



ÅRSREDOVISNING 2018

Organisationsnummer 556082–6561

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för AB Kvidingebyggen (556082–6561) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2018.

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)
Lars-Erik Petersson (C)
Eddie Ek (-)

ordförande
vice ordförande
andre vice ordförande

Ersättare
Jeanette Larsson (S)
Ulf Cronbring (S)
Kerstin Göransson (C)
Christer Henrysson (M)

2018-01-01 – 2018-09-03
2018-09-04 – 2018-12-31

Verkställande direktör

Mikael Fors

Revisorer

Revisorer har under räkenskapsåret varit;

Auktoriserad revisor

Thomas Hallberg, Ernst & Young

Lekmannarevisor utsedd av Åstorps kommun
Suppleant för lekmannarevisor utsedd av
Åstorps kommun

Mats Lindskog (L)

Kristoffer Glinka (S)

Väsentliga förhållanden, händelser och förändringar i verksamheten

För AB Kvidingebyggen har 2018 varit ett traditionellt men ändå 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 som påbörjats vid årsskiftet. Byggnation av sexton mindre lägenheter på Timmergatan i Åstorp pågår och inflyttning är beräknad till maj månad 2019, omskapandet av f.d. Hyllinge Fritidsgård till fem lägenheter har genomförts under året med en inflyttning i december månad. Tyvärr har denna byggnation varit ganska svår att hyra ut och vid årsskiftet var fortfarande en lägenhet outhyrd.

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 m.m. Eventuellt uppkommande problem av denna karaktär beräknas kunna hanteras inom löpande underhållsåtgärder.

Fokusområden – mål i ägardirektiv

I de ägardirektiv gällande AB Kvidingebyggen som beslutades av kommunfullmäktige 2018-08-27 samt antogs på bolagets extra bolagsstämma 2018-09-05 finns mål för bolagets verksamhet uppsatta. Dessa mål ska genomsyra bolagets verksamhet och bidra till att uppfylla kommunens mål om ett hållbart samhälle. Då de reviderade ägardirektiven antogs så sent på året har bolaget ännu ej brutit ned målen i mätbara indikatorer, detta arbete kommer inledas under 2019 då en styrelse- och personalkonferens kommer hållas för att bolagets samtliga anställda och styrelse ska kunna arbeta med måluppfyllelsen i sitt dagliga arbete. Detta till trots har bolaget under året arbetat med målen på ett övergripande plan enligt nedan:

- ***Kvidingebyggen ska bidra till bostadsförsörjningen i kommunen.***

I målbeskrivningen anges att bolaget ska arbeta för en ökad rörlighet inom beståndet för att ge fler människor möjlighet att matcha sitt boende med sin livssituation. Utan att målet är nerbrutit i delmål vill vi redan nu hävda att denna process är på gång genom bolagets projekt Björnekulla Ås. I området kommer skapas cirka 250 bostäder i olika utformning och upplåtelseformer, det slutliga utförandet och i vilken omfattning AB Kvidingebyggen kommer producera hyresrätter är ännu ej klart. Genom engagemanget och förvärvet av området har stora möjligheter öppnats för att tillskapa en rörlighet på bostadsmarknaden i vår kommun. Utöver detta projekt bygger, om än i liten omfattning, AB Kvidingebyggen idag nya bostäder i såväl Åstorp som Kvidinge och Hyllinge. Mera detaljerade och mätbara mål kommer framarbetas under 2019.

- ***Kvidingebyggen ska skapa en variation utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter i samhällsutvecklingen.***

Kvidingebyggen ska erbjuda en variation av boendeanternativ. Den spontana känslan är att vi redan idag har stor variation i boendeanternativen med såväl rena radhus i villamodell till små och mindre äldre lägenheter, även hyresnivån är anpassad till de olika boendeanternativen som finns. I nyss avslutade och pågående byggnationer har vi en variation från större lägenheter i gammal miljö, nya marklägenheter samt väldigt små lägenheter främst för enpersonshushåll. För att på bästa sätt kunna jobba mot målet behöver det brytas ner vilket kommer ske under 2019.

- ***Kvidingebyggen ska minska sitt ekologiska fotavtryck.***

Här har vi ett tufft mål att ta tag i under 2019. Vi har gett vår hyresgäster möjlighet till en fullgod källsortering men det är svårt att säkerställa att detta efterföljs, idag har vi personal som eftersorterar för att våra avtal inom återvinning ska vara möjliga att följa.

Det kommer framöver att få bli både morot och piska för att vi ska kunna förmå våra hyresgäster vara behjälpliga i att minska det ekologiska avtrycket. Men här får vi inte ge upp utan kämpa vidare då målet har stor bärighet på framtiden för alla.

- ***Kvidingebyggens bostadsområden ska ha en god boendemiljö för barn, unga och äldre.***

En god boendemiljö är något som Kvidingebyggen hela tiden stävar efter, emellertid så slits utemiljön och andra komplementbyggnader vilket naturligtvis påverkar hela boendemiljön. Inventering behövs under innevarande år så att delmål kan upprättas och vår personal kan verka mot dessa.

- ***Kvidingebyggen ska bidra till att Åstorp ska vara en öppen och inkluderande kommun.***

En väldigt bred målformulering som i sin målbeskrivning inkluderar såväl bolagets förhållningsätt gentemot hyresgäster, möjliga mötesplatser och digital utveckling. Det som initialt är mest aktuellt är mötesplatser och hur vi då gör våra mötesplatser så intressanta att hyresgästerna kommer vilja nyttja dessa. Som det sett ut tidigare har intresset för mötesplatser och andra möten med hyresgäster varit svåra att få till vilket både vi men också hyresgästföreningen fått erfara vid försök att få hyresgästerna engagerade. Även här ligger ett tungt arbete framför oss där nya idéer och alternativ måste komma fram. Kanske är det så att vi i detta digitaliseringens tidevarv helt måste satsa på digitala mötesplatser framöver?

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

Resultatet för år 2018 uppgår före skatt och bokslutsdispositioner till 2 281 tkr.

På intäktssidan har den årliga hyreshöjningen efter förhandling med hyresgästföreningen lett till ökade intäkter om omkring 800 tkr, dock har friställda lägenheter i Kvidinge på grund av kommande stambyte lett till hyresbortfall om cirka 400 tkr. En försäljning av tre stycken hallar, som ingick i förvärvet av Björnekulla Ås, har lett till en intäkt om 375 tkr.

Det råder fortsatt ett gynnsamt finansiellt läge med låga räntenivåer vilket har medverkat till att hålla nere årets räntekostnader, räntenettot för 2018 landar på -471 tkr och snitträntan på lånat kapital 0,22%. De låga räntekostnaderna lämnar utrymme för utökade insatser gällande underhåll av fastighetsbeståndet, något som bolaget arbetat aktivt med under hela året. De underhållsinsatser som utförs och betalas då det finns pengar i kassan bygger en allmännytta som är starkare och bättre rustad inför framtiden. De totala kostnaderna för underhållsinsatser för året uppgår till omkring 9 Mkr. Bland de större underhållsinsatser och projekt som genomförts under året kan nämnas:

- utvändig målning och byte av belysning på Hantverkaregatan 7-43
- renovering av gavelfasader på Ormatorpsgatan
- diverse renoveringar på Trädgårdsgatan 5 (förvärvades av bolaget 2017)
- fortsatta arbeten med uppfräschning av Rosenberg
- nybyggnation av ett SABO kombo-mini hus på Timmergatan i Åstorp
- ombyggnation av gamla fritidsgården på Ågatan i Hyllinge till fem lägenheter

Då byggnationen av lägenheter på Ågatan i Hyllinge samt byggnationen av ett hyreshus på Timmergatan i Åstorp ej är slutfakturerade per 2018-12-31 återfinns den ackumulerade kostnadsbilden för dessa projekt i posten "pågående byggnationer" i årsredovisningen, aktivering av dessa projekt kommer ske under de första kvartalen 2019. Posten avskrivningar, som ökat med omkring 600 tkr jämfört med föregående år, har förutom de avskrivningar kopplade till aktiverade anläggningstillgångar per 2017-12-31 även påverkats av att rutinen för när avskrivningar för ett projekt påbörjas har förändrats under året. Istället för att som tidigare år påbörja avskrivningar för avslutade projekt först vid nästkommande års start hanteras nu aktivering av anläggningstillgångar direkt då ett projekt avslutats, dvs avskrivningarna blir resultatpåverkan redan under innevarande år.

De större projekt och nybyggnationer som skett under 2018 är kapitalkrävande vilket visar sig i bolagets totala låneskuld som förändrats under året. Ett lån om 30 Mkr har, via kommunal borgen, upptagits hos extern kreditgivare och ytterligare 62 Mkr har lånats upp via kommunens internbank. Utöver ovan nämnda nybyggnationer kommer kapital även krävas till det stambyte som i början av 2019 påbörjas på Torggatan i Kvidinge samt till rivning och exploatering av området Björnekulla Ås.

Framtida utveckling och risker

Framtiden för AB Kvidingebyggen innebär förutom det löpande arbetet att vi måste fortsätta med byggnation av nya bostäder, om än i rimlig omfattning så att vi inte äventyrar bolagets ekonomi och våra hyresgästers trygghet. Inom en snar framtid kommer byggnation av tio marklägenheter enligt SABO:s koncept Kombo-Småhus påbörjas i Kvidinge. Förädlingen av kvarteret Gladan (f.d. Björnekulla Fruktindustri) är mycket spännande och kommer påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft, vårt mål är att de första bostäderna ska kunna stå klara under 2021. 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 2018 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.

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.

Ägarförhållande

AB Kvidingebyggen ägs till 100% av Björnekulla Fastighets AB (org.nr. 556482-1766) som i sin tur är helägt av Åstorps kommun (org.nr. 212000-0936).

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.

Personal och sjukfrånvaro

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

Försäkringar

Bolagets fastighetsbestånd är fullvärdesförsäkrat via Länsförsäkringar och samtliga motorfordon som ägs av bolaget är försäkrade via Protector.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning (tkr)	32 813	31 594	30 978	31 066	30 283
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 281	3 695	4 608	505	1 860
Balansomslutning (tkr)	309 814	207 082	186 506	184 113	186 759
Bruttomarginal %	23,4%	25,9%	31,8%	40,5%	29,6%
(Resultat före avskrivning i % av intäkter)					
Räntetäckningsgrad	5,31	21,8	21,1	1,7	2,0
(Resultat efter avskrivning plus ränteintäkter/räntekostnad)					
Avkastning på totalt kapital %	0,9%	1,9%	2,6%	0,7%	2,0%
(Resultat efter avskrivning plus ränteintäkter/balansomslutning)					
Kassalikviditet %	425,9%	281,5%	204,3%	198,9%	288,7%
(Omsättningstillgångar minskat med lager/korta skulder)					
Soliditet %	17,5%	25,2%	26,7%	25,1%	24,5%
(Eget kapital/balansomslutning)					
Lägenhetsvakanser i % 31/12	0*	0	0	0	0

* hyresbortfall 2018 avser friställda lägenheter i Kvidinge inför planerat stambyte.

Förändring av eget kapital	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp 2018-01-01	2 970	592	46 328	2 552
Resultatdisposition enligt beslut av årlig bolagsstämma			2 552	-2 552
Årets resultat				1 829
Belopp 2018-12-31	2 970	592	48 880	1 829

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämma:

Från föregående år balanserad vinst	48 880 020 kronor
Årets vinst	<u>1 829 328 kronor</u>

<i>Balanserat resultat</i>	<i>50 709 348 kronor</i>
----------------------------	--------------------------

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	50 709 348 kronor
Summa	50 709 348 kronor

RESULTATRÄKNING

tkr		2018	2017
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	Not 2	30 780	30 251
Övriga rörelseintäkter		2 033	1 343
Summa rörelsens intäkter		32 813	31 594
Rörelsens kostnader:			
Externa kostnader	Not 3, 4, 5, 6	-21 681	-18 894
Personalkostnader	Not 7	-3 098	-2 948
Avskrivningar	Not 8	-5 017	-4 351
Övriga rörelsekostnader		-266	-1 572
Summa rörelsens kostnader		-30 061	-27 765
RÖRELSERESULTAT		2 752	3 829
Ränteintäkter		58	44
Räntekostnader	Not 9	-529	-178
Resultat efter finansiella poster		2 281	3 695
Bokslutsdispositioner	Not 10	0	0
Resultat före skatt		2 281	3 695
Skatt	Not 11	-452	-1 143
Årets resultat		1 829	2 552



BALANSRÄKNING

tkr		2018	2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 12	164 974	164 957
Inventarier och fordon	Not 13	3 724	3 733
Pågående byggnationer	Not 14	52 482	11 931
Summa materiella anläggningstillgångar		221 180	180 621
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran		113	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		113	0
Summa anläggningstillgångar		221 293	180 621
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager mm</u>			
Lager		201	202
Summa varulager		201	202
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		131	405
Fordringar inom koncernen	Not 15	275	281
Kortfristiga fordringar		448	459
Skattefordran		1 090	369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	344	238
Summa kortfristiga fordringar		2 289	1 752
Kassa och bank	Not 17	86 032	25 335
Summa omsättningstillgångar		88 521	27 289
SUMMA TILLGÅNGAR		309 814	207 910

BALANSRÄKNING

tkr		2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	Not 18	2 970	2 970
Reservfond		592	592
Summa bundet eget kapital		3 562	3 562
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		48 881	46 328
Årets resultat		1 829	2 552
Summa fritt eget kapital	Not 19	50 710	48 881
Summa eget kapital		54 272	52 442
Obeskattade reserver	Not 20	311	311
Avsättningar	Not 21	0	36
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Långa skulder kreditinstitut		30 000	0
Långa skulder inom kommunkoncernen	Not 22	204 496	145 487
Summa långfristiga skulder		234 496	145 487
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		9 475	3 158
Korta skulder inom kommunkoncernen	Not 23	7 785	3 324
Skatteskuld		0	0
Övriga skulder		38	39
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	3 437	3 112
Summa kortfristiga skulder		20 735	9 633
Summa skulder		255 231	155 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 814	207 910

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 752	3 829
Avskrivningar	5 017	4 351
Nedskrivningar	0	0
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-109	72
Ej likvidpåverkande kostnader	445	0
Inbetalning ränta	58	44
Utbetalning ränta	-529	-178
Betald skatt	-1 322	-3 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	6 312	4 922
Förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	1	91
Ökning/minskning av fordringar	185	-592
Ökning/minskning av leverantörsskulder	6 317	1 083
Ökning/minskning av övriga korta skulder	4 785	-467
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	17 600	5 037
Investeringsverksamheten		
Inbetalning för försäljning av anläggningstillgångar	374	0
Utbetalning för förvärv pågående arbete	-44 234	-744
Utbetalning för förvärv i fastighet	-2 052	-20 424
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 912	-21 168
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning för upptagna långfristiga lån	92 000	23 000
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-2 991	-2 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89 009	20 009
Årets kassaflöde	60 697	3 878
Likvida medel vid årets början	25 335	21 457
Likvida medel vid årets slut	86 032	25 335
Årets förändring	60 697	3 878

NOTER TILL ÅRSREDOVISNING**Not 1****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

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.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och pension. Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

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.

Finansiella tillgångar och skulder

Skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde och fordringar till det belopp som beräknas inflyta.

Förvaltningsfastigheter

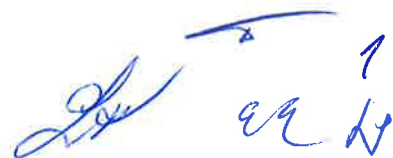
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

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	2018	2017
Not 2		
Nettoomsättning		
Hysesintäkter bostäder	29 090	28 577
Hysesintäkter lokaler	2 731	2 398
Hysesintäkter övrigt	67	68
Hysesbortfall bostäder	-659	-504
Hysesbortfall lokaler	-32	-31
Hysesrabatt	-722	-756
Övriga ersättningar tillval	<u>305</u>	<u>499</u>
Summa	30 780	30 251
Not 3		
Externa kostnader		
Material	2 937	2 100
Tjänster	9 728	8 777
El, vatten och renhållning	4 002	3 858
Uppvärmning	2 066	1 926
Fastighetsskatt	784	795
Fastighetsförsäkringar	331	353
Övriga kostnader	<u>1 834</u>	<u>1 085</u>
Summa:	21 681	18 894

Not 4**Revisionskostnader**

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

Arvoden avseende revisionsuppdrag uppgår till 28 tkr inkl. moms (föreg. år 48 tkr.)

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



tkr	2018	2017
-----	------	------

Not 5**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Försäljning har skett inom kommunkoncernen med 3 675 tkr (föregående år 3 236 tkr).

Inköp har skett från kommunkoncernen med 8 188 tkr (föregående år 4 230 tkr).

Finansiella kostnader har erlagts inom kommunkoncernen med 564 tkr (föregående år 173 tkr).

Not 6**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 7**Personal****Medelantalet anställda**

Kvinnor	2	2
Män	3	3
Totalt	5	5

tkr**Not 8****Avskrivningar**

Nedskrivning byggnad	0	0
Avskrivningar byggnader och markanläggning	4 797	4 283
Avskrivningar inventarier	219	68
Summa	5 017	4 351

Not 9**Räntekostnader**

Räntekostnader till kommunkoncern	525	173
Övriga räntekostnader	4	5
Summa	529	178

Not 10**Förändring avskrivningar utöver plan**

Avskrivning utöver plan	0	0
Summa	0	0

Not 11**Skatt**

Aktuell skatt	-591	-859
Justering fg års skatt	-10	-45
Förändring uppskjuten skatt	149	-239
Summa	-452	-1 143

Avstämning effektiv skattesats

	20%	31%
--	-----	-----

Redovisat resultat före skatt

	2 281	3 695
--	-------	-------

Skatt på redovisat resultat 22%

	502	813
--	-----	-----

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad (+)

	1 055	942
--	-------	-----

Ej avdragsgill nedskrivning (+)

Avskrivningar på uppskrivning

Övriga ej avdragsgilla kostnader (+)

5	13
---	----

Utnyttjat underskott (-)

Skattemässiga avskrivningar byggnad (-)

-971	-908
------	------

Ej skattepliktiga intäkter (-)

Uppskjuten skatt (+/-)

-149	239
------	-----

Ändrad taxering

10	45
----	----

Redovisad skatt

452	1 143
-----	-------

tkr 2018 2017

Not 12

Byggnader och mark

Byggnader och standardförbättringar

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	201 966	192 616
Nedskrivning Almen 2015	6 527	-6 527
Nyanskaffning av tillgångar under året	1 842	7 745
Omklassificeringar	2 190	8 132
Försålda fastigheter under året	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212 525	201 966
<i>Delsumma</i>		

Avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 574	-50 550
Årets avskrivningar, enligt plan	-4 517	-4 024
Återförda avskrivningar försålda fastigheter	0	0
Akkumulerade avskrivningar	-59 091	-54 574
<i>Delsumma</i>		

Nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-6 527	-6 527
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 527	-6 527
<i>Delsumma</i>		

Mark och markanläggningar

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 364	19 152
Korrigerig felaktig nedskrivning	-2 117	0
Nyanskaffningar under året	210	1 212
Omklassificering	838	0
Utrangering	-266	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 029	20 364
<i>Delsumma</i>		

Avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-682	-424
Årets avskrivningar	-280	-259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-962	-682
<i>Delsumma</i>		

Nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-2 117	-2 117
Korrigerig felaktig nedskrivning	2 117	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 117
<i>Delsumma</i>		

Summa 164 974 164 957

Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde
Taxeringsvärde	180 688	134 882
varav byggnadsvärde	139 869	105 083

KvB

AB Kvidingebyggen

Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2018

tkr	2018	2017
-----	------	------

Not 13

Inventarier och fordon

Inventarier & fordon

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 038	3 765
Nyanskaffning inventarier och fordon	0	2 575
Omklassificering	210	
Avgår: anskaffningsvärde på sålda tillgångar	0	-302
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 248	6 038
<i>Delsumma</i>		

Avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 304	-3 310
Årets avskrivningar	-219	-68
Korrigerig tidigare felaktiga avskrivningar	0	1 048
Avgår, ack avskrivning på sålda tillgångar	0	26
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 524	-2 304
<i>Delsumma</i>		
Summa	3 724	3 733

Not 14

Pågående byggnationer

Ingående	11 931	11 157
Inköp	44 234	8 906
Omklassificering	-3 683	-8 132
Utgående	52 482	11 931

Not 15

Fordringar på koncernföretag

Fordringar på Åstorps Kommun	27	0
Fordringar på Björnekulla Fastighets AB	249	281
Summa	275	281

Not 16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda leverantörsfakturor	284	221
Övrigt	60	17
Summa	344	238

Not 17

Kassa och bank

Bankkonto Nordea	133	312
Bolagets andel av Åstorps kommuns koncernkonto	85 899	25 022
Summa	86 032	25 335
Checkräkningskredit		
Beviljad outnyttjad koncernintern limit	2 000	2 000

Not 18

Aktiekapital

2 970 aktier á nominellt värde om 1 000 kr.	2 970	2 970
---	-------	-------

KvB

AB Kvidingebyggen

Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2018

Not 19

2018

Vinstdisposition (kr)

Följande balanserade vinst ska disponeras av årsstämma

Från föregående år balanserad vinst

48 880 020 kr

Årets vinst

1 829 328 kr

Balanserad vinst

50 709 348 kr

Balanseras i ny räkning

Summa

50 709 348 kr

50 709 348 kr

Not 20

2018

2017

Obeskattade reserver

Avskrivning utöver plan

Summa

311

311

311

311

Not 21

Avsättningar

Uppskjuten skatt

Summa

0

0

36

36

Not 22

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder inom kommunkoncernen

Åstorps kommun

Del av skuld som förfaller till

betalning senare än 5 år efter balansdagen

107 533

122 487

Del av skuld som förfaller till

betalning 1-5 år efter balansdagen

96 963

23 000

Summa

204 496

145 487

Not 23

Skulder inom kommunkoncernen

Skulder till Åstorps kommun

3 235

3 157

Skulder till Björnekulla Fastighets AB

4 515

167

Skulder till Björnekulla IT AB

35

0

Summa

7 785

3 324

Not 24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter

90

103

Upplupen lön och semesterlön

131

170

Förutbetalda hyror

2 600

2 638

Övrigt

615

201

Summa

3 437

3 112

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Uttagna fastighetsinteckningar

91 460

69 625

varav belånade fastighetsinteckn för skulder kreditinstitut

0

0

Borgen för Fastigo

37

38

Handwritten signature and date: 2019 09 15

Åstorp 2019-04-04



Lennart Fredriksson
Ordförande



Eddie Ek



Lars-Erik Petersson



Mikael Fors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-09



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Lekmannarevisors berättelse har avgivits 2019-04-04



Mats Lindskog
Lekmannarevisor utsedd av Åstorps kommun

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Kvidingebyggen för räkenskapsåret 2018.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Kvidingebyggen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Kvidingebyggen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Kvidingebyggen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 9 april 2019

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
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 2018

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 revisionssed 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.

Bolaget har under 2018 av ägaren mottagit nya ägardirektiv. De nya ägardirektiven har en tydligare struktur med mål kopplade till de kommunövergripande fokusområdena. Av den grundläggande granskningen framgår att bolaget i stor utsträckning har beaktat de rekommendationer som framfördes inom ramen för lekmannarevisionen 2017 men att åtgärder kvarstår att genomföra.

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, 2019-04-08



Mats Lindskog
Lekmannarevisor

Bilagor:

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