SKURUPSHEM

Skurupshem AB
Org nr 556429-3537

Årsredovisning 2018

Skurupshem Aktiebolag
Org nr 556429-3537

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Skurupshem äger och förvaltar 1070 (1070) bostadslägenheter och 34 (34) lokaler.
Av- och omflyttningsfrekvensen är 9 % (9 %) och efterfrågan är fortsatt hög på hyresrätter i kommunen. I genomsnitt har 6 lägenheter (5) per månad varit outhyrda. Vid räkenskapsårets utgång uppgick antalet outhyrda lägenheter till 7 st (10). Mätt i hyresvärde uppgick vakansgraden på årsbasis till 0,6 % (0,83%). Alla vakanserna vid räkenskapsårets utgång består av lägenheter som inte är disponibla för uthyrning på grund av renovering.

Skurupshem AB är anlsutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivareorganisation, och HBV (Husbyggnadsvaror)

Väsentliga händelser, måluppfyllelse

Stora projekt under året

-Mars: Projektet mars startades redan under 2016. Dock fick hela projektet revideras då förutsättningarna för Trapphusboende ändrats. Projektet kunde gå ut på upphandling i slutet av 2017. Under året har nybyggnationen startat och beräknas stå klart för inflyttning i slutet av mars 2019. Under året var hittills investerat belopp i projektet 21 323 tkr.

-Fjärrvärme: Ett omfattande projekt att koppla in fjärrvärme i Rydsgård och Skivarp påbörjades under 2017. Detta projekt fortlöpte under hela 2018 och beräknas bli helt klart våren 2019. Efter projektet kommer alla utom en fastighet vara fossilfri. Under året var hittills investerat belopp i fjärrvärmeprojektet 18 216 tkr.

Ändamålet med bolagets verksamhet

Det övergripande allmännyttiga syftet med Skurupshem AB är att främja bostadsförsörjningen i kommunen och tillgodose olika bostadsbehov med ett varierat bostadsutbud med god kvalitet som attraherar olika hyresgäster. Bolaget har också ett socialt ansvar och ett samhällsansvar gällande estetik och miljö för att bidra till en hållbar utveckling. Bolaget skall också verka för att stärka sitt varumärke för att öka lönsamheten på lång sikt. Bolaget skall agera affärsmässigt med kommunal nytta. Borgensavgift till Skurups Kommun för 2018 på bolagets fastighetslån uppgick till 0,3 % på lånesumman.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har fattat beslut att sälja fastigheter för 250 miljoner kronor, som ska investeras i nya och befintliga fastigheter. Bolaget arbetar kontinuerligt att försöka hitta mark för att utöka sitt fastighetsbestånd och bygga nytt. Mark har under året förvärvats och projektering för nya lägenheter ska påbörjas. Trycket på lägenheter fortsätter öka och köerna växer vilket gör att Skurupshem måste arbeta proaktivt för att hitta möjligheter till fler lägenheter tillsammans med Kommunen för att möjliggöra detta. Samtidigt ökar kraven från hyresgästerna varav ett omfattande projekt att koppla våra fastigheter till fiber har påbörjats.

Koncernstruktur

Samtliga aktier i bolaget ägs av Skurups Kommunhus AB 556934-1646, Skurup. Aktiekapitalet uppgår till 2 769 tkr.

Styrelse och VD

Styrelse
Ordinarie ledamöter
Staffan Andersson, ordförande (-)
Helena Samuelsson (s)
Åsa Ekblad (m)
Ann-Helen Nilsson (c)
Jimmy Nilsson (sd)

Suppleanter
Karolina Farnestam (s)
Björn Ljungdal (-)
Lars Lindahl (l)
Nicklas Olsson (m)
Ingvar Wennersten (sd)

Revisorer
Ernst & Young AB,
Huvudansvarig revisor, Henrik Rosengren, auktoriserad revisor.
Suppleant, Erik Mauritzson, auktoriserad revisor.

Lekmannarevisorer
Ordinarie
Bertil Nordström (m)
Marianne Larsson (s)

Suppleanter
Swen-Åke Borg (-)
Tommy Göransson (s), avgått 2018-06-20

Verkställande Direktör
Pierre Esbjörnsson

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	109 962	103 651	90 273	81 957	78 965
Resultat efter fin.poster, tkr	2 249	201	5 466	3 696	2 189
Balansomslutning, tkr	428 162	361 430	359 642	345 583	337 276
Antal anställda per 31 dec, st	17	14	11	10	11
Soliditet, %	13,5	15,4	15,4	14,8	14,4
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	1,9	3,4	3,1	3,3
Avkastning på eget kapital, %	3,9	0,4	9,9	7,2	4,4
Räntekostnader, tkr	7 147	6 543	6 733	7 175	8 786
Hyresintäkter, tkr	88 349	86 032	84 004	81 301	78 445
Utbetalda underhållsrabatter, tkr	340	599	489	417	500
Skuldsättningsgrad	5,5	4,7	4,7	5,2	5,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	**2 769**	**4 549**	**47 901**	**71**	**55 290**
Överföring resultat fg. år	-	-	71	-71	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	1 880	-	1 880
Årets resultat	-	-	-	270	270
Eget kapital 2018-12-31	**2 769**	**4 549**	**49 853**	**270**	**57 441**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		47 972 874,96
Aktieägartillskott		1 880 000,00
Årets vinst		270 290,73
	kronor	50 123 165,69

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		50 123 165,69
	kronor	50 123 165,69

Resultaträkning	Not	2018	2017
	1		
Nettoomsättning	2	88 349	85 803
Övriga rörelseintäkter	2	21 613	17 249
		109 962	103 052
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-74 086	-69 549
Övriga externa kostnader	3	-6 447	-6 457
Personalkostnader	4	-11 770	-12 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 261	-7 966
Övriga rörelsekostnader		-163	-30
Summa rörelsens kostnader		-100 727	-96 310
Rörelseresultat		9 235	6 742
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	2	2
Ränteintäkter		159	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-7 147	-6 543
Summa resultat från finansiella poster		-6 986	-6 541
Resultat efter finansiella poster		2 249	201
Bokslutsdispositioner	7, 8	-2 334	-104
Skatt på årets resultat	9, 10	355	-26
Årets vinst		270	71

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter immateriella anläggningstillgångar		606	-
Pågående immateriella anläggningstillgångar		73	-
		679	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	11	327 331	331 545
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	56 841	2 651
Inventarier, verktyg och installationer	13	159	173
		384 331	334 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	2 536	2 536
Summa anläggningstillgångar		387 546	336 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		181	103
Fordringar hos koncernföretag	15	22 207	20 803
Aktuella skattefordringar		679	785
Övriga kortfristiga fordringar		254	336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	998	1 250
		24 319	23 277
Kassa och bank		16 297	1 248
Summa omsättningstillgångar		40 616	24 525
Summa tillgångar		428 162	361 430

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	2 769	2 769
Reservfond		4 549	4 549
		7 318	7 318
Fritt eget kapital	18		
Balanserad vinst eller förlust		49 853	47 901
Årets vinst		270	71
		50 123	47 972
Summa eget kapital		57 441	55 290
Obeskattade reserver	8	200	275
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	4 989	5 347
Summa avsättningar		4 989	5 347
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	250 910	187 380
Summa långfristiga skulder		250 910	187 380
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	64 391	69 960
Leverantörsskulder		7 115	12 797
Checkräkningskredit	20	10 014	-
Skulder till koncernföretag	15	21 124	18 860
Övriga skulder		545	1 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	11 433	10 423
Summa kortfristiga skulder		114 622	113 138
Summa eget kapital och skulder		428 162	361 430

Kassaflödesanalys	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 235	6 742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	22	8 423	7 995
Erhållen ränta		189	-
Erhållna utdelningar		2	2
Erlagd ränta		-6 870	-6 538
Betald inkomstskatt		103	141
		11 082	8 342
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		-1 177	348
Ökning/minskning kortfristiga rörelseskulder		-3 238	3 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 667	11 982
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-747	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-58 318	-8 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 065	-8 998
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		10 014	-
Förändring låneskuld		57 962	-1 038
Mottaget aktieägartillskott		1 880	643
Lämnat koncernbidrag		-2 409	-824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		67 447	-1 219
Årets kassaflöde		15 049	1 765
Likvida medel vid årets början		1 248	-517
Likvida medel vid årets slut		16 297	1 248

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bedömningar och uppskattningar
Följande av styrelsen bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen.Fastigheternas bedömda marknadsvärde utår från värderingsverktyget Datscha. Datscha tar hänsyn till bland annat hyresnivå, ålder på en fastighet och drift och underhållskostnader. Se not 11 för närmare beskrivning av fastighetsvärdering.

Inkomstskatter
Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning där där troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas.

Intäkter
Intäkterna redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar intäkter till nominellt värde. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Låneutgifter
Låneutgifter belastar resultat för det år till vilket de hänför sig.

Materiella anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter: Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastihgeter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	42-100 år
Stomkompletteringar	19-50 år
Värme, Sanitet (VS)	10-50 år
El	13-40 år
Inre ytskikt och vitvaror	5-15 år
Fasad	15-50 år
Fönster	10-50 år
Köksinredning	1-30 år
Yttertak	9-40 år
Ventilation	5-25 år
Hiss eller övrig transport	25 år
Styr och Övervakning	1-25 år
Övrigt	1-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar
Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högst av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningarna som tillgången genererar. Nedskrivning görs på anläggningstillgång på balansdagen om detta värde understiger anskaffningsvärdet minskat med gjorda avskrivningar med mer än tio procent, och värdenedgången kan antas vara bestående. Tidigare gjord nedskrivning återförs, om det inte längre finns skäl för denna. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Finansiella Instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet

Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument
Räntekupongerna på swapparna redovisas löpande i resultaträkningen som en del av Bolagets räntekostnader med hänsyn tagen till periodisering av upplupen ränta på swappen. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Bolaget tillämpar säkringsredovisning. Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Skurupshem AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Redovisning av leasingavtal
Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.
Ersättningar efter avslutad anställning: I bolaget förekommer såväl avgiftsbestämda om förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter itill ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.
Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger bolaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Aktier och andelar
Aktier och andelar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna. Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan tillgångarnas bokförda värden respektive skattemässiga restvärden.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och 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

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Skuldsättningsgrad
Låneskuld i förhållande till eget kapital

Not 2 Intäkternas fördelning

	2018	2017
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	73 740	72 473
Lokaler	14 174	13 790
Garage och p-platser	267	247
Outhyrt bostäder	-336	-258
Outhyrt lokaler	-35	-92
Outhyrt garage och p-platser	-12	-18
Hyresrabatter	-165	-110
Underhållsrabatter (HLU)	-340	-599
Övriga ersättningar	1 056	370
Summa	88 349	85 803
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Intäkter från förvaltningsuppdrag	20 980	17 166
Övriga intäkter	633	83
Summa	21 613	17 249

Not 3 Ersättning till revisorerna

	2018	2017
EY		
Revisionsuppdraget	83	83
Summa	83	83
Lekmanna		
Revisionsarvode	30	30
Summa	30	30

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	3
Män	11	10
Totalt	15	13
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 228	1 138
Löner och ersättningar till övriga anställda	5 673	6 354
	6 901	7 492
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 193	3 436
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	282	227
Pensionskostnader för övriga anställda	768	881
Totalt	11 144	12 036

	2018	2017
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	3	3
Män	2	2
Totalt	5	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
Totalt	1	1

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2018	2017
Utdelning HBV	2	2
Summa	2	2

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntor fastighetslån	6 110	5 780
Borgensavgift Skurups Kommun	895	775
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	142	-12
Summa	7 147	6 543

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Lämnat koncernbidrag	-2 409	-824
Förändring av periodiseringsfond	75	720
Summa	-2 334	-104

Not 8 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond tax 2013	-	75
Periodiseringsfond tax 2014	200	200
Summa	200	275

Not 9 Uppskjuten skatt

	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan skattemässigt och bokfört värde för avskrivningar på fastigheter	19	-23
Omvärdering till förändrad skattesats	339	-
	358	-23

Total avsättning för uppskjuten skatt 4989 tkr (5347 tkr)

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	358	-23
Belopp hänförligt till tidigare taxeringar	-4	-4
Skatt på årets resultat	354	-27
Redovisat resultat före skatt	-85	97
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-19	21
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	48	-22
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader	-29	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	1
Redovisad skattekostnad	0	0

Not 11 Byggnader, mark och markanläggning

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	446 008	415 460
Inköp	-	603
Försäljningar och utrangeringar	-285	-70
Omklassificering: Nyanskaffning under året och omfört fr pågående ny- och ombyggnad	4 066	-
Under året genomförda omfördelningar	-	30 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 789	446 008
Ingående avskrivningar	-112 003	-104 141
Försäljningar och utrangeringar	123	40
Årets avskrivningar	-8 118	-7 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 998	-112 003
Ingående nedskrivningar	-2 460	-2 460
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 460	-2 460
Utgående restvärde enligt plan	327 331	331 545
Bokfört värde byggnader i Sverige	295 875	300 089
Bokfört värde mark i Sverige	31 456	31 456
Verkligt värde - Byggnader och Mark	711 101	708 272

Fastighetsvärdering

Skurupshem AB gör årligen en intern värdering av fastighetsbeståndet för att bedöma deras verkliga värde och använder sedan flera år ett informations- och analysverktyg för kommersiella fastigheter från Datscha AB. Verktyget används för att analysera de ingångsparametrar som är väsentliga för en korrekt bedömning av drift - och underhållskostnader, direktavkastning och marknadsvärde för att nämna några exempel. Olika områdesfaktorer(infrastruktur, butiker) gör att Skurupshem valt att tillämpa olika procentsatser för direktavkastning vilket också framgår av scenariorapport från Datscha.

Till grund för beräkning av fastigheternas marknadsvärde ligger SABO´s värderingsprinciper för de orter där Skurupshem har sina fastigheter, de drifts- och underhållskostnader som finns för respektive fastighet, hyresintäkter för fastigheterna och den direktavkastning som kalkylmässigt ligger till grund för beräkning av marknadsvärdena på fastighetsbeståndet. I avsaknad av säljstatistik för jämförbara fastigheter i den geografiska närheten konsulteras fastighetsbolaget Heimstaden och Sveriges ledande fastighetsvärderare, NaiSvefa. Skurupshem anlitar kompetensen från extern fastighetsvärderingsföretag för att erhålla en oberoende bedömning av marknadsvärdet på hyresrätter i olika geografiska områden i Skåne. Aktuellt ränteläge parat med marknadens samlade skattning av direktavkastningen för hyresrätter och kommersiella fastigheter utgör norm för våra egna värderingar. Skurupshem har inte formaliserat något avtal med

värderingsinstitut eftersom det inte varit aktuellt att avyttra fastigheter i det befintliga beståndet. Under 2018 togs beslut av styrelsen att avyttra fastigheter i befintliga beståndet för ca 250 milj kr och kommer under 2019 tas upp i kommunfullmäktige för yttrande i enlighet med bolagsordningen. Målsättningen är att förädla och underhålla befintliga kvarvarande fastigheter samt genom nyproduktion utöka antalet fastigheter.

Den långsiktiga vakansgraden för bedöms uppgå till mellan 0-1%. Kalkylräntan för nuvärdesberäkning och direkavkastningskrav för restvärdesberäkning har bl.a. gjorts av bedömningar från informationsleverantörerna till Datscha. Den genomsnittliga initiala direktavkastningen uppgår till ca 5,8% i hela fastighetsportföljen. Fastighetsbeståndet värderades inför årsbokslut till 711 mkr (708 mkr).

I ägardirektiven för Skurupshem står inte något explicit om begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheter, däremot står det i bolagsordningen att kommunfullmäktige har rätt att ta ställning i frågor av principiell beskaffenhet. Försäljning av fastigheter får anses höra till denna kategori. Skurupshems styrelse och verkställande ledning arbetar löpande med de frågor som kopplas till åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla och förbättra förvaltningsfastigheter.

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Ingående nedlagda kostnader	2 651	24 412
Under året nedlagda kostnader	58 256	8 254
Under året genomförda omfördelningar	-4 066	-30 015
Utgående nedlagda kostnader	56 841	2 651

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	979	838
Årets förändringar		
-Inköp	62	141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 041	979
Ingående avskrivningar	-806	-743
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-75	-63
Utgående ackumulerade avskrivningar	-881	-806
Utgående restvärde enligt plan	160	173

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Org nr	**Säte**
Husbyggnadsvaror HBV förening	702000-9226	Stockholm
Riksbyggen BRF Skurupshus nr 8	716439-0176	Skurup

Riksbyggen BRF Skurupshus nr 8 äger fastigheten Bruket 2 i Skurups Kommun.
På fastigheten finns 27 lägenheter varav 19 hyrs ut till Skurupshem AB som trygghetsboende.

	Bokfört värde 181231	Bokfört värde 171231
Husbyggnadsvaror HBV förening, insatskapital	40	40
Riksbyggen BRF Skurupshus nr 8	2 496	2 496
Summa	2 536	2 536

Not 15 Transaktioner med närstående

	2018	2017

Uppgifter om moderföretaget
Moderföretag i den koncern där Skurupshem AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Skurups Kommunhus AB, 556934-1646, Skurup. Skurups Kommunhus AB ägs till fullo av Skurups Kommun, 212000-1082.

		2018	2017
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	7	7
Försäljning	(%)	19	29
		-	-

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	63	-
Förutbetalda försäkringspremier	32	644
Upplupna intäktsräntor	-	29
Förutbetald licens fastighetsprogram	363	-
Förutbetald kabel-tv	163	186
Förutbetald leasingavgifter	238	-
Förutbetalda månadsavgifter BRF	139	391
	998	1 250

Not 17 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 2769 st (2769 st) aktier med kvotvärde 1000 kr (1000 kr).

Not 18 Förslag till disposition av resultatet

	2018	2017
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	49 853	47 901
Årets resultat	270	71
	50 123	47 972
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	50 123	47 972
	50 123	47 972

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2018	2017
Förfallostruktur fastighetslån		
Förfaller för omsättning inom 1 år efter balansdagen	61 353	68 922
Förfaller för omsättning mellan 1-5 år efter balansdagen	91 000	112 853
Förfaller för omsättning senare 5 år efter balansdagen	162 949	75 565
	315 302	257 340
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
Långfristiga skulder:		
Övriga skulder till kreditinstitut	250 911	187 380
Kortfristiga skulder:		
Övriga skulder till kreditinstitut	64 391	69 960
Summa skulder till kreditinstitut	315 302	257 340

Ränteswappar
Nominellt belopp 123,5 mkr (152,9 mkr)
Marknadsvärde -10,3 mkr (-14,4 mkr)

Not 20 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader inkl borgensavgifter	1 157	880
Upplupna löner	12	537
Upplupna semesterlöner	244	193
Upplupna sociala avgifter	80	229
Upplupen el, fjärrvärme, vatten och avfall	1 007	431
Upplupen vinterhållning	278	-
Upplupen skötselkostnader	113	-
Upplupen ombyggnads- och underhållskostnader	691	-
Förskottsbetalda hyror	7 748	7 851
Övriga upplupna kostnader	103	302
Summa	11 433	10 423

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	2018	2017
Avskrivningar	8 261	7 965
Utrangeringar	162	30
Summa justeringar	8 423	7 995

Not 23 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 544	1 544
Summa ställda säkerheter	1 544	1 544

Not 24 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemskap i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	91	91
	91	91

Skurup 2019-04-12

Staffan Andersson
Ordförande

Helena Samuelsson

Åsa Ekblad

Ann-Hélen Nilsson

Jimmy Nilsson

Pierre Esbjörnsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30.

Ernst & Young AB

Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skurupshem Aktiebolag, org.nr 556429-3537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skurupshem Aktiebolag för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skurupshem Aktiebolags 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.

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 Skurupshem 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

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 Skurupshem Aktiebolag för räkenskapsåret 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 Skurupshem 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. 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 30 april 2019

Ernst & Young AB

Henrik Rosengren
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited