



ÅRSREDOVISNING 2020



Centrum Bostäder
I SKARA AB

ÅRSREDOVISNING 2020



Org nr 556445-9237

INNEHÅLL	SID
VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5-7
Förslag till vinstdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	14-19
Grafisk redovisning	20-21
Revisionsberättelse	22-24
Granskningsrapport	25



Optimism och framtidstro trumfar pandemi och utmaningar

Det självklara vid en återblick på 2020 borde vara att beröra den pågående pandemin som präglat stora delar av 2020 och som fortfarande präglar vår tillvaro, men jag tänker inte göra det. Istället tänker jag fokusera på det positiva, men också utmaningar vi står inför.

Först vill jag börja med att hylla alla medarbetare! Varje dag kommer engagerade och kompetenta medarbetare till jobbet och bidrar till att Centrumbostäder blir lite bättre varje dag. Utan personalen kan vi inte utföra vårt uppdrag för dem som vi finns till för, våra hyresgäster. Under året har vi stärkt organisationen genom att ta hem en del arbetsuppgifter till att utföra dem i egen regi. I vårt fall ökar det flexibiliteten och minskar sårbarheten. Vi är en relativt liten organisation som ökar vår förmåga genom att bli större och fler. Målet är ständigt att kunna leverera en ännu bättre produkt till våra hyresgäster.

Vårt kommande projekt på Stationsområdet blivande Kv. Stinsen är äntligen på gång. Dock är upphandlingen i skrivande stund överklagad och ligger hos Förvaltningsrätten. Det är med stor frustration jag kan konstatera att vi just nu tappar tid på grund av överklagandet. Efterfrågan och förväntningarna på projektet är stora. Både från målgruppen som vill flytta in, men också från Skaraborg generellt. I det hänseendet är tiden dyrbar. Vi är startklara och vill komma igång! Byggnationen kommer att rikta sig till målgruppen 65+ och omfatta 48 lägenheter plus gemensamma ytor såsom samlingslokal, gästlägenhet, vinterträdgård med mera. Den stora utmaningen har varit att ta fram en så kostnadseffektiv produkt som möjligt utan att göra avkall på kvalitén. Idag kan vi konstatera att vi har lyckats. Vi kommer kunna bygga till en kostnad som är hyresmässigt hanterbar, och med en affärsmässig direktavkastning. Vi kommer kunna leverera en klimatsmart produkt med en rad pluskvaliteter. Det är utmaning nog att producera traditionella hyresrätter, men här lyckas vi skapa ett projekt med utökad tillgänglighet samt gemensamma sociala ytor för samvaro.

Ekonomiskt står vi stabilt. Vi har förutsättningar för att både underhålla och investera med bibehållna sunda finanser. Vi levererar en affärsmässig avkastning samtidigt som vi rekordinvesterade i vårt befintliga bestånd 2020. En stabil ekonomi är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta underhålla våra fastigheter och förbättra vår leverans till hyresgästerna. Vårt sociala åtagande ökar och kommer kräva ännu mer av oss i framtiden. En förutsättning för att kunna ta det ansvaret är också en god ekonomi.

Trygghet, ett inkluderande samhälle och integration är stora utmaningar. Med ökande klyftor är den sociala hållbarheten kanske den svåraste utmaningen vi står inför. Frågorna är inte nya och vi jobbar med dem, men det kommer krävas ännu mer. Här kan Centrumbostäder som Skaras allmännyttiga spela en viktig roll. Vi ska jobba för tryggare bostadsområden och bidra till ett tryggare Skara. Nu blickar vi framåt mot 2021!

David Pettersson, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Centrum-bostäder i Skara AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Wånelid
Suppleant	Christer Widegren
Suppleant	Poul Hansen
Suppleant	Erik Westlin
Suppleant	Anders Ek

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.

EGNA AKTIER

Centrumbostäder i Skara AB innehar 3000 aktier med kvotvärde om 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.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	58 069	58 324	43 806	39 761	37 967
Rörelseresultat	1 332	12 257	12 004	10 901	9 048
Resultat efter finansiella poster	9 301	8 403	9 543	8 727	6 986
Balansomslutning	415 302	400 410	311 424	304 679	227 593
Soliditet (%)	26,5	22,3	17,9	15,9	18,3
Avkastning på eget kap. (%)	7,3	9,4	14,3	14,1	14,8
Avkastning på totalt kap. (%)	2,3	3,1	3,9	4,1	4,4
Antal anställda	9	8	9	8	8

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

5 juni sålde Centrubostäder dotterbolaget Skara Färtickan 1 AB. Försäljningen hade en positiv resultatpåverkan.

Fastigheterna Oxen, Häggen samt Månglaren har skrivits ner respektive upp som en anpassning till rådande marknadsförhållande.

Förvärv av fastigheterna Klostret 8:7 i Varnhem samt Skara Stinsen 1 på Stationsområdet. Fastigheterna tillträdde 1 januari 2021.

12 november fattade styrelsen beslut om att genomföra byggnation på fastigheten Skara Stinsen 1. Investering ca 80 Mkr. Planerad byggstart 2021.

14 oktober lanserades Centrubostäders nya hemsida. I det projektet uppdaterades även den grafiska profilen.

Pandemi Covid-19 har påverkat bolagets ekonomi i ringa omfattning. Bolaget har få lokalhyresgäster som har drabbats hårt. I de få fall det har förekommit, har hyressubvention tillämpats och nyttjat statliga hyresstödet. På bostadssidan har ingen eller marginell ekonomisk påverkan skett. Bolaget har inte fått ökade hyresförluster eller osäkra fordringar till följd av Covid-19. Bolaget bedömer att påverkan av Covid-19 framåt kommer att vara ringa.

UNDERHÅLL/INVESTERING

Totalt har 26,6 Mkr lagts på investeringar och underhåll i vårt befintliga bestånd under 2020. Nedan redovisas åtgärder överstigande 0,5 Mkr.

- Lokalanpassningar, 3 lokaler ca 12,5 Mkr
- Lägenhetsunderhåll, 41 lägenheter ca 6,4 Mkr
- Byte entrépartier Kv Abboten, etapp 1 ca 0,9 Mkr
- Fasadenovering, Kv Tellus, etapp 2 ca 0,9 Mkr
- Ytskikt i trapphus mm, Kv Husaren ca 0,7 Mkr
- Utemiljöupprustning, Kv Abboten, etapp 3 ca 0,6 Mkr
- Utemiljöupprustning, Kv Tellus ca 0,6 Mkr
- Anläggning av mur, Kv Munin ca 0,5 Mkr

HYRESFÖRHANDLING

Efter hyresförhandling med Hyresgästföreningen Regionen BohusÄlvsborg-Skaraborg, höjdes hyrorna den 1 april med i genomsnitt 2%, i ett intervall mellan 0-2,45%. Lokaler som ingår i hyresförhandlingen höjdes med 2%.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skaraborg. Försäkringen omfattar även egendom, ansvar, förmögenhetsbrott mm.

FASTIGHETSVÄRDEN OCH AVKASTNING

Per 2020-12-31 värderades fastighetsbeståndet till 641 (600) Mkr. Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde var 11,5% (5,5).

ORGANISATIONSANSLUTNINGAR OCH ÅTAGANDEN

Centrubostäder är medlemmar i Sveriges allmännytt, HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation). Bolaget har också förbundit sig till Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytta 2030 och minskade växthusgaser.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 2021

- Projektering och byggstart Kv. Stinsen 48 lägenheter
- Byte av entrépartier på Kv. Abboten, etapp 2
- Satsning på energibesparande åtgärder
- Utemiljöupprustning Kv. Prelaten, etapp 1
- Hissbyte Kv. Prelaten
- Löpande lägenhetsunderhåll
- Fiberanslutning Kv. Prelaten och Kv. Husaren
- Ombyggnation av fastigheten Klostret 8:7

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000		8 212	70 205	7 867	89 283
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				7 867	-7 867	0
Uppskrivning fastighet/er		13 303				13 303
Årets resultat					7 302	7 302
Belopp vid årets utgång	3 000	13 303	8 212	78 071	7 302	109 888

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



Förslag till vinstdisposition 2021

Styrelsen föreslår 2021 års årsstämma att disponibla vinstmedel 7 301 516 kr fördelas följande:

1 000 000 kr (333:33 kr/aktie) utdelas till aktieägaren enligt §4 i lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag.
84 372 826 kr balanseras i ny räkning.


Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Föreslagen vinstutdelning påverkar bolagets soliditet marginellt. Bolagets lönsamhet är stabil, vilket tryggar för en fortsatt god soliditet. Likviditeten bedöms fortsatt kunna hållas stabil.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Uppfattningen är också att bolaget kommer kunna genomföra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

Skara den 17 februari 2021


Thomas Karlsson
Styrelsens ordförande


Klas-Åke Jansson


Per-Åke Pettersson
Vice ordförande



Kristina Adolfsson


Ove Berlin


David Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/3-2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Björn Andersson
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	2020.01.01-2020.12.31	2019.01.01-2019.12.31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		58 069	58 324
Övriga rörelseintäkter		2 341	2 313
		60 410	60 637
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-27 130	-28 588
Personalkostnader	3	-6 570	-5 837
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-25 328	-10 462
Övriga rörelsekostnader	4	-50	-3 493
		-59 078	-48 380
Rörelseresultat		1 332	12 257
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		11 859	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 905	-3 854
		7 969	-3 854
Resultat efter finansiella poster		9 301	8 403
Resultat före skatt			
Skatt	5	-1 999	-536
Årets resultat		7 302	7 867

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2020.01.01–2020.12.31	2019.01.01–2019.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	383 134	372 238
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 396	2 917
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 632	7 240
		395 162	382 395
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		0	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
		40	90
Summa anläggningstillgångar		395 202	382 485
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		180	185
		180	185
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		769	372
Fordringar hos koncernföretag		0	14 865
Fordringar hos Skara Kommun		16 178	0
Aktuella skattefordringar		1 399	0
Övriga fordringar		198	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 370	2 354
		19 914	17 738
Kassa och bank		5	1
Summa omsättningstillgångar		20 099	17 924
SUMMA TILLGÅNGAR		415 302	400 410

BALANSRÄKNING (TKR)

	Not	2020.01.01–2020.12.31	2019.01.01–2019.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Uppskrivningsfond		13 303	0
Reservfond		8 212	8 212
		24 515	11 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		78 071	70 205
Årets resultat		7 302	7 867
		85 373	78 071
Summa eget kapital		109 888	89 283
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		5 888	1 279
Summa avsättningar		5 888	1 279
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till Skara Kommun		287 000	292 000
Summa långfristiga skulder		287 000	292 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 852	3 109
Skulder till koncernföretag		855	6 404
Aktuella skatteskulder		0	566
Övriga skulder		394	527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	7 425	7 241
Summa kortfristiga skulder		12 526	17 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		415 302	400 410

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

Not	2020.01.01–2020.12.31	2019.01.01–2019.12.31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 301	8 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13 520	13 935
Betald skatt	-2 807	-3 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 014	18 902
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	5	56
Förändring av kundfordringar	-397	499
Förändring av kortfristiga fordringar	-380	-9 785
Förändring av leverantörsskulder	743	-613
Förändring av kortfristiga skulder	-5 474	8 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 511	17 601
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 402	-32 503
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-50
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	11 895	14 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 507	-17 602
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000	0
Årets kassaflöde	4	-1
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1	2
Likvida medel vid årets slut	5	1



NOTER – 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
Byggnadsinventarier	5-15 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 överförts 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.

NOTER – NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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 lagstadgats. 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.

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.

Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde (%)
Driftnetto plus värdeförändring på fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde.

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.

NOTER – 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:

	2020	2019
Inom ett år	0	68
Senare än ett år men inom fem år	600	0
	600	68

NOTER – NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	3
Män	5	5
	9	8

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 183	861
Övriga anställda	3 402	2 970
	4 585	3 831

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	138	101
Pensionskostnader för övriga anställda	219	165
Sociala avgifter	1 234	1 122
	1 591	1 388

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **6 176** **5 219**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	10 %	10 %
Andel män i styrelsen	90 %	90 %

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.

NOTER – NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2020	2019
Realisationsförlust vid försäljning av Fårtickan 1	0	3 056
Utrangeringskostnad vid komponentbyte	50	437
	50	3 493

NOTER – NOT 5 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-842	-2 092
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 157	1 556
Totalt redovisad skatt	-1 999	-536

NOTER – NOT 6 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2020.12.31	2019.12.31
Ingående anskaffningsvärden	477 594	369 469
Inköp	11 607	9 146
Försäljningar/utrangeringar	-792	-34 095
Omklassificeringar	7 240	35 795
Anskaffning via fusion med Näringsrådet	0	97 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	495 649	477 594
Ingående avskrivningar	-105 357	-74 059
Försäljningar/utrangeringar	732	19 675
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-10 614	-10 070
Avskrivningar via fusion med Näringsrådet		-40 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 239	-105 357
Årets uppskrivningar	16 754	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	16 754	0
Årets nedskrivningar	-14 030	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 030	0
Utgående redovisat värde	383 134	372 237
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	383 134	372 238
Bedömt marknadsvärde	641 400	599 500

NOTER – NOT 7 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2020.12.31	2019.12.31
Ingående anskaffningsvärden	5 566	3 562
Inköp	6 163	719
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Från fusionen med Näringsrådet	0	1 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 728	5 566
Ingående avskrivningar	-2 648	-1 777
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-684	-392
Från fusionen med Näringsrådet		-479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 332	-2 648
Utgående redovisat värde	8 396	2 917

NOTER – NOT 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2020.12.31	2019.12.31
Ingående anskaffningsvärden	7 240	2 946
Investeringar	3 632	22 639
Försäljningar/utrangeringar		-4 023
Omklassificeringar	-7 240	-35 796
Från fusion med Näringsrådet	0	21 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 632	7 240
Utgående redovisat värde	3 632	7 240

NOTER – NOT 9 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

	2020.12.31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	78 071	
Årets vinst	7 302	
	85 373	
Disponeras så att utdelning till aktieägaren i ny räkning överföres		
	1 000	
	84 373	
	85 373	

NOTER – NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2020.12.31	2019.12.31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till Skara Kommun	287 000	292 000
	287 000	292 000

Företagets saldo på checkräkningskrediten uppgår till 17 838 tkr (- 4 140) och ingår i posten kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 13 000 tkr (13 000).

NOTER – NOT 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020.12.31	2019.12.31
Upplupna löner	0	0
Upplupna semesterlöner	248	171
Upplupna social avgifter	78	54
Förutbetalda hyror	5 784	5 384
Övriga poster	1 315	1 632
	7 425	7 241



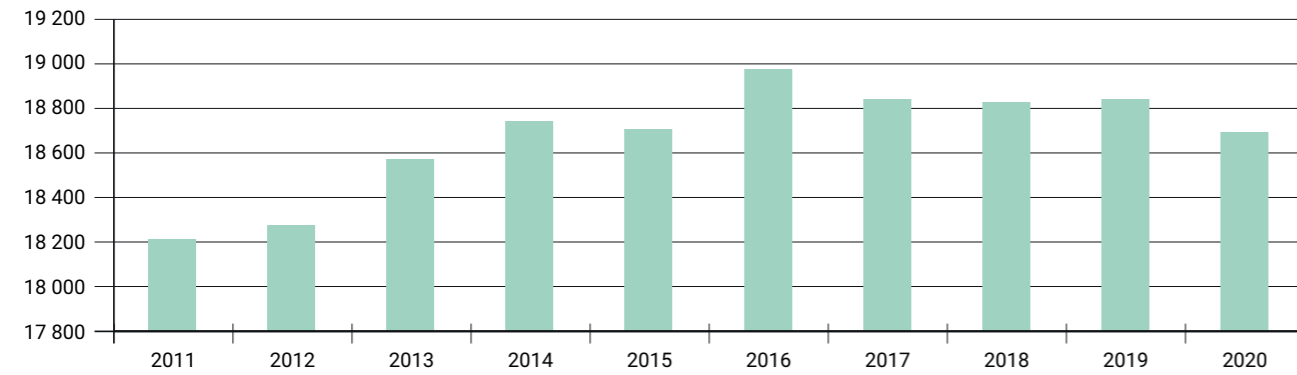
Brobacka – Vallgatan



Husaren – Skaravägen

BEFOLKNINGSUTVECKLINGEN I SKARA

Antal invånare 20.12.31



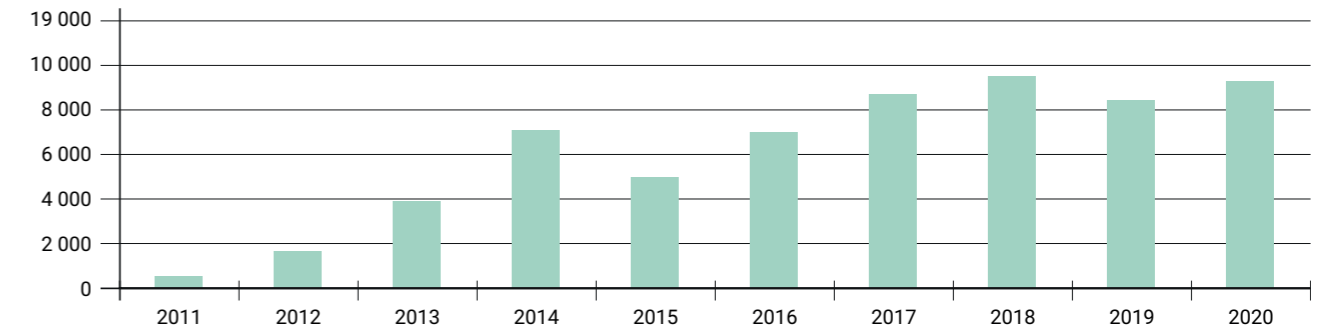
FASTIGHETSBESTÅND

Centrumbostäder äger och förvaltar följande objekt vid årets utgång:

Område, kvarter eller fastighet	Byggnadsår	Bokfört värde (tkr)	Antal lgh	Yta m2	Antal studentrum	Yta m2	Antal lokaler	Yta m2	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	
Totalt		372 238	530	34 492	45	1 062	150	24 768	105

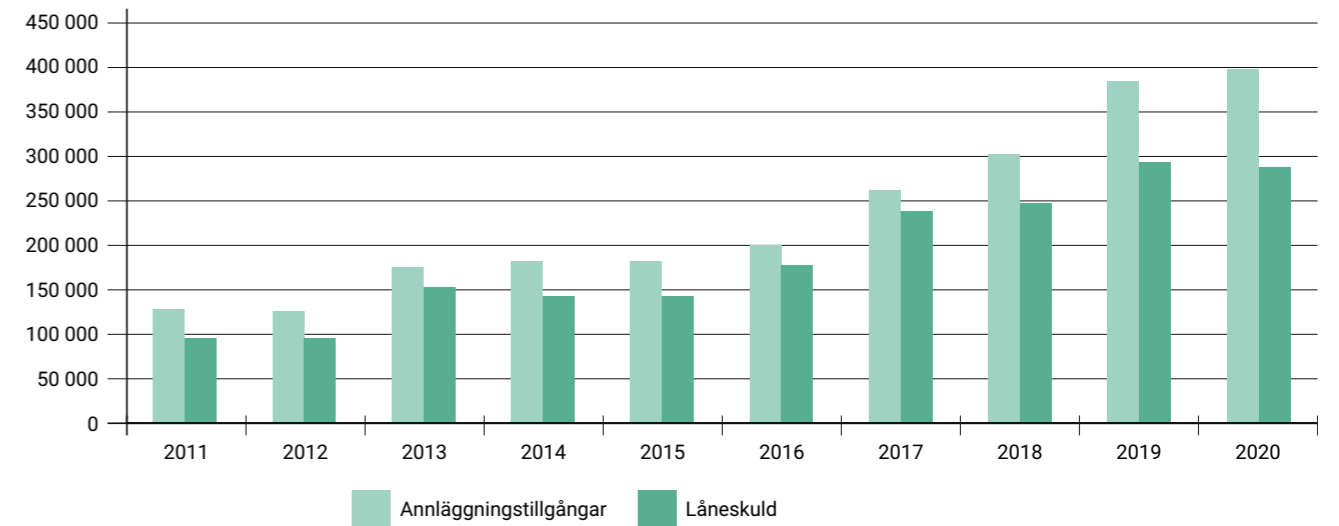
RESULTAT (TKR)

Resultat 2011 - 2020 (före skatt och bokslutsdispositioner)



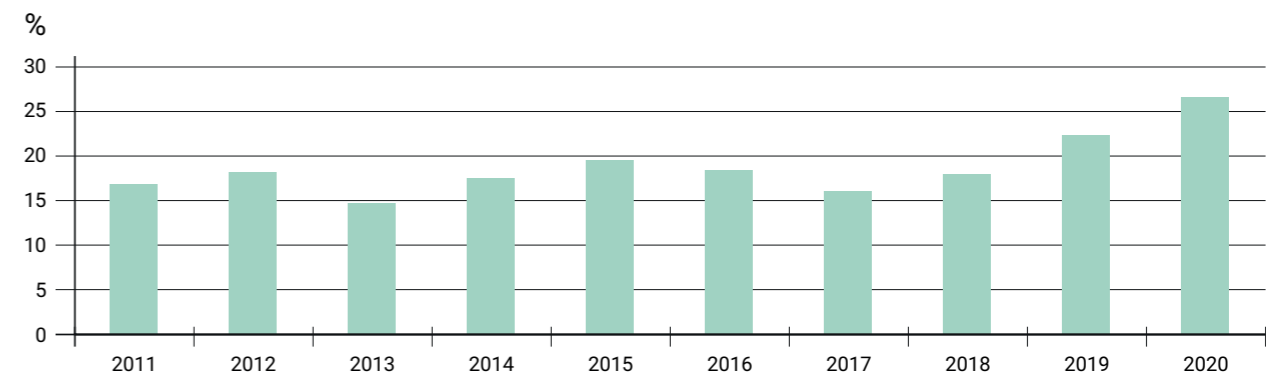
TILLGÅNGAR & SKULDER (TKR)

2011 - 2020



SOLIDITETSUTVECKLING

i procent 2011 - 2020



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Centrubostäder i Skara Aktiebolag, org.nr 556445-9237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Centrubostäder i Skara Aktiebolag för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Centrubostäder i Skara Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Centrubostäder i Skara Aktiebolag.

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 Centrubostäder i Skara Aktiebolag 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 koncernredovisningen och återfinns på sidan 2.

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 revisionsssed 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. 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 Centrubostäder i Skara Aktiebolag för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Centrubostäder i Skara Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den 2 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i
**Centrumbostäder i
Skara AB**
org. nr. 556445-9237
Till kommunfullmäktige i Skara kommun

Granskningsrapport för år 2020

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, 2021-02-15



Freddie Wendin
Lekmannarevisor

Planerad nybyggnation på Stationsområdet – blivande Kv. Stinsen
Byggnationen kommer att rikta sig till målgruppen 65+ och omfatta 48 lägenheter plus gemensamma ytor såsom samlingslokal, gästlägenhet, vinterträdgård med mera.





Centrumbostäder i Skara AB

Stortorget 4, 532 30 Skara

0511-325 60 | centrumbostad@skara.se

www.centrumbostader.se



Centrumbostäder
I SKARA AB