



ÅRSREDOVISNING

2018



Malens Trygghetsboende , Båstad

Innehåll

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Ekonomi & Finans	16
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Kassaflödesanalys	24
Noter	27
Underskrifter	35
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	38
Fastighetsinnehav	39



VD har ordet

Rättvisa hyror bra för alla!

Vi ser tillbaka på ett händelserikt 2018 där vi bl.a. jobbat med utveckling av företagets administrativa styrsystem för att ytterligare förbättra vår kundservice och styrning av bolagets fastighetsunderhåll. Underhåll och förbättring av fastigheterna pågår ständigt och under 2018 har Båstadhem genomfört flera större renoverings- och ombyggnadsprojekt. En lokal på Båtmansgatan i Torekov har byggts om till tre lägenheter, och fasadrenovering och fönsterbyten har genomförts på Jungmansgatan i Torekov och Bivägen i Båstad.

Klimatförändringar till följd av utsläpp i form av koldioxid och andra växthusgaser är en av vår tids största utmaningar. Arbetet med att reducera energiförbrukning och ställa om till förnyelsebar energianvändning är därför högt prioriterat hos Båstadhem. Vi har under de senaste åren och även under 2018 genomfört en rad projekt som har reducerat energiförbrukningen och från och med 2019 är all energianvändning i våra fastigheter förnyelsebar. Vi nöjer oss inte med det och har därför planerat för ett antal energisparåtgärder som ska genomföras under kommande år.

Många vill bo hos oss och jag kan med glädje konstatera att vi har många som står i kö för att få hyra lägenhet av Båstadhem.

Vi har därför påbörjat projektering för nybyggnation av 14 nya lägenheter i Förslöv med beräknad inflyttning december 2019. Vi har även påbörjat byggnation av ett nytt vård- och omsorgsboende bestående av 48 lägenheter. Boendet som är lokaliserat till Förslöv beräknas bli inflyttningsklart under mars 2020.

Efter en längre tids arbete, i samarbete med Hyresgästföreningen, har vi nu slutligen kommit i mål med utformning vår nya hyressättningsmodell som vi också för första gången tillämpat vid förhandlingen om 2019 års hyror. Vid hyressättning tas hänsyn till husets och lägenhetens standard och övriga egenskaper som har betydelse för hyresgästen. Jag är övertygad om att det leder till en rättvisare hyressättning och kommer därmed ytterligare förbättra det sedan tidigare stora förtroende och höga betyg som våra hyresgäster gett uttryckt för i våra hyresgästundersökningar.

Båstadhem har uppnått ett bra ekonomiskt utfall för år 2018. Resultatet belastas dock av engångskostnad med 6,9 Mkr på grund av omstrukturering av derivataportföljen. Omstruktureringen kommer dock leda till reducerade kapital-kostnader med motsvarande belopp under kommande tre år.

Ett viktigt mål för Båstadhem är att vi försäkrar oss om en framtida god lönsamhet och stabil ekonomi för att kunna uppfylla våra långsiktiga mål och behålla vår position som ett samhällsnyttigt fastighetsbolag till nytta för Båstad kommun och dess innevånare.

Vi ser fram emot kommande år med många intressanta projekt som ska genomföras och där är kanske det viktigaste på vilket sätt resultatet av pågående fastighetsutredning kommer att påverka Båstadhem. Utredningen ska ge underlag för beslut om hur de kommunal-ägda verksamhets-fastigheternas framtida fastighetsförvaltning ska organiseras. För närvarande sköter Båstadhem förvaltningen till vissa delar och Båstad kommun ansvarar för investeringar och nyproduktion.

Beslut i frågan väntas under 2019 och kan eventuellt leda till organisatoriska förändringar på Båstadhem.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till bolagets styrelseledamöter och alla våra duktiga och engagerade medarbetare för en fantastisk arbetsinsats under året samt till våra hyresgäster och övriga samarbetspartners för ett gott samarbete.

Lars Johansson

Tf VD

Förvaltningsberättelse

Bolaget

Båstadhem är ett helägt dotterbolag till Båstad kommun, som har till uppgift att inom Båstad 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 Magnus Ingvarsson t.o.m. 180824 och fr.o.m. 180827 har Lars Johansson varit tf VD.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Ronnie Wernersson, KPMG, Halmstad.

Styrelse och dess arbete

Styrelsen har hållit sju ordinarie samt två extra styrelsemöten under året.

Styrelsen har dessutom haft överläggningar med kommunstyrelsens presidium i sk ägarmöten.

Under året har antagits arbetsordning som bl.a. reglerar styrelseordförandens och VD:s ansvarsområden.

Den årliga genomgången av bolagets affärs-, jämställdhetsplan och plan mot diskriminering har skett.

Bolagets ekonomi följs regelbundet med hjälp av budgetjämförelser, likviditets- och nyckeltalsrapporter som ekonomichefen rapporterar.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 26 april 2018.

Lekmannarevisorer

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



Ledamöter under perioden 2018.01.01 - 2018.12.31

Styrelsen har bestått av sju ledamöter jämte suppleanter som utsetts av kommunfullmäktige i Båstads kommun.

Styrelseledamöter

Hans Grönqvist(BP) (ordförande)
 Ib Nilsson (C)
 Jan Ahlström (M)
 Ann Margret Kjellberg (S) (vice ordförande)
 Allan Sunnergren (MP)
 Ingemar Nilsson (SD)
 Kjell Andersson (BP)

Styrelsesuppleanter

Anders Dahlkvist (BP)
 Hans Ekwurtzel (MP)
 Christer Lindén (M)
 Niclas Svanberg (S)
 Marie Louise Aaröe (M)
 Joakim Gräbner (SD)
 Lars Casteborn (BP)

Organisation och personal

Organisationen består, förutom av tf verkställande direktör, av fyra avdelningar: Ekonomi, Administration, Drift och Uthyrning.

Båstadhem hade på bokslutsdagen
2018-12-31

23 anställda, 7 kontorsanställda och
16 fastighetsskötare.

Ekonomi, administration och uthyrning
leds av ekonomichefen.

Driftsavdelningen leds av cheferna för
Drift och Teknik samt Projekt och Underhåll
och är uppdelad på tre arbetsgrupper.

En underhållsgrupp med tre anställda
som svarar för underhåll samt
om- och tillbyggnader, en grupp som
sköter utemiljö/trädgård, samt en
fastighetsskötargrupp som sköter
hyreshusbeståndet och de kommunala
fastigheterna samt teknik.



Bolagets verksamhet

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2018 har Båstadhems ägardirektiv varit oförändrade sedan 2014.

Bolagets styrelse har i december 2015 antagit en Affärsplan som gäller fram till och med 2018.

Organisationsanslutning

SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

HBV, Husbyggnadsvaror HBV förening u.p.a.

Andelsföreningen Skånehem

Feelgood

Båstad Turism o Näringsliv, ekonomisk förening

Användarföreningen för Vitec fastighets system

Hyresgästföreningen

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

	2018	2017
Förhandlingsersättning	119 520	119 520
Boinflytande- och fritidsmedel	91 000	91 000
Summa kronor	210 520	210 520

Därutöver tillkommer 255 645 (77 333) kronor för lokalhyror som disponeras av Hyresgästföreningen och som redovisas som driftskostnad i resultaträkningen.

I december 2018 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen innebärande en hyreshöjning för 2019 med i genomsnitt 1,5%. Inför år 2019 har parterna enats om en modell för hur hyrorna ska sättas.

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. Resultatet är att samtliga lägenheter har åsatts en målhyra som gäller från och med 1 januari 2019. De hyresgäster som får höjda hyror skyddas genom att målhyrorna införs succesivt.

För 2019 ligger därmed hyreshöjningarna i intervallet mellan 0 kr och 200 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 2018 till 916 Tkr (791). Därtill kommer obetalda hyror och tjänster med 40 Tkr (11). Totalt blir detta tillsammans 956 Tkr (802), vilket motsvarar ett hyresbortfall på 1,13% (0,97 %).

Av hyresbortfallet avser 285 Tkr (348) bostäder och 631 Tkr (443) lokaler. Av hyresbortfallet för bostäder avser 45 Tkr (36) outhyrt och 240 Tkr (312) bortfall under reparation-standardhöjning.

Under året har 61 Tkr (46) 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 3 329 (2 350) sökande varav 1 289 (1 051) är aktiva.

Den övervägande delen av de sökande, 2 905 (2 020), är i dagsläget inte boende hos Båstadhem. Antal avflyttningar 2018 har varit 107 (159).

Omflyttningsfrekvens 2018 i samtliga bostäder har varit 12,7% (18,7%).

För att underlätta för Båstadhems hyresgäster har en app lanserats under året där de kan göra felanmälan, logga in på mina sidor, samt prenumerera på nyheter/notiser från Båstadhem.

Vidare möjliggör denna app att Båstadhem kan kommunicera ut nödvändig information snabbt.

Appen kan även användas av de som inte är hyresgäster hos Båstadhem idag, exempelvis av sökande som har registrerat sig i Båstadhems kö.

Fastighetsförvaltning

Underhåll och ombyggnad

Det totala underhållet under 2018 uppgick till 29 997 Tkr (26 261).

Under året har Båstadhem fortsatt satsat på underhåll och genomfört flera omfattande lägenhetsrenoveringar med nya kök och badrum. Året har tyvärr präglats av flera omfattande vattenläckor med höga kostnader för återställande som följd.

En beskrivning av bolagets större underhållsprojekt under året följer nedan:

- Nytt tak och takavvattning på Hagagatan 20 i Båstad.
- Installation av ny bergvärmeanläggning på Smedjegatan i Torekov.
- Installation av ny bergvärmeanläggning och fasadrenovering på Bivägen i Båstad.
- Fönsterbyte och fasadrenovering på Jungmansgatan 6 i Torekov.
- Målning av träfasader på Dubbelgårdsvägen i Förslöv.
- Byte till säkerhetsdörrar på Agardhsgatan i Båstad.
- Fönsterbyte på Almgården i Grevie.
- Installation av ny modern värmepump på Aromavägen i Båstad.

Beredskap

Båstadhem har under året upphandlat ny fastighetsjour, trygghetsjour och parkeringsövervakning som kommer att gälla från och med 2019.

Under 2018 har Avarn skött fastighetsjouren.

Grönyteskötseln

Under 2018 anställde Båstadhem fem säsongsanställda trädgårdsskötare, fördelat på Torekov, Förslöv och Båstad samt en sommarjobbare i Grevie.

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

Personal

Under 2018 har VDn och fastighetschefen slutat på Båstadhem.

Tjänsten som VD upprätthålls av en inhyrd tf VD på deltid och tjänsten som fastighetschef har inte återbesatts.

Vakansen har lösts genom omorganisation bland befintliga tjänstemän.

Denna tillfälliga organisation gäller under tiden som den pågående fastighetsutredningen pågår och beslut fattats om hur den framtida fastighetsförvaltningen inom kommunen ska organiseras

Miljö och energi

Miljöredovisning för 2018

Energiförbrukningen avseende uppvärmning uppgick till totalt 7 566 MWh (9 952), vilket motsvarar 107 kWh/m² (142).

Energiförbrukningen avseende fastighetsel uppgick till 1 706 MWh, vilket motsvarar 23,2 kWh/m² (23,7). I förbrukningen avseende fastighetsel ingår även delar av verksamhetsytor i vård & omsorgboenden.

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 fjärrvärmen varit 100% fossilfri.

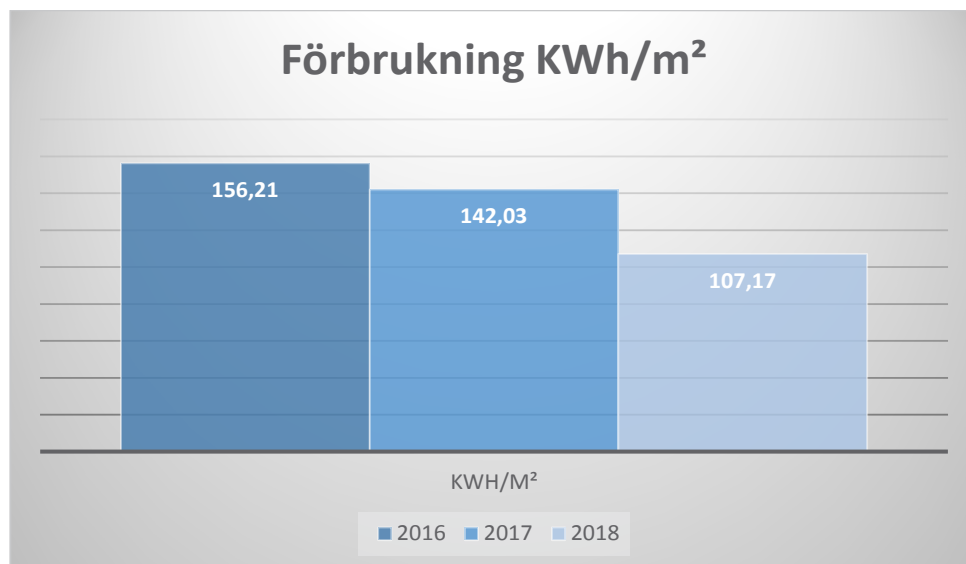
Energianvändningen för uppvärmning och fastighetsel har under året varit 97% fossilfri. Den fossila energianvändningen avser spetsvärme på Smedjegatan i Torekov fram till sommaren 2018, som då fick nytt uppvärmningssystem, samt

uppvärmning för fastigheten Hamnen 3 i Torekov som Båstadhem förvaltar åt Båstad kommun.

Av Båstadhem ägda fastigheter är framöver energiförbrukningen 100% fossilfri.

Under året har bolaget utfört följande energibesparande åtgärder:

- Byte från gaspanna till bergvärmeanläggning på Bivägen i Båstad.
- Byte av oljepanna till ny bergvärmeanläggning på Smedjegatan i Torekov
- Byte från kopplade till energiklassade fönster på Jungmansgatan i Torekov
- Byte från kopplade till energiklassade fönster på Almgården i Grevie
- Byte till ny effektivare värmeväxlare på Aromavägen i Båstad



HAGA PARK



Utsikter för år 2019

Företaget förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året.

Företagets konsolidering är något förbättrad men en större ökning av soliditeten är önskvärd.

Strävandena fortsätter för att driva företagets ekonomi så att ett överskott årligen kan läggas till det egna kapitalet och nedbringa skuldsättningen.

Företaget kommer att fortsätta att ha en aktiv lånehantering genom bland annat räntederivat.

Den stora frågan under 2019 kommer att vara hur den framtida förvaltningen av Båstad kommuns fastigheter bäst ska bedrivas. En omfattande utredning ska under våren genomföras för att belysa alla effekter av de olika förvaltningsformerna; bolagsbildning, förvaltning i egen regi eller

fortsatt förvaltningsavtal.

Det är viktigt att få ett ordentligt beslutsunderlag då frågan är väsentlig för både Båstad kommun och Båstadhems framtida långsiktiga organisation och arbete.

Omfattande underhåll i form av takbyte, fönsterbyte, fasadrenovering och nya inglasade balkonger på Bjärehemsvägen och Mercurievägen i Förslöv.

Projekterings- och planeringsarbetet för den framtida gestaltningen av Sandbäcksområdet i Förslöv fortsätter.

Nybyggnadsprojekten Haga Park och Mejeriet i Förslöv fortgår med inflyttning för Mejeriet i december 2019 och Haga Park i mars 2020.

Ekonomi och finans

Årets resultat efter finansiella poster blev -710 Tkr (8 595).

Intäkter

Bostadshyrorna höjdes med 0,65 % från och med 1 januari 2018 enligt en 2-års-uppgörelse med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne 2016. Totala hyresintäkter uppgick till 83 757 Tkr (81 279). Övriga intäkter uppgick till 21 355 Tkr (26 284), där förvaltningsuppdraget åt Båstad kommun står för 20 326 Tkr (19 352).

Driftskostnader

Uppvärmningskostnaderna avseende det egna beståndet uppgick till 7 932 Tkr (9 256). Det motsvarar 112 kr/m² (132). Övriga driftskostnader uppgick till 8 688 Tkr (8 280), 118 kr/m² (114).

Underhållskostnader

Planerat underhåll uppgick under året till 6 964 Tkr (9 325), motsvarande 95 kr/m² (128). Kostnader för akut underhåll uppgick till 5 201 Tkr (5 715), motsvarande 71 kr/m² (78). Därutöver har underhåll utförts med 17 832 Tkr (11 221) Tkr som har aktiverats som komponenter i anläggningstillgångar. Totalt underhåll 29 997 Tkr (26 261) motsvarande 409 kr/m² (361).

Personal

Personalkostnaden uppgick till 14 791 Tkr (15 485). Av personalkostnaden 2018 är 3 827 Tkr (3 706) hänförlig till förvaltningen av de kommunala fastigheterna. Antalet anställda har haft ett genomsnitt av 25 (25). Av bolagets pensionskostnader på 950 Tkr (1 978) avser 305 Tkr (1 451) bolagets VD. Bolagets VD slutade i augusti 2018 men har haft anställning med avgångslön hela året.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgick till 18 139 Tkr (16 001).

Kapitalkostnader

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.

Utestående ränteswap-avtal uppgår till 390 Mkr (380). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 18,8 Mkr (29,6) i avtalen.

Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid.

Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnads-ersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswap-avtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet att löpande elimineras.

Derivatportföljen hade en stor andel ränteswapar med slutförfall 2021, vilket medförde en ojämn förfallostruktur gällande bolagets räntebindning och en risk förknippad med att ha en stor andel förfall koncentrerat till en begränsad tid. Därför beslutade bolagets styrelse att dra nytta av den historiskt låga räntenivån till att strukturera om portföljen.

Under året genomförda åtgärder till en kapitalkostnad på ca 6,9 Mkr (4,0), har inneburit att bolaget fått en förbättrad räntebindningsstruktur, lägre momentan snittränta och tillsammans med föregående års åtgärder en lägre räntekostnad motsvarande ca 3,3 Mkr årligen de kommande 3 åren.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen på bokslutsdagen uppgår till 3,05 år (3,25) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,34 % (1,81).

Bolaget har en checkkredit på 30 Mkr att användas för pågående investeringsprojekt. På bokslutsdagen var den utnyttjad med 0 Mkr (0).

På bokslutsdagen var låneskulden 528,5 Mkr (528,5). Ingen amortering har gjorts under året. Avslutade projekt har aktiverats med 19,3 Mkr (146,4).

Under året har 1 fastighet sålts för 6,4 Mkr. Fastigheten är en industrifastighet som tillfördes bolaget vid fusion 2011 med Båstad Utvecklingsbolag AB, Butab. Försäljningen genererade en bokförd förlust på 0,3 Mkr. Fastigheten såldes enligt avtal till Lindab Profil AB som har varit hyresgäst där sedan 1992.

Kapitalkostnad 2018 för upptagna lån har varit 16,2 Mkr (13,7), därtill kommer kostnad för borgensavgift med 1,4 Mkr (1,4).

Total kapitalkostnad 17,6 Mkr (15,0), varav kostnad på 6,9 Mkr (4,0) är för omstrukturering i derivatportföljen.

Projekten har belastats med sin del av kapitalkostnaden, totalt 1,3 Mkr (1,2) och resultatet med 13,7 Mkr (10,3).

Avgift för kommunal borgen har erlagts med 0,25%, 1 396,2 Tkr (1 296,2), på borgensåtagandet per 180101. Ränteintäkterna har varit 13,7 Tkr (19,6). Utdelning på andelar har varit 2,0 Tkr (2,0).



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 marknadsmässig schablon har tillämpats på driftskostnaderna.

En fastighets värde utgörs av summan av de nuvärdesberäknade årliga driftsnettona samt restvärdet. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdesberäkningar. Initialt direktavkastningskrav är 5,01% (5,25) i genomsnitt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 1 013,0 (949,0) Mkr. Detta värde överstiger bokfört värde med 410,4 Mkr (342,8).



Malmgården, Båstad
Foto: Anders Andersson

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning, kkr

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	83 757	81 279	79 447	79 447	83 214
Resultat efter finansiella poster	-710	8 595	3 136	-3 899	5 324
Rörelsemarginal %	20,1	23,6	16,8	10,8	24,0
Balansomslutning	671 659	657 133	617 593	540 099	536 598
Avkastning på sysselsatt kapital %	2,7	3,6	2,1	1,7	4,0
Avkastning på eget kapital %	-0,8	9,0	3,6	-4,6	6,0
Soliditet %	14,0	14,6	14,1	15,7	16,4

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 000 000	33 621 783	26 437 487
Effekt av ändring av redovisningsprincip <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			28 004 099
Utdelning			-53 600
Årets resultat			14 736
Vid årets slut	4 000 000	33 621 783	54 402 722

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 54 402 722 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning 4 000 aktier á 1,84kr	7 368
Balanseras i ny räkning	54 395 354
Summa	54 402 722

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning		83 757 408	81 279 413
Övriga rörelseintäkter	2	21 354 800	26 284 013
		105 112 208	107 563 426
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-54 982 551	-56 891 206
Personalkostnader	4	-14 791 366	-15 485 471
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11,13	-18 138 582	-16 000 902
Övriga kostnader	5,6	-342 020	-26 385
Rörelseresultat		16 857 689	19 159 462
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-	3 619 711
Intäkter från övriga värdepapper	8	2 000	2 000
Ränteintäkter	8	13 711	19 632
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-17 583 347	-14 205 449
Resultat efter finansiella poster		-709 947	8 595 356
Resultat före skatt		-709 947	8 595 356
Skatt på årets resultat	10	724 683	-1 295 022
Årets resultat		14 736	7 300 334

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11,12	602 551 125	606 340 463
Inventarier	13	8 030 009	8 375 869
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	33 286 420	13 876 675
		<u>643 867 554</u>	<u>628 593 007</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	14	41 400	41 400
		<u>41 400</u>	<u>41 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>643 908 954</u>	<u>628 634 407</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	2 754 236	1 698 452
Aktuell skattefordran		831 250	360 069
Övriga fordringar		1 962 626	2 332 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 648 988	2 596 628
		<u>7 197 100</u>	<u>6 987 956</u>
Kassa och bank		<u>20 552 748</u>	<u>21 510 590</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>27 749 848</u>	<u>28 498 546</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>671 658 802</u>	<u>657 132 953</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	4 000 000	4 000 000
Reservfond		33 621 783	33 621 783
		<u>37 621 783</u>	<u>37 621 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		54 387 986	47 141 252
Årets resultat	18	14 736	7 300 334
		<u>54 402 722</u>	<u>54 441 586</u>
Summa eget kapital		<u>92 024 505</u>	<u>92 063 369</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	19	2 888 898	2 888 898
		<u>2 888 898</u>	<u>2 888 898</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	7 260 644	7 985 327
		<u>7 260 644</u>	<u>7 985 327</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	528 500 000	528 500 000
		<u>528 500 000</u>	<u>528 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 494 269	4 474 021
Övriga kortfristiga skulder		658 859	1 174 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	16 831 627	20 047 008
		<u>40 984 755</u>	<u>25 695 359</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>671 658 802</u>	<u>657 132 953</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		16 857 689	19 159 462
Avskrivningar/Nedskrivningar		18 138 582	16 000 902
Övriga ej likviditetspåverkande poster		342 019	-6 579 211
		35 338 290	28 581 153
Erhållen ränta		13 711	19 632
Erhållna utdelningar		2 000	2 000
Erlagd ränta		-18 587 707	-15 026 937
Betald skatt/erhållen skatt		-471 180	759 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 295 114	14 334 949
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring varulager		-	153 888
Förändring kundfordringar		-1 055 784	3 214 879
Förändring övriga kortfristiga fordringar		1 317 821	-1 513 558
Förändring leverantörsskulder		19 020 248	-10 410 532
Förändring övriga rörelseskulder		-2 726 492	2 230 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 850 907	8 010 477
Investeringsverksamheten			
Avyttring av dotterföretag		-	3 669 711
Investeringar i anläggningstillgångar		-40 313 539	-68 819 674
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 558 390	20 067 644
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 755 149	-45 082 319
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	40 000 000
Utbetald utdelning till ägare		-53 600	-53 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-53 600	39 946 400
Årets kassaflöde		-957 842	2 874 558
Likvida medel vid årets början		21 510 590	18 636 032
Likvida medel vid årets slut	25	20 552 748	21 510 590

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).

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.

Bolaget har tidigare redovisat skillnaden mellan bokfört planenligt värde och det skattemässiga restvärdet på byggnader och markanläggningar som ackumulerade överavskrivningar under obeskattade reserver. Redovisningen ändras nu till att visa dessa överavskrivningar som fritt eget kapital efter avdrag för uppskjuten skatt. Rättelse har skett genom att jämförelsetalen för balans- och resultaträkning för föregående år har omräknats.

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.

Materiella anläggningstillgångar

	År
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 innehas 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.

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 räntetäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde.

Koncernredovisning har ej upprättats enligt 7 kap. 3 a § ÅRL, innehav av dotterbolag som är utan väsentlig betydelse.

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 intäkter

Övriga intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga intäkter	1 028 333	327 641
Vinst vid försäljning fastigheten Bjärehemmet	-	6 604 802
Förvaltningsintäkter avseende kommunägda fastigheter	20 326 467	19 351 570
Summa	21 354 800	26 284 013

Not 3 Externa kostnader och ersättning till revisorer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Energiförbrukning, uppvärmning		
Inköp av olja	212 001	650 572
Inköp av el	1 853 932	1 411 100
Inköp av gas	5 866 121	7 194 661
Summa	7 932 054	9 256 333
Planerat underhåll	6 964 137	9 325 024
Reparationer	5 201 354	5 715 281
VA, renhållning	4 666 384	4 817 958
El, ej uppvärmning	2 055 920	2 274 777
Övrig fastighetsskötsel	1 966 151	1 186 954
Fastighetsskatt	1 203 339	1 448 020
Övriga kostnader	8 354 996	7 154 749
	30 412 281	31 922 763
Förvaltningskostnader avseende kommunägda fastigheter	16 499 848	15 645 406
	16 499 848	15 645 406
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	59 062	66 704
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	51 181	-
Lekmannarevisor	28 125	-
	138 368	66 704
Summa	54 982 551	56 891 206

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	Varav män	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män
Sverige	25	17	25	17
Totalt	25	17	25	17

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	12%	12%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelse och VD	1 068 604	1 126 424
Övriga anställda	8 094 010	7 472 720
Summa	9 162 614	8 599 144
Sociala kostnader	4 017 838	4 904 416
(varav pensionskostnader) 1)	949 830	1 978 221

1) Av bolagets pensionskostnader avser 305 302 kr (f.å. 1 450 523 kr) bolagets ledning avseende 1 (1) person. Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Vid uppsägning från arbetsgivarens sida uppbär VD lön under ett år.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förlust vid avyttring Vistorp 7:182	279 441	-
Förlust vid avyttring byggnadskomponenter	62 579	-
Förlust vid avyttring inventarier	-	26 385
Summa	342 020	26 385

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	-	10 480
Mellan ett och fem år	-	-
	-	10 480
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	10 596	114 245

Under 2018 har inga nya leasingavtal ingåtts.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	3 619 711
Summa	-	3 619 711

Not 8 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning på andelar	2 000	2 000
Ränteintäkter, övriga	13 711	19 632
Summa	15 711	21 632

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader	16 187 097	12 909 199
Avgifter för kommunal borgen	1 396 250	1 296 250
Summa	17 583 347	14 205 449

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppskjuten skatt	-724 683	1 295 022
Summa	-724 683	1 295 022

Avstämning av effektiv skatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Resultat före skatt	-709 947	8 595 356
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-156 188	1 890 978
<i>Skatteeffekt av skattemässiga justeringar</i>		
Effekt av ändrade skattesatser	-597 873	-
Ej avdragsgilla kostnader	29 378	200 628
Ej skattepliktiga intäkter	-	-796 410
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-174
Redovisad effektiv skatt	-724 683	1 295 022

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	757 740 812	643 154 053
-Nyanskaffningar	19 722 820	146 409 712
-Avyttringar och utrangeringar	-23 333 940	-31 822 953
Vid årets slut	754 129 692	757 740 812
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-151 400 349	-145 955 699
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	16 641 655	9 424 432
-Årets avskrivning	-16 819 873	-14 869 082
Vid årets slut	-151 578 567	-151 400 349
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-9 348 163
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	9 348 163
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	602 551 125	606 340 463
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	58 494 219	57 392 844
Redovisat värde vid årets slut	58 494 219	57 392 844
Taxeringsvärde byggnader	375 562 000	366 745 000
Taxeringsvärde mark	131 907 000	133 137 000
	507 469 000	499 882 000
Pågående projekt		
Fasad- och fönsterbyte Astrakanvägen i Båstad	-	7 414 731
Vård- och omssorgsboende i Förslöv	5 552 493	2 934 539
Fasad- och fönsterbyte Mercurivägen/Bjärehemsvägen i Förslöv	4 935 576	-
Bergvärme Bivägen i Båstad	7 096 189	-
Bervärme Smedjegatan i Torekov	2 754 259	-
Fönsterbyte Almgården i Grevie	2 009 524	-
Ombyggnad lokal till lägenheter Båtsmansgatan i Torekov	6 382 990	-
Övrigt	4 555 389	3 527 405
Summa	33 286 420	13 876 675

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	945 338 000	792 999 000
Vid årets slut	1 013 000 000	945 338 000

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 5,01% (5,25) i genomsnitt.

Not 13 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 998 217	15 741 196
-Nyanskaffningar	1 145 620	1 685 462
-Avyttringar och utrangeringar	-496 281	-428 441
	17 647 556	16 998 217
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 622 348	-7 664 609
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	323 510	174 081
-Årets avskrivning	-1 318 709	-1 131 820
	-9 617 547	-8 622 348
Redovisat värde vid årets slut	8 030 009	8 375 869

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41 400	41 400
Redovisat värde vid årets slut	41 400	41 400

Not 15 Hyreskontraktens löptider

	Förfalloår	Antal	M ²	Årshyra	Andel årshyra%
Bostäder	2019	985	59 211	71 201 425	81,9
Lokaler	2019	97	2 926	2 636 627	3,0
	2020	9	1 845	1 949 065	2,2
	2021	2	278	390 643	0,5
	>2023	9	6 866	8 734 458	10,0
	outhyrt	12	1 191	1 453 663	1,7
Övrigt	2019	135	1 028	418 898	0,5
	outhyrt	103	48	188 655	0,2
Totalt		1 352	73 393	86 973 434	100

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Båstad kommun underskott förvaltningsavtal	-	177 885
Övrigt förutbetalt	1 648 988	2 418 743
Summa	1 648 988	2 596 628

Not 17 Antal aktier och kvotvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Antal aktier	4 000	4 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 54 402 722 kronor, disponeras enligt följande:

	2018-12-31
Utdelning 4 000 aktier x 1,84 kr	7 368
Balanseras i ny räkning	54 395 354
Summa	54 402 722

Not 19 Ackumulerade överavskrivningar

	2018-12-31	2017-12-31
Maskiner och inventarier	2 888 898	2 888 898
Summa	2 888 898	2 888 898

Not 20 Uppskjuten skatt

2018-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Outnyttjat underskott	769 373	-	769 373
Restvärde byggnader och markanläggning	-	8 030 017	-8 030 017
Uppskjuten skattefordran/skuld	769 373	8 030 017	-7 260 644
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	769 373	8 030 017	-7 260 644
 <i>2017-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Outnyttjat underskott	773 452	-	773 452
Restvärde byggnader och markanläggning	-	8 758 779	-8 758 779
Uppskjuten skattefordran/skuld	773 452	8 758 779	-7 985 327
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	773 452	8 758 779	-7 985 327

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2018-12-31			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Outnyttjat underskott	-	3 734 820	3 734 820
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Restvärde byggnader och markanläggning	544 056 906	505 076 243	-38 980 663
	544 056 906	508 811 063	-35 245 843
2017-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Outnyttjat underskott	-	3 515 694	3 515 694
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Restvärde byggnader och markanläggning	548 947 619	509 134 986	-39 812 633
	548 947 619	512 650 680	-36 296 939

Not 21 Långfristiga skulder

Kapitalbindning	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	183 500 000	155 000 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	345 000 000	373 500 000
Summa	528 500 000	528 500 000

Belopp, 528 500 000, per 2018-12-31 kommer att återfinansieras.

Räntebindning (inkl ränteswapar)	2018-12-31	2017-12-31
Inom 1 år	138 500 000	148 500 000
Inom 2-3 år	170 000 000	260 000 000
Inom 4-5 år	130 000 000	30 000 000
Inom 5-6 år	-	-
Inom 6-7 år	50 000 000	50 000 000
Inom 7-8 år	-	-
Inom 8-9 år	-	-
Inom 9-10 år	40 000 000	40 000 000
Summa	528 500 000	528 500 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,05 år (3,25) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,34% (1,85%). Vid årets slut var volymen ränteswapar 390 Mkr (380).

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	953 352	338 345
Upplupna räntekostnader	1 498 275	2 502 635
Förskottsbetalda hyror	12 213 474	15 164 711
Övriga upplupna kostnader	2 166 526	2 041 317
Summa	16 831 627	20 047 008

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Ansvarsbelopp Fastigo	180 710	172 837
Summa ställda säkerheter	180 710	172 837

Eventualförpliktelser

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

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 25 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	1 497	-
Banktillgodohavanden	20 551 251	21 510 590
	20 552 748	21 510 590

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

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 2019-03-12



Hans Grönqvist
Styrelseordförande



Lars Johansson
Verkställande direktör



Ann Margret Kjellberg



Jan Ahlström



Kjell Andersson



Ib Nilsson



Ingemar Nilsson



Allan Sunnergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-12



Ronnie Wernersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min 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 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.

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 Båstadhem 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Båstadhem 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Båstadhem 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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.

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

Båstad den 12 mars 2019



Ronnie Wernersson
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Båstadhem AB, Båstad kommun**

Till årsstämman i Båstadhem AB
organisationsnummer 556527-7059

Till fullmäktige i Båstads kommun

Granskningsrapport för år 2018

Vi, av fullmäktige i Båstad 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.

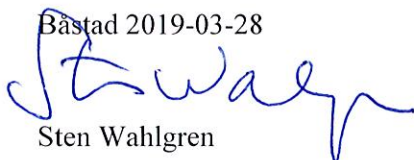
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Under 2018 granskade vi bolagets följsamhet gentemot lagen om offentlig upphandling. Vi fann att Båstadhem AB har tydliga riktlinjer för upphandlingsverksamheten, men att dessa bör utvecklas avseende de s.k. direktupphandlingarna (inköp under tröskelvärdet). 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 2019-03-28



Sten Wahlgren



Ingvar Andreasson

Bilaga: Granskning av upphandling enligt LOU

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)
						2019-01-01		2018-12-31	2018
Hamnen 3	444	1900	246	166	412	1 062	4		
Hålarp 4:212	336	1929	213	249	462	1 062	4	1 053	1 432
Borgen 3-4	101	1957	1 994	113	2 107	1 067	36	14 848	20 393
Biet 9	102	1959	1 964	227	2 191	1 080	30	9 931	20 578
Hålarp 4:143	330	1959	603	100	703	985	12	1 295	3 021
Slammarp 66:5	220	1962	1 755	518	2 273	1 126	37	9 716	10 666
Bromsen 15	103	1963	3 227	313	3 540	1 087	51	21 531	34 431
Hålarp 4:182	331	1965	1 870	23	1 893	1 005	33	12 327	9 062
Kobben 7	440	1965	1 315	321	1 636	999	22	9 896	12 554
Slammarp 64:3	222	1968	1 873	98	1 971	964	24	3 881	8 935
Slammarp 64:4	223	1972	2 027	14	2 041	1 022	36	4 657	10 238
Ö Karup 21:14	116	1972	703	153	856	1 095	12	1 758	3 216
Körsbäret 1	104	1976	4 642	0	4 642	1 108	68	28 946	43 200
Malen 1:166	109	1976		485	485		0	5 756	
Malen 1:263 del	106	1976	5 206	1 078	6 284	1 333	79	44 762	107 167
Kupan 5	441	1979	1 628	0	1 628	1 082	29	7 803	16 400
Böske 2:106	332	1980	2 245	175	2 420	1 073	36	7 520	12 285
Förslöv 26:1	225	1983	3 371	103	3 474	1 094	59	14 829	20 484
Hyllebäcken 6	105	1985	1 012	3	1 015	1 162	14	5 090	11 239
Böske 2:109	333	1989	730	362	1 092	932	12	4 049	4 321
Förslöv 2:9	226	1989	1 239	0	1 239	1 090	16	4 659	7 760
Valnöten 1	108	1991	4 073	0	4 073	1 237	60	31 158	48 922
Torekov 98:49	442	1992	3 515	0	3 515	1 161	56	15 962	35 800
Förslöv 26:2	227	1993		615	615		0	1	
Tyfonen 1	446	2005	603	0	603	1 220	9	5 920	7 357
Förslöv 2:42	230	2010	1 600	0	1 600	1 057	18	27 375	12 366
Östra Karup 20:1	115	2010		41	41		0	1	
Slammarp 64:64	232	2013	2 120	0	2 120	1 482	32	40 435	19 250
Malen 1:263 del TRB	107	2017	3 131		3 131	1 649	45	83 845	
Båstad 109:2	114	2018	1 072	0	1 072	1 596	16	36 576	18 020
Vistorp 7:93	233	2018			0			274	252
S:A HYRESHUS			53 977	5 157	59 134		850	455 854	499 349
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)
						2019-01-01		2018-12-31	2018
Malen 1:263 106S	106S	1976	668	356	1 024	1 449	10	1	0
Förslöv 26:1S	225S	1983		385	385		0	1	0
Grevie 6:2	335S	1990	1 048	928	1 976	1 440	24	12 497	0
Valnöten 1S	108S	1991	272	164	436	1 347	5	1	0
Förslöv 26:2S	227S	1993	306	471	777	1 496	9	3 150	0
Förslöv 1:13	228S	1995	198	147	345	1 668	5	1 086	0
Östra Karup 20:1	115S	2010	1 291	1 871	3 162	1 679	36	35 698	0
Malen 1:263 110S	110S	2014	1 451	3 795	5 246	2 100	46	84 670	0
Förslöv 2:100	235S	2018						1 668	
S:A VÄRD & OMSORG			5 234	8 117	13 351		135	138 772	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)
						2019-01-01		2018-12-31	2018
Citadellet 3	1402	2000		867	867		0	7 925	8 120
S:A fd Butab			0	867	867		0	7 925	8 120
TOTALT			59 211	14 141	73 352		985	602 551	507 469

	= Delad fastighet
	= Förvaltnad fastighet
	= Kallhyra

Båstadhem AB
Fridhemsvägen 7 A
269 31 BÅSTAD
0431-750 30 www.bastadhem.se