

BÅSTADHEM AB
ÅRSREDOVISNING
2017



innehåll

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Ekonomi och finans	16
Reslutaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	23
Noter	24
Underskrifter	34
Revisionsberättelse	35
Granskningsrapport	37
Fastighetsinnehav	38

VD har ordet

December 2017 tillträdde jag som VD på Båstadhem. Min tidigare erfarenhet från Båstad och Bjärehalvön är att vi som familj var här ganska ofta med barnen, dels i mysiga Båstad, den underbara naturen på Hovs hallar som att köpa en god glass nere vid Torekovs hamn. Vi får inte heller glömma utsikten vid rastplatsen längs med Italienska vägen och all naturupplevelse på Bjärehalvön.

Nu har jag börjat titta på Båstad och Bjärehalvön med lite andra ögon och börjat upptäcka mycket nytt som en entreprenörsanda, ambitioner och glädje.

Båstadhem presterar en förträfflig kundnöjdhet, bra miljöprestanda i fastigheterna tillsammans med mycket kompetenta medarbetare.

Jag kan med glädje konstatera att vi kan lägga ett framgångsrikt 2017 bakom oss.

Under 2017 har det skett inflyttningar i Malens Trygghetsboende, Båstad av 45 lägenheter samt på Trollbäcken, f d äppelodling, i Båstad med 16 lägenheter.

Under året har vi jobbat med att göra om lokaler i några fastigheter till lägenheter. Detta utmynnar i att vi får ytterligare 6 lägenheter när de är färdigställda. 3 i Greve (i f d kommunhuset) som ligger under detaljplaneändring och 3 i Torekov (i f d Båtsmansgårdens Servicehus).



2017 är det sjunde året som Båstadhem förvaltat kommunens fastigheter. Båstads kommun har gjort en utredning som ska belysa hur den framtida förvaltningen av kommunens fastigheter bäst ska bedrivas. Hur kommunen beslutar i denna fråga är mycket intressant och avgörande för Båstadhem.

Vi har ju nu under 7 år anpassat vår organisation och administration efter de förutsättningar som givits oss. Väljer kommunen att ta tillbaka förvaltningen till sin egen organisation eller lägger ut uppdraget på någon annan aktör så påverkas Båstadhems organisation. Och om man väljer att låta Båstadhem ta över och äga kommunlokalerna så får det administrativa effekter som t ex dotterbolagsbildning etc.

2017 har vi bytt ut alla lägenhetsdörrar på Bivägen 6-10, Hagagatan 20-22 och på Astrakanvägen 2-14 till säkerhetsdörrar för att öka tryggheten för våra hyresgäster. På Astrakanvägen har vi dessutom bytt ut fönstren till energiklassade fönster, nya balkongpartier och utvändig ommålning.

Under 2017 har vi fortsatt att genomföra administrativa förbättringar.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare i bolaget och till styrelsen samt samarbetspartners som alla på ett eller annat sätt medverkat till Båstadhems verksamhet under det gångna året.

Magnus Ingvarsson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Båstadhem AB, org.nr 556527-7059, avger härmed följande årsredovisning för bolagets verksamhet 2017-01-01 - 2017-12-31

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 drifts-uppdrag för annan uppdragsgivares räkning.

Styrelse och dess arbete

Styrelsen har hållit sju ordinarie styrelsemöten under året. Styrelsen har haft en heldags-konferens.

Styrelsen har dessutom haft överläggningar med kommunstyrelsens presidium i s k ägarmöten.

Under året har antagits arbetsordning som bl.a. reglerar styrelseordförandens och VD:s ansvars-områden.

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 20 april 2017.

VD

VD och styrelsens sekreterare har varit Robert Falk och fr.o.m. 1 december Magnus Ingvarsson.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Ronnie Wernersson, KPMG, Halmstad med Peter Zell, KPMG, Halmstad som ersättare.

Lekmannarevisorer

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



Ledamöter under perioden 2017.01.01 – 2017.12.31

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)
Irene Ebbesson (S)
Marie Louise Aarøe (M)
Joakim Gräbner (SD)
Lars Casteborn (BP)



*Ledningsgrupp:
Lisbeth Nilsson Ekonomichef, Magnus Ingvarsson VD, Niklas Örning Fastighetschef*

Organisation och personal

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

Båstadhem hade på bokslutsdagen 2017-12-31 24 anställda. 8 kontorsanställda och 16 fastighetsskötare.

Under 2017 har fyra fastighetsskötare slutat på Båstadhem samt VD:n som har gått i pension. Bolaget har under året nyanställt i samma omfattning och har för närvarande inga vakanta tjänster.

Ekonomi, administration och uthyrning leds av ekonomichefen.

Driftsavdelningen leds av fastighetschefen och är uppdelad på 3 arbetsgrupper. En underhållsgrupp med tre anställda som svarar för underhåll samt om- och tillbyggnader, samt 2 fastighetsskötargrupper där den ena sköter hyreshusbeståndet och den andra 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 2017 har Båstadhems ägardirektiv varit oförändrade sedan 2014.

Bolaget har till ägaren - Båstad kommun - under året lämnat förslag på förnyade ägardirektiv.

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.

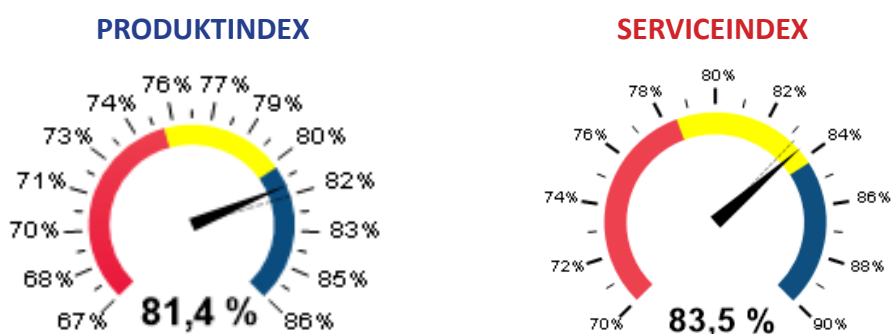
Andelsföreningen Skånehem

Feelgood

Båstad Turism o Näringsliv, ekonomisk förening

Användarföreningen för Vitec fastighetssystem

AktivBo hyresgäst undersökning 2017



Marknad

Uthyrningen

Uthyrningssituationen har varit god. Hyresbortfallet uppgick 2017 till 791 Tkr (835). Därtill kommer obetalda hyror och tjänster med 11 Tkr (71).

Totalt blir detta tillsammans 802 Tkr (906), vilket motsvarar ett hyresbortfall på 0,97% (1,13 %). Av hyresbortfallet avser 348 Tkr (267) bostäder och 443 Tkr (568) lokaler.

Av hyresbortfallet för bostäder avser 36 Tkr outhyrt och 312 Tkr bortfall under repation-standardhöjning.

Efterfrågan på lägenheter är hög och bolaget har en låg vakansgrad. För att få hyra en lägenhet lämnas en intresseanmälan via en internet-baserad 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 2 350 sökande varav 1 051 är aktiva.

Den övervägande delen av de sökande, 2 020, är i dagsläget inte boende hos Båstadhem. Antal avflyttningar 2017 har varit 159 (183). Omflyttningsfrekvens 2017 i samtliga bostäder har varit 18,7% (22,0%).

För att underlätta för Båstadhems hyresgäster har arbete påbörjats med att ta fram en app där de kan göra felanmälan, logga in på mina sidor, samt prenumerera på nyheter/notiser från Båstadhem. Vidare ska denna app möjliggöra för Båstadhem att kommunicera ut nödvändig information snabbt.

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

Under året följde bolaget upp den hyresgäst-enkät som gjordes 2015 med att göra en ny enkät. Utfallet på den enkäten visade på att Båstadhem nu har högre NKI (nöjd kund index) på nästan alla punkter. I samband med presentationen av enkäten hölls en work-shop med samtliga anställda för att direkt följa upp och ta fram förslag på förbättringar efter synpunkter från våra hyresgäster inom respektive bostadsområde.



Hyresgästföreningen

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

	2017	2016
Förhandlingsersättning	119 520	116 928
Boinflytande- och fritidsmedel	91 000	91 000
Summa kronor	210 520	207 928

Därutöver tillkommer 77 333 (122 480) kronor för lokalhyror som disponeras av Hyresgästföreningen och som redovisas som driftskostnad i resultaträkningen.

I december 2016 träffades en 2-års överenskommelse med Hyresgästföreningen innebärande en hyreshöjning för 2017 med 0,55% och för 2018 med 0,65%.

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.



Fastighetsbestånd

Vid verksamhetsårets utgång förvaltare bolaget 982 lägenheter, 125 lokaler, 49 garage och 19 carportar.

Fastigheterna redovisas i bilaga med lägenhetsfördelning, hyresintäkt, bokfört restvärde och taxeringsvärde.

Den ägda förvaltare ytan uppgår till 77 754 m².

Båstadhem förvaltar och äger idag samtliga av kommunens omsorgsbostäder och tillhörande servicelokaler.

Sedan 1998 förvaltar Båstadhem kommunens bostadsfastighet Hamnen 3 i Torekov. 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 2017 till 61 227 m².

Nybyggnation

Projektering och nyproduktion

Bolaget har nyproducerat 62 lägenheter under 2017.

Under 2017 har byggnationen av Malens Trygghetsboende i Båstad avslutats. Inflyttning i Trygghetsboendet har skett i tre etapper 1/3, 1/4 och 1/5.

På Trollbäcken i Båstad har byggnationen av 16 hyresrättslägenheter kunnat slutföras. Inflyttning skedde den 29 september 2017.

Bolaget har vid årets slut totalt 13 877 Tkr upparbetade i pågående projekt.

Underhåll och ombyggnad

Det totala underhållet under 2017 uppgick till 26 261 Tkr (27 152).

Under året har Båstadhem fortsatt satsat på underhåll och genomfört flera omfattande lägenhetsrenoveringar med nya kök och badrum. Året har också tyvärr präglats av flera omfattande vattenläckor med höga kostnader för återställande som följd. Bolaget har även haft en del värme-problem på några av fastigheterna, detta har medfört att Båstadhem bytt både termostater och ventiler på flera områden samt injusterat anläggningar för att få en jämnare värme. Projekt enligt nedan har även hjälpt till att tätat bolagets hus för att bibehålla värmen. En anledning till värmeproblemen har varit läckage i kulvertar samt ventilbrunnar.

En beskrivning av bolagets projekt under året följer nedan:

- Astrakanvägen 2-14. Detta område har genomgått en omfattande renovering med nya säkerhetsdörrar, nya fönster och altandörrar, ny plåtning samt nya uteplatser. Även allt trä målades om. Detta projekt slutförs 2018.
- Installation av ny bergvärmeanläggning på Hagagatan 20 & 22 i Båstad.
- Installation av ny bergvärmeanläggning på Jungmansgatan i Torekov.
- Nya säkerhetsdörrar på Hagagatan 20 & 22 i Båstad.
- På Jungmansgatan i Torekov har renovering påbörjats med nya fönster och balkongdörrar. Fasaden ska också putsas om. Projektet slutförs våren 2018 med målning av fasaden.

Beredskap

Båstadhem har under året kämpat med upphandling av bolagets fastighetsberedskap. Under tiden är det Avarn som hjälper bolaget med beredskapen. Avarn har även utfört ronderingen på de kommunala fastigheterna.

Grönyteskötseln

Under 2017 anställde Båstadhem fyra säsongsanställda trädgårdsskötare, fördelat på Torekov, Förslöv och Båstad samt en sommarjobbare i Grevie. Efter säsongen anställdes en av dessa trädgårdsskötare, som nu jobbar heltid för Båstadhem.

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

Miljö och energi

Miljöredovisning för 2017

Styrelsen har antagit en miljöpolicy som innebär att Båstadhems förvaltning och nybyggnation på sikt skall anpassas till kretsloppet.

Båstadhems fastigheters energiförbrukning fördelar sig enligt följande:

	2017	2016
Fastighetsel	1 727	1 607 MWh
Uppvärmning	8 225	9 259 MWh
Totalt	9 952	10 866 MWh

Fördelningen mellan uppvärmningsel och fastighetsel har förändrats något under året eftersom fysiska mätare har monterats istället för att fördela via schablon.

Nuvarande elavtal och gasavtal har tecknats genom HBV. Andelen biogas utgör 100% (100%) av gasleveransen. Elavtalet är ett sk bra miljöval vatten 100%. Fjärrvärmeavtalet förnyades under året och under 2018 kommer leveranserna vara 100% fossilfria.

Under året har installationerna av bergvärmeanläggningarna på kv Borgen 3-4 i Båstad och Kobben 7 i Torekov slutförts. Under den tiden som anläggningarna varit i drift har de följt kalkylerna och de kommer vara återbetalda på ca. 10-11 år.

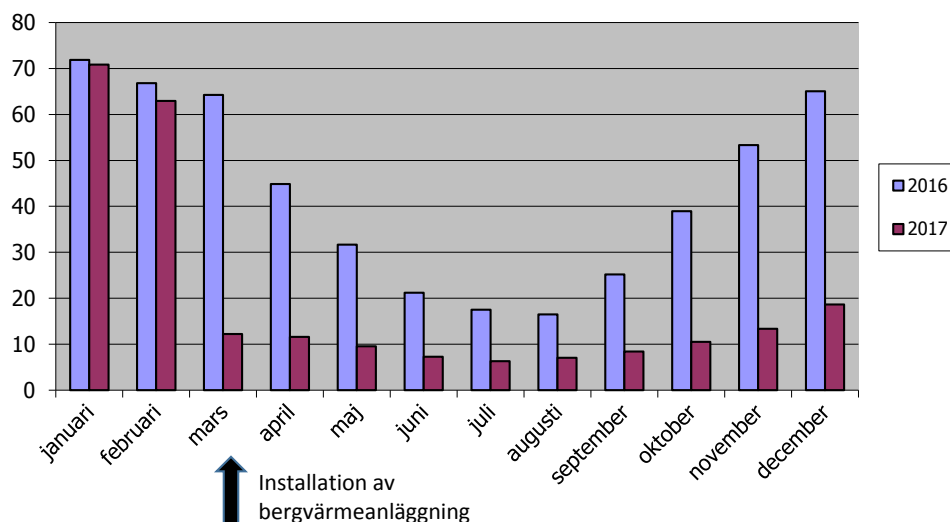
Efter fönsterbytet och tilläggsisoleringen som slutfördes på Tvärstigen 1 i Greve 2016 har energiförbrukningen i fastigheten minskat med ca 90 MWh, vilket motsvarar 17% av den totala energiförbrukningen.

Under året har bolaget påbörjat projektering utav bergvärme på Biet 9 i Båstad och Bromsen 15 i Båstad.

Utöver bergvärmeanläggningarna har följande energibesparande åtgärder utförts:

- Fortsatt utbyte av belysningsarmaturer till nya med LED-ljus.
- Injustering av värmesystemen på Aromavägen i Båstad, Astrakanvägen i Båstad och Ängahällan i Förslöv.
- Fönster och ytterdörrsbyte på Astrakanvägen i Båstad.
- Utbyte av värmeväxlare på Vångavägen i Båstad.

Månadsrapport Värme MWh för 101 Hagagatan i jämförelse mellan gaspanna och bergvärme





Utsikter för år 2018

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.

VD kommer påbörja arbete med målbilder, strategier och att ta fram nya riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll för att förstärka företaget i framtiden.

Arbetet med att besiktiga och poängsätta samtliga lägenheter för att utveckla hyresdifferentieringen kommer att fortsätta även 2018.

Pågående projekt under 2018 är nyproduktion i Förslöv med 16 lägenheter, ombyggnationer i Greve och Torekov från lokaler till totalt 6 nya lägenheter, underhållsåtgärder och fortsatt utbyggnad av bergvärme.

Ett nytt vård- och omsorgsboende i Förslöv är under upphandling och kommer att bli Båstadhems största projekt framöver.



Ekonomi och finans

Årets resultat efter finansiella poster blev 8 595 Tkr (3 136).

Intäkter

Bostadshyrorna höjdes med 0,55 % från och med 1 januari 2017 efter förhandling med Hyresgästföreningen Region Norra Skåne.

Totala hyresintäkter uppgick till 81 279 Tkr (79 447).

Övriga intäkter uppgick till 26 284 Tkr (23 168), där förvaltningsuppdraget åt Båstad kommun står för 19 356 Tkr (22 788), försäljningen av fastigheten Bjärehemmet i Västra Karup för 6 604 Tkr och återvunna kundfordringar för 49 Tkr.

Driftskostnader

Uppvärmningskostnaderna avseende det egna beståndet uppgick till 9 256 Tkr (10 272). Det motsvarar 132 kr/m² (147).

Övriga driftskostnader uppgick till 8 280 Tkr (8 326), 114 kr/m² (115).

Underhållskostnader

Planerat underhåll uppgick under året till 9 325 Tkr (8 505), motsvarande 128 kr/m² (118).

Kostnader för akut underhåll uppgick till 5 715 Tkr (6 182), motsvarande 78 kr/m² (85).

Därutöver har underhåll utförts med 11 221 Tkr (12 465) Tkr som har aktiverats som komponenter i anläggningstillgångar. Totalt underhåll 26 261 Tkr (27 152) motsvarande 361 kr/m² (376).

Personal

Personalkostnaden uppgick till 15 485 Tkr (14 374). Av personalkostnaden 2017 är 3 706 Tkr (3 558) hänförlig till förvaltningen av de kommunala fastigheterna. Antalet anställda har haft ett genomsnitt av 25 (24). Av bolagets pensionskostnader på 1 978 Tkr (1 569) avser 1 451 Tkr (899) bolagets VD som avgick med pension i december.

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgick till 16 001 Tkr (14 396).

Kapitalkostnader

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

Utestående ränteswap-avtal uppgår till 380 Mkr (345). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 29,6 Mkr (41,4) 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 ränteswappar med slutförfall 2021, vilket medförde en ojämn förfallostruktur gällande bolagets räntebindning och en risk förknippad med ha en stor andel förfall koncentrerat till en begränsad tid. Därför beslutade bolagets styrelse att dra nytta av den historiskt låga räntenivån och att det under 2017 skett försäljningar som genererat reavinster, till att strukturera om portföljen. Under året genomförda åtgärder till en kapitalkostnad på ca 4 Mkr, har inneburit att bolaget fått en förbättrad räntebindningsstruktur, lägre momentan snittränta och lägre räntekostnad motsvarande ca 1 Mkr årligen de kommande 4 åren.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen på bokslutsdagen uppgår till 3,25 år (3,63) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,81 % (2,15).

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 (488,5). Ingen amortering har gjorts under året. Nyupplåning har skett med 40 Mkr att täcka pågående investeringar.

Avslutade investeringar har aktiverats med 146,4 Mkr. Under året har 2 fastigheter sålts varav en, Båstad ga station, har sålts genom sk paketering i dotterbolag. Vinsten från den försäljningen på 3,6 Mkr redovisas under finansiella poster och den andra försäljningen, Bjärehemmet i Västra Karup, redovisas under övriga intäkter. Bokförda värdet på fastigheterna är på bokslutsdagen 606,4 Mkr (487,8)

Kapitalkostnad 2017 för upptagna lån har varit 13,7 Mkr (10,4), därtill kommer kostnad för borgensavgift med 1,3 Mkr (1,1). Total kapitalkostnad 15,0 Mkr (11,5), varav kostnad på 4 Mkr 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%, 1 296 Tkr (1 071), på borgensåtagandet per 170101.

Ränteintäkterna har varit 20 Tkr (46). Utdelning på andelar har varit 2 Tkr (18).



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 hyres bortfall, 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 med justering för mediakostnader (värme, vatten, el) 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 5,27% (5,55) i genomsnitt.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick vid årets slut till 949 (793) Mkr.

Detta värde överstiger bokfört värde med 342,8 Mkr (305,1).

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning, kkr

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	81 279	79 447	79 447	83 214	79 254
Resultat efter finansiella poster	8 595	3 136	-3 899	5 324	20 789
Rörelsemarginal %	23,6	16,8	10,8	24,0	16,5
Balansomslutning	657 133	617 593	540 099	536 598	642 394
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,6	2,1	1,7	4,0	5,7
Avkastning på eget kapital %	9,1	3,6	-4,6	6,0	24,9
Soliditet %	14,4	14,1	15,7	16,4	13,0

Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 000 000	33 621 783	24 797 800
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning			-53 600
Årets resultat			1 693 287
Vid årets slut	4 000 000	33 621 783	26 437 487

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 26 437 487 kronor, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Utdelning 4 000 aktier á 13,40kr	53 600
Balanseras i ny räkning	26 383 887
Summa	26 437 487

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning		81 279 413	79 447 442
Övriga rörelseintäkter	2	26 284 013	23 168 088
		107 563 426	102 615 530
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-56 891 206	-59 937 643
Personalkostnader	4	-15 485 471	-14 373 979
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,14	-16 000 902	-14 395 978
Övriga kostnader	5,6	-26 385	-546 889
Rörelseresultat		19 159 462	13 361 041
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 619 711	-
Intäkter från övriga värdepapper	8	2 000	17 897
Ränteintäkter	8	19 632	46 473
Räntekostnader och liknande kostnader	9	-14 205 449	-10 289 090
Resultat efter finansiella poster		8 595 356	3 136 321
Bokslutsdispositioner	10	-7 188 298	-2 361 647
Resultat före skatt		1 407 058	774 674
Skatt på årets resultat	11	286 229	-284 462
Årets resultat		1 693 287	490 212

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	12,13	606 340 463	487 850 191
Inventarier	14	8 375 869	8 076 587
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	13 876 675	93 336 684
		<u>628 593 007</u>	<u>589 263 462</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	-	50 000
Andra långfristiga fordringar	16	41 400	41 400
		<u>41 400</u>	<u>91 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>628 634 407</u>	<u>589 354 862</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		-	153 888
		<u>-</u>	<u>153 888</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	17	1 698 452	4 913 331
Aktuell skattefordran		360 069	1 119 171
Övriga fordringar		2 332 807	2 322 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 596 628	1 093 073
		<u>6 987 956</u>	<u>9 448 379</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>21 510 590</u>	<u>18 636 032</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>28 498 546</u>	<u>28 238 299</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>657 132 953</u>	<u>617 593 161</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (4000 aktier)	19	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		24 744 200	24 307 588
Årets resultat	20	1 693 287	490 212
		<u>26 437 487</u>	<u>24 797 800</u>
Summa eget kapital		<u>64 059 270</u>	<u>62 419 583</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	21	38 791 589	31 604 085
		<u>38 791 589</u>	<u>31 604 085</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	86 735	372 964
		<u>86 735</u>	<u>372 964</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	528 500 000	488 500 000
		<u>528 500 000</u>	<u>488 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 474 021	14 884 553
Övriga kortfristiga skulder		1 174 330	910 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	20 047 008	18 901 598
		<u>25 695 359</u>	<u>34 696 529</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>657 132 953</u>	<u>617 593 161</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		19 159 462	13 361 041
Avskrivningar/Nedskrivningar		16 000 902	14 395 978
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-6 579 211	546 889
		<u>28 581 153</u>	<u>28 303 908</u>
Erhållen ränta		19 632	46 473
Erhållna utdelningar		2 000	17 897
Erlagd ränta		-15 026 937	-10 318 408
Betald skatt/erhållen skatt		759 102	-1 203 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		14 334 950	16 846 108
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring varulager		153 888	103 827
Förändring kundfordringar		3 214 879	-2 100 538
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-1 513 558	1 153 484
Förändring leverantörsskulder		-10 410 532	-1 531 406
Förändring övriga rörelseskulder		2 230 850	-3 934 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 010 477	10 537 460
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-50 000
Avyttring av dotterföretag		3 669 711	-
Investeringar i anläggningstillgångar		-68 819 674	-96 242 744
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		20 067 644	425 950
Avyttring av finansiella tillgångar		-	4 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45 082 319	-91 466 794
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		40 000 000	80 000 000
Utbetald utdelning till ägare		-53 600	-63 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		39 946 400	79 936 800
Årets kassaflöde		2 874 558	-992 534
Likvida medel vid årets början		18 636 032	19 628 566
Likvida medel vid årets slut	27	21 510 590	18 636 032

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 ränteintäkt. 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 § ÄRL, 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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga intäkter	327 641	380 239
Vinst vid försäljning fastigheten Bjärehemmet	6 604 802	-
Förvaltningsintäkter avseende kommunägda fastigheter	19 351 570	22 787 849
Summa	26 284 013	23 168 088

Not 3 Externa kostnader och ersättning till revisorer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Energiförbrukning, uppvärmning</i>		
Inköp av olja	650 572	916 969
Inköp av el	1 411 100	2 030 928
Inköp av gas	7 194 661	7 324 046
Summa	9 256 333	10 271 943
Planerat underhåll	9 325 024	8 504 662
Reparationer	5 715 281	6 182 393
VA, renhållning	4 817 958	4 757 482
El, ej uppvärmning	2 274 777	1 822 115
Övrig fastighetsskötsel	1 186 954	1 746 483
Fastighetsskatt	1 448 020	1 243 411
Övriga kostnader	7 154 749	6 044 991
	31 922 763	30 301 537
Förvaltningskostnader avseende kommunägda fastigheter	15 645 406	19 229 628
	15 645 406	19 229 628
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	66 704	88 841
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	45 694
	66 704	134 535
Summa	56 891 206	59 937 643

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män
Sverige	25	17	24	17
Totalt	25	17	24	17

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	12%	12%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelse och VD	1 126 424	1 002 731
Övriga anställda	7 472 720	7 395 304
Summa	8 599 144	8 398 035
Sociala kostnader	4 904 416	4 060 098
(varav pensionskostnader) 1)	1 978 221	1 569 469

1) Av bolagets pensionskostnader avser 1 450 523 kr (f.å. 899 153 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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förlust vid avyttring byggnadskomponenter	-	505 009
Förlust vid avyttring inventarier	26 385	41 880
Summa	26 385	546 889

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	10 480	114 245
Mellan ett och fem år	-	10 480
	10 480	124 725
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	114 245	181 349

Under 2017 har inga nya leasingavtal ingåtts.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	3 619 711	-
Summa	3 619 711	-

Not 8 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Utdelning på andelar	2 000	17 897
Ränteintäkter, övriga	19 632	46 473
Summa	21 632	64 370

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	12 909 199	9 217 840
Avgifter för kommunal borgen	1 296 250	1 071 250
Summa	14 205 449	10 289 090

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Byggnader, mark och markanläggning	7 188 298	1 187 551
-Inventarier	-	1 174 096
Summa	7 188 298	2 361 647

Not 11 Skatt på årets resultat

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppskjuten skatt	-286 229	284 462
Summa	-286 229	284 462

Avstämning av effektiv skatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Resultat före skatt	1 407 057	774 674
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	309 553	170 428
Ej avdragsgilla kostnader	200 628	114 034
Ej skattepliktiga intäkter	-796 410	-
Redovisad effektiv skatt	-286 229	284 462

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	643 154 053	628 430 858
-Nyanskaffningar	146 409 712	15 554 554
-Avyttringar och utrangeringar	-31 822 953	-831 359
Vid årets slut	757 740 812	643 154 053
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-145 955 699	-132 855 983
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 424 432	326 350
-Årets avskrivning	-14 869 082	-13 426 066
Vid årets slut	-151 400 349	-145 955 699
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 348 163	-9 348 163
-Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 348 163	-
Vid årets slut	-	-9 348 163
Redovisat värde vid årets slut	606 340 463	487 850 191
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	57 392 844	60 014 894
Redovisat värde vid årets slut	57 392 844	60 014 894
Taxeringsvärde byggnader	366 745 000	342 822 000
Taxeringsvärde mark	133 137 000	134 848 000
	499 882 000	477 670 000
Pågående projekt		
Malens Trygghetsboende	-	75 378 208
Trapphusboende Vårliden	-	5 969 014
Trollbäcken nya hyresrätter	-	7 990 867
Vård- och omsorgsboende i Förslöv	2 934 539	-
Fasad- och fönsterbyte Astrakanvägen i Båstad	7 414 731	-
Övrigt	3 527 405	3 998 595
Summa	13 876 675	93 336 684

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	792 999 000	734 000 000
Vid årets slut	945 338 000	792 999 000

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 med justering för mediakostnader (värme, vatten, el) 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 5,27% (5,55) i genomsnitt.

Not 14 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 741 196	14 494 922
-Nyanskaffningar	1 685 462	2 419 603
-Avyttringar och utrangeringar	-428 441	-1 173 329
	16 998 217	15 741 196
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 664 609	-7 378 362
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	174 081	683 665
-Årets avskrivning	-1 131 820	-969 912
	-8 622 348	-7 664 609
Redovisat värde vid årets slut	8 375 869	8 076 587

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	-
-Förvärv	-	50 000
-Avyttring	-50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	50 000

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41 400	41 400
Redovisat värde vid årets slut	41 400	41 400

Not 17 Hyreskontraktens löptider

	Förfalloår	Antal	M ²	Årshyra	Andel årshyra%
Bostäder	2018	982	59 027	69 382 228	81,9
Lokaler	2018	100	4 224	3 506 570	4,1
	2019	5	5 386	1 172 049	1,4
	2020	4	968	940 257	1,1
	>2022	8	6 466	8 349 175	9,9
	outhyrt	8	1 019	795 881	0,9
Övrigt	2018	238	1 076	588 550	0,7
Totalt		1 345	78 166	84 734 710	100

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Båstad kommun underskott förvaltningsavtal	177 885	-
Övrigt förutbetalt	2 418 743	1 093 073
Summa	2 596 628	1 093 073

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Antal aktier	4 000	4 000
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 26 437 487 kronor, disponeras enligt följande:

	2017-12-31
Utdelning 4 000 aktier x 13,40 kr	53 600
Balanseras i ny räkning	26 383 887
Summa	26 437 487

Not 21 Ackumulerade överavskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	34 422 333	27 221 140
Markanläggningar	1 480 358	1 494 047
Maskiner och inventarier	2 888 898	2 888 898
Summa	38 791 589	31 604 085

Not 22 Uppskjuten skatt

2017-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Direktavdrag bokförda komponenter	-	860 187	-860 187
Outnyttjat underskott	773 452	-	773 452
Uppskjuten skattefordran/skuld	773 452	860 187	-86 735
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	773 452	860 187	-86 735
<i>2016-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Direktavdrag bokförda komponenter	-	897 800	-897 800
Outnyttjat underskott	524 836	-	524 836
Uppskjuten skattefordran/skuld	524 836	897 800	-372 964
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	524 836	897 800	-372 964

Temporär skillnad

2017-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Outnyttjat underskott	3 515 694	-	3 515 694
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Direktavdrag bokförda komponenter	-3 909 941	-	-3 909 941
	-394 247	-	-394 247
<i>2016-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran</i>			
Outnyttjat underskott	2 385 621	-	2 385 621
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Direktavdrag bokförda komponenter	-4 080 911	-	-4 080 911
	-1 695 290	-	-1 695 290

Not 23 Långfristiga skulder

<i>Kapitalbindning</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	155 000 000	180 000 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	373 500 000	308 500 000
Summa	528 500 000	488 500 000

Belopp, 528 500 000, per 2017-12-31 kommer att återfinansieras.

<i>Räntebindning (inkl ränteswapar)</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Inom 1 år	148 500 000	143 500 000
Inom 2-3 år	260 000 000	-
Inom 4-5 år	30 000 000	265 000 000
Inom 5-6 år	-	30 000 000
Inom 6-7 år	50 000 000	-
Inom 7-8 år	-	50 000 000
Inom 8-9 år	-	-
Inom 9-10 år	40 000 000	-
Summa	528 500 000	488 500 000

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,25 år (3,63) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,85% (2,15). Vid årets slut var volymen ränteswapar 380 Mkr (345).

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Upplupna semesterlöner	338 345	823 424
Upplupna räntekostnader	2 502 635	3 324 123
Förskottsbetalda hyror	15 164 711	13 133 158
Övriga upplupna kostnader	2 041 317	1 620 893
Summa	20 047 008	18 901 598

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

<i>För egna skulder och avsättningar</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Ansvarsbelopp Fastigo	172 837	157 507
Summa ställda säkerheter	172 837	157 507

Eventalförpliktelser

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

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 27 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	-	35 544
Banktillgodohavanden	21 510 590	18 600 488
	21 510 590	18 636 032

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

Not 28 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:

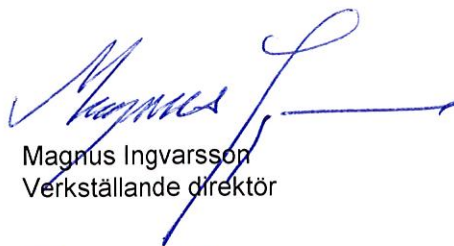
Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Underskrifter

Båstad 2018-03-08



Hans Grönqvist
Styrelseordförande



Magnus Ingvarsson
Verkställande direktör



Ann Margret Kjellberg



Jan Ahlström



Kjell Andersson



Ib Nilsson



Ingemar Nilsson



Allan Sunnergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2018.



Ronnie Wernersson
Auktoriserad revisor

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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 2017 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 fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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 prövar 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 8 mars 2018

KPMG AB



Ronnie Wernersson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Båstadhem AB
organisationsnummer 556527-7059

Till fullmäktige i Båstads kommun

Granskningsrapport för år 2017

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.

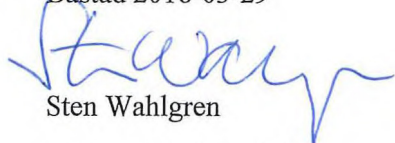
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge oss rimlig grund för bedömning och prövning.

Under 2017 avyttrade bolaget fastigheten Båstad Västra Karup 1:106 (Bjärehemmet). Lekmannarevisorerna står bakom den skrivelse som de förtroendevalda revisorerna i Båstad upprättat och, den 2 oktober 2017, tillställt kommunstyrelsen i Båstad kommun.

Vidare har lekmannarevisorerna under året granskat Båstadhem AB:s arbete med intern kontroll. Vi noterar att det finns en process för arbetet men att flera delar kan utvecklas ytterligare, bl.a. riskanalysen.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer, utöver vad som sagts ovan om utvecklingspotentialen, att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Båstad 2018-03-29



Sten Wahlgren



Ingvar Andreasson

Bilaga: PM från lekmannarevisorerna

Fastighetsinnehav

Fastighet			Area (m2)			Hyra (SEK/m2/år)	Övrigt		
Fastighetsbeteckning*	Internt Objekts nr.	Vårdeår	Bostäder	Lokaler /garage	Total yta	Bostäder	Antal lägenheter	Bokfört värde (kSEK)	Taxerings-värde (kSEK)
						2018-01-01		2017-12-31	2017
Hamnen 3	444	1900	246	166	412	981	4		
Hållarp 4:212	336	1929	213	249	462	1 060	4	851	1 432
Borgen 3-4	101	1957	1 994	113	2 107	1 032	36	13 168	20 393
Biet 9	102	1959	1 964	227	2 191	1 049	30	9 745	20 578
Hållarp 4:143	330	1959	603	100	703	971	12	1 326	3 021
Slammarp 66:5	220	1962	1 755	586	2 341	1 108	37	9 971	10 666
Bromsen 15	103	1963	3 227	348	3 575	1 072	51	21 988	34 431
Hållarp 4:182	331	1965	1 870	23	1 893	994	33	12 429	9 062
Kobben 7	440	1965	1 315	321	1 636	983	22	5 729	12 554
Slammarp 64:3	222	1968	1 873	98	1 971	961	24	3 975	8 935
Ö Karup 21:14	116	1972	703	153	856	1 060	12	1 803	3 216
Slammarp 64:4	223	1972	2 027	14	2 041	1 010	36	4 773	10 238
Körsbäret 1	104	1976	4 642	0	4 642	1 053	68	21 167	43 200
Malen 1:263 del	106	1976	5 206	1 078	6 284	1 110	79	45 992	102 486
Malen 1:166	109	1976		485	485		0	5 907	
Kupan 5	441	1979	1 628	0	1 628	1 070	29	7 693	16 400
Böske 2:106	332	1980	2 245	175	2 420	1 043	36	7 358	12 285
Förslöv 26:1	225	1983	3 371	103	3 474	1 064	59	15 005	20 484
Hyllebäcken 6	105	1985	1 012	3	1 015	1 131	14	4 757	11 239
Förslöv 2:9	226	1989	1 239	0	1 239	1 045	16	4 797	7 216
Böske 2:109	333	1989	730	362	1 092	903	12	4 154	4 321
Valnöten 1	108	1991	4 073	0	4 073	1 208	60	31 518	48 922
Torekov 98:49	442	1992	3 331	0	3 331	1 127	53	16 016	35 800
Förslöv 26:2	227	1993		615	615		0	0	
Tyfonen 1	446	2005	603	0	603	1 207	9	6 055	7 357
Östra Karup 20:1	115	2010		41	41		0		
Förslöv 2:42	230	2010	1 600	0	1 600	1 030	18	27 975	11 192
Slammarp 64:64	232	2013	2 120	0	2 120	1 453	32	41 385	19 250
Malen 1:263 del TRB	107	2017	3 131		3 131	1 625	45	85 822	
Båstad 109:2	114	2018	1 072	0	1 072	1 580	16	37 242	7 216
Vistorp 7:93	233	2018						274	
S:A HYRESHUS			53 793	5 260	59 053		847	448 875	481 894

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)
						2018-01-01		2017-12-31	2017
Malen 1:263 106S	106S	1976	668	356	1 024	1 427	10	0	0
Förslöv 26:1S	225S	1983		385	385		0	0	0
Grevie 6:2	335S	1990	1 048	928	1 976	1 419	24	12 983	0
Valnöten 1S	108S	1991	272	164	436	1 327	5	0	0
Förslöv 26:2S	227S	1993	306	86	392	1 474	9	3 234	0
Förslöv 1:13	228S	1995	198	147	345	1 643	5	1 113	0
Östra Karup 20:1	115S	2010	1 291	1 871	3 162	1 655	36	36 884	0
Malen 1:263 110S	110S	2014	1 451	3 795	5 246	2 069	46	87 834	0
S:A VÅRD & OMSORG			5 234	7 732	12 966		135	142 048	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)
						2018-01-01		2017-12-31	2017
Vistorp 7:108	2410	1994		5 300	5 300		0	7 245	9 868
Citadellet 3	1402	2000		847	847		0	8 172	8 120
S:A fd Butab			0	6 147	6 147		0	15 417	17 988
TOTALT			59 027	19 139	78 166		982	606 340	499 882

	= Delad fastighet
	= Förvaltd fastighet
	= Kallhyra





Båstadhem AB Fridhemsvägen 7 A 26931 BÅSTAD
0431-750 30 www.bastadhem.se