

RESULTATRÄKNING

FÖR DEL AV VERKSAMHETSÅR 1/1 - 31/8

(Belopp i tkr)

	Not	2019-08-31	2018-08-31
Nettoomsättning:			
Hysesintäkter	2	175 005	168 640
Förvaltningsintäkter		24 113	4 593
Summa nettoomsättning		199 118	173 233
Fastighetskostnader:			
Driftskostnader	3	-67 691	-71 303
Underhållskostnader		-13 415	-13 613
Fastighetsskatt		-2 788	-2 654
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-33 598	-31 856
Kostnader extern förvaltning		-19 523	-
Summa fastighetskostnader		-137 015	-119 426
Bruttoresultat		62 103	53 807
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5,6,7	-4 947	-5 524
Övriga rörelseintäkter	8	370	40
Övriga rörelsekostnader	9	-407	-111
Rörelseresultat		57 119	48 212
Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10	99	65
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-11 841	-12 745
Finansnetto		-11 742	-12 680
Resultat efter finansiella poster		45 377	35 532
Bokslutsdispositioner och skatt			
Bokslutsdispositioner	12	-	-
Uppskjuten skatt	12,14	-	-
Årets resultat		45 377	35 532

BALANSRÄKNING

Per 30/4

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	1 728 292	1 657 956
Inventarier, Maskiner	16	3 916	4 316
Pågående ny- och ombyggnationer	17	97 484	105 418
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		110	110
Summa anläggningstillgångar		1 829 802	1 767 800
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Material		94	125
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 530	2 222
Fordringar fastighetskoncernen		-	-
Övriga fordringar		27 849	27 938
Skattefordran		582	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 514	2 541
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		33 569	33 012
Summa tillgångar		1 863 371	1 800 812

BALANSRÄKNING

Per 31/8

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-08-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (100 000 aktier)		10 000	10 000
Reservfond		37 889	37 889
		47 889	47 889
Fritt eget kapital			
	20		
Balanserad vinst		185 734	156 258
Erhållna aktieägartillskott		55 210	55 210
Årets resultat		45 377	29 476
		286 321	240 944
Summa eget kapital		334 210	288 833
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar maskiner och inventarier		824	824
Periodiseringsfond			
		824	824
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	14	27 915	27 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 237	17 313
Skulder till Alingsås kommun	19	1 464 239	1 444 757
Skulder till kommunala bolag		961	494
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		5 691	4 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17 294	15 848
Summa kortfristiga skulder		1 500 422	1 483 240
Summa eget kapital och skulder		1 863 371	1 800 812

KASSAFLÖDESANALYS

(belopp i tkr)

	2019-08-31	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster inkl extraordinära poster	57 119	56 489
Avskrivningar	34 237	50 164
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-316	27 328
Erhållen ränta	100	93
Erhållna utdelningar		-
Erlagd ränta	-11 841	-19 550
Betald inkomstskatt	-396	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	78 903	114 524
Minskning/Ökning varulager	31	-28
Minskning/Ökning hyres- och kundfordringar	-356	-819
Ökning/Minskning övriga fordringar	89	1 555
Minskning/Ökning leverantörsskulder	-5 076	2 245
Ökning/Minskning övriga rörelseskulder	6 107	-7 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 698	109 901
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-96 642	-138 156
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	718	1 895
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 924	-136 261
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	16 226	24 603
Amortering av skuld	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-
Lämnat koncernbidrag	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 226	24 603
Förändring av likvida medel	0	-1 757
Likvida medel vid årets början*	0	1 757
Likvida medel vid årets slut*	0	0

*Likvida medel på koncernkontot redovisas till noll kronor p.g.a. underskott.

Vid belopp på likvida medel avses externt konto.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

AB Alingsåsshems årsredovisning för 2018 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), det så kallade K3-regelverket. Övergången till K3 gjordes 2013.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella värden, om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på grundval av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet samt minskat med planenliga ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeras för på fastigheten.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfålla företaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas i den period de uppkommer.

Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelade på komponent. Individuell bedömning av komponenternas återstående nyttjandeperiod bestämmer avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponenternas beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

Byggnadskomponent	Livslängd, år
Markanläggningar under mark	30-100
Markanläggningar ytskikt	10-30
Grundläggning, bärande stomme, trapphus mm	75-100
Tak (skal 1)	25-80
Ytterväggar (skal 2)	30-80
Fönster, dörrar, portar, takluckor etc i skal	25-50
Kök med inredning (inkl vvs el)	10-30
Badrum, WC, tvättstugor	20-50
Invändigt bygg	20-75
Ventilationssystem	25-50
Värme och sanitet	20-50
Styr och reglersystem	15-20
Elinstallationer	15-50
Brand och säkerhet	15-40
Transport och hiss	15-30
Övriga byggnader	20-35
Lokalanspassningar	5-20

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar för den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

För maskiner och inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden, och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Fastighetsvärdering

Bolaget har gjort en individuell värdering av samtliga fastigheter. Se vidare not 15. När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en s.k. nuvärdeskalkyl.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter så kallade affärsrättliga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt.

Finansiella instrument

Ränteswappar

Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. Per balansdagen finns inga upptagna ränteswappar.

Finansiella anläggningstillgångar

Nedskrivning görs endast om värdenedgången kan antas bli bestående.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas att bli betalt.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden exklusive koncernkonto.

Skulder

Skulder upptas till nominella belopp.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal.

Leasing

Bolaget redovisar alla leasingkontrakt som operationella.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Koncernbidrag

Företaget redovisar koncernbidrag över resultaträkningen.

NOTER

Not 2 Hyresintäkter (tkr)

	Bostäder		Lokaler		Övrigt		Totalt	
	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31	2019-08-31	2018-08-31
Bostadsfastigheter	125 977	121 566	2 727	2 691	3 612	3 304	132 316	127 561
Äldreboende	20 828	20 272	15 095	14 611	54	14	35 977	34 897
Omsorgsbostäder	3 578	3 514	651	651	2	0	4 231	4 165
Förskolor	0	0	3 151	3 083	1	0	3 152	3 083
	150 383	145 352	21 624	21 036	3 669	3 318	175 676	169 706
Avgår outhyrt:								
Fastigheter	-657	-1 037	-14	-30	-	0	-671	-1067
Totalt	149 726	144 315	21 610	21 006	3 669	3 318	175 005	168 640

Not 3 Driftskostnader (tkr)

	2019-08-31	2018-08-31
Skötselkostnader	9 199	9 619
Reparationskostnader	6 202	7 286
Taxebundna kostnader	16 268	15 325
Uppvärmningskostnader	15 265	15 066
Ersättn till Hyresgästföreningen	455	345
Lokal administration	16 844	20 778
Övriga driftskostnader	3 457	2 884
Summa driftskostnader	67 691	71 303

NOTER

Not 4 Planenliga avskrivningar (tkr)	2019-08-31	2018-08-31
<i>Avskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	31 522	30 296
Byggnadsinventarier	613	409
Markanläggningar	1222	979
Markinventarier	241	172
Maskiner, fordon och övriga inventarier	-	-
Summa avskrivningar i fastighetsförvaltningen	33 598	31 856
<i>Nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	-	-
Summa nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	0	0
<i>Avskrivningar inom administrationen</i>		
Inventarier central administration	17	12
Inventarier lokal administration	622	606
Summa	34 220	32 473

Not 5 Centrala administrations och försäljningskostnader (tkr)	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivningar inom administrationen	17	12
Övriga kostnader	4 930	5 512
Summa centrala administrations och försäljningskostnader	4 947	5 524

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader (tkr)	2019-08-31	2018-08-31
Styrelse och verkställande direktör	-	622
Övriga anställda	19 546	11 375
Totala löner och ersättningar	19 546	11 997
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 341	3 671
Pensionskostnader:		
Styrelse och verkställande direktör	-	-
Övriga anställda	2 233	1 471
Summa	28 120	17 139

Avtal med VD

VD är anställd genom annat koncernbolag och dennes ersättning hanteras genom fakturering och redovisas därmed som en övrig extern kostnad i resultaträkningen.

NOTER

Not 7 Ersättning till revisorerna (tkr)	2019-08-31	2018-08-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	11	103
Revisionsnära tjänster	18	66
Biträde till lekmannarevisor	56	96
<i>Av kommunen vald lekmannarevisor</i>		
Revisionsuppdrag	-	24
Summa	85	289

Med revisionsuppdrag och revisionsnära tjänster avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, vidare avses arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 8 Övriga rörelseintäkter	2019-08-31	2018-08-31
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	370	40
Summa	370	40

Not 9 Övriga rörelsekostnader	2019-08-31	2018-08-31
Förlust vid utrangering av inventarier	407	111
Summa	407	111

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Övriga ränteintäkter	99	65
Summa	99	65

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader	2019-08-31	2018-08-31
Koncerninterna räntekostnader	11 827	12 738
Övriga räntekostnader	14	7
Summa	11 841	12 745

NOTER

Not 12 Bokslutsdispositioner (tkr)	2019-08-31	2018-08-31
---	-------------------	-------------------

Anges ej i delårsbokslutet

Not 13 Skatt på årets resultat (tkr)	2019-08-31	2018-08-31
---	-------------------	-------------------

Anges ej i delårsbokslutet

Not 14 Uppskjuten skatteskuld (tkr)	2019-08-31	2018-08-31
--	-------------------	-------------------

Anges ej i delårsbokslutet

NOTER

Not 15 Förvaltningsfastigheter (tkr)	2019-08-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack anskaffningsvärden	2 360 105	2 281 608
Inköp	20 726	31 881
Försäljning och utrangering	-1 608	-1 853
Omklassificeringar	82 963	48 469
Utgående ack anskaffningsvärden	2 462 186	2 360 105
Ingående ack avskrivningar	-701 797	-654 337
Försäljning och utrangering	1 260	1 470
Årets avskrivningar	-33 357	-48 930
Utgående ack avskrivningar	-733 894	-701 797
Ingående ack nedskrivningar	-352	-
Återföring av nedskrivningar	352	-
Årets nedskrivningar	-	-352
Utgående ack nedskrivningar	0	-352
Utgående bokfört värde	1 728 292	1 657 956

Utgående bokfört värde fördelar sig enligt följande:

Mark	65 028	64 264
Markanläggningar	45 551	30 032
Byggnader	1 614 750	1 560 438
Byggnadinventarier	2 963	3 222
Utgående bokfört värde	1 728 292	1 657 956

Marknadsvärde, totala beståndet, 20181231

2 885 636

Taxeringsvärde, byggnader

1 409 673

Taxeringsvärde, mark

544 052

Not 16, Inventarier och maskiner (tkr)	2019-08-31	2018-12-31
Inventarier		
Ingående ack anskaffningsvärden	11 791	10 541
Inköp	887	1 807
Försäljningar och utrangeringar	-1 820	-445
Investeringsbidrag	-	-112
Utgående ack anskaffningsvärden	10 858	11 791
Ingående ack avskrivningar	-7 475	-6 687
Försäljningar och utrangeringar	1 413	445
Årets avskrivningar	-880	-1 233
Utgående avskrivningar	-6 942	-7 475
Utgående bokfört värde	3 916	4 316

Not 17 Pågående ny- och ombyggnationer	2019-08-31	2018-12-31
Ingående ack anskaffningsvärden	108 699	77 953
Inköp	75 029	104 580
Försäljning	-	-
Erhållet stöd	-	-25 365
Omklassificeringar	-82 963	-48 469
Utgående ack anskaffningsvärden	100 765	108 699
Ingående ack nedskrivningar	-3 281	-
Årets nedskrivningar	-	-3 281
Utgående ack nedskrivningar	-3 281	-3 281
Utgående bokfört värde	97 484	105 418

NOTER**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)**

	2019-08-31	2018-12-31
Betalningar avseende kommande period/år	2 514	2 541
Summa	2 514	2 541

Not 19 Fordringar/skulder hos Alingsås kommun (tkr)

	2019-08-31	2018-12-31
Nyttjad checkräkningskredit	1 454 387	1 438 236
Övriga fordringar/skulder	9 852	6 521
Summa	1 464 239	1 444 757

Alingsås kommun har med Sparbanken Alingsås avtalat ett koncernkontosystem. 2017 infördes internbank inom kommunkoncernen, där tidigare långfristiga skulder mot extern kreditgivare ingick. Mellan kommunen och dess bolag har koncerninterna kreditvolymerna avtalats. För AB Alingsåshem är den interna limiten 1 528 000 tkr. Skulden avseende checkräkningskredit per 2019-08-31 är 1 454 387 tkr (1 438 236 tkr) som redovisas under rubriken "Skulder till Alingsås kommun", som del av de totala skulderna 1 464 239 tkr (1 444 757 tkr).

Not 20 Förslag till vinstdisposition (tkr)

Anges ej i delårsbokslutet

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	2019-08-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror	9 404	8 024
Upplupna löner	-	527
Semesterlöner	1 142	1 929
Upplupna sociala avgifter	757	766
Övriga upplupna kostnader	5 991	4 602
Summa	17 294	15 848

NOTER

Not 22 Operationella leasingavtal (tkr)	2019-08-31	2018-12-31
--	-------------------	-------------------

Anges ej i delårsbokslutet

Not 23 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2019-08-31	2018-12-31
---	-------------------	-------------------

Anges ej i delårsbokslutet

Not 24 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter (tkr)	2019-08-31	2018-12-31
--	-------------------	-------------------

Anges ej i delårsbokslutet

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	2019-08-31	2018-12-31
---	-------------------	-------------------

Anges ej i delårsbokslutet