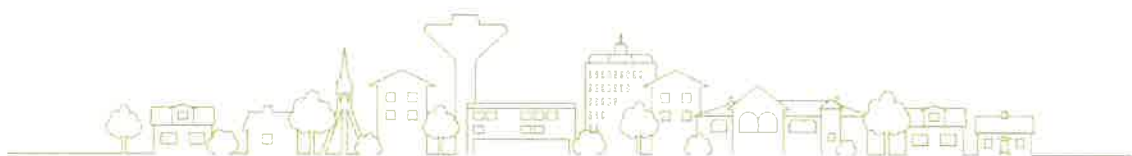


ÅRSREDOVISNING 2018

ALLBOHUS FASTIGHETS AB

Org nr: 556519-5236

Räkenskapsår: 2018-01-01 – 2018-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen och verkställande direktören för AllboHus Fastighets AB, org. nr 556519-5236, lämnar denna årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

AllboHus Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och dotterbolag till Alvesta Kommunföretag AB, org.nr 556696-1602, som till 100 % ägs av Alvesta kommun.

Ansvar och uppgifter

Som allmännyttigt bostadsföretag är vårt uppdrag reglerat i både aktiebolagslag och i speciallagstiftning för allmännyttan, i vilken det finns regleringar kring affärsmässighet i kombination med samhällsnytta.

Bolagets verksamhet består av följande huvuddelar:

- Förvaltning av egna bostäder och lokaler.
- Förvaltning av kommunala fastigheter.
- Nyproduktion av lägenheter och lokaler för eget och kommunens behov.
- Lokalvård för egna fastigheter och externa uppdragsgivare, främst Alvesta kommun.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	236 519	234 943	241 783	238 243
Resultat före bokslutsdisp.	15 344	18 422	17 800	- 17 538
Årets resultat	4 695	2 511	12 920	- 13 919
Balansomslutning	1 185 424	1 117 420	1 093 722	1 096 792
Nettoinvestering	61 523	52 651	55 057	92 373
Soliditet %	11,1	10,7	9,6	8,2
Medelantalet årsanställda	90	87	93	92
Antal bostäder	1831	1854	1854	1830
Antal lokaler	208	227	229	241
Yta kvm bostäder	115 268	116 873	116 873	115 209
Yta kvm lokaler	112 739	117 874	118 636	116 810
Bokfört värde fastigheter	1 010 996	1 034 723	1 041 160	976 173
Marknadsvärde fastigheter	1 760 770	1 836 587	1 947 082	1 844 382

Verksamhetsåret 2018**Uthyrningsläget****Bostäder**

Vakansgraden var initialt låg och har höjts succesivt under året på grund av att Migrationsverket i omgångar har lämnat lägenheterna på Rönnelundsvägen 1-5.

För att mildra hyresbortfallet och minska vakansgraden startades under hösten systematisk uthyrning av ovannämnda lägenheter på korttidskontrakt. Den uthyrningen har löpt på bra och vid slutet av året var ett av husen fulltecknat.

Under året tillsattes en Bosocial utvecklare som i sin roll skall öka AllboHus kommunikation med de boende och arbeta aktivt med de bosociala frågorna. Under hösten startades ett arbete med att hålla bomöten på samtliga områden minst en gång per år för att få en ökad dialog med bostadshyresgäster och Hyresgästföreningen.

Lokaler

Intresset för att etablera kommersiell verksamhet i Alvesta är på en bra nivå. Under början av året stod en butiklokal på Storgatan i Alvesta tom. Den hyrdes ut till halvårsskiftet till en konfektionskedja vilket har varit en lyckad satsning.

I Moheda och Vislanda har inga vakanser funnits bland de kommersiella lokalerna.

För de lokaler som hyrs av Alvesta kommun har arbetet pågått under året med att ta fram ett nytt samarbetsavtal som ersätter den tidigare "Vitboken". Under hösten har omsorgens behov av lokaler varit stort, framförallt till egen personal inom hemtjänsten.

Arbetet med att flytta tandläkaren från kommunhuset till en lokal på Storgatan inleddes under senhösten och kommer fortgå under 2019.

Ny-, om- och tillbyggnad

Mohedaskolan

Mohedaskolan blev klar till årsskiftet. Ny skola på ca 4200m² som byggs ihop med den gamla delen.

Biblioteket pågår, och fortsättning följer med ny idrottshall och utemiljö.

Paviljonger Vegby

AllboHus har låtit uppföra ytterligare paviljonger samt iordningställt utemiljö till Vegbybackens förskola.

Basbohus Vislanda

Vislanda fick 12 nya lägenheter i form av Basbohus. Två våningar i träkonstruktion med en vanlig standard som där av gör att man kan få ekonomiskt fördelaktiga hyror för hyresgäster.

Basbohus Alvesta

Det populära konceptet med Basbohus fortsätter i Alvesta. 24 nya lägenheter produceras på väster i Alvesta och man beräknar vara klar i början på 2020.

Eken Alvesta

15 lägenheter i centrala Alvesta som stamreoverats med relinade stammar, nytt vatten som mäts individuellt, ny el och ny ventilation i form av ett FTX aggregat som återvinner energin i luften som blåses ut. Nytt värmesystem samt solceller på taket. Baksidan av huset fick även nya fönster samt fönsterdörrar. Kostnad ca 7000:-/m²

Borgmästaren Alvesta

10 lägenheter som fått relinade avloppstammar samt nya badrum. Individuell mätning av vatten samt nytt värmesystem. Kostnad ca 2700:-/m²

Köp och försäljning av fastigheter

Under våren 2017 fattade AllboHus styrelse beslut att sälja en del av Rådmannen 10 i Alvesta. Tillträde skedde i mars 2018.

Försäljning gjordes också av Vegby 13:40 som är en fastighet i Moheda bebyggd med en äldre byggnad ursprungligen uppförd som bygdegård.

Under hösten köpte AllboHus fastigheterna Kvarnabacken 4:1 samt Brånan 1:11 i Vislanda av systerbolaget Alvesta Utveckling AB.

Organisation och personal

Under året har vi haft personalförändringar i ledningen. Tidigare VD valde att avsluta sitt uppdrag i mars och under tiden som rekryteringen av ny VD pågick axlades uppdraget av v. VD. Vår nya VD, Thomas Ottosson tillträdde sin tjänst den 7 september 2018. Vi har i början på året fått in nya krafter i ny Kundchef och en helt ny roll för bolaget i Verksamhetsutvecklare vars ansvarsområden sträcker sig över IT, Kvalitet och Miljöområdet. Under hösten har vi också rekryterat ny Ekonomichef och Fastighetschef. Då bolaget under året har fått en ny ledning har fokus handlat om arbetssätt och att sätta ramar och riktning för organisationen samt en tydligare och bättre relation till vår ägare Alvesta kommun.

I organisationen för Bovårdar, Utemiljö och Fastighetsteknik genomförde vi förändringar i slutet av 2017 som syftade till att skapa ett tydligare ansvar för våra fastigheter. Engagemanget för fastigheterna har ökat och under första kvartalet anpassades organisationen för vår Lokalvård enligt samma geografiska indelning. I samband med det övertog lokalvården en del arbetsuppgifter som tidigare utförts av våra Bovårdar, som istället fått en mer samordnande bosocial roll för sitt område.

Vi har genomfört en medarbetarenkät i oktober med mycket god svarsfrekvens 95% (93% 2017). Resultatet på företagsnivå blev 3,66 (3,65 2017). Ett blygsamt förbättrat resultat som utgör ett bra underlag för vårt vidare utvecklingsarbete.

Lönekartläggning, för att förhindra osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män, har genomförts i samverkan med Kommunal och Vision. Årets kartläggning och analys visar att vi har saker att arbeta vidare med, men också att vi har en bra lönestruktur och lönespridning i bolaget.

Under hösten genomfördes utbildning för alla medarbetare i "Hållbart medarbetarskap" och chefer och arbetsledare i "Hållbar arbetsplats" En viktig förutsättning för att må bra på jobbet är en förståelse för hur vi genom ett utvecklat medarbetarskap tillsammans skapar förutsättningar för en hälsosam arbetsplats. Tre av våra chefer har också påbörjat ett ledarutvecklingsprogram som vi har tagit fram gemensamt med Älmhultsbostäder och Ljungbybostäder.

Under året har totalt tre halvdagsaktiviteter arrangerats av företagets friskvårdsgrupp "Hälsosam". Aktiviteterna har haft ett högt deltagande och varit mycket uppskattade.

Vi har också påbörjat en utbildning för friskvårdsgruppen till Hälsoinspiratörer för att öka deras möjligheter att motivera till goda vanor.

Sjukfrånvaron har ökat till 6,49 (5,97) % av den ordinarie arbetstiden, vilket är 16,89 (15,53) dagar per årsanställd. Andelen av den totala sjukfrånvaron som avser 60 dagar eller mer är 41,81 (28,52) %.

Jubileumsresa till Kiel har genomförts med god uppslutning och intressanta studiebesök. I december hölls frukostmöte med alla medarbetare på Hotell Rådmannen med aktuell information, samvaro och utdelning av 25-årsgåva.

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 15,3 (18,4) mkr.

Årets resultat efter skatt uppgår till 4,7 (2,5) mkr.

Bokslutsdispositioner uppgår till 9,6 (15,2) mkr, varav 10,4 mkr avser lämnat koncernbidrag. Aktieägartillskott har erhållits med 8,2 (12,6) mkr.

Omsättningen uppgår till 236,5 (234,9) mkr varav hyresintäkter 207,1 (217,3) mkr och övriga intäkter 29,4 (17,6) mkr. Minskningen av hyresintäkter beror på försäljningen av fastigheten Rådmannen, outhyrda lägenheter efter Migrationsverket flyttat ut samt hyresnedsättning för verksamhetsfastigheterna som förvaltas enligt självkostnadsprincipen. I övriga intäkter ingår vinst vid försäljning av fastighet med 12,4 mkr.

Det varma klimatet under året samt vakanta tjänster medförde betydligt lägre kostnader än budgeterat, vilket möjliggjorde ytterligare renoveringar.

Finansiella kostnader uppgår till 20,2 (18,6) mkr, varav borgensavgift 4,6 (4,6) mkr. Kommunal borgen finns för hela låneskulden som är 965 (915) mkr. Genomsnittlig ränta, inklusive borgensavgift på 0,5 %, uppgår till 2,16 % (2,04).

Resultatet av företagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Framtid

Migrationsverkets boende i Rönnedal är avvecklat. Utredning pågår om vad som skall hända med husen. Under 2018 tog AllboHus styrelse beslut om att riva husen. Förhoppningen är att ett beslut skall tas av Kommunfullmäktige så snart som möjligt. Tills vidare hyrs en del av lägenheterna ut via tillfälliga kontrakt.

Efterfrågan på bostäder är stor. Nytt ramavtal håller på att tas fram för billiga en- och tvåplanshus. Samtidigt pågår planering för traditionella flervåningshus på flera tomter i Alvesta. Vi kommer att ta in priser avseende Björklövet snarast möjligt, och tanken är då att bygga ett eller två femvåningshus med 34 lägenheter i vardera.

Trygghetsboenden kommer att byggas i Vislanda (11 lägenheter) och sannolikt även på Högåsen (13 lägenheter). Bryggaren i centrala Alvesta, kommer att byggas om från ett äldreboende till trygghetsboende. Del av en byggnad på Rönnedal (Spiran) kommer att byggas om till LSS-boende.

Vi kommer att behöva renovera ca 50 lägenheter per år de närmaste tio åren. Utmaningen blir att genomföra detta, samtidigt som de nya ägardirektiven ställer större krav på en acceptabel ekonomi för bolaget. Det är också viktigt att vi via avtal med Hyresgästföreningen får betalt för de standardhöjningar, som vi utför i fastigheterna.

Nytt samarbetsavtal med kommunen kommer att gälla från 1 januari 2019. Detta reglerar våra förhållanden i de lokaler som Kommunen hyr. Även hyressättningen ses över avseende dessa. Det nya avtalet genomförs successivt under två år. Genom transparens och engagemang från båda parter är förhoppningen att förståelsen för varandras villkor och förutsättningar skall öka.

Arbetet med att upphandla en ny webb har påbörjats. Denna skall implementeras under 2019.

Uppgörelse har träffats med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2019. Från den 1 april höjs hyrorna med 2,6 procent.



Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Alvesta kommun. Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden. Årsstämma har hållits den 23 april 2018.

Styrelsen under räkenskapsåret

Ordinarie styrelseledamöter: ordf. Tommy Mases (s), v. ordf. Mikael Johansson (m), Edina Maslac (s), Mats Nilsson (c) samt Tommy Evertsson (aa).

Suppleanter: Erik Olofsson (s), Anders Herwin (c), Anders Johnsson (m), Ulf Larsson (fp) samt Kent Mandorff (mp).

Personalrepresentanter: Inger Henriksson (Vision) och Patrik Rosén (Kommunal).

Suppleanter: Henric Karlsson (Vision) och Lennart Bremark (Kommunal).

VD t o m 2018-03-23: Magnus Fransson, 2018-03-23-2018-09-06 Peter Thörnblad och fr o m 2018-09-07 Thomas Ottosson.

Vice VD: Peter Thörnblad t o m 2018-03-23 och fr o m 2018-11-01 Caroline Fagerström.

Auktoriserade revisorer: Thomas Olofsson, Ernst & Young AB, med Kristina Lindstedt som suppleant.

Lekmannarevisor utsedd av Alvesta Kommun: Lennart Axelsson med Gunbritt Öhlén som suppleant.

Organisationsanslutning

AllboHus Fastighets AB är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt Husbyggnadsvaror HBV förening.

Specifikation över förändring av Eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt Eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	25 000 000	7 195 357	80 573 640	112 768 997
Aktieägartillskott			8 213 096	8 213 096
<u>Årets resultat</u>			<u>4 694 711</u>	<u>4 694 711</u>
Belopp vid årets utgång	25 000 000	7 195 357	93 481 447	125 676 804

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans disposition står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	88 786 736 kr
Årets resultat	<u>4 694 711</u> kr
Summa	93 481 447 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 93 481 447 kr.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2-3	207 099 945	217 298 998
Övriga rörelseintäkter	4	<u>29 419 407</u>	<u>17 643 530</u>
Summa rörelseintäkter		236 519 352	234 942 528
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6	-110 761 107	-105 213 726
Personalkostnader	5, 7	-51 411 997	-48 424 083
Av-/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-39 402 901	-43 251 932
Övriga rörelsekostnader	9	<u>0</u>	<u>-1 569 483</u>
Summa rörelsekostnader		-201 576 005	-198 459 224
Rörelseresultat		34 943 347	36 483 304
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	594 508	576 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	<u>-20 194 117</u>	<u>-18 637 366</u>
Resultat efter finansiella poster		15 343 738	18 422 341
Bokslutsdispositioner	13	-9 559 232	-15 190 000
Skatt på årets resultat	14	<u>-1 089 796</u>	<u>-721 433</u>
Årets resultat		4 694 710	2 510 908



BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	983 298 094	1 007 544 761
Markanläggningar	16	27 698 327	27 178 136
Pågående ny- och ombyggnadsprojekt	17	60 890 527	18 643 670
Inventarier, verktyg och installationer	18	16 225 139	12 556 837
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	40 000	40 000
Övriga långfristiga fordringar	20	1 268 536	2 930 233
Summa anläggningstillgångar		1 089 420 623	1 068 893 637
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förråd och lager		592 869	556 575
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 039 538	1 042 415
Skattefordran		2 460 723	1 525 335
Övriga kortfristiga fordringar		5 515 355	5 702 505
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	21	1 864 187	2 557 731
Kassa och bank	22	84 530 581	37 142 112
Summa omsättningstillgångar		96 003 253	48 526 673
SUMMA TILLGÅNGAR		1 185 423 876	1 117 420 310



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
Belopp i kr	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	25 000 000	25 000 000
Reservfond		7 195 357	7 195 357
Summa bundet eget kapital		32 195 357	32 195 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		88 786 736	78 062 732
Årets resultat		4 694 711	2 510 908
Summa fritt eget kapital		93 481 447	80 573 640
Summa eget kapital		125 676 804	112 768 997
Obeskattade reserver	24	7 650 000	8 540 000
Avsättningar	25	115 882	0
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut		965 000 000	915 000 000
Övriga långfristiga skulder		953 250	0
Summa långfristiga skulder		965 953 250	915 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	0	0
Leverantörsskulder		27 435 033	28 443 561
Skulder till Alvesta kommun		29 798 921	23 912 703
Skulder till koncernföretag		7 901 279	9 029 155
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1 542 131	1 502 338
Upplupna kostn. o förutbetalda intäkter	27	19 350 576	18 223 556
Summa kortfristiga skulder		86 027 940	81 111 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 185 423 876	1 117 420 310

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	Not	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		15 343 738	18 422 341
<i>Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar / nedskrivningar		39 402 901	43 251 932
Realisationsresultat		-12 848 036	758 426
Betald skatt		-935 388	-1 525 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		40 963 215	60 907 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av varulager		-36 294	-29 254
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		130 744	-1 745 265
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		4 916 627	9 561 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 974 292	68 693 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-91 875 634	-58 126 360
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		42 911 000	4 717 198
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Ökning/minskning långfristiga fordringar		1 661 697	915 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 302 937	-52 493 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lösta lån / nyupplåning		50 953 250	0
Koncernbidrag / Aktieägartillskott		-2 236 136	-3 564 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		48 717 114	-3 564 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		47 388 469	12 636 229
Likvida medel vid årets ingång	22	37 142 112	24 505 883
Likvida medel vid årets utgång	22	84 530 581	37 142 112



NOTER TILL RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Not 1 VÄRDERINGS- OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

AllboHus Fastighets AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medför att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Inkomster och utgifter från uppdrag på löpande räkning resultatredovisas i den takt uppdraget utförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder-/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Detsamma gäller i de fall en komponent byts ut. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i de fall det inte rör sig om ett utbyte av komponent.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

- Stomme och grund	80 år
- Innerväggar/innertak/inredning	50 år
- Installationer	15-40 år
- Fönster / entre´partier	50 år
- Fasad inkl ev balkonger	30-80 år
- Yttertak	25-50 år
- Övrigt	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Datainventarier	3 år
Byggnadsinventarier	5-10 år

Fastigheternas värde

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av värderingsmodellen i applikationen Datscha. Förväntat kassaflöde under 5 år samt beräknat restvärde nuvärdeberäknas till värdetidpunkten och resulterar i ett bedömt verkligt värde. I kassaflödet ingår hyresintäkter, fastighetsskatt, drift- och underhållskostnader. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

AllboHus faktiska hyresnivåer och verkliga förbrukningsavgifter för fastigheterna har lagts in i modellen. Övriga drift- och underhållskostnader har beräknats enligt den på marknaden vedertagna schablonen i Datscha.

Fastigheternas beräknade värde utgörs av summan av nuvärdeberäknade årliga driftnetto samt restvärde. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav per ort varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdeberäkningar.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgick vid årets slut till 1 761 (1 837) Mkr. Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 750 (802) Mkr.

Statliga stöd

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Bolaget har under året inte haft några väsentliga kostnader kopplade till leasingavtal.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Kundfordringar

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas till erhållet belopp. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Säkring av bolagets räntebindning

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar.

Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden.

Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för realiserade förluster görs.



Fordringar

Fordringar med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER 2018-12-31

Lokaler	Antal	Yta, kvm	Årshyra
Förfaller år 2019	103	10 370	6 488 705
Förfaller år 2020	30	7 665	5 576 351
Förfaller år 2021	28	9 140	10 472 973
Förfaller år 2022	21	6 185	503 209
Förfaller år 2023 eller senare	56	85 358	75 777 080
	<u>238</u>	<u>118 718</u>	<u>98 818 318</u>

Not 3 HYRESINTÄKTER

	2018	2017
Bostäder	110 372 729	111 557 010
Lokaler	113 558 228	116 343 018
Garage / p-platser	1 845 695	2 109 670
Summa	225 776 652	230 009 698

Hyresintäkter för samtliga äldreboenden ingår i lokalhyresintäkter.

I hyresintäkter bostäder ingår hyresgästernas hushållsel.

Hyresbortfall och rabatter

Bostäder	-2 202 795	-418 545
Lokaler	-813 403	-416 544
Garage / p-platser	-272 475	-397 293
Hyres- och underhållsrabatter	-15 388 034	-11 478 318
Summa	-18 676 707	-12 710 700

Summa hyresintäkter**207 099 945****217 298 998**

Av årets hyresintäkter utgör 467 944 kr (538 332 kr) intäkter från koncernföretag.

Not 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Sålda städtjänster	13 143 801	12 284 197
Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun och koncernföretag	1 235 008	1 250 992
Parskötselavtal, Alvesta Kommun	0	730 600
Vinst vid avyttring byggnad, inventarier	12 848 036	811 057
Övriga förvaltningsintäkter	2 192 562	2 566 684
Summa	29 419 407	17 643 530

Av årets övriga intäkter utgör 304 663 kr (418 940 kr) försäljning till koncernföretag.

Not 5 ÅRETS KOSTNADER	2018	2017
Fastighetsförvaltning		
Underhåll	28 007 461	28 254 975
Fastighetsskötsel	27 258 797	26 861 040
Reparation	15 135 383	12 090 696
Övriga driftskostnader	7 513 985	4 564 346
El	15 709 609	15 153 998
Vatten	8 756 936	9 147 298
Sopor	3 487 058	3 293 931
Uppvärmning	19 960 982	20 572 993
Administration	18 409 486	17 073 566
Fastighetsskatt	2 645 714	2 725 710
Försäkring	1 593 871	1 431 489
Medel Hyresgästföreningen	245 791	260 168
Summa	148 725 073	141 430 210
Service- och uppdragsverksamhet	2018	2017
Material, köpta tjänster	279 901	1 032 506
Personalkostnader, fältpersonal	10 833 744	9 055 044
Administration mm	2 334 386	2 120 048
Summa	13 448 031	12 207 599
Summa externa kostnader och personalkostnader	162 173 104	153 637 809

Av årets kostnader utgör 30 782 124 kr (31 223 846 kr) inköp från koncernföretag.

Not 6 ERSÄTTNING TILL REVISOR	2018	2017
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	54 359	71 338
Skatterådgivning	0	4 500
Övriga tjänster	0	14 981
Summa	54 359	90 819



Not 7	PERSONAL	2018	2017
	Medeltalet årsanställda		
	Kvinnor	47	46
	Män	43	41
	Totalt antal årsanställda	90	87
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Styrelse och VD	947 718	1 091 690
	Övriga anställda	33 354 172	31 390 048
	Totala löner och ersättningar	34 301 890	32 481 738
	Sociala kostnader exkl. pension	11 518 128	10 923 737
	Pensionskostnader VD	225 324	287 206
	Pensionskostnader övriga anställda	2 374 539	2 145 016
		14 117 991	13 355 959
	Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 419 881	45 837 697
	Övriga personalkostnader inkl. uttagsskatt	2 992 116	2 586 386
	Summa personalkostnader	51 411 997	48 424 083

Styrelsen består per balansdagen av 5 ordinarie ledamöter varav 1 kvinna.

Ledningsgruppen består per balansdagen av 7 ledamöter varav 3 kvinnor.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	6,5%	5,9%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	41,8%	28,5%
Sjukfrånvaro för män	7,1%	5,1%
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,0%	6,8%
Åldersfördelad sjukfrånvaro		
upp till 29 år	5,0%	5,7%
30 år - 49 år	7,9%	6,2%
50 år --	5,6%	5,9%

Sjukfrånvaron motsvarar 16,89 dagar (15,53) per årsarbetare.

Not 8	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR / NEDSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnader	33 237 851	34 691 662
	Markanläggningar	1 990 917	2 089 975
	Inventarier och verktyg	3 259 278	2 852 308
	Fastighetsinventarier, installationer	914 855	1 117 987
	Nedskrivning av byggnader	0	2 500 000
	Summa	39 402 901	43 251 932

Not 9	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2018	2017
	Utrangering av byggnadskomponenter	0	1 569 483
	Summa	0	1 569 483
Not 10	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2018	2017
	Resultat vid avyttring	0	0
Not 11	RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2018	2017
	Ränteintäkter	9 949	93 962
	Övriga finansiella intäkter	584 559	482 441
	Summa	594 508	576 403
Not 12	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2018	2017
	Räntor fastighetslån	15 618 673	14 062 175
	Borgensavgift	4 575 000	4 575 000
	Övriga finansiella kostnader	444	191
	Summa	20 194 117	18 637 366
Not 13	BOKSLUTSDISPOSITIONER	2018	2017
	Lämnat koncernbidrag	-10 449 232	-16 200 000
	Återföring av periodiseringsfond	840 000	960 000
	Avsättning till periodiseringsfond	0	0
	Återförd avskrivning över plan, byggnad	50 000	50 000
	Summa	-9 559 232	-15 190 000
Not 14	SKATTER	2018	2017
	Årets skattekostnad	0	0
	Skatt tidigare års taxeringar	0	-22
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 089 796	-721 411
	Summa	-1 089 796	-721 433



Not 14 Avstämning av effektiv skattesats

forts.	Redovisat resultat före skatt	5 784 506	3 232 341
	Skatt på redovisat resultat 22 % (fg år 22%)	1 272 591	711 115
	<i>Skatteeffekt av:</i>		
	Ej avdragsgilla kostnader	95 431	25 863
	Ej skattepliktiga intäkter övrigt	-67	-17 377
	Schablonintäkt periodiseringsfonder	5 219	5 980
	Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-2 078 149	-725 580
	Avyttring av fastighet	704 975	0
	Justering av skatt tidigare taxeringar	0	22
	Redovisad skatt	0	22
	Effektiv skattesats	0,0%	0,0%

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld samt upplysningar om väsentliga temporära skillnader, se not 25 Avsättningar samt not 20 Övriga långfristiga fordringar.

Not 15 BYGGNADER

	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 314 191 108	1 284 537 411
Nyanskaffningar under året	19 490 122	16 852 750
Omklassificeringar	18 849 628	15 471 360
Försäljning / utrangering	-36 772 685	-2 670 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 315 758 173	1 314 191 108
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-351 816 143	-317 386 305
Återförd avskrivning försäljning / utrangering	14 571 290	261 824
Årets avskrivningar	-33 319 620	-34 691 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-370 564 473	-351 816 143
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-48 450 000	-45 950 000
Årets nedskrivningar	0	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 450 000	-48 450 000
Utgående planenligt restvärde, byggnad	896 743 700	913 924 965
MARK	2018	2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 619 796	93 458 579
Nyanskaffningar under året	369 142	809 614
Försäljning / utrangering	-7 434 545	-648 397
Utgående bokfört värde, mark	86 554 393	93 619 796

För beräkning av fastigheternas verkliga värde hänvisas till not 1.

Not 16	MARKANLÄGGNINGAR	2018	2017
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 450 426	39 774 349
	Nyanskaffningar under året	2 755 412	154 000
	Omklassificeringar	0	2 715 826
	Försäljning / utrangering	-303 575	-193 749
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 902 263	42 450 426
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 272 290	-13 274 344
	Återförd avskrivning försäljning / utrangering	59 270	92 029
	Årets avskrivningar	-1 990 916	-2 089 975
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-17 203 936	-15 272 290
	Utgående planenligt restvärde	27 698 327	27 178 136
Not 17	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	2018	2017
	Ingående bokfört värde	18 643 670	2 305 158
	Under året nedlagda kostnader	61 096 485	34 525 698
	Omklassificeringar	-18 849 628	-18 187 186
	Utgående bokfört värde	60 890 527	18 643 670
Not 18	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2018	2017
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 004 114	47 663 966
	Nyanskaffningar under året	7 898 080	5 784 298
	Omklassificeringar	0	0
	Försäljningar / utrangeringar	-9 335 328	-6 444 150
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 566 866	47 004 114
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 447 277	-34 604 214
	Återförd avskrivning försäljning/utrangering	9 128 964	4 127 232
	Årets avskrivningar	-4 023 414	-3 970 295
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-29 341 727	-34 447 277
	Utgående planenligt restvärde	16 225 139	12 556 837
Not 19	LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018	2017
	Belopp vid årets ingång	40 000	40 000
	Summa	40 000	40 000
	<i>Specifikation långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	40 000
		40 000	40 000

Not 20 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2018	2017
Belopp vid årets ingång	2 930 233	4 567 166
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-1 661 697	-1 636 933
Summa	1 268 536	2 930 233
<i>Specifikation övriga långfristiga fordringar</i>		
Övertagen investeringsmoms	1 268 536	1 956 319
Uppskjuten skattefordran	0	973 914
Övriga långfristiga fordringar	0	0
	1 268 536	2 930 233

Se även kommentarer under not 25 avseende uppskjuten skatt.

Not 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018	2017
Upplupen försäkringspremie	174 277	798 651
Upplupna serviceavtal	75 365	82 214
Upplupna avgifter bredbandsnät	331 971	334 041
Upplupna poster övrigt	1 282 574	1 342 825
Summa	1 864 187	2 557 731

Not 22 KASSA OCH BANK	2018	2017
Kassamedel	19 922	7 466
Disponibla tillgodohavanden	84 510 659	37 134 646
Summa	84 530 581	37 142 112

Företagets likvida medel är placerade på ett för Alvesta kommun och AllboHus gemensamt koncernkonto, med Alvesta kommun som avtalspart gentemot banken. Likvida medel är därmed att likställa med fordran på Alvesta kommun. Med hänsyn till postens likvida karaktär och att alla transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken, redovisas mellanhavandet i balansräkningen under rubriken kassa och bank eller checkräkningskredit.

Beviljad intern kredit på koncernkontot uppgår till 30 mkr (30 mkr) och är på balansdagen utnyttjad med 0 mkr (0 mkr).

Not 23 ANTAL AKTIER	2018	2017
Aktiekapital	25 000 000	25 000 000
Antal a-aktier	50	50
Kvotvärde	500 000	500 000

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	88 786 736 kr
Årets resultat	4 694 711 kr
Summa	93 481 447 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 93 481 447 kr.

Not 24 OBESKATTADE RESERVER	2018	2017
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2012	0	0
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2013	0	840 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2014	2 200 000	2 200 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2016	3 550 000	3 550 000
Ackumulerade avskrivningar över plan, byggnad	1 900 000	1 950 000
Summa	7 650 000	8 540 000
Uppskjuten skatteskuld ingår med	1 683 000	1 878 800

Not 25 AVSÄTTNINGAR	2018	2017
Belopp vid årets ingång	973 914	1 695 325
Årets förändring	-1 089 796	-721 411
Summa	-115 882	973 914

Specifikation avsättningar

Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-115 882	973 914
--	----------	---------

Uppskjuten skatt på temporära skillnader förklaras av bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i direktavdrag vid reparation och underhåll, utrangeringsavdrag vid byte av komponenter samt av- och nedskrivningar på byggnader. Temporära skillnader under 2017 har gjort att det vid årets utgång föreligger en uppskjuten skattefordran, se not 20.

Not 26 SKULDPOSTERS FÖRFALLOTID	2018	2017
<u>Skulder till kreditinstitut</u>		
< 1 år	263 000 000	222 000 000
1 - 5 år	702 000 000	693 000 000
> 5 år	0	0
Summa	965 000 000	915 000 000


Ränteswapavtal finns på sammanlagt 495 000 000 kr (495 000 000 kr).

Not 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018	2017
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	2 856 450	2 832 953
Upplupna räntekostnader	1 705 621	1 360 123
Förskott från kunder	12 848 674	11 105 967
Utförda ej fakturerade entreprenadarbeten	409 167	1 110 955
Övriga interimsskulder	1 530 664	1 813 558
Summa	19 350 576	18 223 556

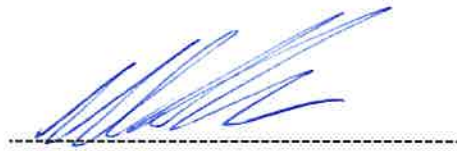
Not 28 STÄLLDA SÄKERHETER	2018	2017
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018	2017
FASTIGO	651 058	677 533

Alvesta 2019-03-21



Tommy Mases, ordf



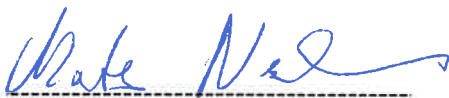
Mikael Johansson, v. ordf



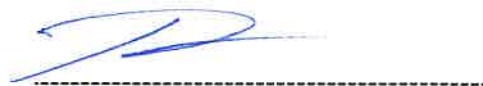
Tommy Evertsson



Edina Maslac



Mats Nilsson



Thomas Ottosson, vd

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2019.



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Allbohus Fastighets AB, org.nr 556519-5236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Allbohus Fastighets AB för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Allbohus Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Allbohus Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Allbohus Fastighets AB för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Allbohus Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 22 mars 2019



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i
Allbohus Fastighets AB
Org nr 556519-5236

Granskningsrapport för år 2018

Jag, av fullmäktige i Alvesta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Allbohus ABs verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt att pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har haft dialog med bolagets auktoriserade revisor

Jag har följt bolagets verksamhet, träffat ordföranden och VD:n, haft samtal om bolaget samt läst styrelsens protokoll.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Alvesta 2019-03-14



Lennart Axelsson

Lekmannarevisor