

Centrumbostäder  
i Skara AB

# ÅRSREDOVISNING 2019



# Årsredovisning

för räkenskapsåret 2019

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
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-18
Komplement till årsredovisning 2018	19
Granskningsrapport	23
Revisionsberättelse	24-26

## VD har ordet

2020 har rivstartat och vi har riktigt spännande saker på gång, låt mig återkomma till det.

Formellt tillträdde jag som ny VD vid årsskiftet 2019/2020. Jag efterträdde Stefan Rånes som slutaden den sista augusti. Som nytillträd är bilden av föregående år ganska skral, men intrycket jag har fått präglas av "förändring", "utveckling" och "intensitet". Bland annat fusionerades Centrumbostäder med Näringsrådhuset Skara AB vilket har inneburit att vi numera äger och förvaltar ca 20 000 kvm lokalyta till ett bedömt marknadsvärde om ca 100 Mkr. Fusionen har stärkt bolaget och skapar nya möjligheter samtidigt som verksamhetesgrenen innebär en helt annan risk än bostadslägenheter.

När kommunen flyttade in i nya stadshuset så förvärvade Centrumbostäder fd. kommunledningskontoret och gamla Rådhuset. Gamla Rådhuset är numera våra egna lokaler med kontor och kundmottagning. Att vi nu finns i centrala Skara gör oss mer tillgängliga för alla Skarabor. Fd. kommunledningskontoret håller på att förvandlas till nya lokaler för Folkvandvården. Visst är det fantastiskt hur en fastighet kan byta skepnad och innehåll, vem hade för några år sen vågat gissa på det?

Hyresgästerna är hjärtat i verksamheten och det är för dem vi jobbar varje dag. Under slutet av 2019 lät vi genomföra en kundundersökning med hjälp av AktivBo. Resultatet säger att hyresgästerna till stora delar är mycket nöjda! Resultatet är en förbättring sedan senaste mätningen. Vi är stolta och glada över resultatet! Vi

har självklart saker att förbättra och det ska vi också fokusera på, men känslan av nöjda hyresgäster värmer alla oss som jobbar på Centrumbostäder. Hyresgästernas synpunkter är vår bästa input i vårt förbättringsarbete.

### Framtid

Just nu planeras det för fullt för byggnation på stationsområdet. Målgruppen är äldre. Det bli Centrumbostäders största enskilda byggprojekt på över 50 år. Men det finns utmaningar. Att bygga nytt är dyrt, att bygga ett trygghetsboende med allt vad det innebär är ännu dyrare. Att då kunna ta fram en produktion som marknaden har råd att efterfråga är en delikat utmaning. Skara består av en stor villamarknad med många äldre villaägare som vill och behöver flytta till ett mer lämpligt boende. För att få den uppfattningen bekräftad låter vi nu genomföra en omfattande undersökning bland Skaras medborgare som är 65+. Hur stor andel har flyttplaner, vad är det för typ av boende man vill ha, vad har man för betalningsvilja osv?

Centrumbostäder är en viktig aktör för Skaras utveckling och kan göra skillnad. Det bevisar vi inte minst med våra planer för stationsområdet. Jag tror på framtiden och ser fram mot ett fortsatt spännande 2020 och nytt decenium.

David Pettersson  
VD, Centrumbostäder i Skara AB



Rådhuset 1, Centrumbostäders kontor.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Centrumbostäder i Skara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Information om verksamheten

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, samt olika typer av kommersiella lokaler. Företaget har sitt säte i Skara.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 januari fusionerades Näringsrådet Skara AB ihop med Centrumbostäder i Skara AB. Detta innebar ett stort tillskott av industri- och kontorslokaler till Centrumbostäders fastighetsbestånd.

Under våren beslutas att Centrumbostäder skall köpa fastigheten Rådhuset 1 av Skara Kommun, med tillträde 1 december. Förhandlingar påbörjas med tilltänkt hyresgäst till del av fastigheten.

I juni meddelade VD Stefan Rånes att han säger upp sig från sin tjänst på Centrumbostäder och han gjorde sin sista arbetsdag 30 augusti. Mellan 1 september och 31 december gick fastighetsförvaltare Ulf Ekwall in som tf VD. I slutet av september stod det klart att David Pettersson blir ny VD för Centrumbostäder från 1 januari 2020.

Den 3 oktober går det ut en pressrelease att Folkvandvärden skall flytta sina lokaler till Centrumbostäders nyförvävade fastighet Rådhuset 1.

Den 1 oktober bildades dotterbolaget Skara Färtickan 1 AB och fastigheten Färtickan 1 såldes till dotterbolaget.

Den 1 december förvärvar Centrumbostäder fastigheten Rådhuset 1 för 8,2 mnkr. I mitten av december påbörjades flytten av Centrumbostäders kontor från Biskop Turgots gata till den gamla delen av Rådhuset 1 på Stortorget 4.

## Underhåll / investering

2019 uppgår de kostnadsförda underhållen till 10 mnkr (8,3).

- Det har genomförts större underhållsarbete i tjugotre lägenheter, och mindre renoveringar i tjugoen lägenheter.
- På kvarteret Prelaten har låsbyte och målning av balkonger genomförts.
- Källare har målats på kvarteret Tellus och vissa entré- och källardörrar har bytts på kvarteret Abboten.

- På Vakteln 1 har bolaget bytt fönster, tak och renoverat fasaden.
- Vidare har det målats och byggts om i vissa industri- och lagerlokaler samt byte av belysningsarmaturer.
- Under året har det bytts fönster på kvarteret Prelaten, denna investering uppgår till 12,2 mnkr.
- I 18 lägenheter har det satts in säkerhetsdörrar.
- På kvarteret Häggen har fönsterbyte skett.
- På kvarteret Prelaten pågår byte av belysningsarmaturer och arbetet beräknas färdigställas tidig vår 2020.
- Fasadenoveringen löper på, på kvarteret Tellus och beräknas även det bli klart våren 2020.

## Hyresförhandling

Efter hyresförhandling med Hyresgästföreningen Regionen BohusÄlvsborg-Skaraborg den 12 mars, höjdes hyrorna den 1 april med 1,9%.

## Förväntad framtida utveckling

Centrumbostäder i Skara AB planerar för att uppföra bostäder för äldre på stationsområdet. Byggnation planeras för ca 40 lägenheter samt gemensamhetslokal. Vid rätt förutsättningar planeras byggstart till 2020/2021.

## Egna aktier

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

## 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 Adolfsson
Ledamot:	Ove Berlin
Suppleant:	Kent Wänelid
Suppleant:	Chister Widegren
Suppleant:	Poul Hansen
Suppleant:	Erik Westlin
Suppleant:	Anders Ek

## Flerårsöversikt

(Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	58 324	43 806	39 761	37 967	37 794
Rörelseresultat	12 257	12 004	10 901	9 048	7 895
Resultat e. finansiella poster	8 403	9 543	8 727	6 986	4 990
Balansomslutning	400 410	311 423	304 680	227 593	184 041
Soliditet (%)	22,3	17,9	15,9	18,3	19,5
Avkastning på eget kapital (%)	9,4	14,3	14,1	14,8	-1,4
Avkastning på totalt kapital (%)	3,1	3,9	4,1	4,4	2,7
Medelantal anställda	8	9	8	8	7

## Förändring av eget kapital

(Tkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	8 212	37 128	7 495	55 835
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			7 495	-7 495	0
Fusion med Näringsrådet			25 582		25 582
Årets resultat				7 867	7 867
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000</b>	<b>8 212</b>	<b>70 205</b>	<b>7 867</b>	<b>89 283</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	70 204 511
årets vinst	7 866 798
	<b>78 071 309</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	78 071 309

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



*Kvarteret Abboten.*

<b>Resultaträkning</b>	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Tkr			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		58 324	43 806
Övriga rörelseintäkter		2 313	1 702
		<b>60 637</b>	<b>45 508</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-28 588	-21 193
Personalkostnader	3	-5 837	-6 136
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 462	-6 175
Övriga rörelsekostnader	4	-3 493	0
		<b>-48 380</b>	<b>-33 504</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 257</b>	<b>12 004</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 854	-2 462
		<b>-3 854</b>	<b>-2 462</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 403</b>	<b>9 542</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 403</b>	<b>9 542</b>
Skatt på årets resultat	5	-536	-2 047
<b>Årets resultat</b>		<b>7 867</b>	<b>7 495</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	6	372 238	295 410
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 917	1 785
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	7 240	2 946
		<b>382 395</b>	<b>300 141</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag		50	5 200
Fordringar hos koncernföretag		0	1 976
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
		<b>90</b>	<b>7 216</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>382 485</b>	<b>307 357</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		185	241
		<b>185</b>	<b>241</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		372	249
Fordringar hos koncernföretag		14 865	198
Fordringar hos Skara Kommun		0	1 033
Övriga fordringar		147	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 354	2 270
		<b>17 738</b>	<b>3 824</b>

##### *Kassa och bank*

		1	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 924</b>	<b>4 067</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**400 410**                      **311 424**

<b>Balansräkning</b>	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		8 212	8 212
		<b>11 212</b>	<b>11 212</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		70 205	37 128
Årets resultat		7 867	7 495
		<b>78 071</b>	<b>44 623</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 283</b>	<b>55 835</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 279	1 049
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 279</b>	<b>1 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till Skara Kommun		292 000	246 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>292 000</b>	<b>246 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 109	1 864
Skulder till koncernföretag		6 404	656
Aktuella skatteskulder		566	1 581
Övriga skulder		527	444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	7 241	3 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 847</b>	<b>8 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>400 410</b>	<b>311 424</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		8 403	9 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		13 935	6 175
Betald skatt		-3 436	-1 852
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>18 902</b>	<b>13 866</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		56	-19
Förändring av kundfordringar		499	-159
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 785	36 645
Förändring av leverantörsskulder		-613	-11 164
Förändring av kortfristiga skulder		8 542	218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 601</b>	<b>39 386</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-32 503	-44 395
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-50	-5 200
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		14 951	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-17 602</b>	<b>-49 595</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	10 000
Amortering av fordran		0	208
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>10 208</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2	3
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1</b>	<b>2</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Försäljning av tjänster

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader:	20-90 år
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:	5-15 år
Traktorer	15 år
Tillhörande komponenter till traktorerna	10 år
Inventarier	5 år
Verktyg	5 år

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

### **Inkomstskatter**

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

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Pensioner**

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. I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Årets kassaflöde har påverkats av fusionen med Näringsrådet Skara AB.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

#### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till Centrumbostäders 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 2 Leasingavtal

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende en Volvo en Volkswagen och en Renault. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende leasingavtal uppgår till 137 tkr (148).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	68	112
Senare än ett år men inom fem år	0	103
	<b>68</b>	<b>215</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	3	3
Män	5	6
	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	861	744
Övriga anställda	2 970	3 205
	<b>3 831</b>	<b>3 949</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	101	129
Pensionskostnader för övriga anställda	165	181
Sociala avgifter	1 122	1 253
	<b>1 388</b>	<b>1 563</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>5 219</b>	<b>5 512</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	10 %	17 %
Andel män i styrelsen	90 %	83 %

### Avtal om avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller, från företags sida, en uppsägningstid om 12 månader och uppsägning från verkställande direktören, en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företags 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 4 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Realisationsförlust vid försäljning av Färtickan 1	3 056	0
Utrangeringskostnad vid komponentbyte	437	0
	<b>3 493</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 092	-1 852
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 556	-195
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-536</b>	<b>-2 047</b>

#### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	369 469	274 985
Inköp	9 146	215
Försäljningar/utrangeringar	-34 095	-1 717
Omklassificeringar	35 795	95 985
Anskaffning via fusion med Näringsrådhuset	97 280	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>477 595</b>	<b>369 468</b>
Ingående avskrivningar	-74 059	-69 819
Försäljningar/utrangeringar	19 675	1 717
Årets avskrivningar	-10 070	-5 956
Avskrivningar via fusion med Näringsrådhuset	-40 903	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 357</b>	<b>-74 058</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>372 238</b>	<b>295 410</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	372 238	295 410
Bedömt marknadsvärde	599 500	478 000

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 561	3 597
Inköp	718	225
Försäljningar/utrangeringar	0	-684
Omklassificeringar	0	423
Från fusionen med Näringsrådet	1 285	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 564</b>	<b>3 561</b>
Ingående avskrivningar	-1 776	-2 241
Försäljningar/utrangeringar	0	684
Årets avskrivningar	-392	-219
Från fusionen med Näringsrådet	-479	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 647</b>	<b>-1 776</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 917</b>	<b>1 785</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 946	55 399
Investeringar	22 639	43 955
Försäljningar/utrangeringar	-4 023	0
Omklassificeringar	-35 796	-96 408
Från fusion med Näringsrådet	21 474	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 240</b>	<b>2 946</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 240</b>	<b>2 946</b>

### Not 9 Disposition av vinst eller förlust

	2019-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	70 205
årets vinst	7 867
	<b>78 071</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	78 071

### Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</b>		
Skulder till Skara Kommun	292 000	246 000
	<b>292 000</b>	<b>246 000</b>

Företagets saldo på checkräkningskrediterna uppgår till -4 140 tkr (2 580) och ingår i posten kortfristiga skulder till koncernföretag. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 13 000 tkr (8 000).

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	171	243
Upplupna social avgifter	54	76
Förutbetalda hyror	5 384	3 125
Övriga poster	1 632	550
	<b>7 241</b>	<b>3 994</b>

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Försäljning av dotterbolaget Skara Fårtickan 1 AB kommer att ske under 2020.

Skara 17/2-2020



Thomas Karlsson  
Styrelsens ordförande



Klas-Åke Jansson



Per-Åke Pettersson  
Vice ordförande



Kristina Adolfsson



Ove Berlin



David Pettersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/2-2020

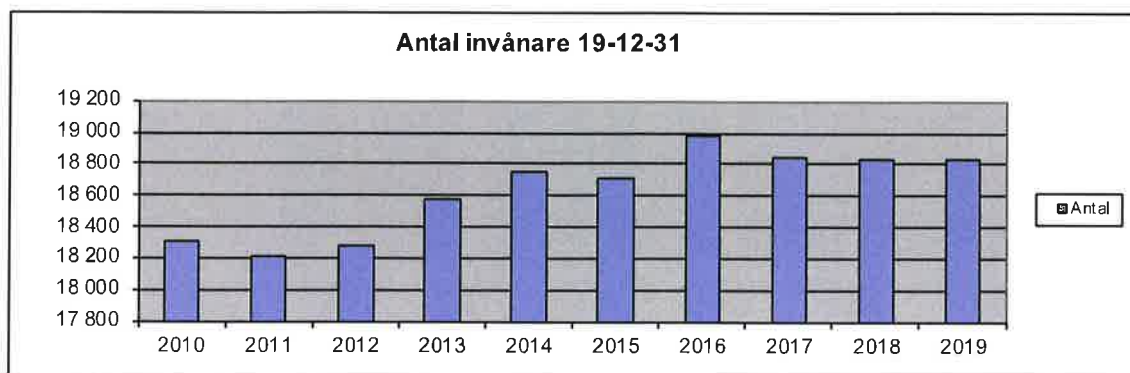
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



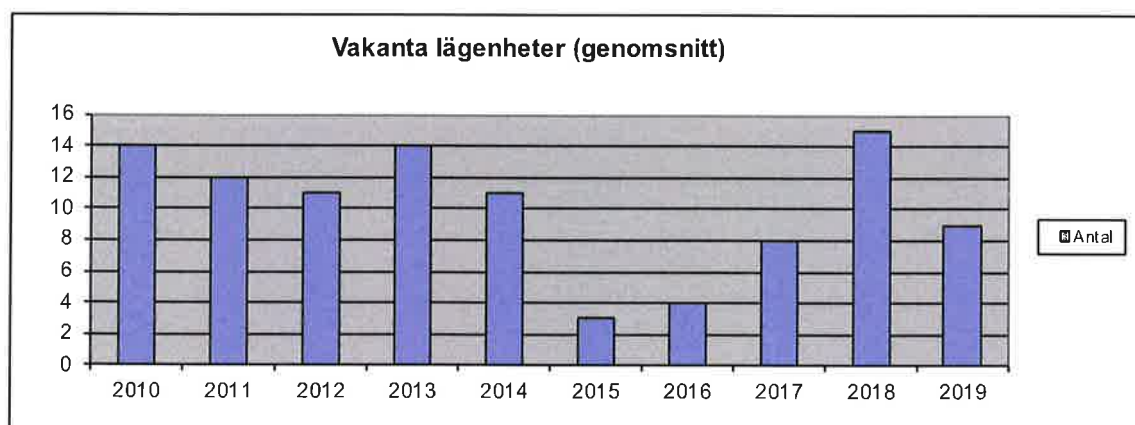
Björn Andersson  
Auktoriserad revisor

## Komplement till årsredovisning 2019

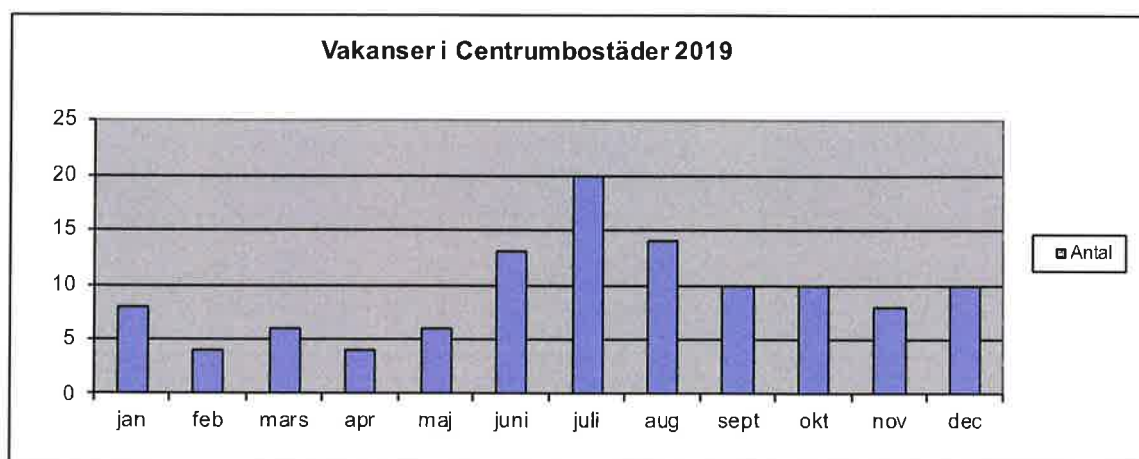
### Befolkningsutvecklingen i Skara



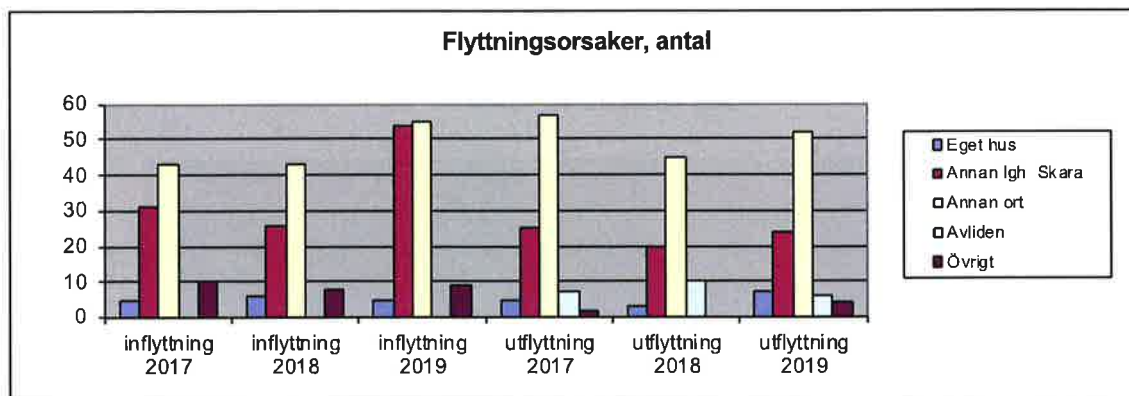
### Vakanta lägenheter (i genomsnitt)



### Vakanser i Centumbostäder 2019



## Flyttningsorsaker

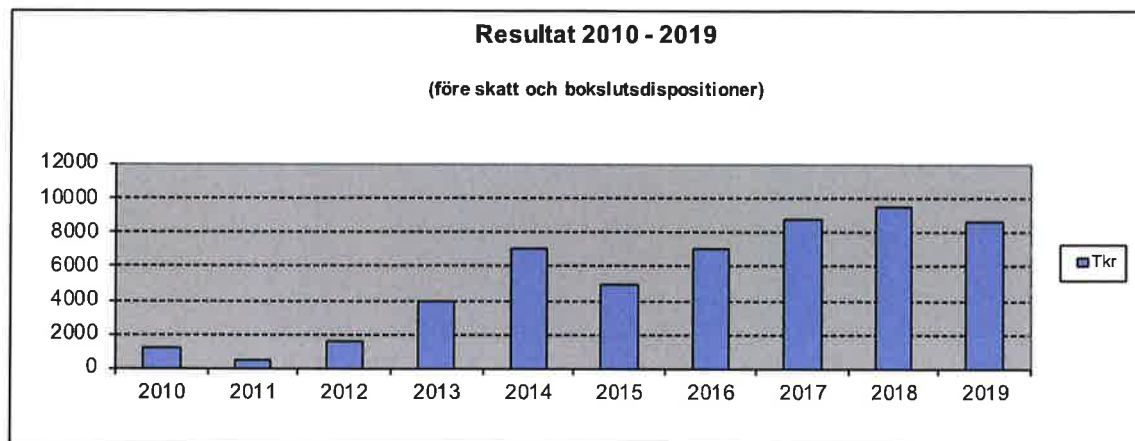


## Fastighetsbestånd

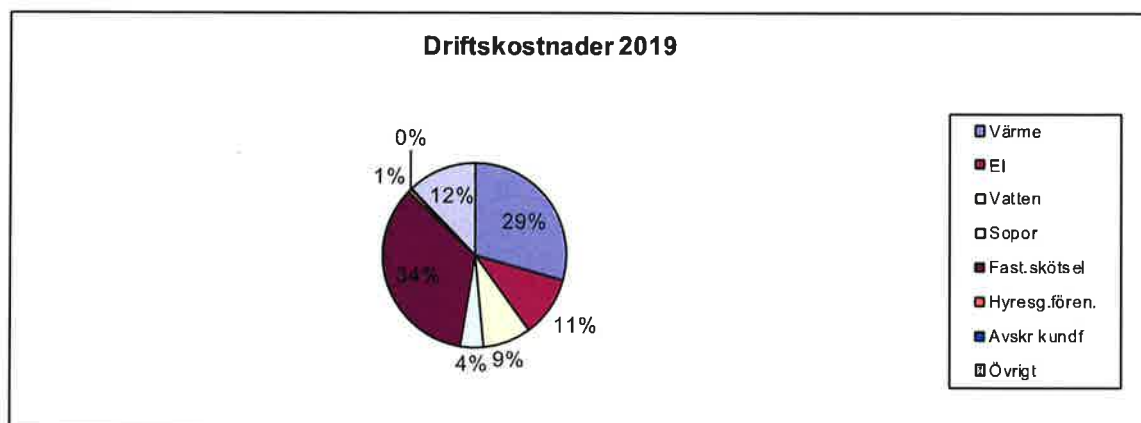
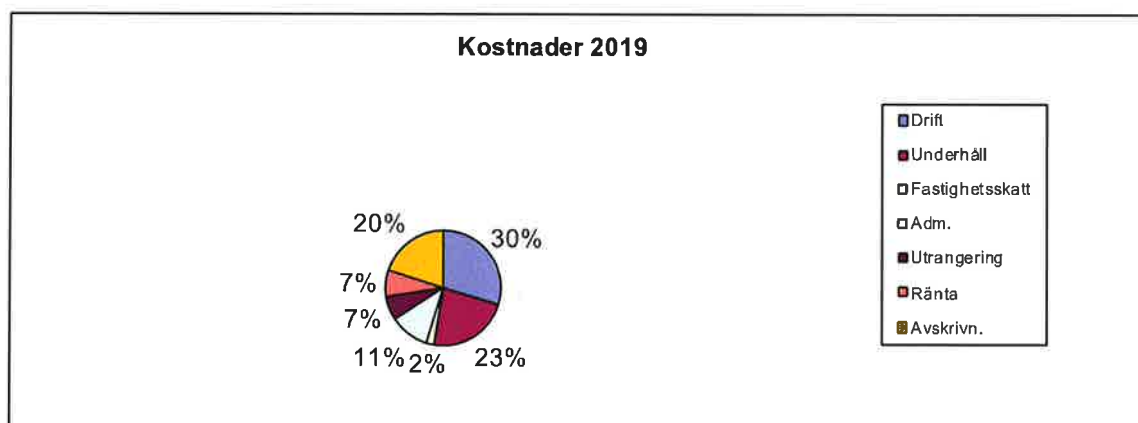
Centrumbostäder äger och förvaltar följande objekt vid årets utgång:

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	29 463	163	9 644	45	1 062	14	958	39
Prelaten 2,4,5	1952-58	40 221	152	10 818			36	925	22
Munin 11	1946/88	3 942	16	1 122			3	62	
Jarlen 1	1929	2 416	12	681					
Kuletomten 1:237	1992	9 938	38	2 604			2	894	10
Vakteln 2	1966	952	1	116					
Domprostebyn et 1 (Del av Abboten 5 Abbedissan 1)	2005	15 460	20	1 496					
Domprostebyn et 2 (Del av Abboten 5 Abbedissan 1)	2011	24 047	18	1 386					
Kastanjen 3	2012	12 027					1	583	
Tellus 18	1955/74	62 050	82	5 073			18	4 577	34
Månglaren 5	2016-17	27 593					2	929	
Rådhuset 1	2017-18	36 833	18	978					
Frigga 8	2017-18	36 177	9	480			1	546	
Rådhuset 11		8 241					2	1 425	
Oxen 33	1993	26 561					2	3 138	
Lien 3, 4 och Sporren 8		14 861					18	5 230	
Tjuren 22	1978/2005	7 334					13	3 934	
Sporren 14		117							
Häggen 1	1929	14 005	1	94			38	1 567	
<b>Totalt</b>		<b>372 238</b>	<b>530</b>	<b>34 492</b>	<b>45</b>	<b>1 062</b>	<b>150</b>	<b>24 768</b>	<b>105</b>

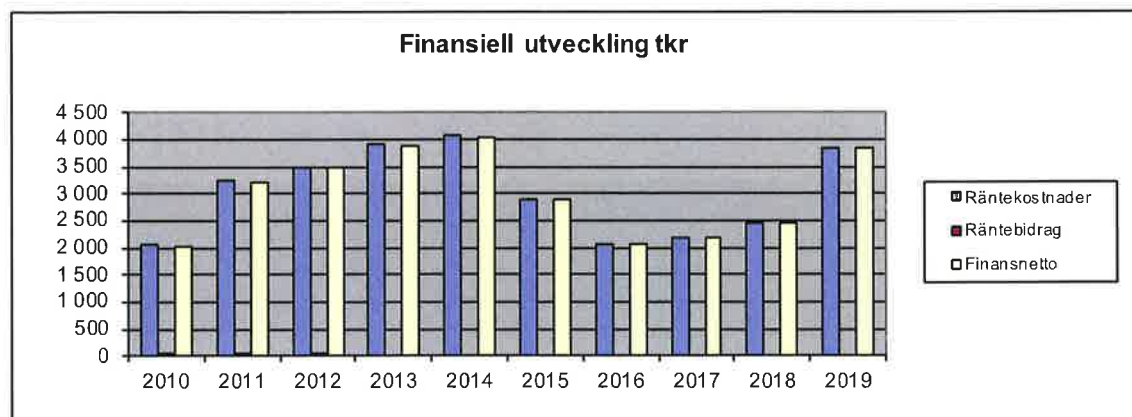
## Resultat



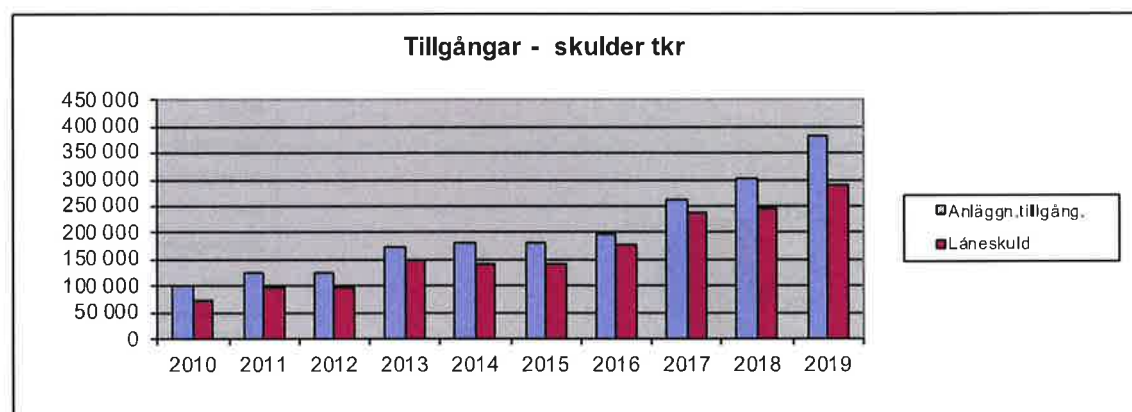
## Kostnader



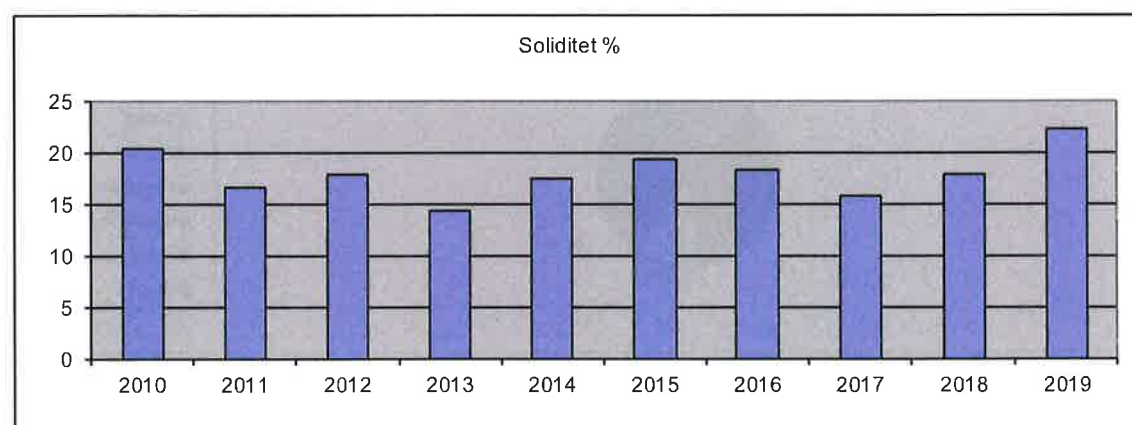
## Finansiell utveckling



## Finansiering och bokfört värde



## Soliditetsutveckling



Till årsstämman i

**Centrumbostäder i**

**Skara AB**

org. nr. 556445-9237

Till kommunfullmäktige i Skara kommun

Granskningsrapport för år 2019

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 revisionssed 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, 2020-02-13



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 2019.

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 2019 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.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 2. Det är styrelsen

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *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 2019 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 27 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Björn Andersson', is written over a faint, light blue horizontal line.

Björn Andersson  
Auktoriserad revisor





Centrumbostäder  
i Skara AB

**Centrumbostäder i Skara AB**  
**Stortorget 4, 532 30 Skara**  
**[www.centrumbostader.se](http://www.centrumbostader.se)**