

Årsredovisning

för

Essunga Bostäder AB

556526-4826

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Essunga Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Essunga Bostäder AB är ett helägt bolag av Essunga kommun.

Styrelsen har bestått av följande ledamöter, valda av kommunfullmäktige i Essunga kommun:

	<u>Ordinarie</u>	<u>Suppleanter</u>
Ordförande	Fredrik Almgren Sophie Sundkvist Maria Radivoi Lars-Göran Andersson	Robert Johansson Joakim Svensson Jacob Johansson Agneta Lundell
Vice ordförande	Sören Fredlund	Jörgen Lindh
Revisorer	Christer Holmstrand Carl Dicander	Mattias Byggmark Jan Därmemyr

Mats Olsson har varit VD under året.

Det har hållits 11 styrelsesammanträden under året.

Bolagets syfte är att med iakttagande av kommunala likställighets- och självkostnadsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Enligt ägardirektiv ska bolaget, på affärsmässiga grunder, förvalta och producera attraktiva och prisvärda bostäder samt lokaler som naturligt kan samordnas med bolagets förvaltning av bostäder. Bolaget skall i samverkan med kommunen verka för att attraktiva och prisvärda bostäder alltid finns att tillgå.

Essunga Bostäder AB har enligt bolagsordningen till föremål för sin verksamhet att inom Essunga kommun förvärva och äga fastigheter eller tomträtter.

Företaget skall bygga och förvalta bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar och serviceinrättningar samt affärslägenheter och lokaler för hantverk samt bedriva fastighetsförvaltningstjänster och härmed förenlig verksamhet.

Fastighetsbeståndet inrymde 2020:

317 lägenheter,

34 lokaler,

23 garage och

112 platser för motorfordon.

Företaget har sitt säte i Nossebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Essunga Bostäder AB uppförde under 2020 ett så kallat SABO Kombohus med två våningar innehållandes totalt 16 stycken lägenheter, i form av 1:or och 2:or, på 35 kvm respektive 45 kvm med lägenhetsförråd är placerat i källare. Arbetena startade i september 2019 och inflyttning ägde rum vid månadskiftet juli/augusti 2020. Huset har adress Forsgatan 3.

Totalrenovering av fastighet Gullregnet 10 i samarbete med SBO (Statens Bostads Omvandlingsbolag) startades under 2019. Fastigheten färdigställdes i oktober 2020 och är ett 65+ boende, vilket innebär att för att kunna hyra en lägenhet i fastigheten måste den som står på hyreskontraktet vara 65 år eller äldre. I huset finns totalt 14 stycken lägenheter på tre våningsplan med hiss. Lägenheterna har antingen egen uteplats eller balkong. Lägenhetsstorlekarna i denna fastighet är 1, 2 och 3 rum och kök. Huset är placerat centralt i Nossebro med ny adress Hagagatan 18.

I början av 2020, den 5 januari drabbades bolaget av en väsentlig händelse i form av brand, i fastighet Kajan 13 med adress Spannmålgatan 5A-B i Nossebro. Samtliga hyresgäster i de 13 lägenheterna kunde evakueras snabbt och effektivt, då personal från både bolaget samt Räddningstjänst var snabbt på plats. Fyra av lägenheterna blev totalt utbrända och övriga nio blev kraftigt vattenskadade efter långvarig brandbekämpning. Man fann temporärt boende till samtliga boende genom olika lokala lösningar. I dialog med bolagets försäkringsbolag påbörjades en saneringsprocess samt samtal om hur bolaget skulle hantera situationen framleddes, vilket resulterade i beslutet att riva fastigheten.

I samband med förändringar inom Samhällsbyggnadssektorn, övergick ett större fastighetsägaransvar gällande kommunala fastigheter till Essunga Bostäder AB. Förändringen innebär att inte bara förvaltning av kommunala lokaler hanteras av Essunga Bostäder AB utan även ansvar för investeringar som skall utföras.

Bolagets VD har medverkat i att ta fram nya riktlinjer gällande kommunens Bostadsförsörjningsprogram, vilket är ute på remiss första kvartalet 2021.

Essunga kommun har i sin ägarroll tagit fram samt beslutat om nytt ägardirektiv för Essunga Bostäder AB. En delegation från bolaget har medverkat i framtagandet.

Styrelsen har jobbat fram samt antaget en ny affärsplan för 2021-2023.

Avslutningsvis har den pågående pandemin haft hög påverkan på 2020, precis som för övriga världen. Bolagets VD har ingått i kommunens krisledningsgrupp samt hela verksamheten har löpande justerats i takt med ständigt nya restriktioner.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	45 180	37 493	35 064	34 886	33 126
Resultat efter finansiella poster	-12 391	-11 031	-2 970	-1 219	1 723
Soliditet (%)	9	8	11	8	11

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 000 000	14 370 265	90 000	-3 345 777	-8 923 851	13 190 637
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-8 923 851	8 923 851	0
Uppskrivning av fastighet		11 692 444				11 692 444
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-552 584		552 584		0
Årets resultat					-9 076 397	-9 076 397
Belopp vid årets utgång	11 000 000	25 510 125	90 000	-11 717 044	-9 076 397	15 806 684

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 717 044
årets förlust	-9 076 397
	-20 793 441
behandlas så att i ny räkning överföres	-20 793 441

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	45 180 188	37 493 484
Rörelsens sidointäkter	4	3 512 124	382 255
		48 692 312	37 875 739
Rörelsens kostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning	5	-27 621 535	-22 449 579
Övriga externa kostnader		-2 577 771	-2 616 908
Personalkostnader	6	-9 292 766	-9 231 273
Avskrivn/nedskrivn av materiella anl tillgångar		-19 591 115	-13 562 180
Övriga rörelsekostnader		-949 268	0
		-60 032 455	-47 859 940
Rörelseresultat		-11 340 143	-9 984 201
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	61 010	55 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 111 904	-1 102 411
		-1 050 894	-1 046 632
Resultat efter finansiella poster		-12 391 036	-11 030 833
Resultat före skatt		-12 391 036	-11 030 833
Skatt på årets resultat		3 314 639	2 106 982
Årets resultat		-9 076 397	-8 923 851

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	155 678 427	130 722 583
Inventarier, verktyg och installationer	10	376 682	479 968
Påg. nyanläggn o förskott materiella anläggningstillg.	11	574 800	14 921 016
		156 629 909	146 123 567
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	118 522	110 363
		118 522	110 363
Summa anläggningstillgångar		156 748 431	146 233 930
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		215 573	283 568
		215 573	283 568
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		341 340	3 363 194
Fordringar hos koncernföretag	13	9 690 301	5 605 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 303 869	3 314 624
		11 335 510	12 283 037
<i>Kassa och bank</i>		3 575 415	305 082
Summa omsättningstillgångar		15 126 498	12 871 687
SUMMA TILLGÅNGAR		171 874 929	159 105 617

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 11 000 aktier		11 000 000	11 000 000
Uppskrivningsfond	15	25 510 125	14 370 265
Reservfond		90 000	90 000
Summa bundet eget kapital		36 600 125	25 460 265
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 717 044	-3 345 777
Årets resultat		-9 076 397	-8 923 851
Summa fritt eget kapital		-20 793 441	-12 269 628
Summa eget kapital		15 806 684	13 190 637
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 422 935	1 704 018
Summa avsättningar		1 422 935	1 704 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	146 224 753	132 197 917
Summa långfristiga skulder		146 224 753	132 197 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 823 164	2 223 164
Förskott från kunder		1 683 662	1 245 983
Leverantörsskulder		1 474 036	5 435 997
Aktuella skatteskulder		100 333	100 053
Övriga skulder		946 223	1 115 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 393 139	1 892 379
Summa kortfristiga skulder		8 420 557	12 013 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 874 929	159 105 617

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 391 036	-11 030 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		20 540 381	14 416 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 149 345	3 386 127
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		67 995	43 921
Förändring av kundfordringar		3 021 855	-3 010 733
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 074 328	-5 145 246
Förändring av leverantörsskulder		-3 961 962	2 952 011
Förändring av kortfristiga skulder		-230 526	1 627 151
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		-3 176 966	-3 532 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 972 379	-146 769
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-16 320 725	-15 428 302
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1	1
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-8 159	-9 506
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 328 883	-15 437 807
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		17 000 000	13 500 000
Amortering av lån		-2 373 164	-1 882 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 626 836	11 617 910
Årets kassaflöde		3 270 332	-3 966 666
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		305 082	4 271 748
Likvida medel vid årets slut		3 575 414	305 082

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivning tillämpas:

Komponent	Nyttjande- period (år)
Stomme och grund	100
Markanl, innerväggar, yttertak, fasad, el	45
Fönster, dörrar, VS, köksinredning	40
Ventilation, transport (hiss)	25
Inre ytskikt, vitvaror, styr- och övervakn	15

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Not 2 Försäljning till koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Andel försäljning till Essunga kommun %	17	51
	17	51

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Bostäder	21 040 024	20 914 524
Garage	221 270	225 160
Lokaler	911 655	825 584
TV-box avgift	118 960	139 855
	22 291 909	22 105 123
Hyresbortfall outhyrt	-427 211	-1 185 183
Hyresrabatt	-379 451	-274 434
	-806 662	-1 459 617
Övriga intäkter	335 214	256 095
	335 214	256 095
Ersättning förvaltningsuppdrag	23 359 727	16 591 883
	23 359 727	16 591 883

Not 4 Rörelsens sidointäkter

	2020	2019
Rörelsens sidointäkter	-3 512 124	-382 255
	-3 512 124	-382 255

Not 5 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2020	2019
Underhållskostnader		
Köpt underhåll och reparationer	-18 912 969	-11 155 792
Egna arbeten	-1 076 387	-951 721
	-19 989 356	-12 107 513
Skötselkostnad		
Förbrukningsmaterial	-346 602	-589 818
Köpta skötseljänster	-1 096 574	-3 353 277
Reparation köpta tjänster	-372 374	-515 288
	-1 815 550	-4 458 383
Uppvärmning		
Uppvärmning olja/el	0	-504 481
Uppvärmning med fjärrvärme	-2 370 433	-2 063 366
	-2 370 433	-2 567 847
Övrig förbrukning		
Elförbrukning	-721 304	-759 811
Vattenavgifter	-939 876	-839 585
Sophantering	-490 879	-455 997
Kabel-TV	-400 718	-376 476
Port- och hisstelefon	-4 929	0
	-2 557 706	-2 431 869

Risikkostnader		
Försäkringskostnader	-399 330	-428 293
Självrisk	-48 000	0
	-447 330	-428 293
Hysesgästernas medel		
Boinflytandemedel	-7 385	-8 900
Förhandlingsersättning, fritidsmedel	-45 504	-46 057
	-52 889	-54 957
Övrigt		
Fastighetsskatt	-387 884	-400 719
	-387 884	-400 719
	-27 621 148	-22 449 581

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	4
Män	13	12
	16	16
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	6 677 874	6 478 270
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 896 105	2 153 411
Pensionskostnader	582 307	538 052
	9 156 286	9 169 733
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	9 156 286	9 169 733
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Återbäring	30 578	22 727
Utdelning	2 000	7 978
Ränteintäkter	28 432	25 073
	61 010	55 778

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader fastighetslån	-775 851	-795 082
Borgensavgift Essunga kommun	-336 053	-307 008
Övriga räntor	0	-321
	-1 111 904	-1 102 411

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 921 079	155 919 574
Inköp	30 666 941	666 662
Försäljningar/utrangeringar	-1 866 898	-1 665 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 721 122	154 921 079
Ingående avskrivningar	-32 797 067	-30 147 480
Försäljningar/utrangeringar	917 630	810 376
Årets avskrivningar	-4 065 880	-3 459 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 945 317	-32 797 067
Ingående uppskrivningar	18 500 000	9 000 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-401 429	
Årets uppskrivningar	14 726 000	9 500 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-695 949	-401 429
Utgående ackumulerade uppskrivningar	32 128 622	18 098 571
Ingående nedskrivningar	-9 500 000	
Årets nedskrivningar	-14 726 000	-9 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 226 000	-9 500 000
Utgående redovisat värde	155 678 427	130 722 583

Not 10 Inventarier, verktyg, fordon och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 902 226	3 066 983
Försäljningar/utrangeringar		-164 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 902 226	2 902 226
Ingående avskrivningar	-2 422 258	-2 386 227
Försäljningar/utrangeringar		164 757
Årets avskrivningar	-103 286	-200 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 525 544	-2 422 258
Utgående redovisat värde	376 682	479 968

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 921 016	159 376
Inköp	574 800	14 908 810
Omklassificeringar mm	-14 921 016	-147 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 800	14 921 016
Utgående redovisat värde	574 800	14 921 016

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Swedbank *	23 217	23 217
Medlemsinsats HBV	40 000	40 000
Innestående återbäringsmedel HBV	55 305	47 146
Redovisat värde	118 522	110 363
Utgående redovisat värde	118 522	110 363

* Avser 421 st aktier SWEDBANK A med börsvärde 60 674,52 SEK

Not 13 Koncernmellanhavanden

	2020-12-31	2019-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	9 832 975	5 006 294
Upplupna kundfakturor	174 685	230 333
Fakturaskulder	-18 671	-873
Upplupen kostnad	-16 561	-17 943
Förskottsbetalda hyror	-282 127	-321 763
Kundfordringar	0	709 171
9 690 301	5 605 219	

Bolaget är anslutet till Essunga kommuns koncernkonto.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt	77 380	20 386
Förutbetalda försäkringskostnader	561 211	398 236
Övriga poster	665 278	2 896 002
1 303 869	3 314 624	

Not 15 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	14 370 265	9 000 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	11 692 444	5 689 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-552 584	-318 735
Belopp vid årets utgång	25 510 125	14 370 265

Not 16 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	134 932 097	123 305 261
	134 932 097	123 305 261

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	82 654	55 736
Upplupna semesterlöner	452 399	462 687
Avräkning sociala avgifter o arbetsgivaravgifter	355 184	314 336
Upplupna utgiftsräntor	94 496	80 292
Övriga upplupna kostnader	408 407	979 328
	1 393 140	1 892 379

Not 18 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo garantiförbindelse	129 140	134 895
	129 140	134 895

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Nossebro den 8 mars 2021

Fredrik Almgren
Ordförande

Maria Radivoi

Sören Fredlund

Sophie Sundquist

Lars-Göran Andersson

Anna Liedholm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christer Holmstrand
Auktoriserad revisor

Carl Dicander
Lekmannarevisor
Utsedd av kommunfullmäktige i Essunga kommun

Deltagare

ESSUNGA BOSTÄDER AKTIEBOLAG 556526-4826 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredrik Almgren

Fredrik Almgren
moderat@almgren.cc

2021-03-08 14:31:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SÖREN FREDLUND

Sören Fredlund
soren@nordiskainomhusklimat.se

2021-03-08 14:36:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOPHIE SUNDQUIST

Sophie Sundquist
Sophie.Sundquist@essunga.se

2021-03-08 14:36:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA RADIVOI

Maria Radivoi
Maria.Radivoi@essunga.se

2021-03-08 14:39:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-GÖRAN ANDERSSON

Lars-Göran Andersson
Lars-Goran.Andersson@essunga.se

2021-03-08 14:42:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Christina Liedholm

Anna Liedholm
Anna.Liedholm@essunga.se

2021-03-08 14:45:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-08 14:46:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER HOLMSTRAND

Datum

Christer Holmstrand

Auktoriserad revisor

christer.holmstrand@pwc.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-03-08 14:49:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL DICANDER

Datum

Carl Digander

Lekmannarevisor

Carl.Dicander@essunga.se

Leveranskanal: E-post