



Centrumbostäder
i Skara AB

ÅRSREDOVISNING 2017



Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

för

Centrumbostäder i Skara AB
556445-9237

Årsredovisningen omfattar	Sida
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Rapport över förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-20
Komplement till årsredovisning 2017	21-24
Granskningsrapport	25
Revisionsberättelse	26-27

Bild framsidan: Arkitektfirmans visualisering av nybyggnationen på Alandersgatan.

VD har ordet

Att summera vad som har hänt under ett års tid är väldigt trevligt. Oftast har vi lätt för att stå mitt i vardagen och tänka på det "jag måste göra nu". Att summera året ger en viktig feedback.... " det här har vi gjort... det här blev väldigt bra och tänk att vi lyckades med..." osv. 2017 är just ett sådant år. Under 2017 påbörjade Centrumbostäder produktionen av 43 lägenheter. Det är många år sedan vi byggstartade så många lägenheter under ett enskilt år. Vi färdigställde även 2 LSS-boende med 12 lägenheter/rum.

Centrumbostäder har, liksom många andra kommunägda bostadsföretag, ett tydligt och viktigt uppdrag att säkerställa fortlevandet av befintligt bestånd samt att bygga nytt. För vår del är målet 10-20 nya bostäder i snitt per år. Att vara en aktiv spelare i kommunens bostadspolitik och tillföra nya bostäder tillhör vårt kärnuppdrag.

Centrumbostäder har arbetat för att få igång byggnation under flera år och det är en lång process innan några lägenheter står klara. Med enbart en ide som utgångspunkt tas en detaljplan fram utav samhällsbyggnad. Efter antagen detaljplan kan sedan bygglov lämnas in och det är här vi ser en vilja att överklaga bygglovet utan större grund. Med detta förfarande ser jag att detta hämmar hela utvecklingen och på sikt att detta är förödande för hela landet. Detta medför att byggprocessen fördröjs samt att byggkostnaderna ökar. När bygglovet har vunnit laga-kraft påbörjas upphandling för byggprojektet och till sist själva byggnationen. Dessa ledtider blir från månader till år av fördröjning.

Detta är inget vi själva har kunnat påverka utan de projekt som vi nu har igång har blivit överklagade.

Däremot har vi lagt stor energi på att förädla vårt befintliga bostadsbestånd och göra det rustat för framtiden. Vi har stärkt vår organisation ytterligare och vi har gjort planer, stora planer, så vi kan bidra till Skaras tillväxt och hållbarhet på många spännande sätt.

Att bygga mycket kan vara bra.

Att bygga rätt är bättre.

Att bygga så att det motsvarar kundens behov är alltid bäst.

Om uppdraget gällande antalet bostäder är svårt att uppnå, så är uppdraget att leverera "billiga" bostäder, det vill säga bostäder som människor har råd att bo i, ännu svårare. Att bygga nya bostäder för den lilla grupp som har det bäst ekonomiskt ställt löser inte bostadsbristen i kommunen som råder idag. Blir bostäder för dyra kommer människor inte ha råd att hyra dem, bostadsbristen består, och företagen kommer att stå med tomma dyra lägenheter som undergräver ekonomin.

I förlängningen medför det att företagen inte har de ekonomiska muskler som behövs för att klara av att bygga nytt. Här ligger Centrumbostäders största utmaning.

Centrumbostäder har en ekonomi som gör det möjligt att bygga nytt, men vi måste också lyckas att bygga nytt till nivåer som marknaden kan acceptera.

Vi har ett tydligt uppdrag om att ha bostäder för alla skeende i livet, vilket även innebär särskild hänsyn till grupper som har svårt på bostadsmarknaden. Ett uppdrag som gör arbetet meningsfullt men bidrar till stora utmaningar för oss anställda.

Centrumbostäders framgång beror på en långsiktig strategi, god ekonomi, bra samarbeten och duktig personal. Jag vill säga tack till alla som bidragit under året. 2017 har varit ett bra år och ger oss en god start på 2018. Det är fantastiskt roligt att vara med i Skaras utveckling.

*Stefan Rånes
Verkställande direktör*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Centrumbostäder i Skara AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

Centrumbostäder i Skara i AB är Skara Kommuns allmännyttiga bostadsbolag vars ändamål är att främja bostadsförsörjningen i Skara genom förvaltning och byggnation av bostäder, samt utveckla boendet. Centrumbostäder skall erbjuda bostäder för olika faser i livet, såväl för unga som seniorer.

Ägarförhållanden

Sedan 1997-12-16 är Centrumbostäder helägt dotterbolag till Skara Kommun Förvaltnings AB, org nr 556548-7310, med säte i Skara. Skara Kommun Förvaltnings AB är i sin tur helägt av Skara Kommun.

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Skara Kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ordförande:	Per-Åke Pettersson
Vice ordförande:	Lennart Alexandersson
Ledamot:	Jan-Ove Gutegård-Jakobsson
Ledamot:	Camilla Johansson
Ledamot:	Klas-Åke Jansson
Suppleant:	Thomas Karlsson
Suppleant:	Anders Jonsson
Suppleant:	Poul Hansen
Suppleant:	Gun Barrljung
Suppleant:	Robin Lind Winqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyproduktion

I juni stod äntligen kvarteret Månglaren klart, där vi har byggt ett LSS boende med 6 lägenheter och ett LSS korttidsboende med 6 övernattningsrum. Investeringen landade på 29,4 mkr. Detta är Centrumbostäders första partneringsprojekt, vilket skedde ihop med Skanska Sverige. Ett lyckat projekt där alla inblandade var mycket nöjda.

I maj togs det första spadtaget på Rådhuset 1 i centrala skara, där det byggs 18 nya lägenheter, vilka beräknas vara inflyttningsklara i juni 2018.

Ännu ett första spadtag togs i september. Den här gången på Frigga 8 där vi nu bygger ytterligare ett LSS boende med 6 lägenheter åt Skara Kommun. På ovanvåningen byggs det även 9 lägenheter som kommer att hyras ut till allmänheten. Beräknad inflyttning är juli 2018.

Ombyggnation

Centrumbostäder har under en längre tid planerat för att bygga om ett kontorshotell på Tellus i centrala Skara, till lägenheter. Efter många olika ritningsförslag blev bygglovet till slut klart och under hösten kunde arbetet påbörjas med att omställa kontorshotellet till 10 lägenheter. De beräknas vara inflyttningsklara i april 2018.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Tkr)	2017	2016	2015	2014 ⁽⁴⁾	2013
Nettoomsättning	39 761	37 967	37 794	36 484	32 947
Rörelseresultat	10 901	9 048	7 895	11 146	7 754
Resultat e. finansiella poster	8 727	6 986	4 990	7 094	3 886
Balansomslutning	304 680	227 593	184 041	184 950	185 394
Soliditet ⁽¹⁾	15,9%	18,3%	19,5%	17,5%	14,5%
Avkastning på eget kapital ⁽²⁾	14,1%	14,8%	-1,4%	16,7%	11,8%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	4,1%	4,4%	2,7%	3,8%	2,5%
Medelantal anställda	8	8	7	6	5

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

⁽²⁾ Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

⁽⁴⁾ Från och med 1 januari 2014 tillämpar företaget BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Jämförelseåret 2013 har omräknats i enlighet med K3. Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Underhåll / investering

Utöver ombyggnationen på Tellus har 9 lägenheter totalrenoverats under året i samma fastighet. Ytterligare två totalrenoveringar pågår över årsskiftet.

I övriga fastighetsbeståndet har totalt 11 lägenheter genomgått större renoveringar och 25 lägenheter mindre renoveringar.

På Abboten har det under hösten pågått fönsterbyte, vilket blev klart innan jul. Slutbesiktning sker i januari 2018.

Arbetet med utemiljön på Abboten som startade 2016, fortgick under våren. Till sommaren 2017 stod nya grillplatser, plattsättning och planteringar klara.

Under året har man bytt låssystem på Tellus.

På Prelaten tvättades och behandlades yttertaken, för att förlänga livslängden.

Målningsarbeten har utförts både invändigt och utvändigt på delar av Domprostebyn, Abboten, Prelaten och Tellus.

Centrumbostäders hyresgäster kan välja olika tillval till sin lägenhet för att höja standarden. Detta mot en avtalad hyreshöjning. 12 hyresgäster har under året valt att sätta in säkerhetsdörr till lägenheten och 5 hyresgäster har valt att glasa in sin balkong. Det vanligaste tillvalet är att installera någon typ av vitvara, vilket har skett i stor utsträckning under året.

Centrumbostäder har sedan 2014 tillämpat redovisningsprincipen K3, vilket medför att det finns möjlighet att bokföra delar av underhållet som investering. Årets investering i fastigheterna uppgår till 4 219 tkr och underhåll som kostnadsförts uppgår till 6 956 tkr.

Hyresförhandling

Förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Väst angående hyreshöjning från och med 1 april 2017, hölls i februari 2017. Efter överläggning träffades överenskommelse om ett tvåårsavtal. Vilket innebar att hyran höjdes den 1 april 2017 med i genomsnitt 8 kr/kvm, parkeringsplatser med 5 kr/mån och garage med 10 kr/mån. 1 april 2018 kommer hyrorna att höjas med i genomsnitt 7 kr/kvm och bilplatser med 5 kr/mån.

Övrigt

Centrumbostäder har under 2017 fortsatt att sälja tjänster gällande teknisk och viss administrativ förvaltning samt VD tjänst till Näringsrådet i Skara AB, likaså till omsorgsförvaltningen gällande byte av digitala lås, åt hemtjänsten.

Förväntad framtida utveckling

Tidigare års överklagande av Centrumbostäders nyproduktion, har skapat förseningar, vilket har resulterat i att bolaget nu har många projekt igång samtidigt. De kommer samtliga att stå klara under 2018.

Under 2018 kommer vi att påbörja översyn av stationsområdet. Samrådsförslaget innebär två byggrätter med ändamål bostäder och centrum. Enligt detaljplanen som ej har vunnit laga kraft kan det innebära ca 100 lägenheter samt kommersiella lokaler.

Ägaren har tagit beslut om att Centrumbostäder förvärvar Näringsrådet i Skara AB med övertagande 2019-01-01.

Egna aktier

Centrumbostäder i Skara AB innehar 3000 aktiver med kvot värd 1000 kr, vilket blir ett aktiekapital på 3 mkr.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	30 333 658
Årets resultat	6 793 960
	<u>37 127 618</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	37 127 618
	<u>37 127 618</u>

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 45 300 kr har lämnats till Skara Kommun Förvaltnings AB, org nr 556548-7310.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att ovanstående utdelning ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Utdelning kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 2-3§ (försiktighetsregeln).

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING (Tkr)	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	39 761	37 967
Övriga rörelseintäkter	5	1 473	1 564
		41 234	39 531
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-20 358	-20 816
Personalkostnader	7	-5 462	-5 355
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-4 513	-4 312
Rörelseresultat		10 901	9 048
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	3
Räntekostnader och liknande kostnader		-2 174	-2 065
Resultat efter finansiella poster		8 727	6 986
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-45	-40
Resultat före skatt		8 682	6 946
Skatt på årets resultat	9	-1 888	-1 233
ÅRETS RESULTAT		6 794	5 713

BALANSRÄKNING (Tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	205 166	177 087
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 356	1 119
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	55 399	20 161
		<u>261 921</u>	<u>198 367</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	13	2 184	2 392
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
		<u>2 224</u>	<u>2 432</u>
Summa anläggningstillgångar		264 145	200 799
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		222	279
		<u>222</u>	<u>279</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		90	227
Fordringar hos Skara Kommun		39 432	25 456
Fordringar hos koncernföretag		78	79
Övriga fordringar		204	223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	506	524
		<u>40 310</u>	<u>26 509</u>
Kassa och bank		3	6
Summa omsättningstillgångar		40 535	26 794
SUMMA TILLGÅNGAR		304 680	227 593

BALANSRÄKNING	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 000 aktier)		3 000	3 000
Reservfond		8 212	8 212
		<u>11 212</u>	<u>11 212</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		30 334	24 621
Aktieägartillskott		0	0
Årets resultat		6 794	5 713
		<u>37 128</u>	<u>30 334</u>
Summa eget kapital		48 340	41 546
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		854	357
		854	357
Långfristiga skulder			
Skulder till Skara Kommun	15	236 000	176 000
		<u>236 000</u>	<u>176 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 029	3 665
Skulder till koncernföretag		728	644
Aktuella skatteskulder		1 676	734
Övriga kortfristiga skulder		435	638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 618	4 009
		<u>19 486</u>	<u>9 690</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		304 680	227 593

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

Not	<i>Bundet eget kapital</i>		Balanserad	Årets	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	vinst eller förlust	resultat	
Ingående balans per 1 januari 2016	3 000	8 212	25 107	-486	35 833
Disposition av föregående års resultat			-486	486	0
Årets resultat				5 713	5 713
Aktieägartillskott			0		0
Utgående balans per 31 december 2016	3 000	8 212	24 621	5 713	41 546

Aktiekapital 3 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

Not	<i>Bundet eget kapital</i>		Balanserad	Årets	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	vinst eller förlust	resultat	
Ingående balans per 1 januari 2017	3 000	8 212	24 621	5 713	41 546
Disposition av föregående års resultat			5 713	-5 713	0
Årets resultat				6 794	6 794
Aktieägartillskott			0		0
Utgående balans per 31 december 2017	3 000	8 212	30 334	6 794	48 340

Aktiekapital 3 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not

2017-01-01

2016-01-01

2017-12-31

2016-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	10 901	9 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	4 513	4 312
Erhållen ränta	0	3
Erlagd ränta	-2 174	-2 065
Betald inkomstskatt	-1 892	-1 224

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

11 348 **10 074**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av varulager	57	-35
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	137	-15
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-13 938	-25 371
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	9 364	1 226
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	933	1 604

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 901 **-12 517**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 066	-22 646
---	---------	---------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	60 000	55 000
Amortering av fordran	208	208
Amortering av lån	0	-20 000
Utbetalt koncernbidrag	-45	-40

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

60 163 **35 168**

Årets kassaflöde

-3 **5**

Likvida medel vid årets början

6 **1**

Likvida medel vid årets slut

3 **6**

NOTER

Not 1 Allmän Information

Centrumbostäder i Skara AB med organisationsnummer 556445-9237 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Skara. Adressen till huvudkontoret är Biskop Turgots gata 4. Företagets verksamhet omfattar uthyrning av lägenheter och lokaler.

Moderföretag i den största koncernen som Centrumbostäder i Skara AB är dotterföretag till är Skara Kommun Förvaltnings AB, org.nr. 556548-7310, med säte i Skara. Skara Kommun Förvaltnings AB är i sin tur helägt av Skara Kommun.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Centrumbostäder i Skara AB:s intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

Försäljning av tjänster

Intäkter från försäljning av tjänster på löpande räkning redovisas som intäkt i den period arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Stomme	90 år
Stammar	30 år
Fasad	50 år
Tak	30 alt 40 år
Fönster	40 år
El	40 år
Hiss	25 år
Energioptimering	20 år
Ventilation	30 år
Balkonginglasning	40 år
Kök	25 år
Badrum	25 år
Ek parkettgolv	40 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Låssystem	20 år
Övriga installationer	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Traktorer	15 år
Tillhörande komponenter till traktorena	10 år
Inventarier	5 år
Verktyg	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först- in-först-ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter för inköp, tillverkning samt andra utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick. I anskaffningsvärdet för en egentillverkad tillgång ingår, utöver sådana kostnader som direkt kan hänföras till produktionen av tillgången, en skälig andel av indirekta tillverkningskostnader.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Då uthyrningsläget är stabilt och våra stora lokalhyresgäster har kontrakt på flera år, finns det inga källor till osäkerhet inför nästa räkenskapsår.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av Centrumbostäder i Skara AB:s redovisningsprinciper

I följande avsnitt beskrivs de viktigaste bedömningar, förutom de som innefattar uppskattningar (se ovan), som företagsledningen har gjort vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper och som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Det som har påverkat Centrumbostäders redovisning är komponentavskrivningen av fastigheterna. På kort sikt påverkar det inte resultat nämnvärt, då skillnaderna i avskrivningarna de första åren är av ringa värde.

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per verksamhetsgren	2017	2016
Bruttohyra	41 101	39 097
Hyresrabatt	-292	-304
Hyresbortfall	-1 048	-826
Summa	39 761	37 967

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser till största delen sålda tjänster och inkluderar offentliga bidrag om 166 Tkr (166).

Not 6 Upplysning om ersättning till revisorn

	2017	2016
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	48	40
Summa	48	40

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 7 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	2017		2016	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
	8	5	8	5
Totalt	8	5	8	5

	2017-12-31	2016-12-31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
Styrelseledamöter	1	1
Män:		
Styrelseledamöter	4	4
andra personer i företagets ledning inkl VD	1	1
Totalt	6	6

	2017		2016	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Löner, andra ersättningar m m	3 377	1 340 (250)	3 523	1 429 (303)
Totalt	3 377	1 340 (250)	3 523	1 429 (303)

	2017		2016	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	927	2 450	893	2 630
Totalt	927	2 450	893	2 630

Pensioner

Företagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 250 Tkr (303).

Av företagets pensionskostnader avser 89 Tkr (157) gruppen styrelse och VD.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller, från företagets sida, en uppsägningstid om 12 månader och uppsägning från verkställande direktören, en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 12 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas ej mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Centrumbostäder i Skara AB har inga åtaganden om avgångsvederlag för styrelsen.

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	4 392	4 226
Inventarier, verktyg och installationer	121	86
Summa	4 513	4 312

Not 9 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	-1 391	-1 224
Uppskjuten skatt	-497	-9
Skatt på årets resultat	-1 888	-1 233

Avstämning årets skattekostnad

	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	8 682	6 946
Skatt beräknad med skattesats 22 %	-1 910	-1 528
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5	-3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	1
Skatteeffekt avseende underskott från föregående år	0	285
Skatteeffekt på balanslänepost	27	27
Summa	-1 888	-1 218
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	-15
Årets redovisade skattekostnad	-1 888	-1 233

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 515	237 969
Inköp	32 470	4 654
Utrangeringar	0	-108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 985	242 515
Ingående avskrivningar	-65 428	-61 310
Utrangeringar	0	108
Årets avskrivningar enligt plan	-4 391	-4 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 819	-65 428
Utgående planenligt restvärde	205 166	177 087

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 378 Mkr. Värdet är baserat på intern värdering från dec 2017.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 239	3 272
Inköp	358	62
Försäljningar/utrangeringar	0	-95
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597	3 239
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 120	-2 129
Försäljningar/utrangeringar	0	95
Årets avskrivningar enligt plan	-121	-86
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 241	-2 120
Utgående planenligt restvärde	1 356	1 119

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	20 161	2 231
Försäljning	0	0
Utrangering	0	0
Investeringar	35 238	17 930
Utgående redovisat värde	55 399	20 161

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 392	2 600
Reglerade fordringar	-208	-208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 184	2 392
Utgående redovisat värde	2 184	2 392

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	363	325
Com Hem	36	35
Övriga poster	107	164
Summa	506	524

Not 15 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till Skara Kommun	0	35 000
Summa	0	35 000

Företagets saldo på checken uppgår till 40 796 Tkr (26 884) och ingår i posten kortfristiga fordringar till koncernföretag. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 8 000 Tkr (10 000).

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	133	177
Upplupna sociala avgifter	42	56
Förutbetalda hyror	2 903	3 006
Övriga poster	540	770
Summa	3 618	4 009

Not 17 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasetagare

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende forden. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 86 Tkr (83). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfalltidpunkt:	2017	2016
Inom ett år	123	0
Senare än ett år men inom fem år	103	0
Summa	226	0

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckningar	0	0
Aktier och andelar	0	0
Summa	0	0
Eventalförpliktelser		
Borgensåtagande	0	0
Övriga eventalförpliktelser	0	0
Summa	0	0

Not 19 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets utgång.

Centrumbostäder i Skara AB
556445-9237

Not 20 Disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat

30 333 658

Årets resultat

6 793 960

37 127 618

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

37 127 618

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 45 300 kr har lämnats till Skara Kommun Förvaltnings AB, org nr 556548-7310.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att ovanstående utdelning ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Utdelning kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 2-3§ (försiktighetsregeln).

Skara den 22 Februari 2018



Per-Åke Pettersson
Styrelsens ordförande



Lennart Alexandersson
Vice ordförande



Klas-Åke Jansson



Jan-Ove Gutegård Jakobsson



Camilla Johansson




Stefan Rånes
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

27/2 2018

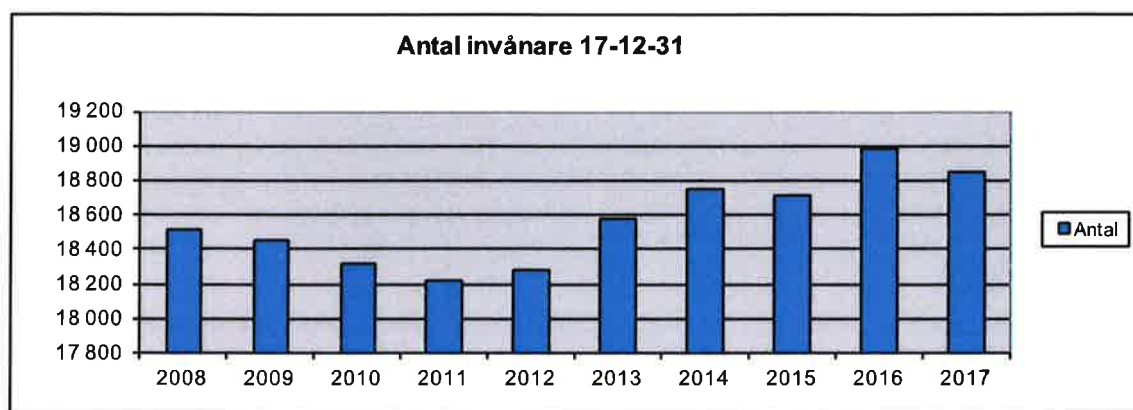
Deloitte AB



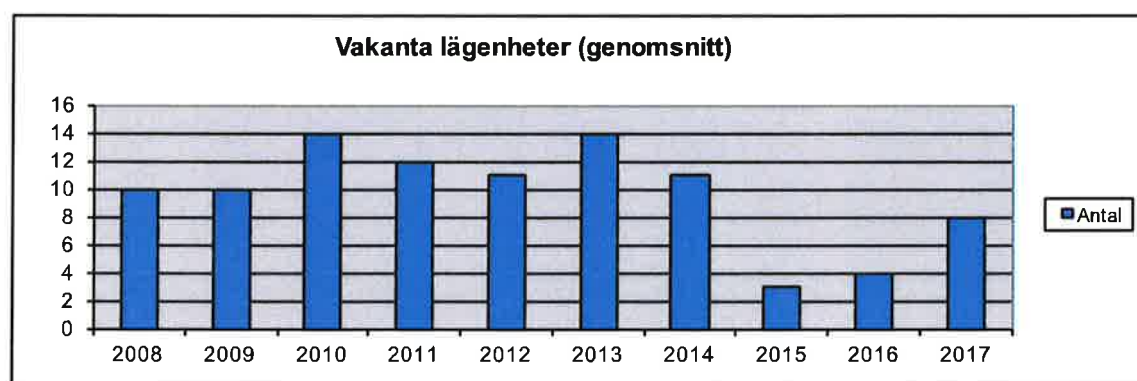
Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Komplement till årsredovisning 2017

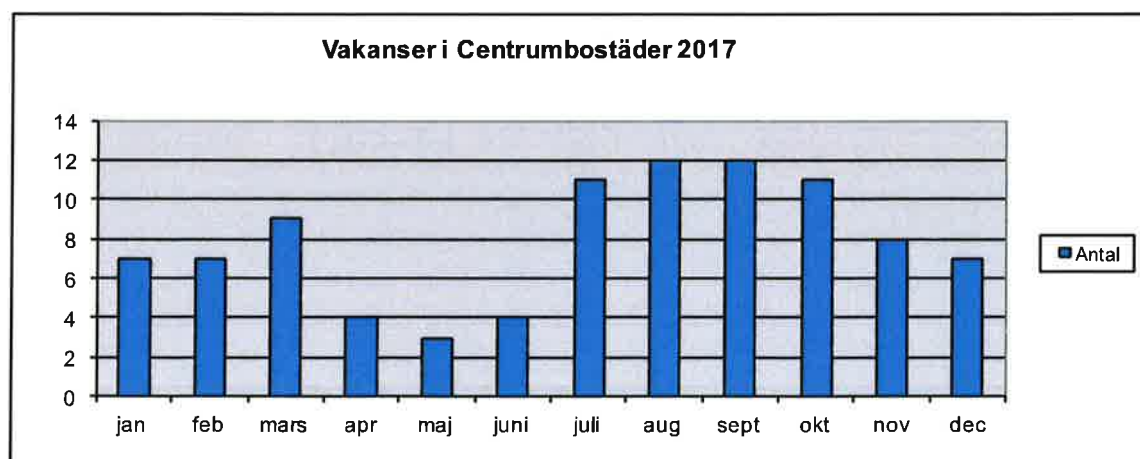
Befolkningsutvecklingen i Skara



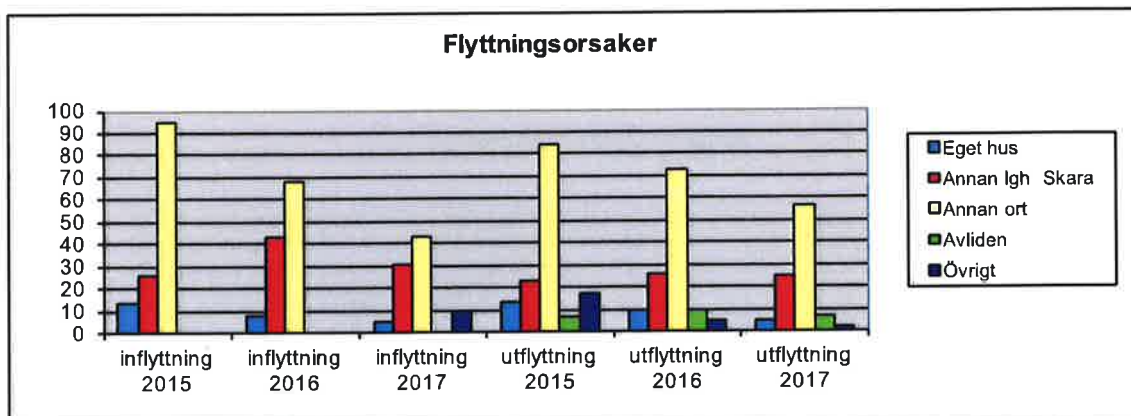
Vakanta lägenheter (i genomsnitt)



Vakanser i Centrubostäder 2017



Flyttningsorsaker

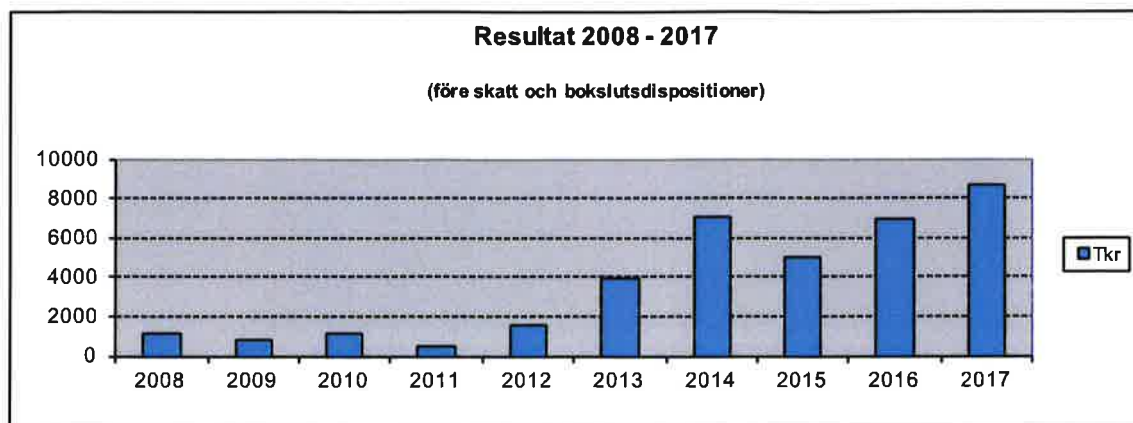


Fastighetsbestånd

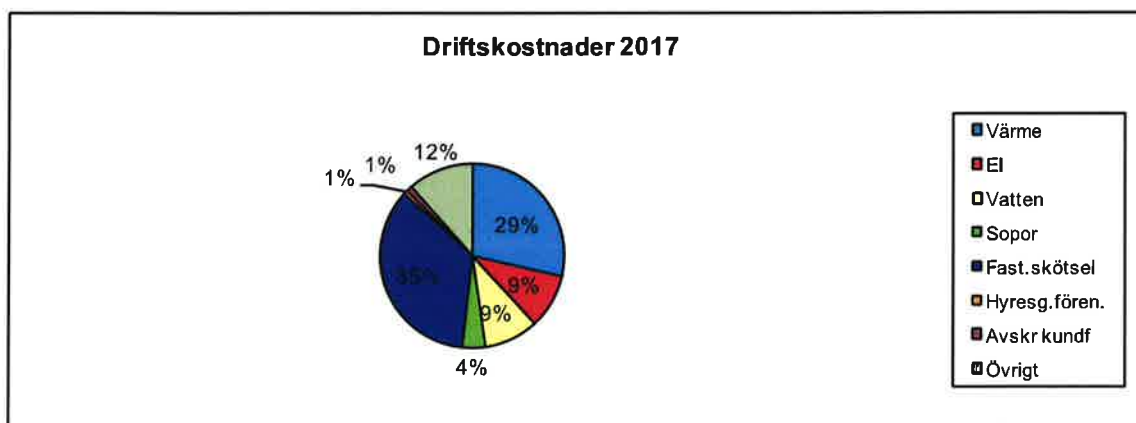
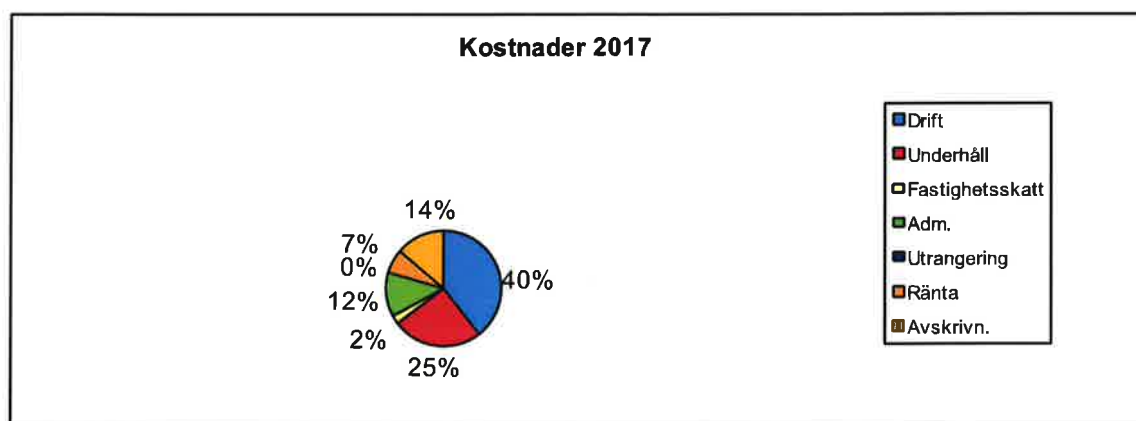
Centrumbostäder äger och förvaltar följande objekt vid årets utgång:

Område, kvarter eller fastighet	Byggnadsår	Bokfört värde	Antal lgh	Yta m ²	Antal studentrum	Yta m ²	Antal lokaler	Yta m ²	Garage
Abboten 1,3,4	1964-66	17 575	163	9 644	45	1 062	14	958	39
Prelaten 2,4,5	1952-58	30 341	152	10 818			36	925	22
Munin 11	1946/88	4 257	16	1 122			3	62	
Jarlen 1	1929	2 441	12	681					
Kuletomten 1:237	1992	10 570	38	2 604			2	894	10
Vakteln 2	1966	491	1	116				116	
Domprostebyn et 1 (Del av Abboten 5 Abbedissan 1)	2005	16 035	20	1 496				1 496	
Domprostebyn et 2 (Del av Abboten 5 Abbedissan 1)	2011	24 856	18	1 386				1 386	
Kastanjen 3	2012	12 417					1	583	
Tellus 18-21	1955/74	53 338	72	4 548			37	4 923	36
Månglaren 5	2016-17	29 224					2	929	
Totalt		201 545	492	32 415	45	1 062	95	12 272	107

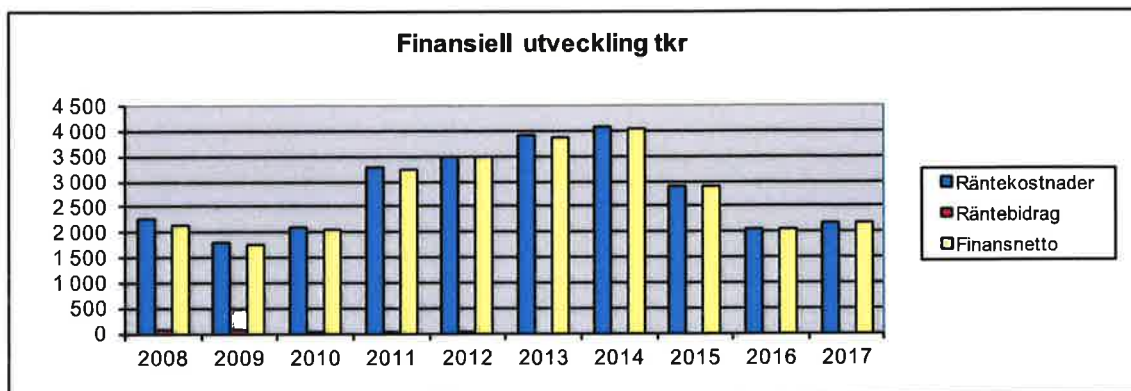
Resultat



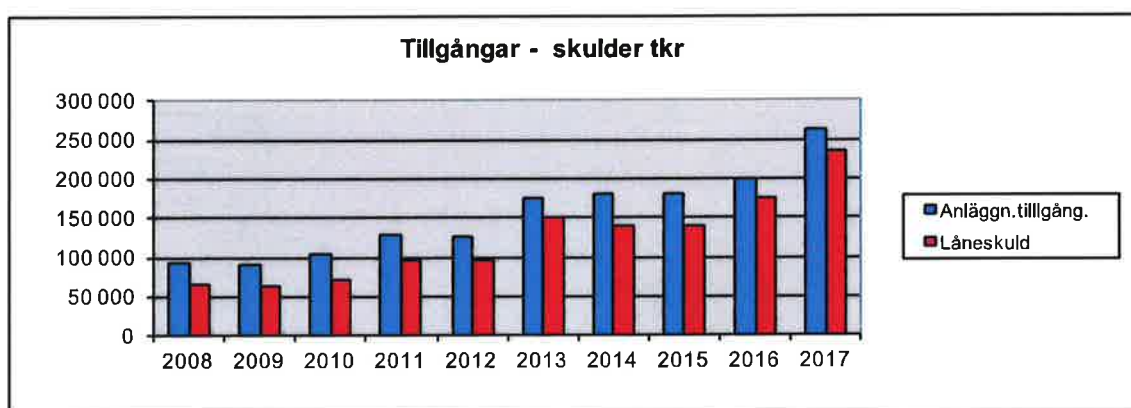
Kostnader



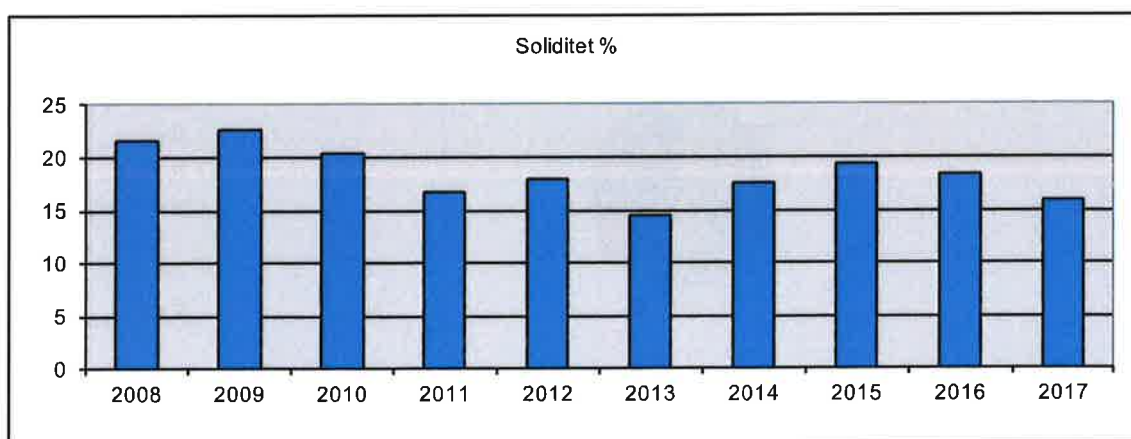
Finansiell utveckling



Finansiering och bokfört värde



Soliditetsutveckling



Till årsstämman i
Centrumbostäder i Skara AB
Org. Nr 556 445-9237
Till kommunfullmäktige i Skara kommun

Granskningsrapport för år 2017

Jag av fullmäktige i Skara kommun utsedda lekmannarevisor, har granskat Centrumbostäder i Skara AB:s verksamhet.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter, kommunala ändamål och befogenheter som gäller verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

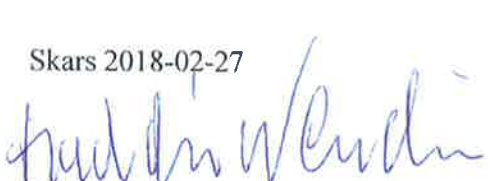
Granskningen har genomförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämma fastställda ägardirektiv.

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv.

Bolagets verksamhet har bedrivits från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Skars 2018-02-27



Freddie Wendin
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Centrumbostäder i Skara AB
organisationsnummer 556445-9237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrumbostäder i Skara AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centrumbostäder i Skara 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 Centrumbostäder i Skara 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. Risken 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 Centrumbostäder i Skara AB för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Centrumbostäder i Skara AB enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping 2018-02-27



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor



Centrumbostäder
i Skara AB

Centrumbostäder i Skara AB
Biskop Turgots gata 4, 532 88 Skara
www.centrumbostader.se