



**ÅRSREDOVISNING 2017**

**Organisationsnummer 556082-6561**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för AB Kvidingebyggen (556082-6561) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2017.

### Styrelse

Styrelsen som utsetts av ägaren Björnekulla Fastighets AB och ur dess styrelse som fastställts av Åstorps kommun har under perioden haft följande sammansättning;

Lennart Fredriksson (S)	ordförande
Lars-Erik Petersson (C)	vice ordförande
Eddie Ek (SD)	andre vice ordförande

#### Ersättare

Jeanette Larsson (S)	
Kerstin Göransson (C)	
Lars Pettersson (M)	2017-01-01 – 2017-02-06
Pontus Pålsson (M)	2017-02-06 – 2017-06-08
Christer Henrysson (M)	2017-06-08 – 2017-12-31

Verkställande direktör	Mikael Fors
------------------------	-------------

### Revisorer

Revisorer har under räkenskapsåret varit;

Auktoriserad revisor	Magnus Helmfrid, Ernst & Young
----------------------	--------------------------------

Lekmannarevisor utsedd av Åstorps kommun	Mats Lindskog (L)
Suppleant för lekmannarevisor utsedd av Åstorps kommun	Kristoffer Glinka (S)

# KvB

AB Kvidingebyggen

Organisationsnr 556082-6561

## Ägarförhållande

AB Kvidingebyggen ägs till 100% av Björnekulla Fastighets AB som i sin tur är helägt av Åstorps kommun.

## Bolagets säte

Bolaget har sitt säte i Åstorps kommun, Skåne län.

## Verksamhet

AB Kvidingebyggen förvärvar fast egendom och tomträtt till fast egendom i syfte att uppföra och förvalta hus med bostadslägenheter, till hus kopplade affärslokaler och gemensamma anordningar inom Åstorps kommun. Bolaget har att med iakttagande av kommunal självkostnadsprincip och likställighetsprinciper främja bostadsförsörjningen inom Åstorps kommun.

## Organisationstillhörighet

AB Kvidingebyggen är organisatoriskt anslutet till: arbetsgivarorganisationen Fastigo och Sveriges Allmännyttiga Bostadsförening (SABO).

## Förvaltningsform

Bolaget drivs företrädesvis i egen förvaltning samt via tjänsteköp från andra koncernföretag, vissa mindre delar utförs också i entreprenadform. Ledningsfunktionen för bolaget hanteras via tjänsteköp från moderbolaget Björnekulla Fastighets AB.

## Väsentliga förhållanden, händelser och förändringar i verksamheten

2017 har för AB Kvidingebyggen varit ett traditionellt men än dock ett planerande och framåtskridande år med ett ständigt arbete att förebygga och genomföra löpande underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet. Mycket tid har gått åt till planering och projektering av kommande standardförbättringar och stambyte för beståndet i Kvidinge men också för att jobba fram kommande byggnationer såväl i form av mindre lägenheter i Åstorp som de mera specifika och unika lägenheter som blir ett tillskott i Hyllinge.

KvB har också under 2017 förvärvat Vita villan (Restaurang Rosenberg) i centrala Åstorp. Efter en del renovering är fastigheten på nytt uthyrd som hotell och restaurang till nytta för såväl de som arbetar i Åstorp samt även för alla kommuninvånare.

Väsentligt för bolagets utveckling är att bibehålla den trend som råder kring uthyrningssituationen, vakansen är obefintlig och efterfrågan stor från presumtiva hyresgäster registrerade som sökande.

I dag finns det inom bolaget inga kända uppgifter om saneringsbehov av fukt, radon mm. Eventuellt uppkommande problem av denna karaktär beräknas kunna hanteras inom löpande underhållsåtgärder.

## Personal och sjukfrånvaro

Korttidssjukfrånvaron (1–59 dagar) i bolaget har under året uppgått till 1,04%, ingen långtidsfrånvaro har varit aktuell.

## Försäkringar

Bolagets fastighetsbestånd är fullvärdesförsäkrat via Länsförsäkringar. Övriga tillgångar är också försäkrade till betryggande värde.

## Ställning resultat, ekonomisk kommentar och externa faktorer med påverkan på resultat

Resultatet för år 2017 uppgår före skatt och bokslutsdispositioner till 3 695 tkr.

Det gynnsamma finansiella läget med låga räntenivåer har medverkat till att hålla nere de totala kapitalkostnaderna under året och räntenettet för 2017 landar på -134 tkr. Ökningen på intäktssidan jämfört med föregående år (616 tkr) består till största del av en mindre hyreshöjning 2017 samt ökad direktfakturering mellan koncernbolagen. Arbetet med ett utökat underhåll på fastighetsbeståndet fortgår varför externa kostnader har ökat jämfört med 2016 (559 tkr). Avskrivningar har minskat med 723 tkr vilket bland annat beror på att poster i anläggningsregistret har blivit slutavskrivna men även under året genomförda korrigeringar på tidigare års avskrivningar. Under året har medel investerats i ett systemstöd för bolagets anläggningsregister vilket leder till en högre säkerhet och en bättre kontroll framgent.

## Framtida utveckling och risker

Framtiden för AB Kvidingebyggen innebär förutom det löpande arbetet, byggnation av flertalet nya bostäder, såsom mindre lägenheter i Åstorp, omvandling av Hyllinge f.d. fritidsgård till bostäder samt 5–10 marklägenheter i Kvidinge enligt SABO:s kommande koncept Kombo-Mark. Upphandling av detta koncept pågår inom SABO och Kvidingebyggen har en förhoppning om att kunna vara ett av de första bostadsbolagen i landet som kommer bygga enligt konceptet.

Utöver detta planerar KvB för ett nytt trygghetsboende i kvarteret Backsippan, detta projekt kommer under 2018 att detaljprojekteras och målet är att byggnationen ska vara inflyttningsklar årsskiftet 2019/2020. I planeringen av detsamma har vi tagit till oss den input som kommit från pensionärsorganisationerna i kommunen för att på bästa sätt kunna möta de krav och förväntningar som finns hos presumtiva hyresgäster. Utvecklingen för bolagets verksamhet ser mycket ljus ut även framöver.

En positiv effekt av efterfrågan är att omflyttningarna fortsätter att minska vilket automatiskt innebär minskade kostnader. Den ekonomiska utvecklingen kommer troligen att innebära möjligheter till ett fortsatt förtida underhåll och förbättringar av standarden vilket med all sannolikhet ytterligare kommer att öka efterfrågan.

AB Kvidingebyggen har under 2017 fortsatt arbetet kring området Gurkan och Gladan, numera namngiven som Björnekulla Ås och har tillsammans med regionala och nationella aktörer arbetat för en utveckling av området. Detta område kommer utifrån bolagets synvinkel ha en stor positiv inverkan på Åstorps framtida utveckling då man här kommer få ett nytt centralt bostadsområde med såväl kommunikationer som natur och rekreationsområden in på knuten.

# KvB

AB Kvidingebyggen

Organisationsnr 556082-6561

Styrelsens medvetna arbete med bolagets inriktning, återhållsamhet i kombination med olika satsningar för att nå uppställda mål, har visat sig mycket framgångsrika.

Det finns osäkerhetsmoment som bolagen aktivt måste arbeta med. Främst är det osäkerheten gällande framtida känslighet för upp- och nedgångar av räntenivåerna som vi alltid måste hantera och ha marginal för. Medveten strategi finns att inte förskansa sig med fasta kostnader i samband med låga räntenivåer. Vi ser fram emot kommande år då det blir att sträva mot nya, såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga, resultat. En trolig utveckling rent verksamhetsmässigt är att efterfrågan på bostäder blir så stor att vi med säkra ekonomiska kalkyler kan fortsätta den planerade utvecklingen med ytterligare byggnationer.

<b>FLERÅRSJÄMFÖRELSE</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Omsättning (tkr)	31 594	30 978	31 066	30 283	29 754
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 695	4 608	505	1 860	1 450
Balansomslutning (tkr)	207 082	186 506	184 113	186 759	189 212
Bruttomarginal %	25,9%	31,8%	40,5%	29,6%	31,8%
(Resultat före avskrivning i % av intäkter)					
Räntetäckningsgrad	21,8	21,1	1,7	2,0	1,6
(Resultat efter avskrivning plus ränteintäkter/räntekostnad)					
Avkastning på totalt kapital %	1,9%	2,6%	0,7%	2,0%	2,2%
(Resultat efter avskrivning plus ränteintäkter/balansomslutning)					
Kassalikviditet %	281,5%	204,3%	198,9%	288,7%	216,5%
(Omsättningstillgångar minskat med lager/korta skulder)					
Soliditet %	25,2%	26,7%	25,1%	24,5%	23,4%
(Eget kapital/balansomslutning)					
Lägenhetsvakanser i % 31/12	0*	0	0	0	1

\* hyresbortfall 2017 avser friställda lägenheter i Kvidinge inför planerat stambyte.

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Aktie-kapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp 2017-01-01	2 970	592	42 716	3 612
Resultatdisposition enligt beslut av årlig bolagsstämma			3 612	-3 612
Årets resultat				2 552
<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>2 970</b>	<b>592</b>	<b>46 328</b>	<b>2 552</b>

# KvB

AB Kvidingebyggen

Organisationsnr 556082-6561

## Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman:

Från föregående år balanserad vinst	46 328 357 kronor
Årets vinst	<u>2 551 663 kronor</u>
<i>Balanserad vinst</i>	<i>48 880 020 kronor</i>

## Styrelsens förslag till disposition

---

Balanseras i ny räkning	48 880 020 kronor
<b>Summa</b>	<b>48 880 020 kronor</b>

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N. G. L. S.', with a small arrow pointing to the right above the signature.

**RESULTATRÄKNING**

tkr		2017	2016
<b>Rörelsens intäkter:</b>			
Nettoomsättning	Not 1	30 251	29 811
Övriga rörelseintäkter		1 343	1 167
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>31 594</b>	<b>30 978</b>
<b>Rörelsens kostnader:</b>			
Externa kostnader	Not 2,3,4,5,7	-18 894	-18 335
Personalkostnader	Not 6,7	-2 948	-2 790
Avskrivningar	Not 8	-4 351	-5 074
Övriga rörelsekostnader		-1 572	-11
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-27 765</b>	<b>-26 210</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 829</b>	<b>4 768</b>
Ränteintäkter		44	69
Räntekostnader	Not 9	-178	-229
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 695</b>	<b>4 608</b>
Bokslutsdispositioner	Not 10	0	83
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 695</b>	<b>4 691</b>
Skatt	Not 11	-1 143	-1 079
<b>Årets resultat</b>		<b>2 552</b>	<b>3 612</b>

**BALANSRÄKNING**

tkr		2017	2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 12	164 957	152 152
Inventarier och fordon	Not 13	3 733	454
Pågående byggnationer	Not 14	11 931	11 157
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 621</b>	<b>163 763</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran		0	202
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>202</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>180 621</b>	<b>163 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager mm</u>			
Lager		202	293
<b>Summa varulager</b>		<b>202</b>	<b>293</b>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		405	396
Fordringar inom kommunkoncernen	Not 15	281	153
Kortfristiga fordringar		459	21
Skattefordran		369	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	238	221
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 752</b>	<b>791</b>
Kassa och bank	Not 17	25 335	21 457
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 289</b>	<b>22 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 910</b>	<b>186 506</b>



**BALANSRÄKNING**

tkr		2017	2016
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	Not 18	2 970	2 970
Reservfond		592	592
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 562</b>	<b>3 562</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		46 328	42 716
Årets resultat		2 552	3 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>	Not 19	<b>48 881</b>	<b>46 328</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 442</b>	<b>49 890</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	Not 20	<b>311</b>	<b>311</b>
<b>Avsättningar</b>	Not 21	<b>36</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Långa skulder inom kommunkoncernen	Not 22	145 487	125 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>145 487</b>	<b>125 478</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		3 158	2 075
Korta skulder inom kommunkoncernen	Not 23	3 324	3 462
Skatteskuld		0	1 803
Övriga skulder		39	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	3 112	3 482
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 633</b>	<b>10 827</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>155 120</b>	<b>136 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 910</b>	<b>186 506</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

tkr	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 829	4 768
Avskrivningar	4 351	5 074
Nedskrivningar	0	0
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	72	11
Inbetalning ränta	44	69
Utbetalning ränta	-178	-229
Betald skatt	-3 196	-1 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>4 922</b>	<b>8 425</b>
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av varulager	91	42
Ökning/minskning av fordringar	-592	-147
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 083	992
Ökning/minskning av övriga korta skulder	-467	863
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 037</b>	<b>10 175</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inbetalning för försäljning av anläggningstillgångar	0	32
Utbetalning för förvärv pågående arbete	-744	-2 967
Utbetalning för förvärv i fastighet	-20 424	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 168</b>	<b>-2 935</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalning för upptagna långfristiga lån	23 000	0
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-2 991	-2 991
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>20 009</b>	<b>-2 991</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 878</b>	<b>4 249</b>
Likvida medel vid årets början	21 457	17 208
Likvida medel vid årets slut	25 335	21 457
<b>Årets förändring</b>	<b>3 878</b>	<b>4 249</b>

**NOTER TILL ÅRSREDOVISNING**

---

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning K3. Principerna är oförändrade från föregående år.

**Värderingsprinciper resultaträkning****Intäkter**

Bolaget genererar intäkter för tjänster. Ersättningen för dessa tjänster periodiseras initialt, inkluderas i förutbetalda intäkter och intäktsredovisas i den period då tjänsten utförs.

**Värderingsprinciper balansräkningen****Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

**Avskrivning**

Avskrivning av komponenter i byggnader uppgår till mellan 1-5 procent.

Avskrivning av standardförbättring i byggnader sker enligt plan med 2-10 procent.

Avskrivningar av markanläggningar sker enligt plan med 1, 5 respektive 10 procent.

Avskrivning av inventarier och byggnadsinventarier sker enligt plan med 5, 10 respektive 20 procent.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

Förvaltningsfastigheter ingår i posten *byggnader och mark* samt *pågående byggnationer*.

Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna *nettoomsättning* respektive *externa kostnader*.

**Likvida medel**

Likvida medel består av disponibla tillgodohavanden hos banker som lätt kan omvandlas till känt belopp och som inte är utsatta för värdefluktuationer.

**Inkomstskatter**

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader dvs skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur företaget förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontentering och enligt de skattesatser och regler som är beslutade på balansdagen.

**Uppskattningar och bedömningar**

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Det bedöms ej att föreliggande nedskrivningsbehov efter utförd värdering.

Kundfordringar värderas till ett kassaflöde som förväntas inflyta. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

**Noter till resultaträkningen**

tkr	2017	2016
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter bostäder	28 577	28 229
Hysesintäkter lokaler	2 398	2 247
Hysesintäkter övrigt	68	129
Hysesbortfall bostäder	-504	-515
Hysesbortfall lokaler	-31	-36
Hysesrabatt	-756	-763
Övriga ersättningar avs tillval	<u>499</u>	<u>520</u>
<b>Summa</b>	<b>30 251</b>	<b>29 811</b>

**Not 2****Externa kostnader**

Material	2 100	1 834
Tjänster	8 777	8 577
El, vatten och renhållning	3 858	3 552
Uppvärmning	1 926	2 420
Fastighetskatt	795	682
Fastighetsförsäkringar	353	253
Övriga kostnader	<u>1 085</u>	<u>1 017</u>
<b>Summa:</b>	<b>18 894</b>	<b>18 335</b>

**Not 3****Revisionskostnader**

I beloppet för tjänstekostnader ingår arvoden och kostnadsersättningar till revisor enligt följande.

Arvoden avseende revisionsuppdrag uppgår till 48 tkr inkl. moms (föreg. år 56 tkr.)

Arvoden för andra uppdrag, varken revisor eller lekmannarevisor har inte utgått för innevarande år.

tkr 2017 2016

**Not 4****Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Försäljning har skett inom kommunkoncernen med 3 236 tkr (föregående år 3 618 tkr).

Inköp har skett från kommunkoncernen med 4 230 tkr (föregående år 4 503 tkr).

Finansiella kostnader har erlagts inom kommunkoncernen med 173 tkr (föregående år 229 tkr).

**Not 5****Koncernuppgifter**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Björnekulla Fastighets AB (org nr 556482-1766) som i sin tur ägs till 100% av Åstorps kommun (org nr 212000-0936 med säte i Åstorp).

Koncernredovisningen upprättas av Björnekulla Fastighets AB.

**Not 6****Personal****Medelantalet anställda**

Kvinnor	2	2
Män	3	3
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**Not 7****Funktionsindelade kostnader avseende fastighetsförvaltning**

Underhållskostnader	276	302
Fastighetsskatt	795	681
Administrationskostnader	1 444	1 783
Driftskostnader;		
<i>Förvaltningskostnader</i>	<i>5 877</i>	<i>5 434</i>
<i>Reparationskostnader</i>	<i>7 156</i>	<i>6 622</i>
<i>Fastighetsförsäkringar</i>	<i>353</i>	<i>253</i>
<i>Hyresgästförening</i>	<i>70</i>	<i>108</i>
<i>Vattenavgifter</i>	<i>1 301</i>	<i>1 801</i>
<i>Elavgifter/värme</i>	<i>3 909</i>	<i>3 484</i>
<i>Renhållning</i>	<i>661</i>	<i>687</i>
<i>Nedskrivning hyresfordringar</i>	<i>0</i>	<i>-30</i>
<i>Övrigt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Summa</b>	<b>21 842</b>	<b>21 125</b>



# KvB

AB Kvidingebyggen  
Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2017

tkr	2017	2016
<b>Not 8</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Nedskrivning byggnad	0	0
Avskrivningar byggnader och markanläggning	4 283	4 877
Avskrivningar inventarier	<u>68</u>	<u>197</u>
<b>Summa</b>	<b>4 351</b>	<b>5 074</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader till kommunkoncern	173	228
Övriga räntekostnader	<u>5</u>	<u>1</u>
<b>Summa</b>	<b>178</b>	<b>229</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Förändring avskrivningar utöver plan</b>		
Avskrivning över plan	<u>0</u>	<u>83</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>83</b>
<b>Not 11</b>		
<b>Skatt</b>		
Aktuell skatt	-859	1 293
Justering fg års skatt	-45	-25
Förändring uppskjuten skatt	<u>-239</u>	<u>-189</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 143</b>	<b>1 079</b>
<b>Avstämning effektiv skattesats</b>	<b>31%</b>	<b>23%</b>
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>3 695</b>	<b>4 716</b>
Skatt på redovisat resultat 22%	813	1 038
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad (+)	942	1 129
Ej avdragsgill nedskrivning (+)		
Avskrivningar på uppskrivning		
Övriga ej avdragsgilla kostnader (+)	13	17
Utnyttjat underskott (-)		
Skattemässiga avskrivningar byggnad (-)	-908	-878
Ej skattepliktiga intäkter (-)		
Uppskjuten skatt (+/-)	239	-202
Ändrad taxering	45	-25
<b>Redovisad skatt</b>	<b>1 143</b>	<b>1 079</b>



# KvB

AB Kvidingebyggen  
Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2017

tkr	2017	2016
<b>Not 12</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
<u>Byggnader och standarfbättringar</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	192 616	192 616
Nedskrivning Almen 2015	-6 527	0
Nyanskaffning av tillgångar under året	7 745	0
Omklassificeringar	8 132	0
Försålda fastigheter under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<i>Delsumma</i> 201 966	192 616
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 550	-45 938
Årets avskrivningar, enligt plan	-4 024	-4 612
Återförda avskrivningar försålda fastigheter	<u>0</u>	<u>0</u>
Ackumulerade avskrivningar	<i>Delsumma</i> -54 574	-50 550
<u>Mark och markanläggningar</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 152	19 151
Nyanskaffningar under året	<u>1 212</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<i>Delsumma</i> 20 364	19 151
<u>Avskrivningar</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-424	-158
Årets avskrivningar	<u>-259</u>	<u>-265</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	<i>Delsumma</i> -682	-423
<u>Nedskrivningar</u>		
Ingående nedskrivningar	-2 117	-8 642
Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<i>Delsumma</i> -2 117	-8 642
<b>Summa</b>	<b>164 957</b>	<b>152 152</b>
Brandförsäkringsvärde	<b>Fullvärde</b>	Fullvärde
Taxeringsvärde	134 882	154 668
varav byggnadsvärde	105 083	119 974



# **KvB**

AB Kvidingebyggen  
Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2017

tkr 2017 2016

## Not 13

### Inventarier och fordon

#### Inventarier & fordon

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 765	3 911
Nyanskaffning inventarier och fordon	2 575	0
Avgår: anskaffningsvärde på sålda tillgångar	<u>-302</u>	<u>-146</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<b>6 038</b>	3 765

*Delsumma*

#### Avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 310	-3 214
Årets avskrivningar	-68	-197
Korrigerig tidigare felaktiga avskrivningar	1 048	0
Avgår. ack avskrivning på sålda tillgångar	<u>26</u>	<u>100</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	<b>-2 304</b>	-3 311

*Delsumma*

**Summa**

3 733

454

## Not 14

### Pågående byggnationer

Ingående	11 157	8 188
Inköp	8 906	2 969
Omklassificering	<u>-8 132</u>	<u>0</u>
Utgående	<b>11 931</b>	11 157

## Not 15

### Fordringar på koncernföretag

Fordringar på Åstorps Kommun	0	0
Fordringar på Björnekulla Fastighets AB	<u>281</u>	<u>153</u>
<b>Summa</b>	<b>281</b>	153

**Summa**

281

153

## Not 16

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Systemtjänster	221	221
Övrigt	<u>17</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>238</b>	221

**Summa**

238

221

## Not 17

### Kassa och bank

Kassa och plusgiro	0	0
Bankkonto Nordea	312	2 785
Bolagets andel av Åstorps kommuns koncernkonto	<u>25 022</u>	<u>18 672</u>
<b>Summa</b>	<b>25 335</b>	21 457

**Summa**

25 335

21 457

Checkräkningskredit

Beviljad utnyttjad koncernintern limit	2 000	2 000
--	-------	-------

## Not 18

### Aktiekapital

Aktier antal 2 970 st á nominellt värde 1 tkr





# KvB

AB Kvidingebyggen  
Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2017

Not 19		2017	
<b>Vinstdisposition (kr)</b>			
Följande balanserade vinst ska disponeras av årsstämma			
Från föregående år balanserad vinst		46 328 357 kr	
Årets vinst		2 551 663 kr	
Balanserad vinst		48 880 020 kr	
Balanseras i ny räkning		48 880 020 kr	
	<b>Summa</b>	48 880 020 kr	
Not 20		2017	2016
<b>Obeskattade reserver</b>			
Avskrivning utöver plan		<u>311</u>	<u>311</u>
	<b>Summa</b>	311	311
Not 21			
<b>Avsättningar</b>			
Latent skatt		<u>36</u>	<u>0</u>
	<b>Summa</b>	36	0
Not 22			
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder inom kommunkoncernen</b>			
<u>Åstorps kommun</u>			
Del av skuld som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen		122 487	113 515
Del av skuld som förfaller till betalning 1-5 år efter balansdagen		<u>23 000</u>	<u>11 963</u>
	<b>Summa</b>	145 487	125 478
Not 23			
<b>Skulder inom kommunkoncernen</b>			
Skulder till Åstorps kommun		3 157	2 991
Skulder till Björnekulla Fastighets AB		167	471
Skulder till Björnekulla IT AB		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Summa</b>	3 324	3 462
Not 24			
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna sociala avgifter		103	113
Upplupen lön och semesterlön		170	191
Förutbetalda hyror		2 638	2 669
Övrigt		<u>201</u>	<u>510</u>
	<b>Summa</b>	3 112	3 483
<b>Eventualförpliktelser</b>			
Borgen för Fastigo		38	35



# KvB

AB Kvidingebyggen  
Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2017

Åstorp 2018-04-03



Lennart Fredriksson  
Ordförande



Eddie Ek



Lars-Erik Petersson



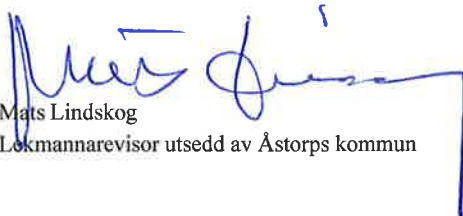
Mikael Fors  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-10



Magnus Helmfrid  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

Lekmannarevisors berättelse har avgivits 2018-03-22



Mats Lindskog  
Lekmannarevisor utsedd av Åstorps kommun

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Kvidingebyggen, org.nr 556082-6561

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Kvidingebyggen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Kvidingebyggens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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





Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Kvidingebyggen för räkenskapsåret 2017 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 Aktiebolaget Kvidingebyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Åstorp den 10 april 2018

  
Magnus Helmfrid  
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisor  
i AB Kvidingebyggen, Åstorps kommun**

Till årsstämman i AB Kvidingebyggen.  
Organisationsnummer 556082-6561

Till fullmäktige i Åstorps kommun.  
Organisationsnummer 212000-0936

## **Granskningsrapport för år 2017**

Jag, av fullmäktige i Åstorps kommun, utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Kvidingebyggens verksamhet.

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.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

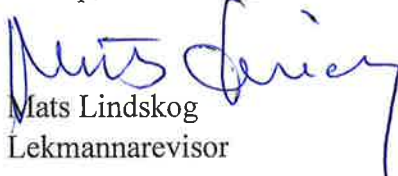
Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Utifrån den grundläggande granskningen framgår att bolaget inte har konkretiserat målen i ägardirektivet eller andra av fullmäktige uttalade mål och visioner i en affärsplan eller liknande. I bolagets delår- och årsredovisning saknas en tydlig bedömning av måluppfyllelse. Styrelsen har inte beslutat om den interna kontrollplanen och återrapporteringen till styrelsen avseende den interna kontrollen är inte formaliserad. Mot bakgrund av detta bedömer jag att styrelsen kan stärka styrsignalerna i verksamheten.

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

**Jag bedömer sammantaget att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Åstorp, 2018-03-22

  
Mats Lindskog  
Lekmannarevisor

Bilagor:

Till granskningsrapporten hör bilagan "Lekmannarevision - Björnekulla Fastighets AB och Kvidingebyggen AB".