



Kvidingebyggen

ÅRSREDOVISNING 2019

Organisationsnummer 556082–6561

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för AB Kvidingebyggen (556082-6561) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019.

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 (-)
Jacob Larsson (C)
Rolf Lundqvist (SD)
Joakim Sandberg (M)
Janet Norbäck (M)

ordförande
vice ordförande, 2019-01-01 – 2019-04-30
andre vice ordförande, 2019-01-01 – 2019-04-30
ledamot, 2019-05-01 – 2019-12-31
ledamot, 2019-05-01 – 2019-12-31
ledamot, 2019-05-01 – 2019-12-31
ledamot, 2019-05-01 – 2019-12-31

Ersättare
Ulf Cronbring (S)
Kerstin Göransson (C)
Christer Henrysson (M)
Bengt-Olof Andersson (S)
Ann Strand Fransson (S)
Marcus Möller (SD)
Tony Wiklander (SD)
Ola Nilsson (L)

2019-01-01 – 2019-04-30
2019-01-01 – 2019-04-30
2019-01-01 – 2019-04-30
2019-05-01 – 2019-12-31
2019-05-01 – 2019-12-31
2019-05-01 – 2019-12-31
2019-05-01 – 2019-12-31
2019-05-01 – 2019-12-31

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)

Anders Wilhelmsson (S)



Väsentliga förhållanden, händelser och förändringar i verksamheten

För AB Kvidingebyggen har även 2019 varit ett traditionellt år men ändå framåtskridande med ett ständigt arbete att förebygga och genomföra löpande underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet.

Standardförbättringar och stambyte på Torggatan i Kvidinge som genomförts under året har tagit stora resurser i anspråk, inte minst vad gäller minskade hyresintäkter då projektet tvingat oss att under året friställa drygt 20 lägenheter för att klara evakuering av hyresgäster under ombyggnaden.

Byggnation av sexton mindre lägenheter på Timmergatan i Åstorp har färdigställts och inflyttning kunde ske under maj månad.

AB Kvidingebyggens delaktighet i den framtida samhällsutvecklingen av vår kommun har tagit ytterligare ett steg framåt genom att samtliga byggnader på kommande Björnekulla Ås har rivits under året. Rivningen och saneringen, som enligt tidigare kända fakta blev betydligt mer omfattande till följd av byggmaterialets saneringsbehov, har skapat möjligheter till exploatering av området i den takt som marknaden kommer efterfråga bostäder.

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

Enligt gällande ägardirektiv för AB Kvidingebyggen ska bolagets mål följa Åstorps kommuns fokusområde vad gäller Hållbart samhälle, Förbättra framtiden för barn, unga och äldre samt Attraktiv arbetsgivare.

Bolaget har under året arbetat med att bryta ner i ägardirektiven angivna mål i mätbara indikatorer och nyckeltal. Arbetet har hanterats gemensamt mellan personal och styrelse.

Av Åstorps kommun lämnade mål och målområden har också varit föremål för hantering i samband med den årliga ägardialogen. Det konstaterades att ett flertal av målen kommer behöva omformuleras och förändras, inte minst till följd av dess mätbarhet och kommande visionsarbete inom Åstorps kommun.

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 nedbrutit 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 har bolaget under 2019 färdigställt 16 mindre lägenheter i Åstorp och beställning av 10 marklägenheter i Kvidinge är lagd under året och kommer påbörjas under 2020.

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

Kvidingebyggen ska erbjuda en variation av boendebalternivå. Den spontana känslan är att vi redan idag har stor variation i boendebalternivå med såväl rena radhus i villamodell till små och mindre äldre lägenheter, även hyresnivån är anpassad till de olika boendebalternivåerna 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.

Kvidingebyggen ska minska sitt ekologiska fotavtryck.

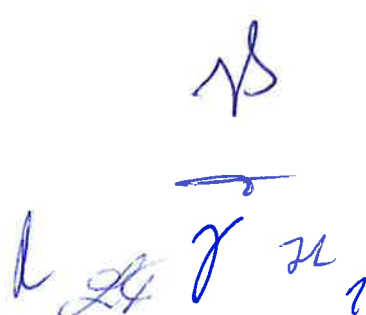
Här har vi ett tufft mål att ta tag i. Vi har gett våra hyresgäster möjlighet till en fullgod källsortering men det är svårt att säkerställa att detta efterföljs, idag har vi personal som eftersorterar för att våra avtal inom återvinning ska vara möjliga att följa. Det kommer framöver att få bli både 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 strävar efter, emellertid så slits utemiljön och andra komplementbyggnader vilket naturligtvis påverkar hela boendemiljön. Som ett led i detta har i bolagets interna målarbete 2019 lett till att separata resurser kommer avsättas till förändringar och trygghetsinsatser i bostadsområdena.

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 svårt 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. Det interna målarbetet under 2019 har resulterat i att bolagets digitala plattform ska utvecklas för att bli en starkare mötesplats mellan bolaget och dess hyresgäster.



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

Resultatet för år 2019 uppgår före skatt och bokslutsdispositioner till 273 tkr.

Intäktssidan har påverkats positivt av den årliga hyreshöjningen som för 2019, efter förhandling med hyresgästföreningen, blev 1,65% med höjning från och med 1 april. Vidare har ombyggnationen på Ågatan i Hyllinge gett en helårseffekt om 550 tkr och inflyttning i det nybyggda hyreshuset på Timmergatan i Åstorp vilket gav hyresintäkter på omkring 660 tkr för året. Arbetet med att stamrenovera samtliga lägenheter på Torggatan i Kvidinge, vilket resulterar i friställda lägenheter, har lett till hyresbortfall om drygt en miljon kronor.

Driftskostnader har utöver den normala indexeringen ökat för året på grund av den upphandling av elavtal som genomfördes under början av året vilken ledde till ett dyrare elpris. Även kostnaden för personal har ökat då ytterligare en förvaltare har varit anställd jämfört med föregående år. Finansiella kostnader har ökat markant jämfört med föregående år, detta beror dels på att räntenivåerna på lånat kapital höjts samt att bolaget i december 2018 lånade upp ytterligare 92 Mkr, vilket gett effekt under 2019. Ökade räntekostnader leder till att alltmer försiktighet måste iakttas gällande de underhållsåtgärder som genomförs, under 2019 uppgår kostnaden för underhållsinsatser till omkring 8 miljoner kronor jämfört med 9 miljoner kronor för 2018. Planerat underhåll i fastigheterna budgeteras i en treårsplan och följs noggrant upp under året, utöver det planerade underhållet lämnas även utrymme för oplanerade händelser såsom till exempel vattenskador som måste åtgärdas direkt.

Bland de större underhållsinsatser och projekt som genomförts under året kan nämnas:

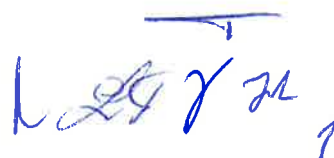
- renovering av lekparken på Hantverkaregatan
- byggnation av miljöhus på Torggatan i Kvidinge
- fortsatta renoveringar av kök och badrum på Ormatorpsgratan
- omläggning tak samt utbyte av hiss på restaurang Rosenberg
- färdigställande av nybyggnation på Timmergatan i Åstorp
- stamrenovering på Torggatan i Kvidinge
- rivning och sanering av den gamla industrin på Björnekulla Ås

Då stamrenoveringen av fastigheterna på Torggatan i Kvidinge ej är slutfakturerat per 2019-12-31 återfinns den ackumulerade kostnadsbilden för detta projekt i posten "pågående byggnationer" i årsredovisningen, här ligger även de kostnader bolaget haft för det omfattande arbete som utförts på Björnekulla Ås.

Bolagets långfristiga låneskuld har under året ökat med omkring 10 miljoner kronor. 13 miljoner kronor har, via kommunal borgen, lånats upp hos extern kreditgivare och 3 miljoner kronor har amorterats på de lån som ligger i internbanken mot Åstorps kommun.

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.



Redan 2019 beställdes 10 marklägenheter enligt Sveriges Allmännyttas koncept Kombo-Mark för uppförande i Kvidinge. Byggnationen beräknas kunna påbörjas först andra halvåret 2020 då efterfrågan enligt konceptet är stort med en begränsad produktionskapacitet hos leverantören Götene Hus. En annan intressant utveckling av vår kommun är kommande byggnationer i kvarteret Gladan (Björnekulla Ås) som är mycket spännande och där arbetet kommer intensifieras ju närmare vi kommer en slutlig detaljplan.

Bolagets medvetna arbete med verksamhetens inriktning, återhållsamhet i kombination med olika satsningar för att vara framåtskridande, har visat sig mycket framgångsrik.

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 Allmännytta.

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 0,55%, ingen långtidsfrånvaro har varit aktuell.

Försäkringar

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning (tkr)	33 441	32 813	31 594	30 978	31 066
Resultat efter finansiella poster (tkr)	273	2 281	3 695	4 608	505
Balansomslutning (tkr)	309 834	309 814	207 082	186 506	184 113
Bruttomarginal %	22,1%	23,4%	25,9%	31,8%	40,5%
(Resultat före avskrivning i % av intäkter)					
Räntetäckningsgrad	1,2	5,3	21,8	21,1	1,7
(Resultat efter avskrivning plus ränteintäkter/räntekostnad)					
Avkastning på totalt kapital %	0,5%	0,9%	1,9%	2,6%	0,7%
(Resultat efter avskrivning plus ränteintäkter/balansomslutning)					
Kassalikviditet %	188,9%	425,9%	281,5%	204,3%	198,9%
(Omsättningstillgångar minskat med lager/korta skulder)					
Soliditet %	17,6%	17,5%	25,2%	26,7%	25,1%
(Eget kapital/balansomslutning)					
Lägenhetsvakanser i % 31/12	0*	0	0	0	0

* hyresbortfall 2019 avser friställda lägenheter i Kvidinge under stambyte.

Förändring av eget kapital	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp 2019-01-01	2 970	592	48 880	1 829
Resultatdisposition enligt beslut av årlig bolagsstämma			1 829	-1 829
Årets resultat				160
Belopp 2019-12-31	2 970	592	50 709	160

Resultatdisposition

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämma:

Från föregående år balanserad vinst	50 709 348 kronor
Årets vinst	<u>160 460 kronor</u>

Balanserat resultat *50 869 808 kronor*

Styrelsens förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	50 869 808 kronor
Summa	50 869 808 kronor

RESULTATRÄKNING

tkr		2019	2018
Rörelsens intäkter:			
Nettoomsättning	Not 2	31 974	30 780
Övriga rörelseintäkter		1 467	2 033
Summa rörelsens intäkter		33 441	32 813
Rörelsens kostnader:			
Externa kostnader	Not 3, 4, 5, 6	-21 993	-21 681
Personalkostnader	Not 7	-3 744	-3 098
Avskrivningar	Not 8	-5 629	-5 017
Övriga rörelsekostnader		-304	-266
Summa rörelsens kostnader		-31 670	-30 061
RÖRELSERESULTAT		1 771	2 752
Ränteintäkter		70	58
Räntekostnader	Not 9	-1 567	-529
Resultat efter finansiella poster		273	2 281
Bokslutsdispositioner	Not 10	0	0
Resultat före skatt		273	2 281
Skatt	Not 11	-113	-452
Årets resultat		160	1 829

18
L 2018, 7

BALANSRÄKNING

tkr		2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 12	195 281	164 974
Inventarier och fordon	Not 13	8 690	3 724
Pågående byggnationer	Not 14	85 598	52 482
Summa materiella anläggningstillgångar		289 569	221 180
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjuten skattefordran		49	113
Summa finansiella anläggningstillgångar		49	113
Summa anläggningstillgångar		289 618	221 293
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager mm</u>			
Lager		217	201
Summa varulager		217	201
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		502	131
Fordringar inom koncernen	Not 15	107	275
Kortfristiga fordringar		242	448
Skattefordran		1 504	1 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	544	344
Summa kortfristiga fordringar		2 899	2 289
Kassa och bank	Not 17	17 146	86 032
Summa omsättningstillgångar		20 262	88 521
SUMMA TILLGÅNGAR		309 879	309 814



KvB

AB Kvidingebyggen
Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2019

BALANSRÄKNING

tkr		2019	2018
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		50 709	48 881
Årets resultat		160	1 829
Summa fritt eget kapital	Not 19	50 869	50 710
Summa eget kapital		54 431	54 272
Obeskattade reserver	Not 20	311	311
Avsättningar	Not 21	0	0
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Långa skulder kreditinstitut		43 000	30 000
Långa skulder inom kommunkoncernen	Not 22	201 505	204 496
Summa långfristiga skulder		244 505	234 496
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		1 806	9 475
Korta skulder inom kommunkoncernen	Not 23	4 714	7 785
Skatteskuld		0	0
Övriga skulder		293	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	3 819	3 437
Summa kortfristiga skulder		10 632	20 735
Summa skulder		255 137	255 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 879	309 814

KASSAFLÖDESANALYS

tkr	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 771	2 752
Avskrivningar	5 629	5 017
Nedskrivningar	0	0
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-109
Ej likvidpåverkande kostnader	0	445
Inbetalning ränta	70	58
Utbetalning ränta	-1 567	-529
Betald skatt	-527	-1 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 375	6 312
Förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av varulager	-16	1
Ökning/minskning av fordringar	-151	185
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-10 785	6 317
Ökning/minskning av övriga korta skulder	638	4 785
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-4 939	17 600
Investeringsverksamheten		
Inbetalning för försäljning av anläggningstillgångar	0	374
Utbetalning för förvärv pågående arbete	-70 113	-44 234
Utbetalning för förvärv i fastighet	-3 843	-2 052
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 956	-45 912
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning för upptagna långfristiga lån	13 000	92 000
Utbetalning för amortering av långfristiga lån	-2 991	-2 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 009	89 009
Årets kassaflöde	-68 886	60 697
Likvida medel vid årets början	86 032	25 335
Likvida medel vid årets slut	17 146	86 032
Årets förändring	-68 886	60 697

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 och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnadskomponenter: 20-100 år

Maskiner och installationer: 15-30 år

Inventarier och fordon: 3-10 år

Finansiella tillgångar och skulder

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

Förvaltningsfastigheter

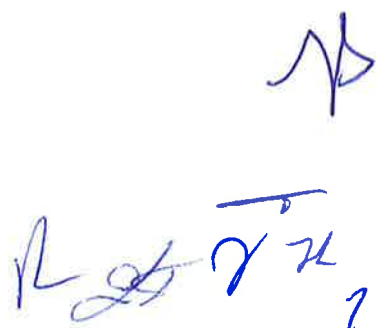
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar.

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

Fastigheternas bedömda marknadsvärde utgår från värderingsverktyget Datscha samt en extern värdering av fastighetsbeståndet som genomfördes 2016. Datscha tar hänsyn till bland annat hyresnivåer, ålder på fastighet och drift- och underhållskostnader.

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

tkr	2019	2018
Not 2		
Nettoomsättning		
Hysesintäkter bostäder	30 547	29 090
Hysesintäkter lokaler	2 740	2 731
Hysesintäkter övrigt	104	67
Hysesbortfall bostäder	-1 096	-659
Hysesbortfall lokaler	-32	-32
Hysesrabatt	-597	-722
Övriga ersättningar tillval	<u>307</u>	<u>305</u>
Summa	31 974	30 780
Not 3		
Externa kostnader		
Material	1 897	2 937
Tjänster	10 464	9 728
El, vatten och renhållning	4 628	4 002
Uppvärmning	1 925	2 066
Fastighetsskatt	943	784
Fastighetsförsäkringar	455	331
Övriga kostnader	<u>1 681</u>	<u>1 834</u>
Summa:	21 993	21 681

Not 4**Revisionskostnader**

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

Arvoden avseende revisionsuppdrag uppgår till 44 tkr inkl. moms (föreg. år 28 tkr).

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S.' and other illegible marks.

tkr	2019	2018
-----	------	------

Not 5**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Försäljning har skett inom kommunkoncernen med 3 339 tkr (föregående år 3 675 tkr).

Inköp har skett från kommunkoncernen med 29 137 tkr (föregående år 8 188 tkr).

Finansiella kostnader har erlagts inom kommunkoncernen med 1 504 tkr (föregående år 564 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	4	3
Totalt	6	5

Not 8**Avskrivningar**

Nedskrivning byggnad	0	0
Avskrivningar byggnader och markanläggning	5 336	4 797
Avskrivningar inventarier	292	219
Summa	5 629	5 017

Not 9**Räntekostnader**

Räntekostnader till kommunkoncern	1 504	525
Övriga räntekostnader	64	4
Summa	1 567	529

Not 10**Förändring avskrivningar utöver plan**

Avskrivning utöver plan	0	0
Summa	0	0

Not 11**Skatt**

Aktuell skatt	-4	-591
Justering fg års skatt	-45	-10
Förändring uppskjuten skatt	-64	149
Summa	-113	-452

Avstämning effektiv skattesats

41%	20%
-----	-----

Redovisat resultat före skatt

273	2 281
-----	-------

Skatt på redovisat resultat 21,4%	59	502
-----------------------------------	----	-----

Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnad (+)	1 142	1 055
--	-------	-------

Ej avdragsgill nedskrivning (+)	65	
---------------------------------	----	--

Avskrivningar på uppskrivning		
-------------------------------	--	--

Övriga ej avdragsgilla kostnader (+)	4	5
--------------------------------------	---	---

Utnyttjat underskott (-)		
--------------------------	--	--

Skattemässiga avskrivningar byggnad (-)	-1 266	-971
---	--------	------

Ej skattepliktiga intäkter (-)		
--------------------------------	--	--

Uppskjuten skatt (+/-)	64	-149
------------------------	----	------

Ändrad taxering	45	10
-----------------	----	----

Redovisad skatt	113	452
------------------------	------------	------------

tkr	2019	2018
-----	------	------

Not 12

Byggnader och mark

Byggnader och standarfbättringar

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212 525	208 493
Nyanskaffning under året	3 897	1 842
Avyttringar och utrangering	-317	0
Omklassificering från pågående arbeten	28 960	2 190
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde <i>delsumma</i>	245 065	212 525

Avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 091	-54 574
Årets avskrivningar	-5 016	-4 517
Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	13	0
Akkumulerade avskrivningar <i>delsumma</i>	-64 094	-59 091

Nedskrivningar

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

Mark och markanläggningar

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 030	18 247
Nyanskaffningar under året	313	210
Avyttringar och utrangering	0	-266
Omklassificering från pågående arbeten	2 777	838
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde <i>delsumma</i>	22 119	19 030

Avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-962	-682
Årets avskrivningar	-321	-280
Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	0	0
Akkumulerade avskrivningar <i>delsumma</i>	-1 283	-962

Nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar <i>delsumma</i>	0	0

Summa	195 281	164 974
--------------	----------------	----------------

Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde
Taxeringsvärde	238 137	180 688
varav byggnadsvärde	182 682	139 869

tkr	2019	2018
-----	------	------

Not 13**Inventarier och fordon**Inventarier & fordon

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 248	6 038
Nyanskaffningar under året	0	210
Avyttringar och utrangering	0	0
Omklassificering från pågående arbeten	5 258	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 506	6 248

delsumma

Avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 524	-2 304
Årets avskrivningar	-292	-219
Återförda avskrivningar på avyttring och utrangering	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-2 816	-2 524

delsumma

Summa**8 690****3 724****Not 14****Pågående byggnationer**

Ingående	52 482	11 931
Inköp	70 113	44 234
Omklassificering	-36 996	-3 683
Utgående	85 598	52 482

Not 15**Fordringar på koncernföretag**

Fordringar på Åstorps Kommun	17	27
Fordringar på Björnekulla Fastighets AB	90	249
Summa	107	275

Not 16**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda leverantörsfakturor	291	284
Övrigt	253	60
Summa	544	344

Not 17**Kassa och bank**

Bankkonto Nordea	79	133
Bolagets andel av Åstorps kommuns koncernkonto	17 067	85 899
Summa	17 146	86 032

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 2019

Not 19

2019

Vinstdisposition (kr)

Följande balanserade vinst ska disponeras av årsstämma

Från föregående år balanserad vinst

50 709 348 kr

Årets vinst

160 460 kr

Balanserad vinst

50 869 808 kr

Balanseras i ny räkning

Summa

50 869 808 kr

50 869 808 kr

Not 20

2019

2018

Obeskattade reserver

Avskrivning utöver plan

Summa

311

311

311

311

Not 21

Avsättningar

Uppskjuten skatt

Summa

0

0

0

0

Not 22

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder inom kommunkoncernen

Åstorps kommun

Del av skuld som förfaller till

betalning senare än 5 år efter balansdagen

104 542

107 533

Del av skuld som förfaller till

betalning 1-5 år efter balansdagen

96 963

96 963

Summa

201 505

204 496

Not 23

Skulder inom kommunkoncernen

Skulder till Åstorps kommun

4 714

3 235

Skulder till Björnekulla Fastighets AB

0

4 515

Skulder till Björnekulla IT AB

0

35

Summa

4 714

7 785

Not 24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter

117

90

Upplupen lön och semesterlön

166

131

Förutbetalda hyror

3 233

2 600

Övrigt

303

615

Summa

3 819

3 437

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Uttagna fastighetsinteckningar

91 460

91 460

varav belånade fastighetsintektn för skulder kreditinstitut

0

0

Borgen för Fastigo

41

37

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and various scribbles.

KvB

AB Kvidingebyggen

Organisationsnr 556082-6561

Årsredovisning 2019

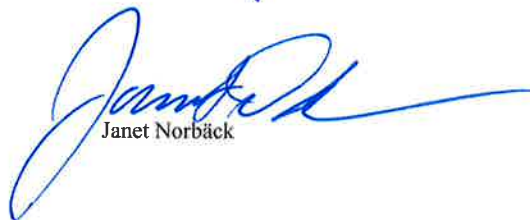
Åstorp 2020-04-02



Lennart Fredriksson
Ordförande



Rolf Lundqvist



Janet Norbäck



Jacob Larsson



Joakim Sandberg



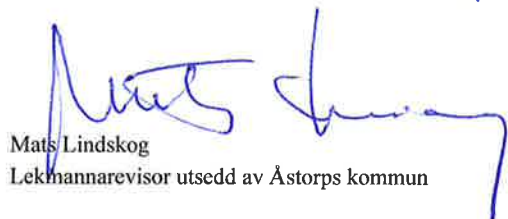
Mikael Fors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

Lekmannarevisors berättelse har avgivits 2020-04-07



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2019 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 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 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 14 april 2020

Ernst & Young AB



Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor



Åstorps kommun

Lekmannarevisorerna
i AB Kvidingebyggen

2020-04-07

Till årsstämman i AB Kvidingebyggen
Organisationsnummer 556082-6561

Till fullmäktige i Åstorps kommun
Organisationsnummer 212000-0936

Granskningsrapport för år 2019

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

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna 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 års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskning av rutinerna kring förtroendekänsliga utgifter i kommunens helägda bolag har skett. Noterbart är att bolagen inte har någon antagen policy för hantering av representation och utbildning. Enligt god förvaltningssed bör bolagen upprätta och efterleva en sådan policy. Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunens bolag har en korrekt hantering av förtroendekänsliga områden och om den interna kontrollen är tillräcklig inom dessa områden. Vår bedömning och slutsats är att det i allt väsentligt inte förekommer några förtroendeskadliga utgifter.

Granskningen av AB Kvidingebyggens verksamhet har haft den omfattning och inriktning samt givit den bedömning som presenteras nedan.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Åstorps kommun 2020-04-07

Underskrift



Mats Lindskog