

ÅRSREDOVISNING 2017

AllboHus Fastighets AB

Org nr: 556519-5236

Räkenskapsår: 2017-01-01 – 2017-12-31

Em
Te
M
A

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AllboHus Fastighets AB, org. nr 556519-5236, lämnar denna årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.
- Grönyteskötsel av Alvesta kommuns parkmark t.o.m 2017-03-31, därefter endast för egna fastigheter.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	234 943	241 783	238 243	233 498
Resultat före bokslutsdisp.	18 422	17 800	- 17 538	4 220
Årets resultat	2 511	12 920	- 13 919	987
Balansomslutning	1 117 420	1 093 722	1 096 792	1 052 781
Nettoinvestering	52 494	55 057	92 373	42 419
Soliditet %	10,7	9,6	8,2	9,9
Medelantalet årsanställda	87	93	92	91
Antal bostäder	1854	1854	1830	1 835
Antal lokaler	227	229	241	293
Yta kvm bostäder	116 873	116 873	115 209	115 569
Yta kvm lokaler	117 874	118 636	116 810	117 965

Verksamhetsåret 2017

Uthyrningsläget

2017 har ur ett uthyrningsperspektiv varit ett bra år med i princip alla bostadslägenheter uthyrda. De få vakanser som trots allt förekommit har uppstått i samband med byte av hyresgäster eller i samband med renoveringar.

Em

Gällande affärslokaler råder en svagare efterfrågan även om vakanserna under året legat på en relativt låg nivå. Behovet av lokaler för skolor, förskolor och andra kommunala verksamheter har varit fortsatt starkt.

Under 2017 har bolaget träffat en överenskommelse med Migrationsverket som innebär att den flyktingmottagning som bedrivits i totalt 81 lägenheter på Rönnedal i Alvesta succesivt avvecklas under 2018.

Bosocialt arbete och integration

Alvesta kommun har sedan 1974 haft ett stort flyktingmottagande. AllboHus har därför lång erfarenhet av att arbeta med integrationsfrågor. Arbetet har under året bland annat bedrivits genom de sedan många år etablerade integrationscaféerna i Alvesta och Torpsbruk.

I samverkan med hyresgästerna på Rönnedal i Alvesta skapades under året en helt ny spontanidrottsplats med utrustning och platser för både idrott, lek, kultur och social samvaro. Dessa satsningar kunde göras med hjälp av bidrag från Boverket på totalt 50% av den totala investeringskostnaden. Syftet med denna satsning var att öka trivseln i området och att bidra till en förbättrad integration. Upphandlingen skedde med krav på entreprenören att under projekttiden erbjuda minst en långtidsarbetslös hyresgäst praktikplats. Totalt investerades drygt 3 mkr.

Ny-, om- och tillbyggnad

Mohedaskolan

Om- och tillbyggnad av Mohedaskolans matsal och kök har färdigställts under året. Byggnation av en ny lågstadiebyggnad med bibliotek och en ny sporthall har påbörjats. Hela projektet har en total beräknad byggkostnad på 93,4 miljoner och planeras stå färdigt under 2020.

BasBohus

Nybyggnad av 12 st lägenheter har påbörjats i Vislanda enligt konceptet BasBohus. BasBohus byggs med normal standard och fokus på låga produktionskostnader utan avkall på kvalitet och med en rimlig hyra. Bygglov för ytterligare 24 BasBo-lägenheter på västra Alvesta lämnades in i slutet av året. Därefter planeras för liknande byggnation i Moheda och Grimslöv.

Renovering kv Björklövet

40 st lägenheter har renoverats i kv. Nedre Björklövet. Avloppsstammar har renoverats och vatten och värmeledningar bytts ut. Badrummen har renoverats med nya tätskikt och individuell mätning och debitering (IMD) för kall och varmvatten samt elförbrukning har installerats i lägenheterna.

Köp och försäljning av fastigheter

Under våren 2017 fattade AllboHus styrelse beslut att sälja en del av Rådmannen 10 i Alvesta. Den del som avyttras inrymmer Hotell Rådmannens lokaler, två butikslokaler, tre verksamhetslokaler och 39 lägenheter. I affären ingår även Alvesta 14:3 vilken

utgörs av trottoar och parkeringsmark i anslutning till hotellbyggnaden. Hallska Huset kvarstår även efter affären i AllboHus ägo. Försäljningen beräknas slutföras våren 2018.

Styrelsen har också fattat beslut om försäljning av Mården 10 som utgörs av en obebyggd fastighet i norra delen av Storgatan i Alvesta, Vegby 13:40 som är en fastighet i Moheda bebyggd med en äldre byggnad ursprungligen uppförd som bygdegård samt Benestad 22:15 och Blädinge 3:25 som är två bygdegårdar utanför Alvesta.

Under året har AllboHus genom fastighetsreglering förvärvat tomtmark som genom affären reglerats in i Tryffeln 2 på Taggvägen i Alvesta. Förvärvet har gjorts för att möjliggöra byggnation av totalt 24 BasBolägenheter.

Organisation och personal

Alvesta Kommun valde att under 2016 säga upp parkskötselavtalet med AllboHus. Förändringen genomfördes som en verksamhetsövergång per den 1 april 2017. 8 medarbetare valde att följa med parkverksamheten tillbaka till Alvesta kommun.

Bolagets ledningsstruktur har under året anpassats genom att Städ, Utemiljö och Fastighetsteknik har samlats i en Serviceavdelning med en gemensam ledning.

Det som tidigare var Marknadsavdelning har ombildats till en ny Kundavdelning med ett tydligt uppdrag att verka för tydligare kundfokus. Under hösten har en ny Kundchef rekryterats.

Under året har bolaget tillsammans med fackliga representanter genomfört en lönekartläggning. Kartläggning och analys visar att AllboHus har en bra lönestruktur och lönespridning att arbeta vidare med.

Under hösten genomfördes en medarbetarenkät som ett led i bolagets utvecklingsarbete. Med en svarsfrekvens på 93 % har bolaget fått ett bra underlag för fortsatt utvecklingsarbete inom personal och arbetsmiljöområdet.

Samtliga medarbetare har erbjudits hälsoundersökning via Företagshälsovården. Under året har totalt tre halvdagsaktiviteter arrangerats av företagets friskvårdsgrupp "Hälsosam". Aktiviteterna har haft ett högt deltagande och varit mycket uppskattade. Personalchefen har under året genomgått en utbildning till diplomerad HR specialist. En tredjedel av företagets medarbetare har genomgått utbildning i Hot och Våld, Brandskydd samt DHLR.

Sjukfrånvaron har ökat till 5,97 (3,63) % av den ordinarie arbetstiden, vilket är 15,53 (9,43) dagar per årsanställd. Andelen av den totala sjukfrånvaron som avser 60 dagar eller mer är 28,52 (14,03) %.

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 18,4 (17,8) mkr. Årets resultat efter skatt uppgår till 2,5 (12,9) mkr. Bokslutsdispositioner uppgår till 15,2 (2,9) mkr varav 16,2 mkr avser lämnat koncernbidrag. Aktieägartillskott har erhållits med 12,6 (0) mkr.

Nettoomsättningen uppgår till 234,9 (241,8) mkr varav hyresintäkter 217,3 (220,5) mkr och övriga intäkter 17,6 (21,2) mkr. Förändringen av hyresintäkterna beror på nytillkomna lokalhyresobjekt och bostäder samt minskad hyresintäkt till följd av

Handwritten signature and initials in blue ink, possibly reading "Em" and "En".

hyresjustering mot Alvesta kommun, i enlighet med avtalad självkostnadsprincip för verksamhetslokaler. Förändring av övriga intäkter avser till största del arvode för parkskötselavtalet med Alvesta kommun som avslutades 31 mars 2017.

Till följd av ett klimatmässigt mildt år har resultatet påverkats positivt av lägre kostnader för elförbrukning, uppvärmning och snöröjning. Fortsatt låga räntenivåer har minskat årets räntekostnader ytterligare.

Finansiella kostnader uppgår till 18,6 (21,8) mkr, varav borgensavgift 4,5 (4,6) mkr. Kommunal borgen finns för hela låneskulden som är 915 (915) mkr. Genomsnittlig ränta, inklusive borgensavgift på 0,5 %, uppgår till 2,04 (2,36) %.

Årets resultat har belastats med nedskrivning av fastigheter med 2,5 (6,7) mkr till följd av att beräknat verkligt värde understiger bokfört värde.

Framtid

Under 2018 avvecklar Migrationsverket successivt sin verksamhet på Rönnedal. Det innebär att totalt 81 lägenheter blir vakanta med uteblivna hyror som följd.

Byggnaderna där lägenheterna är belägna har ett mycket stort underhållsbehov. Inför kommande beslut om framtiden har AllboHus styrelse tagit initiativ till tre olika utredningsalternativ: rivning, renovering för fortsatt uthyrning som hyresrätter samt renovering för ombildning till bostadsrätter. Förhoppningen är att beslut kan fattas under första delen av 2018 då förberedelsearbetet är omfattande för samtliga tre alternativ.

Det råder fortfarande stor efterfrågan på bostäder inom Alvesta kommun och i Alvesta tätort i synnerhet. Därför fortsätter AllboHus att planera för nyproduktion av hyresrätter. I planeringen ingår både vanliga hyreslägenheter och lägenheter i så kallade trygghetsboenden

En av AllboHus absolut största utmaningar är att med bibehållen lönsamhet, löpande renovera de fastigheter som är i behov av upprustning. Under 2018 fokuseras mycket på att hitta strategier för hållbar renovering av de närmare 1000 lägenheter i beståndet som kräver mer eller mindre omfattande renoveringar under kommande 10 års-period.

Under 2017 har en mycket viktig framtidsdialog inletts med Alvesta Kommun. Dialogen syftar till att skapa en ny affärsmodell med fokus på transparens och ömsesidigt engagemang. Målet är att inför hyressättningen 2019 ha en ny affärsmodell på plats.

Genom transparens och engagemang från båda parter är förhoppningen att förståelsen för varandras villkor och förutsättningar skall öka.

U-Teg
Em M

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Alvesta kommun. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden. Årsstämma har hållits den 25 april 2017.

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: Miriam Sjödén Fransson (Vision) och Lennart Breemark (Kommunal).

VD: Magnus Fransson

Vice VD: Peter Thörnblad

Auktoriserade revisorer: Thomas Olofsson, Ernst & Young AB, med Åke Andersson som suppleant t.o.m november, därefter Kristina Lindstedt.

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	65 426 732	97 622 089
Aktieägartillskott			12 636 000	12 636 000
<u>Årets resultat</u>			<u>2 510 908</u>	<u>2 510 908</u>
Belopp vid årets utgång	25 000 000	7 195 357	80 573 640	112 768 997

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans disposition står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	78 062 732 kr
Årets resultat	<u>2 510 908 kr</u>
Summa	80 573 640 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 80 573 640 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Em" and "M".

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2-3	217 298 998	220 543 175
Övriga rörelseintäkter	4	<u>17 643 530</u>	<u>21 239 474</u>
Summa rörelseintäkter		234 942 528	241 782 649
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6	-105 213 726	-111 528 665
Personalkostnader	5, 7	-48 424 083	-50 471 076
Av-/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-43 251 932	-45 916 187
Övriga rörelsekostnader	9	<u>-1 569 483</u>	<u>-666 000</u>
Summa rörelsekostnader		-198 459 224	-208 581 928
Rörelseresultat		36 483 304	33 200 721
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	0	5 955 400
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	576 403	419 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	<u>-18 637 366</u>	<u>-21 775 223</u>
Resultat efter finansiella poster		18 422 341	17 800 382
Bokslutsdispositioner	13	-15 190 000	-2 903 000
Skatt på årets resultat	14	<u>-721 433</u>	<u>-1 977 789</u>
Årets resultat		2 510 908	12 919 593



BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	1 007 544 761	1 014 659 685
Markanläggningar	16	27 178 136	26 500 005
Pågående ny- och ombyggnadsprojekt	17	18 643 670	2 305 158
Inventarier, verktyg och installationer	18	12 556 837	13 059 752
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	40 000	40 000
Övriga långfristiga fordringar	20	2 930 233	4 567 166
Summa anläggningstillgångar		1 068 893 637	1 061 131 766
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förråd och lager		556 575	527 321
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 042 415	1 016 403
Skattefordran		1 525 335	0
Övriga kortfristiga fordringar		5 702 505	4 437 003
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	21	2 557 731	2 103 980
Kassa och bank	22	37 142 112	24 505 883
Summa omsättningstillgångar		48 526 673	32 590 590
SUMMA TILLGÅNGAR		1 117 420 310	1 093 722 356

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		78 062 732	52 507 139
Årets resultat		2 510 908	12 919 593
Summa fritt eget kapital		80 573 640	65 426 732
Summa eget kapital		112 768 997	97 622 089
Obeskattade reserver	24	8 540 000	9 550 000
Avsättningar	25	0	0
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut		915 000 000	915 000 000
Summa långfristiga skulder		915 000 000	915 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	0	0
Leverantörsskulder		28 443 561	17 629 607
Skulder till Alvesta kommun		23 912 703	23 761 430
Skulder till koncernföretag		9 029 155	6 219 952
Skatteskuld		0	1 029 481
Övriga kortfristiga skulder		1 502 338	2 678 702
Upplupna kostn. o förutbetalda intäkter	27	18 223 556	20 231 095
Summa kortfristiga skulder		81 111 313	71 550 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 117 420 310	1 093 722 356

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	Not	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		18 422 341	17 800 382
<i>Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar / nedskrivningar		43 251 932	45 916 187
Realisationsresultat		758 426	-5 380 376
Betald skatt		-1 525 357	-2 331 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		60 907 342	56 004 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av varulager		-29 254	145 360
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-1 745 265	-670 360
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		9 561 046	-6 462 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 693 869	49 017 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-58 126 360	-63 517 136
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 717 198	1 402 093
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	5 955 400
Ökning/minskning långfristiga fordringar		915 522	1 102 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 493 640	-55 057 122
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lösta lån / nyupplåning		0	-12 000 000
Koncernbidrag / Aktieägartillskott		-3 564 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 564 000	-12 430 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		12 636 229	-18 469 966
Likvida medel vid årets ingång	22	24 505 883	42 975 849
Likvida medel vid årets utgång	22	37 142 112	24 505 883




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 skatte- regler 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 / entrepartier	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

Te En
2017

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 marknads direktavkastningskrav per ort varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdeberäkningar.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgick vid årets slut till 1 837 (1 947) Mkr. Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 802 (906) 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 orealiserade förluster görs.

Telem
2017

Fordringar

Fordringar med förfallodag 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 2017-12-31

Lokaler	Antal	Yta, kvm	Årshyra
Förfaller år 2018	99	10 650	8 239 885
Förfaller år 2019	37	15 510	11 495 534
Förfaller år 2020	19	3 640	3 069 395
Förfaller år 2021	23	5 548	6 806 214
Förfaller år 2022 eller senare	59	86 515	76 228 932
	<u>237</u>	<u>121 863</u>	<u>105 839 960</u>

Not 3 HYRESINTÄKTER

	2017	2016
Bostäder	111 557 010	108 186 481
Lokaler	116 343 018	113 524 000
Garage / p-platser	2 109 670	2 098 016
Summa	<u>230 009 698</u>	<u>223 808 497</u>

Hyresintäkter för samtliga äldreboenden ingår i lokalhyresintäkter.

I hyresintäkter bostäder ingår hyresgästernas hushållsel.

Hyresbortfall och rabatter

Bostäder	-418 545	-466 357
Lokaler	-416 544	-974 442
Garage / p-platser	-397 293	-370 781
Hyres- och underhållsrabatter	-11 478 318	-1 453 742
Summa	<u>-12 710 700</u>	<u>-3 265 322</u>

Summa hyresintäkter 217 298 998 220 543 175

Av årets hyresintäkter utgör 538 332 kr (544 734 kr) intäkter från koncernföretag.

Not 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Sålda städtjänster	12 284 197	11 984 138
Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun och koncernföretag	1 250 992	1 187 316
Parkskötselavtal, Alvesta Kommun	730 600	4 762 900
Vinst vid avyttring byggnad, inventarier	811 057	90 976
Övriga förvaltningsintäkter	2 566 684	3 214 144
Summa	17 643 530	21 239 474

Av årets övriga intäkter utgör 418 940 kr (432 035 kr) försäljning till koncernföretag.

Not 5 ÅRETS KOSTNADER	2017	2016
Fastighetsförvaltning		
Underhåll	28 254 975	34 153 490
Fastighetsskötsel	26 861 040	25 705 542
Reparation	12 090 696	12 497 044
Övriga driftskostnader	4 564 346	3 944 630
El	15 153 998	15 305 548
Vatten	9 147 298	9 190 703
Sopor	3 293 931	3 223 299
Uppvärmning	20 572 993	20 891 875
Administration	17 073 566	17 405 666
Fastighetsskatt	2 725 710	2 645 779
Försäkring	1 431 489	1 316 626
Medel Hyresgästföreningen	260 168	267 485
Summa	141 430 210	146 547 687
Service- och uppdragsverksamhet	2017	2016
Material, köpta tjänster	1 032 506	924 020
Personalkostnader, fältpersonal	9 055 044	11 913 724
Administration mm	2 120 048	2 614 310
Summa	12 207 599	15 452 054
Summa externa kostnader och personalkostnader	153 637 809	161 999 741

Av årets kostnader utgör 31 223 846 kr (31 462 143 kr) inköp från koncernföretag.

Not 6 ERSÄTTNING TILL REVISOR	2017	2016
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	71 338	41 218
Skatterådgivning	4 500	0
Övriga tjänster	14 981	28 926
Summa	90 819	70 144

Se för
Kv 1/17

Not 7 PERSONAL	2017	2016
Medeltalet årsanställda		
Kvinnor	46	48
Män	<u>41</u>	<u>45</u>
Totalt antal årsanställda	87	93
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	1 091 690	1 050 087
Övriga anställda	31 390 048	33 168 303
Totala löner och ersättningar	<u>32 481 738</u>	<u>34 218 390</u>
Sociala kostnader exkl. pension	10 923 737	11 107 400
Pensionskostnader VD	287 206	270 548
Pensionskostnader övriga anställda	2 145 016	2 061 143
	<u>13 355 959</u>	<u>13 439 091</u>
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 837 697	47 657 481
Övriga personalkostnader inkl. uttagsskatt	2 586 386	2 813 595
Summa personalkostnader	<u>48 424 083</u>	<u>50 471 076</u>

Styrelsen består per balansdagen av 5 ordinarie ledamöter varav 1 kvinna.
Ledningsgruppen består per balansdagen av 6 ledamöter varav 3 kvinnor.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	5,9%	3,6%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	28,5%	14,0%
Sjukfrånvaro för män	5,1%	2,8%
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,8%	4,4%
Åldersfördelad sjukfrånvaro		
upp till 29 år	5,7%	3,9%
30 år - 49 år	6,2%	3,5%
50 år --	5,9%	3,7%

Sjukfrånvaron motsvarar 15,53 dagar (9,43) per årsarbetare.

Not 8 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR / NEDSKRIVNINGAR	2017	2016
Byggnader	34 691 662	32 601 185
Markanläggningar	2 089 975	1 777 815
Inventarier och verktyg	2 852 308	3 478 845
Fastighetsinventarier, installationer	1 117 987	1 308 342
Nedskrivning av byggnader	2 500 000	6 750 000
Summa	<u>43 251 932</u>	<u>45 916 187</u>

Te
10/17

Not 9 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2017	2016
Utrangering av byggnadskomponenter	1 569 483	666 000
Summa	1 569 483	666 000
Not 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2017	2016
Resultat vid avyttring	0	5 955 400
Not 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2017	2016
Ränteintäkter	93 962	27 411
Övriga finansiella intäkter	482 441	392 073
Summa	576 403	419 484
Not 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2017	2016
Räntor fastighetslån	14 062 175	17 069 131
Borgensavgift	4 575 000	4 635 000
Övriga finansiella kostnader	191	71 092
Summa	18 637 366	21 775 223
Not 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	-16 200 000	-430 000
Återföring av periodiseringsfond	960 000	1 027 000
Avsättning till periodiseringsfond	0	-3 550 000
Återförd avskrivning över plan, byggnad	50 000	50 000
Summa	-15 190 000	-2 903 000
Not 14 SKATTER	2017	2016
Årets skattekostnad	0	-2 343 233
Skatt tidigare års taxeringar	-22	-21
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-721 411	365 465
Summa	-721 433	-1 977 789

Not 14 Avstämning av effektiv skattesats

forts. Redovisat resultat före skatt	3 232 341	14 897 382
Skatt på redovisat resultat (22%)	711 110	3 277 424
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	25 863	11 513
Ej skattepliktiga intäkter övrigt	-17 377	-1 992
Ej skattepliktigt resultat från försäljning andelar i koncernföretag	0	-1 310 188
Schablonintäkt periodiseringsfonder	5 980	5 176
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-4 165	-4 165
Justering av skatt tidigare taxeringar	22	21
Redovisad skatt	721 433	1 977 789
Effektiv skattesats	22,3%	13,3%

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

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 537 411	1 188 501 208
Nyanskaffningar under året	16 852 750	9 855 548
Omklassificeringar	15 471 360	87 944 168
Försäljning / utrangering	-2 670 413	-1 763 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 314 191 108	1 284 537 411
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-317 386 305	-285 307 466
Återförd avskrivning försäljning / utrangering	261 824	522 346
Årets avskrivningar	-34 691 662	-32 601 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 816 143	-317 386 305
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-45 950 000	-39 200 000
Årets nedskrivningar	-2 500 000	-6 750 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 450 000	-45 950 000
Utgående planenligt restvärde, byggnad	913 924 965	921 201 106

MARK

	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 458 579	93 671 318
Nyanskaffningar under året	809 614	523 211
Försäljning / utrangering	-648 397	-735 950
Utgående bokfört värde, mark	93 619 796	93 458 579

För beräkning av fastigheternas verkliga värde hänvisas till not 1.

Not 16 MARKANLÄGGNINGAR	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 774 349	30 004 771
Nyanskaffningar under året	154 000	0
Omklassificeringar	2 715 826	9 769 578
Försäljning / utranering	-193 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 450 426	39 774 349
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 274 344	-11 496 529
Återförd avskrivning försäljning / utranering	92 029	0
Årets avskrivningar	-2 089 975	-1 777 815
Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-15 272 290	-13 274 344
Utgående planenligt restvärde	27 178 136	26 500 005
Not 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	2017	2016
Ingående bokfört värde	2 305 158	50 722 545
Under året nedlagda kostnader	34 525 698	50 812 571
Omklassificeringar	-18 187 186	-99 229 958
Utgående bokfört värde	18 643 670	2 305 158
Not 18 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2017	2016
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 663 966	44 305 456
Nyanskaffningar under året	5 784 298	2 325 806
Omklassificeringar	0	1 516 212
Försäljningar / utraneringar	-6 444 150	-483 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 004 114	47 663 966
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 604 214	-30 300 535
Återförd avskrivning försäljning/utranering	4 127 232	483 508
Årets avskrivningar	-3 970 295	-4 787 187
Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-34 447 277	-34 604 214
Utgående planenligt restvärde	12 556 837	13 059 752
Not 19 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017	2016
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

Te Byg
M M

Not 20 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2017	2016
Belopp vid årets ingång	4 567 166	5 304 222
Tillkommande fordringar	0	365 465
Avgående fordringar	-1 636 933	-1 102 521
Summa	2 930 233	4 567 166
<i>Specifikation övriga långfristiga fordringar</i>		
Övertagen investeringsmoms	1 956 319	2 871 841
Uppskjuten skattefordran	973 914	1 695 325
Övriga långfristiga fordringar	0	0
	2 930 233	4 567 166

Se även kommentarer under not 25 avseende uppskjuten skatt.

Not 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017	2016
Upplupen försäkringspremie	798 651	849 427
Upplupna serviceavtal	82 214	67 234
Upplupna avgifter bredbandsnät	334 041	334 042
Upplupna poster övrigt	1 342 825	853 277
Summa	2 557 731	2 103 980

Not 22 KASSA OCH BANK	2017	2016
Kassamedel	7 466	23 927
Disponibla tillgodohavanden	37 134 646	24 481 956
Summa	37 142 112	24 505 883

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).

Te
M

Not 23 ANTAL AKTIER	2017	2016
Aktiekapital	25 000 000	25 000 000
Antal a-aktier	50	50
Kvotvärde	500 000	500 000

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	78 062 732 kr
Årets resultat	<u>2 510 908 kr</u>
Summa	80 573 640 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 80 573 640 kr.

Not 24 OBESKATTADE RESERVER	2017	2016
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2012	0	960 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2013	840 000	840 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2014	2 200 000	2 200 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2016	3 550 000	3 550 000
Akkumulerade avskrivningar över plan, byggnad	1 950 000	2 000 000
Summa	<u>8 540 000</u>	<u>9 550 000</u>
Uppskjuten skatteskuld ingår med	1 878 800	2 101 000

Not 25 AVSÄTTNINGAR	2017	2016
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets förändring	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Specifikation avsättningar

Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
--	---	---

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

	2017	2016
<u>Skulder till kreditinstitut</u>		
< 1 år	222 000 000	249 000 000
1 - 5 år	693 000 000	666 000 000
> 5 år	0	0
Summa	<u>915 000 000</u>	<u>915 000 000</u>

Ränteswapavtal finns på sammanlagt 495 000 000 kr (495 000 000 kr) varav 107 000 000 kr (107 000 000 kr) avser ränteswapavtal som framtidsstartas 2018.

Not 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017	2016
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	2 832 953	3 402 921
Upplupna räntekostnader	1 360 123	2 156 263
Förskott från kunder	11 105 967	11 588 090
Utförda ej fakturerade entreprenadarbeten	1 110 955	781 007
Övriga interimsskulder	1 813 558	2 302 814
Summa	<u>18 223 556</u>	<u>20 231 095</u>

Not 28 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017	2016
Ställda säkerheter	Inga	Inga

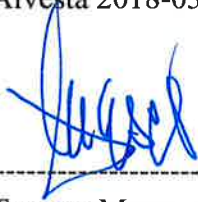
Not 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017	2016
FASTIGO	677 533	661 782

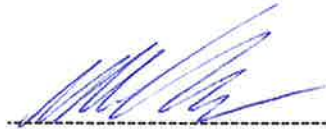
Not 30 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Försäljning av del av kv. Rådmannen 10 i Alvesta kommer slutföras under mars 2018.


Alvesta 2018-03-23



Tommy Mases, ordf



Mikael Johansson, v. ordf



Tommy Evertsson



Edina Maslac



Magnus Fransson, vd



Mats Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2018.



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 identifierat.



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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 *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 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

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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 23 mars 2018

Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i
Allbohus Fastighets AB
Org nr 556519-5236

Granskningsrapport för år 2017

Jag, av fullmäktige i Alvesta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Allbohus ABs verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31. 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 revisionsse 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 2018-03-26


Lennart Axelsson

Lekmannarevisor