



Årsredovisning

2019-01-01--2019-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Hallsbergs Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7/6 2020. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lena Fagerlund', is written over the printed name.

Lena Fagerlund

Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen (Andreas Svahn, Torbjörn Appelqvist, Siv Lunander, Anders Lycketeg och Jimmy Olsson) och verkställande direktören (Lena Fagerlund) för Hallsbergs bostads AB avger härmed årsredovisningen för verksamhetsåret 2019-01-01--2019-12-31. Föregående års siffror inom parentes.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Under 2017 beslöt Hallsbergs kommun att ombilda Hallsbergs Fastigheter 1 AB till ett bostadsbolag med namnändring till Hallsbergs bostads AB. Bostadsbolaget startade sin verksamhet första april 2018 då samtliga fastigheter av bostadskaraktär inklusive omsorgsboenden övergick från kommunens ägande till bolagets. Syftet med bolagets verksamhet är att vara en affärsmässig aktör för bostadsförsörjning genom att förvalta, underhålla, förvärva, exploatera, bygga och försälja mark och byggnader inom Hallsbergs kommun. Fastigheterna ska vara attraktiva och prisvärda samt främja lokalförsörjningen i kommunen. Bolaget ska

- Huvudsakligen äga och förvalta fastigheter i vilka lägenheter upplåts med hyresrätt.
- Medverka till att utveckla Hallsbergs kommun genom att erbjuda bra bostäder och livsmiljöer.
- Ta ansvar och verka för att en rimlig mängd hyresrätter finns inom Hallsbergs kommun, med en balanserad geografisk spridning och väl anpassat till efterfrågan och demografisk utveckling.
- Motverka segregation och främja gemenskap och trygghet i de olika bostadsområdena.
- Verka för att kunna erbjuda hyresbostäder till olika målgrupper.
- Fördelningen av lägenheter ska följa likabehandlingsprincipen i kommunallagen och en aktuell bostadskö ska finnas som grund för fördelning av lägenheter.
- Utveckla och aktivt arbeta med fastighetsbeståndet, innefattande att sälja av lämpliga delar för att skapa möjligheter att investera och reinvestera i övriga delar av beståndet.
- Fastighetsbeståndet ska ha en god och väl sammansatt åldersbalans.
- Vara en aktiv part i Hallsbergs kommun i syfte att öka kvaliteten på marknaden.

Bolaget kan äga och förvalta industrilokaler och andra kommersiella lokaler som upplåts med hyresrätt till näringsidkare. Miljöarbetet ska bedrivas med långsiktigt hållbarhets perspektiv och aktivt följa utvecklingen på miljöområdet.

Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag och anslutet till Sveriges Allmännyttiga AB.

Ägarstruktur

Bolaget ägs av Hallsbergs kommun. Kommunen äger samtliga aktier.

Personal

Företaget har inga anställda. VD-uppdraget ingår i kommundirektörens tjänst. Drift och förvaltning av fastigheter samt övrig administration sköts på uppdrag av Hallsbergs kommun. Hantering av bostadskö sköts av Hallsbergs bostadsstiftelse, Hallbo.

R

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'VF' and several smaller initials.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Efter genomförd upphandling 2018 har byggandet av två punkt hus med totalt 48 lägenheter pågått under 2019. Pågående byggprojekt följer till stor del den ursprungliga tidplanen. Initialt uppkom ett ökat behov av marknadsförstärkning. Husen är belägna på norr i Hallsberg och är granne med den nybyggda förskolan Äppellunden. Lägenheterna planeras att vara klara för inflyttning i maj 2020. Intresset har varit stort och drygt 70 procent av lägenheterna var uthyrda i början på nya året.

Vakansgraden är och har varit noll i bolagets fastigheter kronan, 72 lägenheter och Kopparslagaren, 20 lägenheter.

Resultat

Rörelseresultatet för 2019 uppgick till 3 714 185 kr (509 404 kr). Finansnettot uppgick -3 075 549 kr (-845 159 kr), vilket ger ett resultat efter finansiella poster på 491 040 kr (-335 755 kr).

Finansiell ställning

De likvida medlen uppgick till 21 835 213 kr (21 131 012 kr) vid årets slut.

Flerårsöversikt, tkr

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	22 228	16 340	0	0	0
Rörelseresultat	3 714	509	-14	-11	-6
Resultat efter finansiella poster	638	-336	-14	-11	-6
Likvida medel	21 835	21 131	35	50	54
Soliditet, procent	3,5%	4%	72%	79%	83%

Investeringar

Nybyggnation Kv. Lien, pågående arbeten	61 613 174
Hallsberg Folkasbo 1:16. Sprinklers	4 037 831
Hallsbergs Breslätt 1:90. SÄBO, Östansol, Lagfart	393 015
Hallsberg Folkasbo 1:16, Lagfart	1 899 980
Hallsberg Kopparslagaren 5, Lagfart	913 428
Konferansrum, Grängsgatan 8 Esslatorp SÄBO	179 692
Hallsberg Stocksätter 1:8 SÄBO	154 897
Hallsberg Grotorp 2:34. Byte av dörrar Grängsgatan	189 080
Moloker, Sköllergården	359 769
Målning Kv. Kronan	23 083
Summa	8 150 775



Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond		9 900 000
Balanserat resultat	-	360 636
Årets resultat		491 040
<hr/>		
kronor		10 030 404

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs		10 030 404
<hr/>		
kronor		10 030 404

R

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2019	2018
Nettoomsättning	2	22 227 931	16 339 822
		22 227 931	16 339 822
<i>Rörelsekostnader:</i>			
Övriga externa kostnader	3	-12 680 254	-11 267 742
Avskrivningar	4	-5 833 492	-4 562 677
Summa rörelsekostnader		-18 513 746	-15 830 418
Rörelseresultat		3 714 185	509 404
<i>Finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter		-	-
Räntekostnader och likn resultatposter	5	-3 075 549	-845 159
Summa finansiella poster		-3 075 549	-845 159
Resultat efter finansiella poster		638 637	-335 755
<i>Skatter:</i>			
Skatt på årets resultat		-147 597	-
Årets resultat		491 040	-335 755

R

Handwritten signatures and initials: 30, WF, 24, 82, B

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark, byggnader	6	206 818 595	204 494 852
Maskiner och inventarier	6	90 476	
Pågående nyanläggningar	7	61 613 174	3 391 809
Summa anläggningstillgångar		268 522 245	207 886 661
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar från koncernföretag		21 835 213	21 131 012
Summa kortfristiga fordringar		21 835 213	21 131 012
Summa omsättningstillgångar		290 357 459	229 017 673
SUMMA TILLGÅNGAR		290 357 459	229 017 673

FR

W
82
M
P

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		-100 000	-100 000
Summa bundet kapital		-100 000	-100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		360 636	24 881
Överkurs, kvittningsemission HK		-9 900 000	-9 900 000
Årets resultat		-491 040	335 755
Summa fritt kapital		-10 030 404	-9 539 364
Summa eget kapital		-10 130 404	-9 639 364
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	8	-274 535 535	-214 535 535
Summa långfristiga skulder		-274 535 535	-214 535 535
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-2 928 529	-2 525 092
Kortfristiga skulder		0	-259
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter		-2 615 394	-2 317 423
Aktuella skatteskulder		-147 597	
Summa kortfristiga skulder		-5 691 520	-4 842 774
Summa skulder		-280 227 055	-219 378 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-290 357 459	-229 017 673

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H' and several smaller initials.

Eget kapital

	<u>Bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>		
	<u>Aktie-kapital</u>	<u>Över-kurs-fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital				
2018-12-31	100 000	9 900 000	-360 636	9 639 364
Årets resultat			491 040	491 040
Eget kapital				
2019-12-31	100 000	9 900 000	130 404	10 130 404

R

LF
50
24
B⁸²

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	Not	2019	2018
Den löpande redovisningen			
Årets resultat		491 040	-335 755
Justering för av- och nedskrivningar		5 833 490	4 562 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 324 530	4 226 921
Ökning (+) minskning (-) kortfristiga skulder		848 748	4 833 149
Kassaflöde från den löpande redovisningen		7 173 278	9 060 070
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-66 469 077	-212 449 337
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 469 077	-212 449 337
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		60 000 000	214 535 535
Kvittningsemission		0	9 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		60 000 000	224 485 535
Årets kassaflöde		704 201	21 096 268
Likvida medel från årets början		21 131 012	34 744
Likvida medel från årets slut		21 835 213	21 131 012



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'WF', '82', and several illegible marks.

Not 1 Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3)

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med förra året.

Intäkter

Hallsbergs bostads AB's intäkter består av bostadshyror. De faktureras månaden innan intäkter bokförs. Således finns det inga fordringar utan en kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår uppgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Uppgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster rörelsekostnader, försäljningskostnader och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.



9
30 M 24 B W

Följande avskrivningstider tillämpas

Hysesfastighet, befintliga

Platta, stomme	40 år
Fasad, yttertak, fönster	25 år
Ventilation, övrig bygg	15 år
Markanläggning	15 år
Övrig byggnation	10 år

Hysesfastighet, nyprod

Stomme, grund	100 år
Stomkomplettering	100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster, dörrar	50 år
Ventilation, inkl styr	25 år
Hissar, ledningssystem	50 år
Värme, sanitet	25 år
EI	50 år
Övrig bygg	50 år

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentet effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Likvida medel

Moderföretaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Upplysningar om närstående

Hallsbergs kommun (2120001926)

Säte i Hallsberg

R

VF
22
10 M 24 B

RESULTATRÄKNING

Not 2: Verksamhetens intäkter

	2019	2018
Blockhyror	10 503 554	7 448 669
Bostadshyror	11 478 923	8 681 439
Garagehyror	245 455	209 715
Summa	22 227 932	16 339 822

Not 3: Verksamhetens kostnader

Förvaltningskostnader	- 4 137 660	- 3 103 245
Verksamhetskostnader	- 7 484 400	- 6 043 527
Fastighetsskatt	- 73 034	
Övriga kostnader	- 985 160	- 2 120 969
Summa	- 12 680 254	- 11 267 741

Not:4 Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	- 5 833 492	- 4 562 677
Nedskrivning		
Summa	- 5 833 492	- 4 562 677

Not:5 Finansiella kostnader

Räntekostnader långfristiga lån	- 2 383 806	- 690 061
Räntekostnader, inkasso. avg.	- 835	- 177
Bankkostnader	- 4 569	- 5 331
Borgensavgift	- 686 339	- 149 590
Summa	- 3 075 549	- 845 159

R

BALANSRÄKNING

Not:6 Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
Mark, byggnader och tekniska anläggningar		
Ingående bokfört värde	204 494 851	-
Nyanskaffningar	8 150 775	209 057 527
Försäljning mm		
Nedskrivning		
Årets avskrivningar	- 5 827 031	- 4 562 676
Reavinst	-	-
Omklassificeringar	-	-
Summa	206 818 595	204 494 851
Maskiner och inventarier		
Årets anskaffningar	96 939	
Årets avskrivning	- 6 462	-
Summa	90 477	
Not:7 Pågående anläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	3 391 810	-
Under året nedlagda kostnader	58 221 364	3 391 810
Under året genomförda om		
Omklassificeringar	-	-
Summa	61 613 174	3 391 810
Bokfört värde per fastighetskategori:		
Markreserv	4 615 535	4 615 535
Hysesbostad	99 395 270	103 782 636
Omsorgsbostäder	102 807 791	96 096 680
Pågående byggnadsarbeten (0 år)	61 613 174	3 391 810
Summa	268 431 770	207 886 661
Not:8 Långfristiga skulder		
Långfristiga lån	- 274 535 535	- 214 535 535
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa	- 274 535 535	- 214 535 535

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 274 535 535:- till betalning senare än fem år efter balansdagen.



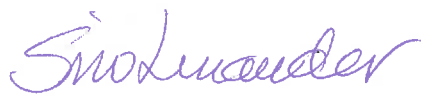
Hallsberg 2020- 05 - 12



Andreas Svahn



Torbjörn Appelqvist




Siv Lunander



Anders Lycketeg




Jimmy Olsson



Lena Fagerlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har angivits 2020- 05 - 29



Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hallsbergs bostads AB, org.nr 556875-3114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hallsbergs bostads AB för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hallsbergs bostads ABs 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hallsbergs bostads AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hallsbergs bostads AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Hallsbergs bostads AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 29 maj 2020



Peter Söderman
Auktoriserad revisor