

ÅRSREDOVISNING 2020



Organisationsnummer 556519-5236
Räkenskapsår 200101-201231

VD HAR ORDET

AllboHus antar framtida utmaningar

Jag har haft äran att vara med i AllboHus under ett halvår och ser med stor förväntning på framtida utmaningar. Jag ser att vi är och kommer vara en viktig och drivande aktör för bostadsutvecklingen i Alvesta kommun. Det planeras inför omfattande investeringar för både bostäder och verksamhetslokaler. Implementeringen av den koncernövergripande värdegrunden engagemang, delaktighet och tillit har påbörjats. Det övergripande målet är att kommunens förvaltningar och bolag ska leverera en service till invånarna som gör kommunen till en ännu bättre plats att bo på.

Vi har haft ett högst utmanande år. Vi har upplevt något ingen av oss trodde var möjligt med en omfattande pandemi som vi har varit tvungna att förhålla oss till. Trots ett annorlunda år har vi ändå lyckats anpassa oss och presterat under året som gått.

Under en period om 2 år kommer AllboHus att färdigställa 116 nya bostäder vilket har en stor betydelse för tillväxten i kommunen. Lika viktigt som att leverera nya bostäder är det att värdesäkra och behålla kvaliteten i befintligt bestånd. Vi kommer därför att öka vårt underhåll men också planera för att genomföra större renoveringar de närmaste åren.

Ekonomiskt överträffar vi budgeten med 4,5 mkr. Detta beror bland annat på en låg energiförbrukning tack vare den milda vintern samt låga förvaltningskostnader men självklart också en effektiv och resursmedveten personal.

Andra stora händelser under året är rivningen av husen på Rönnelundsvägen. Rivningen påbörjades 2019 och slutfördes sommaren 2020 och har skapat ett luftigare område med en ny parkmiljö. Natten till den 19 april utbröt en kraftig brand i radhuslängan på Banérsgatan i Moheda. Alla 6 lägenheter totalförstördes och återuppbyggnaden planeras under 2021 där vi har för avsikt att tillföra ytterligare 6 lägenheter.

Utveckling av våra anställda och våra arbetssätt är en avgörande faktor för framgång som grundar sig i en prestigelös organisation, där vi inte får stanna upp utan fortskrida med den ambition vi har.

Till sist vill jag tacka vår ägare, vår styrelse och givetvis alla anställda för ett gott samarbete under 2020. Det är med stora förhoppningar och förväntningar jag ser fram emot att ta tag i de utmaningar vi tillsammans kommer att ställas inför 2021.

Alvesta februari 2021



Stefan Blomkvist
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Styrelsen och verkställande direktören för AllboHus Fastighets AB, org. nr 556519-5236, lämnar denna årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

AllboHus Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och dotterbolag till Alvesta Kommunföretag AB, org.nr 556696-1602, som till 100 % ägs av Alvesta kommun. Alvesta kommunföretag AB upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår. Företaget har sitt säte i Alvesta. Redovisningsvalutan är SEK och alla belopp anges i kronor, om inget annat anges.

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	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	243 561	233 296	236 519	234 943
Resultat före bokslutsdispositioner	8 511	676	15 344	18 422
Årets resultat	9 901	6 461	4 695	2 511
Balansomslutning	1 265 694	1 188 648	1 187 224	1 117 420
Investering	116 077	140 001	112 259	76 314
Soliditet %	11,6	11,5	11,1	10,7
Medelantalet årsanställda	96	103	95	87
Antal bostäder	1 768	1 751	1 831	1 854
Antal lokaler	203	205	208	227
Yta kvm bostäder	111 100	110 163	115 268	116 873
Yta kvm lokaler	118 352	112 405	112 739	117 874

Verksamhetsåret 2020

Marknad

Alvesta kommun har en positiv befolkningsutveckling. Hur Alvesta kommuns bostadsbestånd utvecklas är av central strategisk betydelse för kommunens och regionens framtida konkurrenskraft och tillväxtpotentialer. AllboHus är med sitt stora lägenhetsbestånd Alvesta kommuns största hyresvärd. Totalt sett byggstartades fler bostäder i Alvesta kommun under 2020 än på flera år.

Varumärke och kommunikation

En ny webbsida som följer samtliga tillgänglighetskrav lanserades framgångsrikt och den positiva responsen från AllboHus kunder har inte låtit vänta på sig. En dynamisk FAQ lanserades samtidigt vilket ger bolaget en utökad möjlighet till kundanalys. Tryckt material, såsom broschyrer och blanketter, gicks igenom för att säkerställa att vår gemensamma värdegrund genomsyrar alla delar i bolaget.

Uthyrning bostäder

Trots pandemin under 2020 har uthyrningen av bostäder varit fortsatt stark. Samtliga lägenheter i nybyggnationerna på Taggvägen i Alvesta samt Snickarvägen i Grimslöv hyrdes ut innan projekten var färdigställda. Uthyrningen av 55 lägenheter i kv. Pionjären i Alvesta startade och vid årets slut var 32 % av lägenheterna uthyrda.

Under året övergick bolaget till digital kontraktsskrivning via e-signering och BankID. En tydlig trend var vakansgraden som steg och de lägenheter som blev vakanta var nyare och dyrare. Främst har det rört sig om Huldass väg och Riksdagsmannen i Alvesta. En uthyrningskampanj genomfördes med gott resultat och vakanserna sjönk men det visade sig vara kortsiktigt.

Uthyrning lokaler

Många strategiskt viktiga uthyrningar och omförhandlingar har skett under året som gått. I Moheda växte gymmet in i bibliotekets gamla lokaler och gav plats till en loppisbutik. En butik som blev ett fint tillskott till centrala Moheda. I Alvesta tecknades avtal med Omsorgsförvaltningen som flyttade in i fastighet Uttern. Sköna fötter flyttade till nya lokaler vid Järnvägsparken och Arbetslivsresurs Kronoberg etablerade sig på Centralplan. Det har under året varit lägre efterfrågan på lokaler, främst med hänvisning till pandemiläget.

Kundtjänst

Ett besök hos Stångåstaden i Linköping för att utbyta erfarenheter genomfördes i början av året. I takt med pandemirestriktionerna har kompetensutveckling genomförts digitalt. Avdelningen uppdaterade sina rutiner utifrån gällande riktlinjer under året och har hittat en ny mer effektiv arbetsmetod för att säkerställa att AllboHus fortsatt möter kunden på samma höga nivå som innan. Telefontiderna utökades och besök måste bokas i förväg. Detta har förbättrat arbetsmiljön för medarbetarna på avdelningen.

Bovärddar

Ett omfattande arbete har genomförts för att höja kvalitén på lägenhetsbesiktningarna. Samtliga bovärdar har gått en besiktningutbildning och har tillsammans med uthyrare under året byggt upp rutinen för besiktningar.

Bosocial utveckling

Det vräkningsförebyggande arbetet bättreades ytterligare från AllboHus sida och det långsiktiga samarbetet med FAL har minskat antalet avhysningar markant. År 2020 fullbordades endast en avhysning. Detta är oerhört positivt, både för hyresgästerna, bolaget och samhället.

Ny-, om- och tillbyggnad

Moheda sporthall

Den nya sporthallen blev klar första kvartalet samt iordningställandet av utemiljön med parkeringsplatser för verksamhet och sportanläggning.

Kv. Pionjären etapp 1 & 2 i Alvesta

Nyproduktion av etapp 1 på kv. Pionjären med 30 nyproducerade lägenheter fördelade på 5 våningar i området Björklövet på Väster och dessa är inflyttningsklara till juni 2021. Etapp 2 består av ytterligare 25 lägenheter fördelade på 5 våningar och har påbörjats strax väster om etapp 1. Etapp 2 beräknas vara klart till hösten 2021.

Kv. Tryffeln i Alvesta

24 nya lägenheter av typen basbo fördelade på 2 våningar producerades på väster i Alvesta och stod klara för inflyttning i april.

Snickarvägen i Grimslöv

6 nya marklägenheter av typen basbo påbörjades i Grimslöv. Inflyttningen är beräknad till början på 2021.

Trygghetsboendet Liljan i Vislanda

13 nya trygghetsbostäder har påbörjats i Vislanda bredvid det särskilda boendet Björklövet. Dessa beräknas vara klara sommaren 2021. Produktionskostnad för lägenheterna ligger på ca 13 500 kr/m².

Lokaler åt hemtjänsten

Fastighet Uttern, som förr var det gamla bankhuset, har gjorts om till lokaler åt hemtjänsten. Kontoren har anpassats till verksamheten och källaren har byggts om med omklädningsrum samt förvaring. Det är även ett nytt ventilationsaggregat installerat för att möta fler personer i lokalerna.

Övrigt

Det har även gjorts en del större underhållsprojekt i form av byte av ventilationssystem i olika fastigheter. Fönsterbyten på lägenhetshus samt förskolor.

Ca 110 beställningar från de olika förvaltningarna har kommit in med allt från kostnadsberäkningar till rena ombyggnationer för att tillgodose verksamheternas funktioner.

Organisation och personal

Året har präglats av omställning och förändring i huvudsak till följd av pandemin. En öppen servicefunktion med fysiska möten har ersatts med digitala lösningar och förbokade besök. För att minimera smittspridning har alla verksamheter och medarbetare utvecklat och anammat nya arbetssätt för säkerhet och social distansering, trots oro för att utsätta andra eller sig själva för smitta. Det är tack vare dessa goda insatser vi har kunnat upprätthålla en god service.

Under 2020 har arbetet med centralisering av vissa stödfunktioner i koncernen fortsatt med omställning och implementering för utveckling av samordning och arbetssätt för framförallt Ekonomi och HR. Funktionerna ekonomichef och controller centraliserades från 1 april och HR-chef från 1 juli. Dessa funktioner arbetar i bolaget och koncernen som konsulter via samarbetsavtal för största möjliga samordningsvinster med tillgång till gemensam kompetens, stödsystem och arbetssätt. En anpassning av organisationen har skett genom att resterande del av ekonomi och löneadministration inkluderats i Marknadsavdelningen.

Kommunen har under året utrett och startat ett projekt kring ett gemensamt kontaktcenter för koncernen som inkluderar AllboHus. Projektet pågår under nästa år med uppstart av ett gemensamt kontaktcenter 2022.

Under tidig vår rekryteras VD till motsvarande tjänst i en annan kommun. AllboHus lyckades rekrytera en tf. VD i juni som efter rekryteringsprocess tillträdde VD-tjänsten från 1 november.

I februari arrangerades föreläsning för alla medarbetare på temat vinnande attityder, kundservice, kommunikation och motivation. Smarta tips och praktiska verktyg levererades med ett stort mått av humor. En mycket uppskattad halvdag som gav välbehövlig påfyllning av glädje och energi. Chefer och fackliga representanter har deltagit i gemensam utbildning i arbetsmiljö i syfte att skapa samsyn i det gemensamma arbetet att främja säkerhet och hälsa på arbetsplatsen. Alla chefer har deltagit i en koncerngemensam utbildning i hållbart ledarskap med fokus på coachande förhållningssätt kopplat till värdegrunden delaktighet, engagemang och tillit. Arbetet med att fortsätta förverkliga och levandegöra värdegrunden i organisationen är en viktig del av verksamhetsplanen 2021.

Bolaget har en stark friskvårdsprofil med friskvårdsbidrag och friskvårdsgruppen Hälsosam som främjar goda levnadsvanor och inspirerar till en mer hälsosam livsstil. I februari besöktes Alvesta Padel Society med möjlighet att prova den nya sporten i kombination med tipsrunda och fika. Halvdagar i maj och september genomfördes anpassat i arbetsgrupper med varierande aktiviteter utomhus. Bildarkiv på intranätet har bidragit till inspiration och känsla av gemenskap.

Under sommaren har vi lärt känna 65 ungdomar som jobbat inom framförallt skötsel av utemiljö och lokalvård. Det har fungerat mycket bra och bidragit till en ökad närvaro i våra bostadsområden. Grundskolans praoställdes in men vi har tagit emot 7 praktikanter med olika inriktningar inom

området fastighetsteknik. Vi vill så långt det är möjligt hjälpa till med arbetslivserfarenhet då vi är övertygade om att vi, genom att introducera fler för branschen och bolaget, skapar bättre förutsättningar för att möta framtida rekryteringsbehov.

I oktober genomfördes en årlig mätning av nöjd medarbetareindex. Svarefrekvensen var hög men lägre än tidigare 85 % (96 %). Resultat på bolagsnivå blev 3,7 (3,61). En svag ökning och en viktig pusselbit i bolagets vidare utvecklingsarbete. Resultatet av undersökningen och medarbetardialog under hösten visar på behov av att skapa en bättre förståelse för bolagets övergripande strategier samt att det finns förväntningar om att intensifiera arbetet med utvecklings- och hållbarhetsfrågor.

Sjukfrånvaron har ökat till 7,37 % (6,52 %) av den ordinarie arbetstiden, vilket motsvarar 25,92 (24,53) dagar per årsanställd. Av den totala sjukfrånvaron avser 46,9 % (49,62 %) sjukfrånvaro 60 dagar eller mer. Pandemin har självklart haft stor påverkan på framförallt korta sjukskrivningar. En av bolagets viktigaste målsättningar 2021 är därför att minska sjukfrånvaron.

Verksamhetsutveckling

Färre fysiska möten under 2020 har gjort att digitaliseringen har accelererat och distansarbete blivit vardag. Under året har fokus legat på arbetet med teknikfrågor gällande datorer, uppkopplingar, tillgång till system och information samt digital mötesteknik. Vi har nu 2 mötesrum som är utrustade för distansmöten och alla medarbetare som arbetar administrativt kan göra det hemifrån.

Under 2019 startade vi ett arbete tillsammans med Marknad om att upphandla en webbyrå för att utveckla en ny hemsida för AllboHus. Detta var ett led i digitaliseringsarbetet. Hemsidan färdigställdes under sommaren 2020. Den är väl genomarbetad och har bidragit till att minska de fysiska mötena med kunden.

I och med kommunens arbete med centralisering av IT-driften har vi under hösten arbetat med att flytta över våra system. Vi har flyttat klienthantering, support, serverdrift och Office365, inklusive vårt intranät. AllboHus verksamhetsutveckling har ett nära samarbete med kommunens IT-enhet.

Efter sommaren startade det systematiska förbättringsarbetet i form av en besparingsturné tillsammans med VD. Vi träffade all personal i mindre grupper under hösten och vintern. Vi samlade in mängder av förbättrings- och besparingsförslag, både stora som små, från hela organisationen. Vi har även genomfört en medarbetarenkät som pekar på våra förbättringsområden. Allt detta mynnar ut i det förbättringsarbete som ska genomföras i små grupper i verksamheten under 2021.

Service

I början på året genomförde personalen inom lokalvården en utbildning i hur man kan minska smittspridningen i offentliga lokaler. Lokalvården har haft ett stort fokus på detta under året och varit noggranna med att hålla avstånd. De har också sett över schemalagningen och har delat upp bemanningen så att de olika grupperna inte använder sig av samma mötesplatser.

I slutet av 2019 startade resan mot validering av våra reparatörer mot fastighetstekniker. Syftet är ökad kompetens till nytta för både medarbetare och bolag. Under året har vi utvecklat ett samarbete med en utbildningsleverantör och genomfört ett första utbildningsblock. Valideringen innehåller 11 ämnesområden, både teori och praktik. Tanken är att fortsätta och utveckla samarbetet under 2021.

På grund av pandemin blev många ungdomar utan erbjudande om feriejobb för sommaren, därför förde vi en dialog inom utemiljöavdelningen om vi skulle kunna ta emot ett större antal feriejobbare. Givetvis med säkerheten som första prioritet eftersom vi inte ville riskera en ökad smittspridning. Vi såg att det var möjligt för oss att ta emot fler på ett säkert sätt och under sommaren 2020 hade vi 15 fler feriearbetare på vår utemiljöavdelning än vad vi haft tidigare.

Ekonomi

AllboHus visar en vinst på 8,5 mkr efter finansiella poster, vilket är 4,5 mkr över budgeterat resultat. Den främsta anledningen till det förbättrade resultatet är att 2020 var ett varmt år och det medförde att kostnaden för uppvärmning och el blev 4,6 mkr lägre än budgeterat.

Hysesintäkterna har ökat med 10 mkr och en stor del av ökningen hänför sig till de byggprojekt som färdigställts under året, bl.a. utbyggnaden av Mohedaskolan. Efter förhandling med Hyresgästföreningen blev hyreshöjningen för lägenheter 2,3 % och det motsvarar en ökning på 2,4 mkr.

Underhållskostnaden på 26 mkr motsvarar ett underhåll på 114 kr/kvm, vilket är lägre än jämförbara bolag men när det gäller avskrivningar ligger AllboHus på en högre kostnad per kvadratmeter. Detta tyder på en striktare tillämpning av regelverket kring komponenter men att det sammantaget ändå läggs lika mycket pengar på renovering av fastigheterna som jämförbara bolag.

Rivningen av byggnaderna på Rönnelund färdigställdes under våren. Det bokförda värdet på fastigheten kom då att överskrida marknadsvärdet och tvingade fram en nedskrivning på 7,3 mkr som belastat resultatet.

Personalkostnaderna har minskat med 3 mkr p.g.a. att 3 personer centraliserats till kommunen samt att det beslutats att inte återbesätta alla tjänster vid naturlig avgång. Istället har AllboHus försökt lösa uppdraget med befintlig personal.

Ett mottaget koncernbidrag på 3,8 mkr gör att resultatet blir en vinst på 9,9 mkr.

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

Framtid

Pandemin kommer fortsatt att påverka oss under 2021 vilket vi måste förhålla oss till när vi planerar för året.

Byggnationen av nyproducerade bostäder fortsätter. Vi kommer under det närmaste året att färdigställa över 70 bostäder men också starta upp nya byggnationer, som till exempel 14 trygghetslägenheter på Högåsen i Alvesta och 12 lägenheter på Banérsgränd i Moheda. Att värdesäkra och ha hållbara fastigheter är ett måste. Under året som kommer planerar vi för att starta upp den stora renoveringen av 162 lägenheter på Hagagårds- och Ängagårdsvägen samt ta ett krafttag kring det eftersatta underhållet i våra bostäder. Ett antal omfattande projekt med både om- och nybyggnationer av verksamhetslokaler planeras för de närmsta åren som kommer kräva stora resurser både ekonomiskt och personellt.

Arbetet med att skapa ett kontaktcenter med syftet att skapa en gemensam väg in till kommunen kommer att påbörjas under 2021. För att möta framtiden inom vissa områden planerar vi för att implementera en ny avdelning under 2021. En avdelning vars uppgift är att arbeta med utvecklingsfrågor inom hållbarhet, digitalisering, IT, kvalitet, verksamhet, fastigheter och inte minst säkerhet. Vi kommer också skapa en chefsgrupp där fokus ligger på utveckling av vårt ledarskap.

Under 2020 gjorde vi en uppgörelse om 2 år med Hyresgästföreningen som innebär att hyreshöjningen på 1,9 % för 2021 gäller från 1 januari.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Alvesta kommun. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Årsstämma har hållits den 21 april 2020.

Styrelsen under räkenskapsåret

Styrelsen har bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter: ordf. Per Ribacke, v. ordf. Thomas Haraldsson, 2:e v. ordf Thomas Johnsson, Sofie Årdh och Fredrik Jonsson.

Ersättare: Robert Olesen, Mubarik Ise, Hagart Valtersson, Gunilla Gustafson och Jens Arnebert.

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

Ersättare: Henric Karlsson (Vision).

VD: Thomas Ottosson t.o.m. 2020-06-14 och därefter Stefan Blomkvist som tf. VD och från 2020-11-01 som ordinarie VD.

Vice VD: Caroline Fagerström.

Auktoriserade revisorer: Thomas Olofsson, Ernst & Young AB, med Kristina Lindstedt som suppleant fram till extrastämma 2020-08-26 då Annika Jonasson valdes att ersätta Kristina som suppleant. Vid extrastämma 2020-12-07 utsågs Annika Jonasson, Ernst & Young AB, som revisor.

Lekmannarevisor utsedd av Alvesta Kommun: Johnny Lundberg med Suzanne Karlsson som ersättare fram till 29 september. Ersättare från 24 november är Ulf Fjeld.

Organisationsanslutning

AllboHus Fastighets AB är medlem i Sveriges Allmännyttta (f.d. SABO), Husbyggnadsvaror HBV förening samt FASTIGO, Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation. AllboHus har begärt utträde från FASTIGO per 2020-12-31 och är fr.o.m. 2021 anslutna till Sobona istället (de kommunala företagens arbetsgivarorganisation).

Specifikation över förändring av Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt Eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	25 000 000	7 195 357	99 942 708	132 138 065
Årets resultat			9 901 247	9 901 247
Belopp vid årets utgång	25 000 000	7 195 357	109 843 955	142 039 312

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans disposition står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	99 942 708 kr
Årets resultat	<u>9 901 247</u> kr
Summa	109 843 955 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 109 843 955 kr.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2-3	223 239 987	213 532 992
Övriga rörelseintäkter	4	<u>20 320 684</u>	<u>19 763 097</u>
Summa rörelseintäkter		243 560 671	233 296 089
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6	-108 471 267	-110 682 244
Personalkostnader	7	-51 347 754	-54 385 859
Av-/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-51 867 369	-41 334 004
Övriga rörelsekostnader	9	<u>-1 051 647</u>	<u>-4 276 363</u>
Summa rörelsekostnader		-212 738 037	-210 678 470
Rörelseresultat		30 822 634	22 617 619
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	492 097	648 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	<u>-22 803 431</u>	<u>-22 589 914</u>
Resultat efter finansiella poster		8 511 300	675 730
Bokslutsdispositioner	12	3 833 837	8 618 000
Skatt på årets resultat	13	<u>-2 443 890</u>	<u>-2 832 469</u>
Årets resultat		9 901 247	6 461 261

SAB Per AD

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	1 060 524 203	981 001 282
Markanläggningar	15	48 174 493	27 909 986
Pågående ny- och ombyggnadsprojekt	16	96 730 355	140 605 287
Inventarier, verktyg och installationer	17	12 923 481	14 445 369
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40 000	40 000
Övriga långfristiga fordringar	19	0	199 255
Summa anläggningstillgångar		1 218 392 532	1 164 201 179
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förråd och lager		480 041	581 838
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 161 872	1 455 629
Skattefordran		0	353 491
Fordran på Alvesta kommun		1 879 925	0
Fordran inom koncernen		5 671 877	6 368 000
Övriga kortfristiga fordringar		2 317 646	8 385 745
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	20	1 534 098	1 497 937
Kassa och bank	21	34 255 667	5 804 581
Summa omsättningstillgångar		47 301 126	24 447 221
SUMMA TILLGÅNGAR		1 265 693 658	1 188 648 400

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Belopp i kr	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	25 000 000	25 000 000
Reservfond		7 195 357	7 195 357
Summa bundet eget kapital		<u>32 195 357</u>	<u>32 195 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		99 942 708	93 481 447
Årets resultat		9 901 247	6 461 261
Summa fritt eget kapital		<u>109 843 955</u>	<u>99 942 708</u>
Summa eget kapital		142 039 312	132 138 065
Obeskattade reserver	23	5 350 000	5 400 000
Avsättningar	24	1 984 539	1 912 040
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		1 040 000 000	965 000 000
Övriga långfristiga skulder		578 407	2 728 113
Summa långfristiga skulder		<u>1 040 578 407</u>	<u>967 728 113</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	21	0	0
Leverantörsskulder		21 344 021	31 485 855
Skulder till Alvesta kommun		27 573 025	22 092 460
Skulder till koncernföretag		5 500 117	6 560 246
Skatteskuld		425 182	0
Övriga kortfristiga skulder		1 516 420	1 660 379
Upplupna kostn. o förutbetalda intäkter	26	19 382 635	19 671 242
Summa kortfristiga skulder		<u>75 741 400</u>	<u>81 470 182</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 265 693 658	1 188 648 400

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansnetto		8 511 300	675 730
<i>Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar / nedskrivningar		51 867 369	41 334 004
Realisationsresultat		1 051 647	4 243 864
Betald skatt		-1 592 718	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		59 837 598	46 253 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av varulager		101 797	11 031
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		5 141 893	-2 562 310
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-2 370 127	-4 557 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 711 161	39 144 561
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-111 356 461	-119 289 742
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		263 000	349 900
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Ökning/minskning långfristiga fordringar		199 255	1 069 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-110 894 206	-117 870 561
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Lösta lån / nyupplåning		72 850 294	0
Koncernbidrag / Aktieägartillskott		3 783 837	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		76 634 131	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		28 451 086	-78 726 000
Likvida medel vid årets ingång	21	5 804 581	84 530 581
Likvida medel vid årets utgång	21	34 255 667	5 804 581

NOTER TILL RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Not 1 VÄRDERINGS- OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsvaluta är SEK.

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 ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

- Stomme och grund	80 år
- Innerväggar/innertak/inredning	50 år
- Installationer	15-40 år
- Fönster / 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
Markinventarier	5 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 marknads direktavkastningskrav per ort varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdeberäkningar.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgick vid årets slut till 1 831 (1 789) mkr. Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 1109 (781) 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, utrangeringsavdrag 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.

Not 2 HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER 2020-12-31

Lokaler	Antal	Yta, kvm	Årshyra
Förfaller år 2021	65	4 343	2 304 364
Förfaller år 2022	28	6 538	5 171 093
Förfaller år 2023	16	1 632	1 734 539
Förfaller år 2024	16	4 996	4 285 406
Förfaller år 2025 eller senare	78	100 619	96 256 463
	<u>203</u>	<u>118 128</u>	<u>109 751 865</u>

Not 3 HYRESINTÄKTER

	2020	2019
Bostäder	115 754 982	110 927 363
Lokaler	112 165 023	117 499 240
Garage / p-platser	1 804 659	1 806 145
Summa	<u>229 724 664</u>	<u>230 232 748</u>

Hyresintäkter för samtliga äldreboenden ingår i lokalhyresintäkter.
I hyresintäkter bostäder ingår hyresgästernas hushållsel.

Hyresbortfall och rabatter

Bostäder	-2 216 373	-2 716 219
Lokaler	-1 983 962	-2 096 511
Garage / p-platser	-177 639	-204 262
Hyres- och underhållsrabatter	<u>-2 106 703</u>	<u>-11 682 764</u>
Summa	<u>-6 484 677</u>	<u>-16 699 756</u>

Summa hyresintäkter 223 239 987 213 532 992

Av årets hyresintäkter utgör 470 316 kr (462 450 kr) intäkter från koncernföretag.

Not 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Sålda städtjänster	14 202 148	13 898 383
Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun och koncernföretag	1 231 350	1 292 055
Aktiverat eget arbete	739 390	893 260
Vinst vid avyttring byggnad, inventarier	263 000	32 499
Övriga förvaltningsintäkter	<u>3 884 796</u>	<u>3 646 900</u>
Summa	<u>20 320 684</u>	<u>19 763 097</u>

Av årets övriga intäkter utgör 647 802 kr (358 911 kr) försäljning till koncernföretag.

Not 5 ÅRETS KOSTNADER

	2020	2019
Underhåll	26 101 599	31 558 097
Fastighetsskötsel	8 342 726	8 412 590
Reparation	7 129 410	6 942 260
Övriga driftskostnader	6 481 445	5 717 574
El	15 057 580	15 685 671
Vatten	9 386 968	9 069 388
Sopor	3 934 022	3 705 577
Uppvärmning	18 214 972	19 332 651
Administration	7 956 735	5 281 423
Fastighetsskatt	3 116 020	2 909 432
Försäkring	2 445 368	1 683 679
Medel Hyresgästföreningen	238 008	242 084
Summa	<u>108 404 853</u>	<u>110 540 426</u>

Av årets kostnader utgör 29 381 839 kr (29 789 965 kr) inköp från koncernföretag.

Not 6	ERSÄTTNING TILL REVISOR	2020	2019
	Ernst & Young		
	Revisionsuppdrag	61 858	71 324
	Skatterådgivning	4 556	41 852
	Övriga tjänster	0	28 642
	Summa	66 414	141 818

Summa externa kostnader 108 471 267 110 682 244

Not 7	PERSONAL	2020	2019
	Medeltalet årsanställda		
	Kvinnor	52	57
	Män	44	47
	Totalt antal årsanställda	96	104

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelse och VD	1 181 932	1 040 045
Övriga anställda	33 878 700	35 331 780
Totala löner och ersättningar	35 060 632	36 371 825

Sociala kostnader exkl. pension	10 872 667	11 984 067
Pensionskostnader VD	336 769	237 947
Pensionskostnader övriga anställda	2 174 199	2 434 118
	13 383 635	14 656 132

Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader 48 444 267 51 027 957

Övriga personalkostnader inkl. uttagsskatt	2 903 487	3 357 902
Summa personalkostnader	51 347 754	54 385 859

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

Ledningsgruppen består per balansdagen av 5 ledamöter varav 1 kvinna.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	7,4%	6,5%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	46,9%	49,6%
Sjukfrånvaro för män	6,2%	5,7%
Sjukfrånvaro för kvinnor	8,4%	7,2%

Åldersfördelad sjukfrånvaro

upp till 29 år	3,7%	2,9%
30 år - 49 år	7,5%	5,9%
50 år --	7,8%	7,7%

Sjukfrånvaron motsvarar 25,92 dagar (16,96) per årsarbetare.

Not 8	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR / NEDSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnader	37 156 389	34 039 192
	Markanläggningar	2 599 378	2 105 755
	Inventarier och verktyg	3 820 809	4 042 268
	Fastighetsinventarier, installationer	990 793	1 146 789
	Nedskrivning av markanläggning	7 300 000	0
	Summa	51 867 369	41 334 004
Not 9	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2020	2019
	Utrangering av byggnadskomponenter	1 051 647	4 276 363
	Summa	1 051 647	4 276 363
Not 10	RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
	Ränteintäkter	15 607	13 743
	Övriga finansiella intäkter	476 490	634 282
	Summa	492 097	648 025
Not 11	RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
	Räntor fastighetslån	17 976 290	17 763 474
	Borgensavgift	4 825 000	4 825 000
	Övriga finansiella kostnader	2 141	1 440
	Summa	22 803 431	22 589 914
Not 12	BOKSLUTSDISPOSITIONER	2020	2019
	Mottaget koncernbidrag	3 783 837	6 368 000
	Återföring av periodiseringsfond	0	2 200 000
	Återförd avskrivning över plan, byggnad	50 000	50 000
	Summa	3 833 837	8 618 000
Not 13	SKATTER	2020	2019
	Årets skattekostnad	-2 371 391	-1 749 311
	Skatt tidigare års taxeringar	0	0
	Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-72 499	-1 083 158
	Summa	-2 443 890	-2 832 469

Not 13 Avstämning av effektiv skattesats

(forts) Redovisat resultat före skatt	12 345 137	9 293 730
Skatt på redovisat resultat 21,4 % (fg år 21,4%)	2 641 859	1 988 858
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	394 782	179 830
Schablonintäkt periodiseringsfonder	3 798	20 399
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-505 148	-1 085 637
Avdrag för tidigare års ej avdragsgill ränta	-148 481	838 330
Negativt räntenetto skickat till annat koncernbolag	149 220	157 000
Utnyttjat underskottsavdrag	0	-349 469
Avdrag upplupen swapränta från 2019	-164 639	0
Redovisad skatt	2 371 391	1 749 311
Effektiv skattesats	19,2%	18,8%

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.

Not 14 BYGGNADER

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 343 315 824	1 317 558 173
Nyanskaffningar under året	116 171 825	14 116 507
Omklassificeringar	8 767 518	19 628 801
Försäljning / utrangering	-2 026 440	-7 987 657
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 466 228 727	1 343 315 824
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-401 163 408	-370 564 473
Återförd avskrivning försäljning / utrangering	970 901	3 440 257
Årets avskrivningar	-37 152 498	-34 039 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 345 005	-401 163 408
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-48 450 000	-48 450 000
Årets nedskrivningar	-7 300 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-55 750 000	-48 450 000
Utgående planenligt restvärde, byggnad	973 133 722	893 702 416

MARK

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 298 866	86 554 393
Nyanskaffningar under året	91 615	1 054 473
Försäljning / utrangering	0	-310 000
Utgående bokfört värde, mark	87 390 481	87 298 866

För beräkning av fastigheternas verkliga värde hänvisas till not 1.

Not 15	MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 026 031	44 902 263
	Nyanskaffningar under året	22 863 885	2 448 768
	Försäljning / utrangering	0	-325 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 889 916	47 026 031
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 116 045	-17 203 936
	Återförd avskrivning försäljning / utrangering	0	193 646
	Årets avskrivningar	-2 599 378	-2 105 755
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-21 715 423	-19 116 045
	Utgående planenligt restvärde	48 174 493	27 909 986
Not 16	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	2020	2019
	Ingående bokfört värde	140 605 287	60 890 527
	Under året nedlagda kostnader	-35 107 414	99 343 561
	Omklassificeringar	-8 767 518	-19 628 801
	Utgående bokfört värde	96 730 355	140 605 287
Not 17	INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2020	2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 523 020	45 566 866
	Nyanskaffningar under året	3 289 714	3 409 287
	Försäljningar / utrangeringar	-1 876 451	-453 133
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 936 283	48 523 020
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 077 651	-29 341 727
	Återförd avskrivning försäljning/utrangering	1 876 451	453 132
	Årets avskrivningar	-4 811 602	-5 189 056
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-37 012 802	-34 077 651
	Utgående planenligt restvärde	12 923 481	14 445 369
Not 18	LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020	2019
	Belopp vid årets ingång	40 000	40 000
	Summa	40 000	40 000
	<i>Specifikation långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	40 000
		40 000	40 000

Not 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2019	2019
Belopp vid årets ingång	199 255	1 268 536
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-199 255	-1 069 281
Summa	0	199 255
<i>Specifikation övriga långfristiga fordringar</i>		
Övertagen investeringsmoms	0	199 255
överflyttad till kortfristig fordran UB2020	0	199 255

Se även kommentarer under not 24 avseende uppskjuten skatt.

Not 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020	2019
Upplupen försäkringspremie	172 412	0
Upplupna serviceavtal	79 236	76 411
Upplupna avgifter bredbandsnät	330 694	321 822
Upplupna poster övrigt	951 756	1 099 704
Summa	1 534 098	1 497 937

Not 21 KASSA OCH BANK	2020	2019
Kassamedel	6 807	1 436
Disponibla tillgodohavanden	34 248 860	5 803 145
Summa	34 255 667	5 804 581

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

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

Not 22 ANTAL AKTIER	2020	2019
Aktiekapital	25 000 000	25 000 000
Antal a-aktier	50	50
Kvotvärde	500 000	500 000

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	99 942 708 kr
Årets resultat	9 901 247 kr
Summa	109 843 955 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 109 843 955 kr.

SS Petri AB

Not 23 OBESKATTADE RESERVER	2020	2019
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2016	3 550 000	3 550 000
Akkumulerade avskrivningar över plan, byggnad	1 800 000	1 850 000
Summa	5 350 000	5 400 000
Uppskjuten skatteskuld ingår med	1 144 900	1 188 000
Not 24 AVSÄTTNINGAR	2020	2019
Belopp vid årets ingång	-1 912 040	-115 882
Årets förändring	-72 499	-1 796 158
Summa	-1 984 539	-1 912 040
<i>Specifikation avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 271 539	-1 199 040
Övriga avsättningar	-713 000	-713 000
	-1 984 539	-1 912 040
Not 25 SKULDPOSTERS FÖRFALLOTID	2020	2019
<u>Skulder till kreditinstitut</u>		
< 1 år	169 000 000	261 000 000
1 - 5 år	740 000 000	586 000 000
> 5 år	131 000 000	118 000 000
Summa	1 040 000 000	965 000 000
Ränteswapavtal finns på sammanlagt 495 000 000 kr (495 000 000 kr).		
Not 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020	2019
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	3 352 653	3 186 186
Upplupna räntekostnader	2 020 890	2 090 091
Förskott från kunder	10 864 342	9 491 251
Utförda, ej fakturerade entreprenadarbeten	830 831	2 647 051
Övriga interimsskulder	2 313 919	2 256 663
Summa	19 382 635	19 671 242
Not 27 STÄLLDA SÄKERHETER	2020	2019
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Not 28 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2020	2019
FASTIGO	0	681 917

AllboHus Fastighets AB utträdde ur Fastigo 2020-12-31 och därför finns inte längre några eventualförpliktelser mot Fastigo.

Per A

Alvesta 2021-03-25



Per Ribacke, ordf



Thomas Haraldsson, v. ordf



Thomas Johnsson, 2:e v. ordf



Sofie Årdh



Fredrik Jonsson



Stefan Blomkvist, VD

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-29



Annika Jonasson
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisorssed 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.



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 2020-01-01 - 2020-12-31 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 29 mars 2021

Annika Jonasson

Annika Jonasson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevision

Till

Årsstämman i Allbohus Fastighets AB

Organisationsnummer 556519-5236

Till fullmäktige i Alvesta kommun

Granskningsrapport för år 2020

Jag, av fullmäktige i Alvesta, utsedd lekmannarevisor, har granskat Allbohus Fastighets AB:s verksamhet under 2020.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamhet 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.

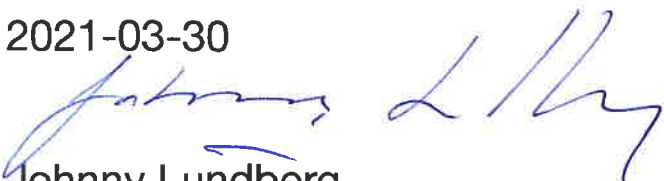
Jag har under året tagit del av bolagets handlingar.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed 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 varit tillräcklig.

2021-03-30



Johnny Lundberg

Lekmannarevisor