



Centrubostäder  
i Skara AB

# ÅRSREDOVISNING 2018



# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

för

**Centrumbostäder i Skara AB**  
**556445-9237**

<b>Årsredovisningen omfattar</b>	<b>Sida</b>
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Rapport över förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Komplement till årsredovisning 2018	19
Granskningsrapport	23
Revisionsberättelse	24-25

*Bild framsidan: nyproduktion kv Rådhuset 1, inflyttning skedde 1 juni 2018.*

## VD har ordet

### Ett intensivt 2018 för en hållbar framtid!

Ännu en gång lägger vi ett intensivt år bakom oss här på Centrubostäder. Inte bara intensivt utan det allra bästa ekonomiska resultatet någonsin, samtidigt fortsätter vi att ha nöjda kunder. Vi bygger, renoverar och investerar i våra fastigheter vi mer än någonsin. Med andra ord är det full fart framåt.

För första gången på 40 år har bolaget under 2017 startat byggnation av ett traditionellt flerbostadshus med 18 lägenheter på kv Rådhuset till hyresrätter i Skara. Bolaget påbörjade även ett LSS-boende på kv Frigga med 6 lägenheter och gemensambetsytor samt 9 lägenheter. Ombyggnation av kontorshotell till 10 lägenheter på kv Tellus startades under 2017, dessa 3 projekten färdigställdes alla i stort sett samtidigt i juni och juli 2018 med totalt 43 lägenheter som har varit fullt uthyrda sedan inflyttning. Som vd tycker jag att det är extra roligt att uppmärksamheten på våra nyproduktionsprojekt har mottagits så positivt av kommuninvånarna.

Genom nyproduktionerna bidrar företaget till att stärka bostadsmarknaden i kommunen. Företaget bygger konsekvent och kontinuerlig produktion i mindre skala vilket i slutändan genererar ett bra tillskott av trivsamma och personliga lägenheter.

Vi hoppas att nyproduktionen ska initiera en flyttkedja som får som effekt att det blir positivt i befolkningsutvecklingen framgent. Visionen är att kunna fortsätta bygga nytt om det visar sig att det finns ett fortsatt intresse för nyproducerade hyresrätter i vår kommun.

Min uppfattning är att affärsmässighet för Centrubostäder innebär att med ett långsiktigt och stabilt positivt ekonomiskt resultat utveckla företaget till nytta för vår ägare, våra medarbetare och hyresgäster.

Grunden i vår verksamhet är att människor vill bo hos oss. Hyresgästerna ska trivas och vilja betala hyran. De har också förväntningar som ska uppfyllas och gärna överträffas. Vår uppgift är att vara tydliga med vad vi erbjuder våra hyresgäster och vad vi ömsesidigt förväntar oss av varandra.

Jag brinner för en växande Skara kommun – ett samhälle där alla ska trivas och vilja bo.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen och alla medarbetare för de framgångar vi gemensamt uppnått. Jag ser nu fram mot ett nytt utmanande och spännande år tillsammans med er.

*Stefan Rånes, VD*



*Nyproduktion Frigga 8 inflyttning skedde 1 juli 2018.*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Centrumbostäder i Skara AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

### 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

Centrumbostäder i Skara AB är ett kommunalt bolag som till 100% ägs av Skara Kommun, org nr 212000-1702.

### Styrelse

Av kommunfullmäktige i Skara Kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Per-Åke Pettersson
Ledamot:	Klas-Åke Jansson
Ledamot:	Kristina Adolfsen
Ledamot:	Gunnar Söderholm
Suppleant:	Kent Wånelid
Suppleant:	Chister Widegren
Suppleant:	Poul Hansen
Suppleant:	Erik Westlin
Suppleant:	Ove Berlin

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 juni stod arton nya lägenheter klara på Rådhuset 1, och då flyttades det in i fjorton av dessa lägenheter. Till första augusti var huset fullt uthyrt. Nyproduktionen uppgår till 38,1 mnkr.

1 juli stod nästa nyproduktion klart och det var Frigga 8, med nio lägenheter på andra våning och på första våning ett LSS boende med sex lägenheter, där Skara Kommun hyr av Centrumbostäder och i sin tur hyr ut de sex lägenheterna. De första hyresgästerna flyttade in 1 juli och till 1 september var även Frigga 8 fullt uthyrt. Nyproduktionen uppgår till 37,3 mnkr.

### Ombyggnation

På kvarteret Tellus byggdes ett kontorshotell om till nya lägenheter där de första av de tio lägenheterna stod klara för inflyttning i juni, då tre hyresgäster flyttade in. Resterande lägenheter stod klara i juli. Till första oktober var samtliga lägenheter uthyrd. Investeringen för ombyggnationen uppgår till 9,1 mnkr.

### Underhåll / investering

2018 uppgår de kosnadsförda underhållen till 8,3 mnkr. Det har genomförts större underhållsarete i tjugofyra lägenheter, varav elva totalrenoveringar och mindre renoveringar i tjugovå lägenheter.

På kvarteret Abboten har det målats i tvättstugor under året.

Balkongrenoveringar pågår på kvarteret Jarlen och Munin.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014 <sup>(4)</sup>
Nettoomsättning	43 806	39 761	37 967	37 794	36 484
Rörelseresultat	12 004	10 901	9 048	7 895	11 146
Resultat e. finansiella poster	9 543	8 727	6 986	4 990	7 094
Balansomslutning	311 423	304 680	227 593	184 041	184 950
Soliditet <sup>(1)</sup>	17,9%	15,9%	18,3%	19,5%	17,5%
Avkastning på eget kapital <sup>(2)</sup>	14,3%	14,1%	14,8%	-1,4%	16,7%
Avkastning på totalt kapital <sup>(3)</sup>	3,9%	4,1%	4,4%	2,7%	3,8%
Medelantal anställda	9	8	8	7	5

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

<sup>(2)</sup> Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

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

<sup>(4)</sup> 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.

På kvarteret Prelaten pågår det renovering av vindsförråd.

Under året har läsbyte skett på kvarteret Abboten

På kvarteret Jarlen installerades det bredband, vilket innebär att samtliga fastigheter i Centrumbostäders bestånd nu har bredband.

I slutet av året påbörjades byte av belysningsarmaturer på kvarteret Prelaten.

Arton hyresgäster har valt att sätta in säkerhetsdörrar som tillval och sex hyresgäster har valt att glasa in sina balkonger.

### Hyresförhandling

Enligt det tvåårsavtal som Centrumbostäder förhandlade med Hyresgästföreningen Region Väst, våren 2017, höjdes hyrorna med 7 kr per kvadratmeter den 1 april 2018.

### Övrigt

Centrumbostäder har under 2018 fortsatt att sälja tjänster gällande teknisk och viss administrativ förvaltning samt VD tjänst till Näringsrådet i Skara AB. Under året utökades försäljning av tjänster till Näringsrådet med redovisningstjänster.

Likt tidigare år har bolaget även sålt tjänster i form av byte av digitala lås, till Omsorgsförvaltningen på Skara Kommun.

### Förväntad framtida utveckling

Detaljplanen över Stationsområdet har under 2018 vunnit laga kraft. Detaljplanen medger cirka hundra lägenheter och kommersiella lokaler. Centrumbostäder i Skara AB har för avsikt att bygga ett trygghetsboende med tillhörande gemensamhetslokaler på stationsområdet.

Den 3 januari 2019 fusionerades Näringsrådet Skara AB med Centrumbostäder i Skara AB

### 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	37 127 618
Årets resultat	7 495 146
	<hr/>
	44 622 764
	<hr/>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	44 622 764
	<hr/>
	44 622 764
	<hr/>



Nyanlagd grill- uteplats 2017 kv Abboten.

**RESULTATRÄKNING**  
(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		43 806	39 761
Övriga rörelseintäkter		1 702	1 473
		<b>45 508</b>	<b>41 234</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-21 193	-20 358
Personalkostnader	4	-6 136	-5 462
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 175	-4 513
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 004</b>	<b>10 901</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-2 461	-2 174
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 543</b>	<b>8 727</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		0	-45
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 543</b>	<b>8 682</b>
Skatt på årets resultat	5	-2 047	-1 888
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>7 496</b>	<b>6 794</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2018-12-31	2017-12-31
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6	295 410	205 166
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 785	1 356
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 946	55 399
		<u>300 141</u>	<u>261 921</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 976	2 184
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 240	40
		<u>7 216</u>	<u>2 224</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>307 357</b>	<b>264 145</b>
<b>Varulager m m</b>			
Råvaror och förnödenheter		240	222
		<u>240</u>	<u>222</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		249	90
Fordringar hos Skara Kommun		1 033	39 432
Fordringar hos koncernföretag		198	78
Övriga fordringar		74	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 270	506
		<u>3 824</u>	<u>40 310</u>
<b>Kassa och bank</b>		2	3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 066</b>	<b>40 535</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>311 423</b>	<b>304 680</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (3 000 aktier)		3 000	3 000
Reservfond		8 212	8 212
		<b>11 212</b>	<b>11 212</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		37 128	30 334
Årets resultat		7 496	6 794
		<b>44 624</b>	<b>37 128</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 836</b>	<b>48 340</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 048	854
		<b>1 048</b>	<b>854</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Skara Kommun	9	246 000	236 000
		<b>246 000</b>	<b>236 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 864	13 029
Skulder till koncernföretag		656	728
Aktuella skatteskulder		1 581	1 676
Övriga kortfristiga skulder		444	435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	3 994	3 618
		<b>8 539</b>	<b>19 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>311 423</b>	<b>304 680</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (Tkr)

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

Aktiekapital 3 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

Not	<i>Bundet eget kapital</i>		Balanserad		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>3 000</b>	<b>8 212</b>	<b>30 334</b>	<b>6 794</b>	<b>48 340</b>
Disposition av föregående års resultat			6 794	-6 794	0
Årets resultat				7 496	7 496
Aktieägartillskott			0		0
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>3 000</b>	<b>8 212</b>	<b>37 128</b>	<b>7 496</b>	<b>55 836</b>

Aktiekapital 3 000 aktier á kvotvärde 1 000 kronor.

## KASSAFLÖDESANALYS

(Tkr)

Not

2018-01-01

2017-01-01

2018-12-31

2017-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	12 004	10 901
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	6 175	4 513
Erlagd ränta	-2 461	-2 174
Betald inkomstskatt	-1 852	-1 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>13 866</b>	<b>11 348</b>

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av varulager	-19	57
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-159	137
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	36 645	-13 938
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-11 165	9 364
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	218	933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 386</b>	<b>7 901</b>

### Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-5 200	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 395	-68 066
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-49 595</b>	<b>-68 066</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	10 000	60 000
Amortering av fordran	208	208
Utbetalt koncernbidrag	0	-45
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 208</b>	<b>60 163</b>

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	3	6
Likvida medel vid årets slut	2	3

**Centrumbostäder i Skara AB**  
556445-9237

**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.

Centrumbostäder i Skara AB ägs av Skara Kommun, org.nr. 212000-1702, med säte i Skara.

**Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 räntebindingstiden 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.

#### 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.

**Centrumbostäder i Skara AB**  
556445-9237

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 traktorerna	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 framåttriktat.

***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 skälighetsandel 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 Centrumbostädernas redovisning är komponentavskrivningen av fastigheterna. På kort sikt påverkar det inte resultatet nämnvärt, då skillnaderna i avskrivningarna de första åren är av ringa värde.

Not 4 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	2018		2017	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
	9	6	8	5
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen</b>		
Kvinnor:		
Styrelseledamöter	1	1
Män:		
Styrelseledamöter	4	4
andra personer i företagets ledning inkl VD	1	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Löner, andra ersättningar m m	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
	3 949	1 563 (310)	3 377	1 340 (250)
<b>Totalt</b>	<b>3 949</b>	<b>1 563 (310)</b>	<b>3 377</b>	<b>1 340 (250)</b>

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och anställda	2018		2017	
	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
	744	3 205	927	2 450
<b>Totalt</b>	<b>744</b>	<b>3 205</b>	<b>927</b>	<b>2 450</b>

**Pensioner**

Företagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 310 Tkr (250).

Av företagets pensionskostnader avser 129 Tkr (89) 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 mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

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

**Not 5 Skatt på årets resultat**

	2018	2017
Aktuell skatt	-1 852	-1 391
Uppskjuten skatt	-195	-497
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-2 047</b>	<b>-1 888</b>

**Avstämning årets skattekostnad**

	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	9 543	8 682
Skatt beräknad med skattesats 22 %	-2 099	-1 910
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5	-5
Skatteeffekt på balanslånepost	27	27
<b>Summa</b>	<b>-2 077</b>	<b>-1 888</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-2 077</b>	<b>-1 888</b>

**Not 6 Förvaltningsfastigheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 985	242 515
Inköp	215	32 470
Utrangeringar	-1 717	0
Omklassificeringar	95 985	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>369 468</b>	<b>274 985</b>
Ingående avskrivningar	-69 819	-65 428
Utrangeringar	1 717	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 956	-4 391
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 058</b>	<b>-69 819</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>295 410</b>	<b>205 166</b>

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 478 Mkr. Värdet är baserat på intern värdering från dec 2018.

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 597	3 239
Inköp	225	358
Försäljningar/utrangeringar	-684	0
Omklassificeringar	423	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 561</b>	<b>3 597</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 241	-2 120
Försäljningar/utrangeringar	684	0
Årets avskrivningar enligt plan	-219	-121
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 776</b>	<b>-2 241</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 785</b>	<b>1 356</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	55 399	20 161
Omklassificering	-96 408	0
Försäljning	0	0
Utrangering	0	0
Investeringar	43 955	35 238
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 946</b>	<b>55 399</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till Skara Kommun	246 000	236 000
<b>Summa</b>	<b>246 000</b>	<b>236 000</b>

Företagets saldo på checken uppgår till 2 580 Tkr (40 796) och ingår i posten kortfristiga fordringar till koncernföretag. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 8 000 Tkr (8 000).

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	243	133
Upplupna sociala avgifter	76	42
Förutbetalda hyror	3 125	2 903
Övriga poster	550	540
<b>Summa</b>	<b>3 994</b>	<b>3 618</b>

**Not 11 Leasingavtal**

**Operationella leasingavtal - leasetagare**

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende en Volvo en Volkswagen och en Renault. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår till 148 Tkr (86). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2018	2017
Inom ett år	112	123
Senare än ett år men inom fem år	103	103
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>226</b>

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Företagsinteckningar	0	0
Aktier och andelar	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensåtagande	0	0
Övriga eventalförpliktelser	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 13 Händelser efter balansdagen

Den 3 januari fusionerades Näringsrådhuset Skara AB med Centrumbostäder i Skara AB.

Not 14 Disposition av företagets vinst

Balanserat resultat	37 127 618
Årets resultat	7 495 146
	<u>44 622 764</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	<u>44 622 764</u>

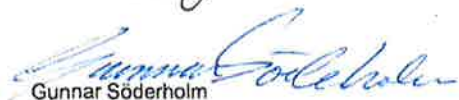
Skara den 21 Februari 2019



Thomas Karisson  
Styrelsens ordförande



Klas-Åke Jansson



Gunnar Söderholm



Per-Åke Pettersson  
Vice ordförande



Kristina Adolfsson



Stefan Rånes  
Verkställande direktör

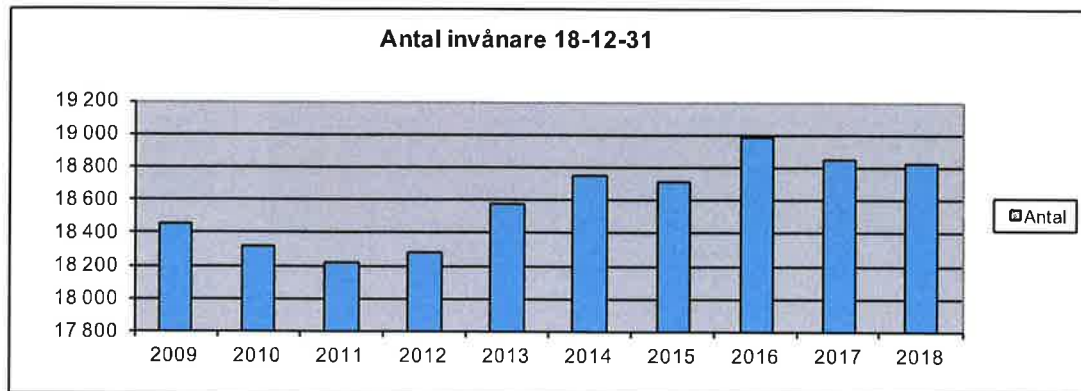
Vår revisionsberättelse har avgivits den 6/3 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



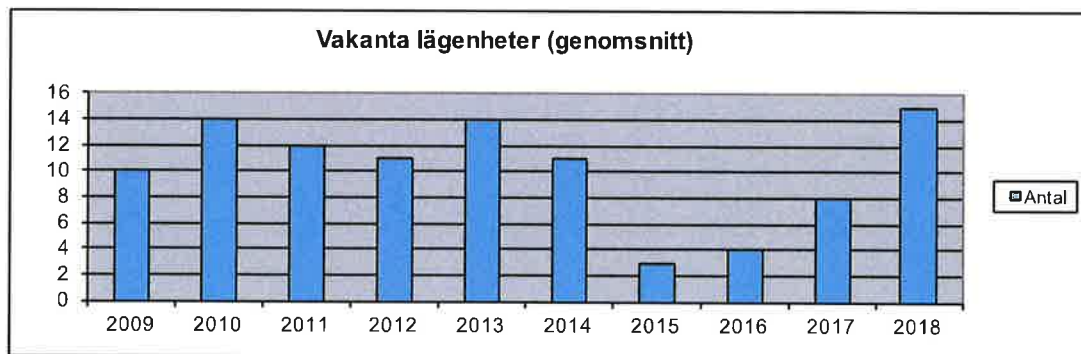
Björn Andersson  
Auktoriserad revisor

## Komplement till årsredovisning 2018

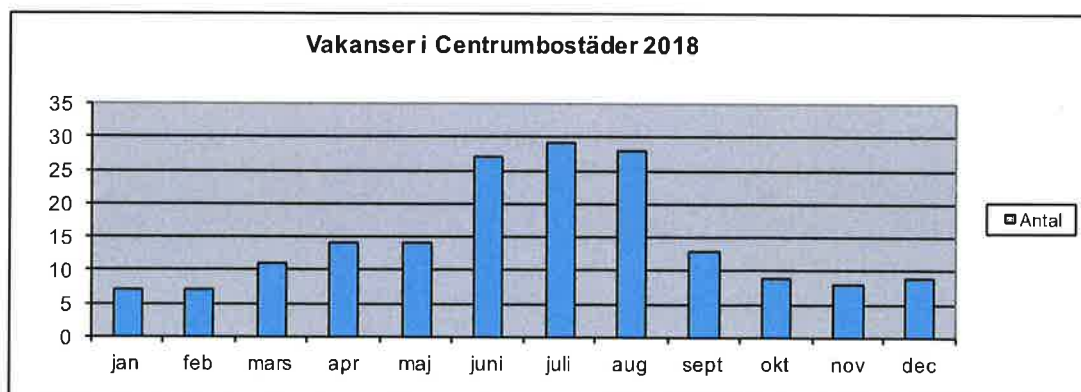
### Befolkningsutvecklingen i Skara



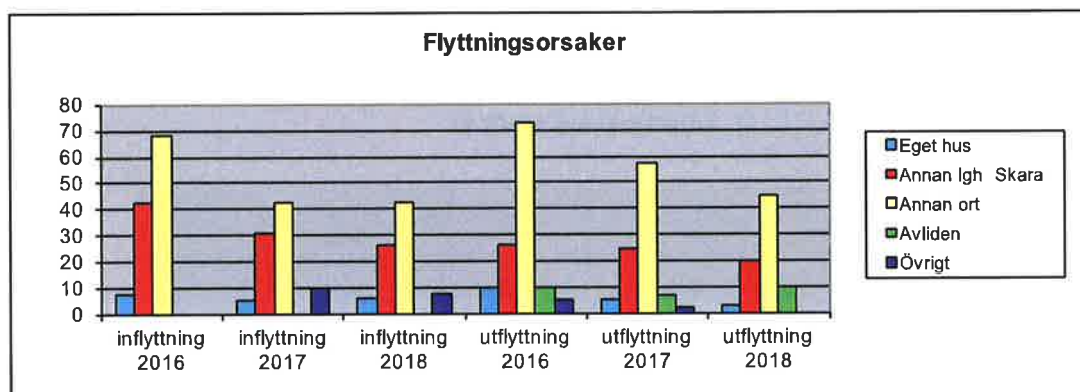
### Vakanta lägenheter (i genomsnitt)



### Vakanser i Centrumbostäder 2018



## Flyttningsorsaker

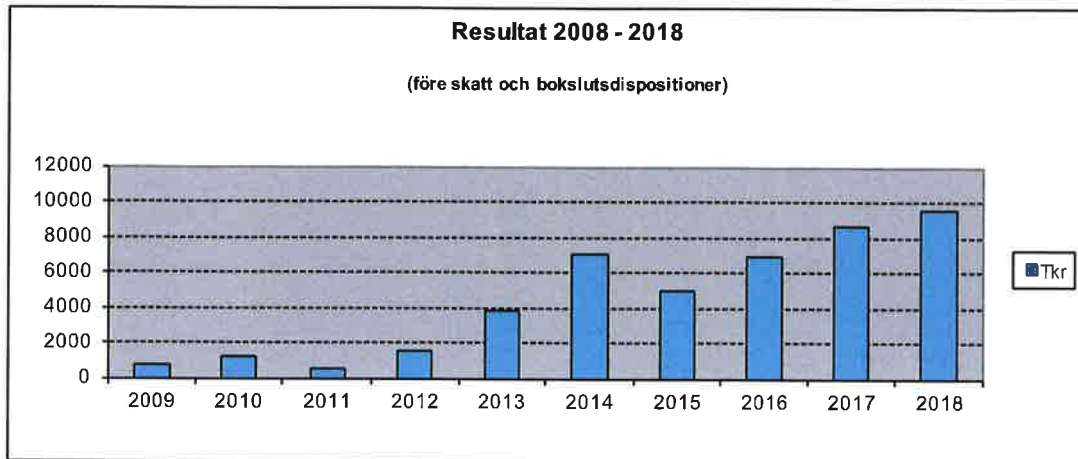


## Fastighetsbestånd

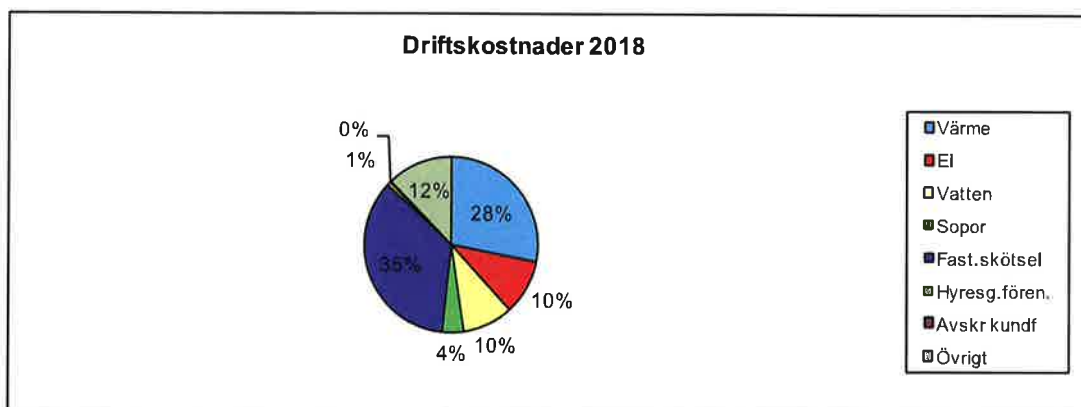
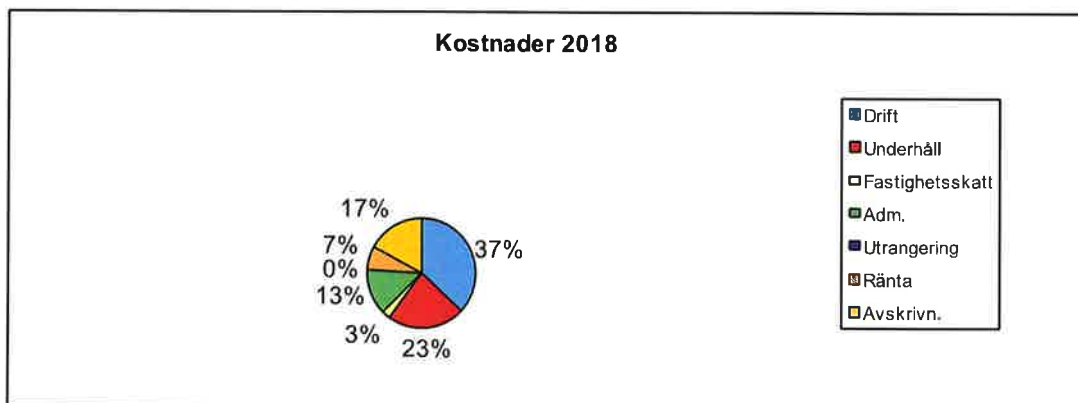
Centrumbostäder äger och förvaltar följande objekt vid årets utgång:

Område, kvarter eller fastighet	Byggnadsår	Bokfört värde	Antal lgh	Yta m <sup>2</sup>	Antal studentrum	Yta m <sup>2</sup>	Antal lokaler	Yta m <sup>2</sup>	Garage
Abboten 1,3,4	1964-66	30 213	163	9 644	45	1 062	14	958	39
Prelaten 2,4,5	1952-58	29 277	152	10 818			36	925	22
Munin 11	1946/88	4 100	16	1 122			3	62	
Jarlen 1	1929	2 483	12	681					
Kuletomten 1:237	1992	10 253	38	2 604			2	894	10
Vakteln 2	1966	483	1	116					
Domprostebyn et 1 (Del av Abboten 5 Abbedissan 1)	2005	15 748	20	1 496					
Domprostebyn et 2 (Del av Abboten 5 Abbedissan 1)	2011	24 452	18	1 386					
Kastanjen 3	2012	12 222					1	583	
Tellus 18-21	1955/74	62 720	82	5 073			18	4 577	34
Månglaren 5	2016-17	28 429					2	929	
Rådhuset 1	2017-18	37 877	18	978					
Frigga 8	2017-18	37 153	9	480			1	546	
<b>Totalt</b>		<b>295 410</b>	<b>529</b>	<b>34 398</b>	<b>45</b>	<b>1 062</b>	<b>77</b>	<b>9 474</b>	<b>105</b>

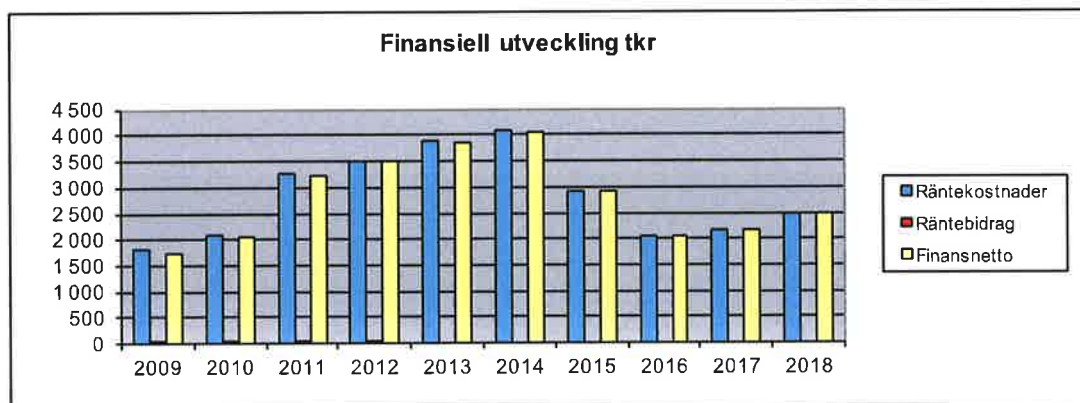
## Resultat



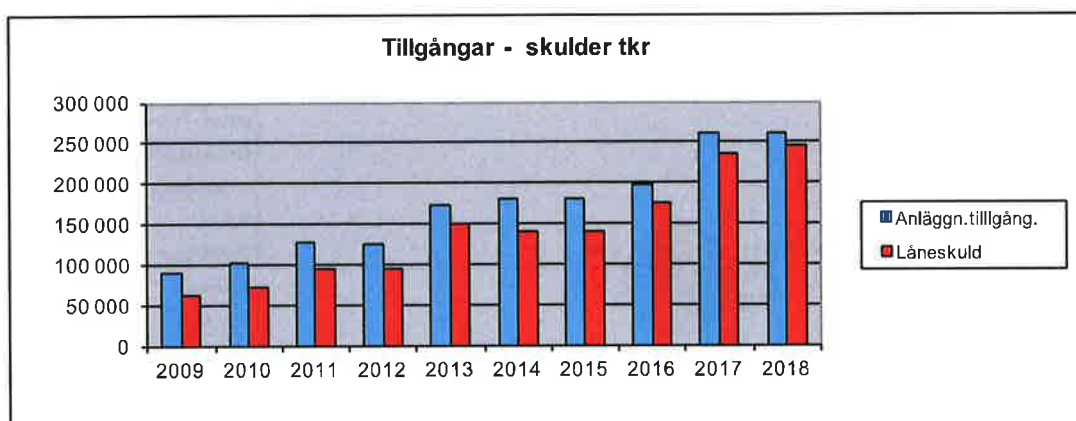
## Kostnader



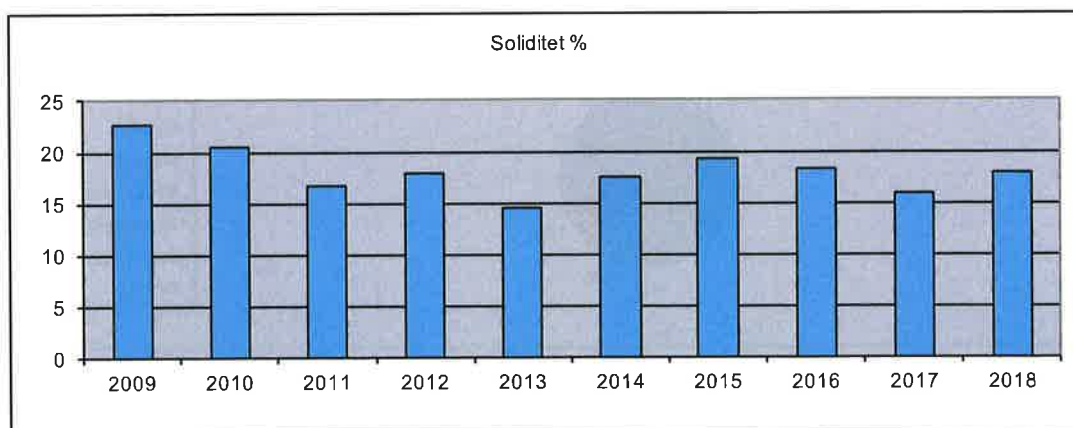
## Finansiell utveckling



## Finansiering och bokfört värde



## Soliditetsutveckling



Till årsstämman i

**Centrumbostäder i**

**Skara AB**

org. nr. 556445-9237

Till kommunfullmäktige i Skara kommun

Granskningsrapport för år 2018

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

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

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

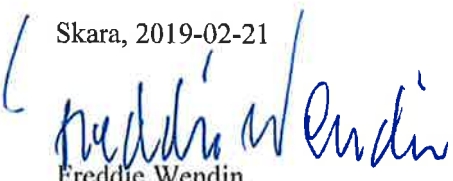
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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 på ett tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Skara, 2019-02-21



Freddie Wendin  
Lekmannarevisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Centrumbostäder i Skara AB, org.nr 556445-9237

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrumbostäder i Skara AB för år 2018.

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 2018 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 för Centrumbostäder i Skara AB.

#### *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.

#### *Övrig upplysning*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 februari 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## 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 år 2018 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 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 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
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 6 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Björn Andersson  
Auktoriserad revisor







Centrumbostäder  
i Skara AB

**Centrumbostäder i Skara AB**  
**Biskop Turgots gata 4, 532 88 Skara**  
**[www.centrumbostader.se](http://www.centrumbostader.se)**