107	2017	3 131	4	3 135	1 693	45	79 890	
Valnöten 1	108	1991	4 073	0	4 073	1 266	60	30 132	57 498
Malen 1:166	109	1976		481	481		0	5 455	
Båstad 109:2	114	2018	1 072	0	1 072	1 611	16	34 993	21 000
Östra Karup 20:1	115	2010		41	41		0	-	
Ö Karup 21:14	116	1972	703	153	856	1 140	12	2 157	4 398
Slammarp 66:5	220	1962	1 685	469	2 154	1 181	36	34 413	15 720
Slammarp 64:3	222	1968	1 738	98	1 836	964	24	3 866	13 315
Slammarp 64:4	223	1972	2 027	14	2 041	1 030	36	4 525	14 547
Förslöv 26:1	225	1983	3 371	103	3 474	1 137	59	15 968	29 482
Förslöv 2:9	226	1989	1 239	0	1 239	1 111	16	6 093	10 352
Förslöv 26:2	227	1993		754	754		0	-	
Förslöv 2:42	230	2010	1 600	0	1 600	1 088	18	26 175	14 178
Slammarp 64:64	232	2013	2 120	0	2 120	1 504	32	38 533	26 905
Vistorp 7:93	233	2019	566		566	1 813	14	19 692	8 810
Hålarp 4:143	330	1959	603	100	703	1 029	12	2 813	4 554
Hålarp 4:182	331	1965	1 870	23	1 893	1 013	33	13 102	13 634
Böske 2:106	332	1980	2 245	175	2 420	1 107	36	8 965	18 299
Böske 2:109	333	1989	730	362	1 092	971	12	4 299	6 198
Kobben 7	440	1965	1 315	331	1 646	1 011	22	11 226	15 435
Kupan 5	441	1979	1 628	1	1 629	1 097	29	10 509	19 800
Torekov 98:49	442	1992	3 515	0	3 515	1 176	56	21 988	46 000
Tyfonen 1	446	2005	603	0	603	1 234	9	5 651	8 609
S:A HYRESHUS			54 320	4 729	59 049		862	513 742	629 905
Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Byggår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxerings-värde (kSEK)
						2021-01-01		2020-12-31	2020
Malen 1:263 106S	106S	1976	668	356	1 024	1 473	10	-	0
Förslöv 26:1S	225S	1983		385	385		0	-	0
Grevie 6:2	335S	1990	1 048	928	1 976	1 464	24	13 570	0
Valnöten 1S	108S	1991	272	164	436	1 369	5	-	0
Förslöv 26:2S	227S	1993	204	92	296	1 520	6	2 985	0
Förslöv 1:13	228S	1995	198	147	345	1 695	5	1 163	0
Östra Karup 20:1	115S	2010	1 291	1 898	3 189	1 707	36	33 398	0
Malen 1:263 110S	110S	2014	1 451	3 795	5 246	2 134	46	78 930	0
Förslöv 2:100	235S	2018	1 622	2 827	4 449		48	107 998	
S:A VÅRD & OMSORG			6 754	10 592	17 346		180	238 044	0
Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Byggår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxerings-värde (kSEK)
						2021-01-01		2020-12-31	2020
Citadellet 3	1402	2000		867	867		0	7 454	8 127
S:A fd Butab			0	867	867		0	7 454	8 127
TOTALT			61 074	16 188	77 262		1 042	759 240	638 032

	= Delad fastighet
	= Förvaltd fastighet
	= Kallhyra



BÅSTADHEM AB

Fridhemsvägen 7 A

269 31 BÅSTAD

0431-750 30

www.bastadhem.se