

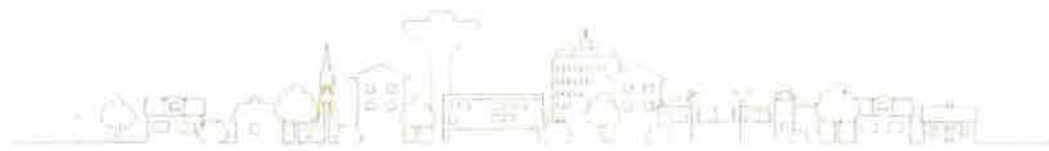


ÅRSREDOVISNING 2019

ALLBOHUS FASTIGHETS AB

Org.nr: 556519-5236

Räkenskapsår: 2019-01-01 – 2019-12-31



VD HAR ORDET

Året som gått har varit händelserikt. Tillsammans med övriga delar av kommunkoncernen har vi arbetat fram en gemensam värdegrund som nu skall appliceras. Även i övrigt har koncernsamverkan stått mycket i fokus. Att förbereda för centralisering av vissa gemensamma funktioner har tagit mycket tid i anspråk. Vi har också tecknat ett nytt samarbetsavtal med FAL avseende vissa uthyrningar.

I april fick bolaget en helt ny styrelse.

Vi har arbetat med att ta fram nya processer och rutiner för olika delar av verksamheten. Detta kommer att ske löpande framöver för att vi skall fungera bättre internt, för att hushålla bättre med våra resurser och inte minst för att vi skall tillgodose våra hyresgästers behov på ett bättre sätt.

Både nybyggnationer och renoveringar av befintliga fastigheter har haft hög prioritet för bolaget under året. Bostäderna på Taggvägen är snart klara för inflyttning. Vi har påbörjat byggnationen av 30 lägenheter på Björklövet. Dessa beräknas stå klara under hösten 2020. Vi har också påbörjat uppförande av sex lägenheter i Grimslöv, samt ett trygghetsboende i Vislanda. Vi har genomfört en renovering på Smeden i Vislanda, i det närmaste avslutat om- och tillbyggnaden av Mohedaskolan samt genomfört en del renoveringar av kommunala lokaler. Under 2020 kommer en plan att tas fram för renovering av 162 lägenheter på Hagen och Ången, och vi tittar också på fortsatt nybyggnation, bl a utökning på Björklövet.

Rivning av de sk Rönnelundshusen har påbörjats, och beräknas vara klar i maj 2020.

Vi har haft ett bra samarbete med Hyresgästföreningen under året, vilket lett till bra avtal i många frågor, framför allt då avseende de årliga hyresjusteringarna.

Under 2020 kommer vi att arbeta vidare för att bli en ännu bättre aktör på Alvestas hyresmarknad.

Alvesta februari 2020

Thomas Ottosson

VD



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Styrelsen och verkställande direktören för AllboHus Fastighets AB, org. nr 556519-5236, lämnar denna årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

AllboHus Fastighets AB är ett allmännyttigt bostads(öretag och dotterbolag till Alvesta Kommunföretag AB, org.nr 5566 96-1602, 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	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	233296	236519	234943	241783
Resultat före bokslutsdispositioner	676	15344	18422	17800
Arets resultat	6461	4695	2511	12920
Balansomslutning	1188648	1187224	1117420	1093722
Investering	140001	112259	76314	162747
Soliditet%	11,5	11,1	10,7	9,6
Medelantalet årsanställda	103	95	87	93
Antal bostäder	1751	1831	1854	1854
Antal lokaler	205	208	227	229
Yta kvm bostäder	110163	115268	116873	116873
Yta kvm lokaler	112405	112739	117874	118636

Verksamhetsåret 2019

Marknad

Året på Marknadsavdelningen har präglats av utveckling och förbättring med kunden och medarbetaren i fokus.

Kundtjänst

Under året har en ombyggnation gjorts i kundtjänst för att öka säkerheten för våra medarbetare och underlätta kundmottagningen. Avdelningen har arbetat mycket med strukturen och sina roller för att förtydliga respektive ansvarsområde.

En kommunikatörstjänst inrättades och kommunikatörens arbete inleddes med upphandling av ny webbsida. Ett omfattande arbete med att uppdatera mallar och brev inleddes.

Då bolagets nuvarande webbsida är svår att uppdatera har Facebook varit en viktig kanal under året där vi fått mycket bra publicitet.

Bovärddar

Bovärdarnas roll har hittills varit otydlig och rollbeskrivningar saknades. Ett arbete med att förtydliga rollbeskrivningarna påbörjades under året. Denna del av avdelningen har utvecklats

genom att vi har infört en fakturaavgift och aktivt arbetar för att minska antalet pappersfakturer som bovärdarna har delat ut för hand. Även kundtidningen började skickas ut per post för att minska arbetet med att dela ut den manuellt till 1751 hushåll.

Bosocialt

12 bomöten genomfördes i våra bostadsområden och en NKI-undersökning gjordes med en svarsfrekvens om 64% vilket är ovanligt högt. Resultatet av undersökningen visade ett serviceindex på 79% och produktindex på 76%.

Uthyrning

Året präglades av låga vakanser på bostadssidan. De två större uthyrningarna under året var nybyggnationen på Taggvägen vilka hyrdes ut rekordsnabbt långt innan inflyttningsdatum. Den andra stora uthyrningen handlade om Söderbacka, Alvestas nya 65+ boende. AllboHus höll ett framgångsrikt öppet hus på Söderbacka med flera hundra intresserade besökare. Uthyrningen hade bra fart till en början, men mattades av i samband med Omsorgsförvaltningens beslut att inte etablera en mötesplats/gemensamhetslokal i huset.

Beslutet om rivning av tre hus på Rönnelund har inneburit mycket arbete med att flytta de boende för att inte försena planerna på rivning. Arbetet genomfördes på ett föredömligt sätt och utflyttningen skedde utan större problem och tidplan kunde hållas.

På lokalsidan hjälpte vi gymmet i Moheda att växa in i större lokaler vilket har varit mycket positivt för Moheda. I Alvesta renoverades lokalerna för Lammet och Brödet som också fick en ny ägare. AllboHus har några lediga lokaler i centrala Alvesta som vi aktivt söker nya hyresgäster till.

Ny-, om- och tillbyggnad

Mohedaskolan

Biblioteket och utbyggnad av lågstadiet blev klart första kvartalet och följdes av uppförande av ny sporthall samt iordningställande av utemiljön.

Paviljonger Moheda och Vislanda

Uppförande av ytterligare paviljonger på Vegbybackens förskola och Vislandaskolan med tillhörande utemiljö har skett.

Basbohus Alvesta

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

Basbohus Grimslöv

6 st nya lägenheter har påbörjats i Grimslöv. Vi räknar med att dessa ska stå klara i slutet på 2020.

Trygghetsboende Vislanda

11 nya trygghetsbostäder har påbörjats i Vislanda bredvid äldreboendet Björkliden. Dessa beräknas stå klara i slutet av 2020.

Kv Björklövet

30 nya lägenheter har börjat produceras på Björklövet. Det är koncepthus via SABO som uppförs av JSB Construction. Första etappen räknas vara klar till november 2020.

Kv Smeden Vislanda

I Vislanda har 29 lägenheter fått nytt värmesystem, nytt tappvatten samt nya ytskikt i badrum med tillhörande porslin. Alla fönster och fönsterdörrar byttes också ut.

Övrigt

Det har även gjorts en del större underhållsprojekt i form av byte av ventilationssystem på Lunnagårds förskola samt nya tak på fastigheterna Kronan och Borgmästaren. Dessutom ombyggnation av LSS-boendet Spiran och påbörjad ombyggnation av kontor på Uttern till kommunen.



Köp och försäljning av fastigheter

Under 2019 har del av Alvesta 14:56 (grusplanen vid Hagaskolan) sålts till Alvesta kommun.

Vidare har Högåsen 8 respektive Moheda 39 köpts för att ha mark att bygga fler trygghetsboenden om vi får beställningar på det från Omsorgsförvaltningen.

Mark har genom fastighetsreglering köpts från Alvesta Kommun och tillförts Grimslöv 10:105.

Organisation och personal

Under 2018 rekryterade AllboHus ny VD och fick en nästan helt ny ledning. I april 2019 tillträdde en ny styrelse. Fokus 2019 har därför handlat om arbetssätt och att sätta ramar och riktning för organisationen samt en tydligare och bättre relation till Alvesta kommun. Under året har vi även lyckats rekrytera en ny Controller och tre nya Projektledare.

Under våren genomfördes utbildning för alla medarbetare i "Etik i bostadsföretag". Diskussioner och grupparbeten kring etiska dilemman och värderingar som är viktiga i det vardagliga arbetet blev en bra grund till AllboHus bidrag till en koncerngemensam värdegrund. Resultatet blev värdeorden delaktighet, engagemang och tillit som ska vägleda koncernens och AllboHus verksamhet framåt.

I samband med Business Arena Stockholm som samlar fastighetsbranschens aktörer från hela landet fick AllboHus Fastighets AB ta emot priset Framtidsindex för vårt sätt att introducera unga i fastighetsbranschen. Prao och gymnasiepraktik är en naturlig del i vårt långsiktiga arbete med att få fler sökande till lediga jobb på AllboHus. Genom att introducera fler unga för branschen och bolaget skapar vi förutsättningar för att möta framtida rekryteringsbehov.

Efter semestern startade Alvesta kommun arbetet med att samordna stöd och serviceprocesser för Ekonomi, HR, Kommunikation, Säkerhet och IT inom hela kommunkoncernen. Under hösten har arbetet handlat om att ta fram en nulägesbild, konkretisera uppdraget, ta fram avtal och bra samverkans- och betalningsmodeller mellan parterna. I januari går arbetet vidare med att underteckna avtal, sätta en ny organisationsstruktur och genomföra MBL-förhandlingar. Målet är att vara klara med omställningsprocess och implementering under första halvåret 2020.

I oktober genomfördes en mätning av Nöjd Medarbetareindex med mycket hög svarsfrekvens 96% (95%). Resultatet på bolagsnivå blev betyg 3,61 (3,66). Ett något sämre resultat än föregående år som bolaget arbetar med avdelningsvis i samverkan med medarbetare och fackliga organisationer. Sjukfrånvaron har ökat till 6,52% (6,49%) av den ordinarie arbetstiden, vilket motsvarar 16,96 (16,89) dagar per årsanställd. Antalet sjukdagar ligger högt i förhållande till % av ordinarie arbetstid, då flera medarbetare varit deltidssjukskrivna. Av den totala sjukfrånvaron avser 49,62% (41,81%) sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer. Det är framförallt de långa sjukskrivningarna som har ökat.

Företagets friskvårdsgrupp "Hälsosam" har arrangerat tre uppskattade halvdagsaktiviteter med möjlighet till varierande aktiviteter och föreläsning i Självledarskap. Under året har våra hälsoinspiratörer på olika sätt bidragit till trivselskapande aktiviteter på sina arbetsplatser.

AllboHus har deltagit i givande nätverksträffar för kundtjänstmedarbetare i Värnamo och tjänstemannaträff tillsammans med Olofströms Hus. I oktober genomfördes studieresa till Fastighetsmässan i Göteborg med intressanta stopp i Borås för besök på trygghetsboendet Sjösala och Borås för att se det nyproducerade kvarteret Hulta Torg.

I december startade vi tillsammans med Yrkesakademin i Växjö validering av sex av våra reparatörer mot Fastighetstekniker. Syftet är att utveckla kompetensen till nytta för både medarbetare och bolag.



Per

Ekonomi

AllboHus visar ett resultat på 0,7 mkr efter finansiella poster, vilket är ett relativt gott resultat då företaget haft engångskostnader på 3,7 mkr och ändå lyckas visa en liten vinst.

Nya skatteregler kring räntekostnader gjorde att All bo Hus fick motta ett koncernbidrag på 6,4 mkr för att det var det bästa ur ett koncernperspektiv. Tack vare koncernbidraget blir resultatet på sista raden 65 mkr.

Den milda vintern har gjort att uppvärmningskostnaden blev betydligt lägre än budgeterat, vilket har varit betydelsefullt för resultatet då andra kostnader ökat. Underhållskostnaden har ökat 2019 till 142 kr/kvm (123 kr/kvm) då flera ombyggnadsprojekt även medfört underhållskostnader.

Soliditeten är fortfarande låg, men har ökat till 11,5% (11,1%). Målsättningen är en ökande soliditet men det blir svårare att uppnå då många nya byggprojekt kräver större upplåning och därmed ökar finansieringskostnaden. Den genomsnittliga skuldräntan (inkl borgensavgift) ligger på 2,34% (2,15%). Anledningen till att räntan ligger relativt högt är att AllboHus arbetat med ränteswapar med löptider på upp till 10 år för att försäkra sig mot räntehöjningar. Tyvärr togs många av dessa innan den stora räntenedgången 2015 så ränteswaparna har varit dyra för AllboHus. I december 2019 tog styrelsen beslut om att inga nya ränteswapar får tas.

Avgörande faktorer för AllboHus ekonomi för 2020 är att kostnaden för outhyrda bostäder och lokaler minskar, att reparations- och underhållskostnad hamnar på rätt nivå, att kostnader för uppvärmningen inte ökar för mycket.

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

Framtid

Rivningen av de tre husen på Rönnelund kommer att slutföras. Det finns ännu ingen plan för hur marken skall användas.

Efterfrågan på bostäder är stor. På Björklövet byggs för närvarande 30 lägenheter i ett femvåningshus. Ytterligare ett hus med 25 lägenheter kommer att byggas i området. I Grimslöv har vi precis påbörjat byggnationen av 6 lägenheter i ett basbohus. Dessa beräknas vara klara under 2020. Byggnationen av 24 lägenheter på Taggvägen i Alvesta är i det närmaste klar. Vi håller också på att titta på ytterligare byggnationer av bostäder för de kommande åren. Nybyggnation av ny förskola i Moheda kan också bli aktuell.

Byggnation av trygghetsboenden kommer att färdigställas i Vislanda.

Vi håller på att ta fram ett relativt omfattande renoveringsprogram för fastigheterna Hagen och Ången på Rönnedalsområdet, med totalt 162 lägenheter.

Centraliseringen av vissa funktioner till Kommunen kommer att ge anledning att se över organisationen, så att vi gör rätt saker på rätt sätt. Värdegrundsarbetet kommer att fortsätta under året. Vi kommer också att fortsätta jobba med processer och rutiner framöver.

Det blir även viktigt att bli en bättre hyresvärd med mer nöjda hyresgäster.

Implementering av ny och betydligt mer modern webb kommer att slutföras under 2020. Vi kommer också att lägga över all IT-drift till Alvesta Kommun.

Uppgörelse har träffats med Hyresgästföreningen om hyroma för 2020 och för 2021. Från den 1 januari 2020 höjs hyroma med 23 % och från 1 januari 2021 med 19 %



Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Alvesta kommun. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. Årsstämma har hållits den 25 april 2019.

Styrelsen under räkenskapsåret

Fram till ordinarie årsstämma har styrelsen bestått av:

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

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

Från ordinarie årsstämma den 25 april 2019 har styrelsen bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter: ordf. Per Ribacke (s), v. ordf. Thomas Haraldsson (c), 2:e v. ordf. Thomas Johnsson (m), Sofie Årdh (s) och Fredrik Jonsson (sd).

Ersättare: Robert Olesen (s), Ise Mubarik (s), Hagart Valtersson (c), Gunilla Gustafson (m) och Jens Arnebert (sd).

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

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

VD: Thomas Ottosson

Vice VD: Caroline Fagerström.

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

Lekmannarevisor utsedd av Alvesta Kommun: Lennart Axelsson med Gunbritt Öhlen som suppleant fram till ordinarie årsstämma. Från den 24 september 2019 Johnny Lundberg med Suzanne Karlsson som ersättare.

Organisationsanslutning

AllboHus Fastighets AB är medlem i Sveriges Allmännyttta (fd SABO), 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	9 348 1447	125 676 804
<u>Årets resultat</u>			<u>646 1261</u>	<u>646 1261</u>
Belopp vid årets utgång	25 000 000	7 195 357	9 994 2708	132 138 065

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans disposition står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	93 481 447 kr
Årets resultat	<u>646 1261</u> kr
Summa	99 942 708 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 99 942 708 kr.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2-3	213 532 992	207099 945
Övriga rörelseintäkter	4	19 763 097	29419407
Summa rörelseintäkter		233296089	236519352
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5,6	-110 682 244	-110761107
Personalkostnader	7	-54385 859	-51411997
Av-/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-41334004	-39402 901
Övriga rörelsekostnader	9	-4 276 363	0
Summa rörelsekostnader		-210678470	-201576005
Rörelseresultat		22617619	34943347
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	648025	594508
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-22 589 914	-20194117
Resultat efter finansiella poster		675 730	15 343738
Bokslutsdispositioner	12	8618000	-9 559 232
Skatt på årets resultat	13	-2 832 469	-1089 796
Årets resultat		6461261	4694 710

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	981001282	985 098093
Markanläggningar	15	27 909 986	27 698 327
Pågående ny- och ombyggnadsprojekt	16	140605 287	60890 527
Inventarier, verktyg och installationer	17	14445 369	16 225139
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40000	40000
Övriga långfristiga fordringar	19	199 255	1268 536
Summa anläggningstillgångar		1164201179	1091220622
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förråd och lager		581838	592 869
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1455 629	1039 538
Skattefordran		353491	2460723
Fordran inom koncernen		6 368000	
Övriga kortfristiga fordringar		8 385 745	5 515 355
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	20	1497 937	1864187
Kassa och bank	21	5 804581	84530581
Summa omsättningstillgångar		24447221	96003253
SUMMA TILLGÅNGAR		1188648400	1187223875



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Belopp i kr	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	25000000	25 000000
Reservfond		7195 357	7195 357
Summa bundet eget kapital		<u>32195 357</u>	<u>32195 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		93481447	88 786 736
Årets resultat		6461261	4694 711
Summa fritt eget kapital		<u>99942708</u>	<u>93481447</u>
Summa eget kapital		132138065	125676804
Obeskattade reserver	23	5400000	7650000
Avsättningar	24	1912040	115 882
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		965000000	965 000000
Övriga långfristiga skulder		2728113	2 753 250
Summa långfristiga skulder		<u>967728113</u>	<u>967753250</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	21	0	0
Leverantörsskulder		31485 855	27 435033
Skulder till Alvesta kommun		22092460	29798 921
Skulder till koncernföretag		6560246	7 901279
Skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder		1660379	1542131
Upplupna kostn. o förutbetalda intäkter	26	19671242	19 350 576
Summa kortfristiga skulder		<u>81470182</u>	<u>86027940</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1188648400	1187223876



 Pen

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	Not	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		675 730	15 343 738
<i>Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar/ nedskrivningar		41334004	39402 901
Realisationsresultat		4243864	-12 848 036
Betald skatt		0	-935 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		46253598	40 963215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/ minskning av varulager		11031	-36 294
Ökning/ minskning av kortfristiga fordringar		-2 562 310	130744
Ökning/ minskning av kortfristiga skulder		-4557758	4916 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39144561	45 974292
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-119 289 742	-91875 634
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		349 900	42 911000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Ökning/ minskning långfristiga fordringar		1069 281	1661697
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-117 870561	-47 302 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lösta lån/ nyupplåning		0	50 953 250
Koncernbidrag/ Aktieägartillskott		0	-2 236136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	48 717114
ÅRETS KASSAFLÖDE		-78 726000	47 388469
Likvida medel vid årets ingång	21	84530581	37142112
Likvida medel vid årets utgång	21	5 804581	84530581



NOTER TILL RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Noti 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

Hyses intäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medför att förskotts betalda 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 övertillgångens 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

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 1 789 (1 761) Mkr. Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 781 (750) 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.

Avsättningar

Uppskjuten skatt på temporära skillnader förklaras av bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i direktavdrag vid reparation och underhåll, utraneringsavdrag vid byte av komponenter samt av- och nedskrivningar på byggnader.

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.

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.

Not2 HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER 2019-12-31

Lokaler	Antal	Yta, kvm	Årshyra
Förfaller år 2020	77	5050	2 365 716
Förfaller år 2021	28	8427	7 524 774
Förfaller år 2022	20	4223	3550071
Förfaller år 2023	13	1739	1549406
Förfaller år 2024 eller senare	68	92141	90349 558
	206	111580	105 339 524

Not3 HYRESINTÄKTER

	2019	2018
Bostäder	110 927 363	110372 729
Lokaler	117499240	113 558 228
Garage/ p-platser	1806145	1845 695
Summa	230232 748	225776652
Hyresintäkter för samtliga äldreboenden ingår i lokalhyresintäkter. I hyresintäkter bostäder ingår hyresgästernas hushållsel.		
Hyresbortfall och rabatter		
Bostäder	-2 716 219	-2202 795
Lokaler	-2096 511	-813403
Garage / p-platser	-204 262	-272475
Hyres- och underhållsrabatter	-11682 764	-15 388 034
Summa	-16699756	-18 676 707
Summa hyresintäkter	213532992	207099945

Av årets hyresintäkter utgör 462 450 kr (467 944 kr) intäkter från koncernföretag.

Not4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Sålda städtjänster	13 898 383	13143 801
Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun och koncernföretag	1292055	1235008
Aktiverat eget arbete	893260	0
Vinst vid avyttring byggnad, inventarier	32499	12848036
Övriga förvaltningsintäkter	3646900	2192 562
Summa	19763097	29419407

Av årets övriga intäkter utgör 358 911 kr (304 663 kr) försäljning till koncernföretag.

Not5 ÅRETS KOSTNADER

	2019	2018
Underhåll	31558097	27 945 992
Fastighetsskötsel	8412590	9067227
Reparation	6 942260	8798539
Övriga driftskostnader	5 717574	7 513 985
El	15 685 671	15 709 609
Vatten	9069388	8 756 936
Sopor	3705 577	3487058
Uppvärmning	19 332 651	19 960 982
Administration	5 281423	4981044
Fastighetsskatt	2909432	2645 714
Försäkring	1683 679	1593871
Medel Hyresgästföreningen	242084	245 791
Summa	110540426	110706748

Av årets kostnader utgör 29 789 965 kr (30 782 124 kr) inköp från koncernföretag.

Not6	ERSÄTTNING TILL REVISOR	2019	2018
	Ernst & Young		
	Revisionsuppdrag	71324	54359
	Skatterådgivning	41852	0
	Övriga tjänster	28642	0
	Summa	141818	54359

Summa externa kostnader **110682244** **110761107**

Not7	PERSONAL	2019	2018
	Medeltalet årsanställda		
	Kvinnor	57	47
	Män	47	43
	Totalt antal årsanställda	104	90

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelse och V D	1040045	947718
Övriga anställda	35 331780	33 354172
Totala löner och ersättningar	36 371825	34301890

Sociala kostnader exkl. pension	11984067	11518128
Pensionskostnader V D	237947	225 324
Pensionskostnader övriga anställda	2 434118	2 374 539
	14656132	14117 991

Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader **51027957** **48419881**

Övriga personalkostnader inkl. uttagsskatt	3 357902	2 992116
Summa personalkostnader	54385859	51411997

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%	6,5%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	49,6%	41,8%

Sjukfrånvaro för män	5,7%	7,1%
Sjukfrånvaro för kvinnor	7,2%	6,0%

Åldersfördelad sjukfrånvaro

upp till 29 år	2,9%	5,0%
30 år - 49 år	5,9%	7,9%
50 år--	7,7%	5,6%

Sjukfrånvaron motsvarar 16,96 dagar (16,89) per årsarbetare.

Nota	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR/ NEDSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnader	34039192	33 237 851
	Markanläggningar	2105 755	1990 917
	Inventarier och verktyg	4042268	3 259 278
	Fastighetsinventarier, installationer	1146 789	914 855
	Nedskrivning av byggnader	0	0
	Summa	41334004	39402 901
Not 9	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2019	2018
	Utrangering av byggnadskomponenter	4276 363	0
	Summa	4276363	0
Not 10	RÄNTEINTÅKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2019	2018
	Ränteintäkter	13743	9949
	Övriga finansiella intäkter	634282	584 559
	Summa	648025	594508
Not 11	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2019	2018
	Räntor fastighetslån	17763474	15 618 673
	Borgensavgift	4825000	4575 000
	Övriga finansiella kostnader	1440	444
	Summa	22589914	20194117
Not12	BOKSLUTSDISPOSITIONER	2019	2018
	Lämnat koncernbidrag	0	-10449 232
	Mottaget koncernbidrag	6 368000	0
	Återföring av periodiseringsfond	2200000	840000
	Avsättning till periodiseringsfond	0	0
	Återförd avskrivning över plan, byggnad	50000	50000
	Summa	8618000	-9 559 232
Not13	SKATTER	2019	2018
	Arets skattekostnad	-1749 311	0
	Skatt tidigare års taxeringar	0	0
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1083158	-1089 796
	Summa	-2832469	-1089796

Not13	Avstämning av effektiv skattesats		
(forts)	Redovisat resultat före skatt	9 293 730	5 784 506
	Skatt på redovisat resultat 21,4 % (fg år 22%)	1 988 858	1 272 591
	<i>Skatteeffekt av:</i>		
	Ej avdragsgilla kostnader	179 830	95 431
	Ej skattepliktiga intäkter övrigt	0	-67
	Schablonintäkt periodiseringsfonder	20 399	5 219
	Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-1 085 637	-2 078 149
	Avyttring av fastighet	0	704 975
	Återläggning av ej avdragsgill ränta	995 330	0
	Utnyttjat underskottsavdrag	-349 469	
	Redovisad skatt	1 749 311	0
	Effektiv skattesats	18,8%	0,0%

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld samt upplysningar om väsentliga temporära skillnader, se not 24 Avsättningar samt not 19 Övriga långfristiga fordringar.

Not14	BYGGNADER	2019	2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 317 558 173	1 314 191 108
	Nyanskaffningar under året	141 165 07	212 901 22
	Om klassificeringar	196 288 01	188 496 28
	Försäljning/ utrangering	-7 987 657	-36 772 685
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 343 315 824	1 317 558 173
	Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-3 705 644 73	-3 518 161 43
	Återförd avskrivning försäljning/ utrangering	344 025 7	145 712 90
	Årets avskrivningar	-340 391 92	-33 319 620
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 011 634 08	-3 705 644 73
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-484 500 00	-484 500 00
	Årets nedskrivningar	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-484 500 00	-484 500 00
	Utgående planenligt restvärde, byggnad	893 702 416	898 543 700

Nyanskaffning 2018 har justerats upp med 1800kr som beror på ett erhållt investeringsstöd som tidigare reducerat investeringen 2018, men som är ett stöd som successivt ska återbetalas till hyresgäster som hyresreduktion under 7 år och därför bokats om till IBkonto 2399.

	MARK	2019	2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	86 554 393	98 619 796
	Nyanskaffningar under året	105 447 3	369 142
	Försäljning/ utrangering	-310 000	-7 434 545
	Utgående bokfört värde, mark	87 298 866	86 554 393

För beräkning av fastigheternas verkliga värde hänvisas till not 1.

Not15	MARKANLÄGGNINGAR	2019	2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44902263	42450426
	Nyanskaffningar under året	2448 768	2 755 412
	Försäljning/ utrangering	<u>-325 000</u>	<u>-303 575</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47026031	44902263
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 203 936	-15 272290
	Återförd avskrivning försäljning/ utrangering	193646	59270
	Årets avskrivningar	<u>-2105 755</u>	<u>-1990 916</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-19116045	-17 203 936
	Utgående planenligt restvärde	27909 986	27698327
Not16	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	2019	2018
	Ingående bokfört värde	60890527	18 643670
	Under året nedlagda kostnader	99 343 561	61096485
	Omklassificeringar	<u>-19628801</u>	<u>-18849 628</u>
	Utgående bokfört värde	140605287	60890527
Not17	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2019	2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 566 866	47004114
	Nyanskaffningar under året	3409 287	7 898080
	Försäljningar/ utrangeringar	<u>-453133</u>	<u>-9 335 328</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48523020	45566866
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 341727	-34447277
	Återförd avskrivning försäljning/utrangering	453132	9128964
	Årets avskrivningar	<u>-5189056</u>	<u>-4023414</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-34077651	-29341727
	Utgående planenligt restvärde	14445369	16225139
Not18	LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019	2018
	Belopp vid årets ingång	<u>40000</u>	<u>40000</u>
	Summa	40000	40000
	<i>Specifikation långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	<u>40000</u>	<u>40000</u>
		40000	40000



Per

Not 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2019	2018
Belopp vid årets ingång	1 268 536	2 930 233
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	<u>-1 069 281</u>	<u>-1 661 697</u>
Summa	1 992 55	1 268 536
<i>Specifikation övriga långfristiga fordringar</i>		
Övertagen investeringsmoms	<u>199 255</u>	<u>1 268 536</u>
	1 992 55	1 268 536

Se även kommentarer under not 24 avseende uppskjuten skatt.

Not 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019	2018
Upplupen försäkringspremie	0	1 742 77
Upplupna serviceavtal	7 641 11	75 365
Upplupna avgifter bredbandsnät	3 218 22	3 319 71
Upplupna poster övrigt	<u>1 099 704</u>	<u>1 282 574</u>
Summa	1 497 937	1 864 187

Not 21 KASSA OCH BANK	2019	2018
Kassamedel	1 436	1 992 22
Disponibla tillgodohavanden	<u>5 803 145</u>	<u>8 451 065 9</u>
Summa	5 804 581	8 453 058 1

Företagets likvida medel är placerade på ett för Alvesta kommun o: h 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 22 ANTALAKTIER	2019	2018
Aktiekapital	2 500 000 00	2 500 000 00
Antal a-aktier	50	50
Kvotvärde	500 000	500 000

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	9 348 144 7 kr
Årets resultat	<u>6 461 261 kr</u>
Summa	9 942 708 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 9 942 708 kr.

Not23	OBESKATTADE RESERVER	2019	2018
	Periodiseringsfond vid beskattningsår 2014	0	2200000
	Periodiseringsfond vid beskattningsår 2016	3550000	3550000
	Ackumulerade avskrivningar över plan, byggnad	1850000	1900000
	Summa	5400000	7650000
	Uppskjuten skatteskuld ingår med	1188000	1683000
Not24	AVSÄTTNINGAR	2019	2018
	Belopp vid årets ingång	-115 882	973 914
	Årets förändring	-1796158	-1089 796
	Summa	-1912040	-115 882
	<i>Specifikation avsättningar</i>		
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1199040	-115 882
	Övriga avsättningar	-713000	
		-1912040	-115 882
Not25	SKULDPOSTERS FÖRFALLOTID	2019	2018
	<u>Skulder till kreditinstitut</u>		
	< 1 år	261000000	263000000
	1 - 5 år	586000000	652000000
	> 5 år	118000000	50000000
	Summa	965000000	965000000
	Ränteswapavtal finns på sammanlagt 495 000 000 kr (495 000 000 kr).		
Not26	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019	2018
	Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	3186186	2856450
	Upplupna räntekostnader	2090091	1705 621
	Förskott från kunder	9491251	12848 674
	Utförda, ej fakturerade entreprenadarbeten	2647051	409167
	Övriga interimsskulder	2 256 663	1 530 664
	Summa	19671242	19350576
Not27	STÄLLDA SÄKERHETER	2019	2018
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
Not28	EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2019	2018
	FASTIGO	681917	651058

Alvesta 2020-03-24



Per Ribacke, ordf



Thomas Haraldsson, v. ordf



Thomas Johnsson, 2:e v. ordf



Sofie Årdh



Fredrik Jonsson



Thomas Ottosson, VD

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 -/4d - "tc2.o



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 2019-01-01-2019-12-31.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 2019-01-01-2019-12-31 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 revisionssed 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. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 27 mars 2020


Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen

Till

Till årsstämman i Allbohus Fastighets AB
Organisationsnummer 556519-523 6

Till fullmäktige i Alvesta kommun

Granskningsrapport för år 2019

Jag, av fullmäktige i Alvesta, utsedda lekmannarevisor, har granskat Allbohus Fastighets AB:s verksamhet under år 2019.

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 pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Jag har under året tagit del av bolagets handlingar.

Under året har vi särskilt granskat försäljning av del av fastigheten Alvesta 14:56.

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

2:2 ,
" ; {undberg
Lekmannarevisor

