

Årsredovisning
för
Arbogabostäder AB
556824-8917

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen och verkställande direktören för Arbogabostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Arbogabostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som har till ändamål för sin verksamhet att inom Arboga Kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter och byggnader med huvudsakligen bostäder.

Företaget har sitt säte i Arboga.

Bolaget arbetar enligt, av Arboga Kommun, utfärdat ägardirektiv och det sker kontinuerlig avstämning av verksamheten för att säkerställa att ägardirektiven följs.

Bolaget bildades under 2010 som ett dotterbolag till, av Arboga Kommun, ägda bolaget Rådhuset i Arboga AB. I samband med bildandet förvärvade bolaget ett fastighetsbestånd bestående av bostäder samt affärs- och kontorslokaler. Fastigheterna förvärvades från Arboga Kommun och ingick där som en del i kommunens fastighetsförvaltning.

Den 1:a augusti avslutade Lars Johansson sin tjänst som VD och Patrik Ahlberg tog över verksamheten som ny VD.

Fastighetsbestånd

Antal lägenheter på respektive ort

Arboga	246
Varav i Götlunda	10
Varav i Medåker	10

Antalet lokaler uppgår till 36 st, garage 90 st samt bilplatser 72 st.

Flyttningar och oplacerade lägenheter

Antalet flyttningar i beståndet har under året uppgått till 69 st.

Ej uthyrda lägenheter uppgick vid årsskiftet till 1 st.

Bolaget har 2 st. ej uthyrningsbara lägenheter som är under upprustning och som beräknas bli klara för uthyrning under år 2018.

Antal ungdomsrabatterade lägenheter uppgår till 0 st.

Väsentliga händelser

Under året har bolaget genomfört ett antal större underhållsprojekt varvid bl.a. kan nämnas omfattande utvändiga måleriarbeten vid ett antal fastigheter.

På Strandvägen 12 har en större fasadrenovering utförts.

På Västermovägen 10-16 har all trapphusbelysning byts mot bättre och mer energieffektiv belysning.

Fastigheterna Älgen 23 samt Långa Raden 25 avyttrades 2017-06-30.

Långa Raden 25 såldes direkt och Älgen 23 paketerades till ett dotterbolag som sedan såldes i sin helhet.

Antalet bostäder vid årets ingång var 324 st.

Älgen 23 innehöll 70 st lägenheter och Långa Raden 8 st.

Efter avyttringen 2017-06-30 återstår 246 st lägenheter i Arbogabostäder AB:s bestånd.

Framtida utveckling

Efterfrågan på bostäder är fortfarande stor och bolaget räknar med att den låga vakansgraden kommer bestå under en längre tid.

Arbogabostäder AB fortsätter sin långsiktiga satsning på underhållsåtgärder, energieffektivisering och åtgärder för ökad kundtillfredsställelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	23 014	24 736	23 084	22 983	22 705
Resultat efter finansiella poster	17 975	313	-2 644	1 352	-756
Soliditet (%)	48	20	27	26	24

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Överkursfond fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 010 000	18 990 000	-183 551	-948 658	18 867 791
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-948 658	948 658	0
Årets resultat				17 590 294	17 590 294
Belopp vid årets utgång	1 010 000	18 990 000	-1 132 209	17 590 294	36 458 085

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	-1 132 209
Överkursfond	18 990 000
Årets vinst	17 590 294
	35 448 085

disponeras så att
i ny räkning överföres 35 448 085

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning		23 013 817	24 736 450
Övriga rörelseintäkter		479 519	499 816
		23 493 336	25 236 266
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning		-16 664 871	-19 331 892
Övriga externa kostnader		-2 380 519	-2 268 516
Personalkostnader	1	-85 097	-69 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 834 617	-1 518 723
Övriga rörelsekostnader		-215 546	-753 456
		-21 180 650	-23 942 060
Rörelseresultat		2 312 686	1 294 206
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	16 684 464	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 688	3 723
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 534	-986 803
		15 662 618	-981 080
Resultat efter finansiella poster		17 975 304	313 126
Resultat före skatt		17 975 304	313 126
Skatt på årets resultat		-385 010	-1 261 784
Årets resultat		17 590 294	-948 658

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 968 531	78 482 102
Maskiner och inventarier	5	260 165	519 659
Pågående nyanläggningar	6	0	0
		66 228 696	79 001 761
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga andelar	7	40 200	40 200
Summa anläggningstillgångar		66 268 896	79 041 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 767	30 480
Kundfordringar Arboga Kommun		0	1 221 400
Övriga fordringar		205 795	120 217
Övriga fordringar, Arboga kommun	8	9 051 319	12 088 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		368 207	89 344
		9 674 088	13 549 478
Summa omsättningstillgångar		9 674 088	13 549 478
SUMMA TILLGÅNGAR		75 942 984	92 591 439

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	9		
Aktiekapital (1 010 000 aktier)		1 010 000	1 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		18 990 000	18 990 000
Balanserat resultat		-1 132 209	-183 551
Årets resultat		17 590 294	-948 658
		35 448 085	17 857 791
Summa eget kapital		36 458 085	18 867 791
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	10	2 089 507	1 704 497
Långfristiga skulder			
Skulder till Arboga Kommun	11	33 224 324	63 224 324
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 849 150	5 788 977
Skulder till koncernföretag		257 595	219 534
Aktuella skatteskulder		82 102	56 871
Övriga skulder		1 763	260 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 980 458	2 468 615
Summa kortfristiga skulder		4 171 068	8 794 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 942 984	92 591 439

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

From 2013 har byggnaderna komponentindelats.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av med

Byggnader och markanläggningar	1,25 - 20 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfälle till anskaffningsvärde.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde.

Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Koncernbidrag som erhållits redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Koncernförhållanden

Företaget är dotterföretag till moderföretaget Rådhuset i Arboga AB, organisationsnummer 556818-1084 med säte i Arboga som upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	60 250	53 610
Sociala kostnader	16 140	13 092
	76 390	66 702
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 390	66 702

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Resultat vid avyttringar	16 684 464	0
	16 684 464	0

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2017	2016
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 557 053	67 983 401
Inköp	2 317 541	18 624 366
Försäljningar/utrangeringar	-14 483 192	-1 050 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 391 402	85 557 053
Ingående avskrivningar	-7 074 951	-5 883 480
Försäljningar/utrangeringar	1 444 009	272 257
Årets avskrivningar	-1 791 929	-1 463 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 422 871	-7 074 951
Utgående redovisat värde	65 968 531	78 482 102

Not 5 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	691 967	691 967
Försäljningar/utrangeringar	-282 575	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 392	691 967
Ingående avskrivningar	-172 308	-117 313
Försäljningar/utrangeringar	65 770	
Årets avskrivningar	-42 689	-54 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 227	-172 308
Utgående redovisat värde	260 165	519 659

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
IB Pågående nyanläggningar	0	8 417 439
Aktiveringar av IB	0	-8 417 439
	0	0

Not 7 Andra långfristiga andelar

Insats i Arboga centrum 200 kr
Insats i HBV 40 000 kr

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 200	40 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 200	40 200
Utgående redovisat värde	40 200	40 200

Not 8 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Arboga Kommun är huvudkontoinnehavare och koncernen är kopplad mot detta.

Not 9 Disposition av vinst eller förlust

	2017-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
ansamlad förlust	-1 132 209	
Överkursfond	18 990 000	
årets vinst	17 590 294	
	35 448 085	
disponeras så att i ny räkning överföres	35 448 085	

Not 10 Avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Redovisat värde vid årets ingång på temporära skillnader	1 704 497	442 713
Årets avsättningar på temporära skillnader	385 010	1 261 784
	2 089 507	1 704 497

Not 11 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Revers från Arboga Kommun	33 224 324	63 224 324
	33 224 324	63 224 324

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	17 563 000	17 749 000
	17 563 000	17 749 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Arboga den 28 februari 2018

Jonna Lindman
Ordförande

Alexander Knutsson

Karl-Bertil Eklund

Lennart Balgård

Ingalill Frössman

Nils-Göran Haring

Andreas Silversten

Patrik Ahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Charlotta Ekman
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Arbogabostäder AB

556824-8917

Räkenskapsåret

2017

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arbogabostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Arboga

Jonna Lindman