

# Tjörns Bostads AB



Årsredovisning 2017



**Tjörns Bostads AB**  
**Org nr 556530-7260**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- förändringar i eget kapital	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen och verkställande direktören för Tjörns Bostads AB (556530-7260) med säte i Tjörns kommun, får härmed avge redovisning för bolagets verksamhetsår 2017.

Tjörns Bostads AB äger och förvaltar bostäder samt lokaler för kommunal verksamhet. Bostäderna består av 611 lägenheter varav 162 är kategoriboende som hyrs av Tjörns kommun.

Verksamhetslokalerna omfattar 34 anläggningar. 2008 förvärvade Tjörns Bostads AB de flesta av kommunens fastigheter och förvaltar och administrerar idag en byggnadsyta på cirka 100.000 m<sup>2</sup>. Bolaget ägs i sin helhet av Tjörns Kommunala Förvaltnings AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Innevarande år***

I Källekärr projekterade vi energieffektiva, billiga bostäder med bra kvalitet för att möta behovet av den kategorin boende. Inflyttning är beräknad till 1 mars 2018.

Ett nytt LSS-boende i Skärhamn uppfördes i enlighet med budgeterad kostnad. Vi köpte under året även 16 nya lägenheter i Höviksnäs där vi erhöll investeringsbidrag och därmed hade möjlighet att erbjuda lägre hyresnivåer.

Hela Rönnängs skola fick evakueras i omgångar i och med renovering av skolan. Eleverna flyttade bland annat in i Långekärns skolas befintliga skollokaler samt tillhörande moduler. Även Klädesholmens skola återställdes till skola för att husera elever från Rönnängs skola under tiden som Rönnängs skola renoverades.

För att möta ökande antal förskolebarn på Tjörn uppfördes fyra nya avdelningar förskola i moduler vid Myggenäs Skola.

Som ett led i våra energi- och miljömål investerades i ny bergvärmeanläggning på Häggvallsskolan. Investeringen kommer ge en besparing om ca 370 ton växthusgaser per år jämfört med tidigare års oljeeldning. Även vid övriga nybyggnationer har bolaget under året investerat i solceller och solfångare. Samtidigt har vi fortsatt att byta ut energikrävande ventilationsaggregat till nya effektiva aggregat med återvinning av energi.

Vi har fortsatt haft hög prioritet på underhållsarbeten för att kunna bibehålla en långsiktigt hållbar förvaltning av våra bostäder och lokaler. Vi har bland annat utfört renoveringsarbeten på Myrvägen avseende radonproblem. Samtidigt kan vi erbjuda våra hyresgäster där en avsevärd bättre ventilation än tidigare.

Vi har under året aktivt deltagit i kommunens skolutredning och redovisat både idé-förslag till åtgärder samt gjort översiktliga kostnadsberäkningar.

#### ***Framtid***

Vår långtidsplan har uppdaterats och ger i framtiden möjlighet till ca 480 nya lägenheter. I långtidsplanen ingår detaljplan för Dunkavlemyren som fortskrider och blir ett välkommet projekt för bolaget kommande år. Projektering fortskrider av 12-15 bostäder för placering i Nordviksgårde.

Detaljplan för Almöstrand har däremot skjutits på framtiden på grund av trafikutredningar och försenat detaljplanearbete. Vi satsar framöver på att bli mer miljömedvetna i våra byggnationer och kommer projektera för att framöver kunna direktanvända regnvatten för toalettspolning bland annat. För Långekärrens skola och Klädesholmens skola har upphandlingsförfarande inletts i syfte att sälja fastigheterna, men försäljning får dock avvakta tills elever flyttat tillbaka till Rönnängs skola under 2018 efter att renoveringen där är färdigställd.

### Årets resultat

Årets resultat uppgår till 251 tkr. Budgeterat resultat var 2 000 tkr.

### Hyror

Hysesförhandlingar avseende 2017 har genomförts med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Den genomsnittliga höjningen per 2017 och 2018 blir 0,8 %. 2016 blev höjningen 0,85 %.

Verksamhetslokalerna hyrs ut till Tjörns kommun enligt långsiktiga hyresavtal (25 år).

### Styrelse och revisorer

Styrelse och två revisorer har utsetts av Tjörns kommunfullmäktige. En revisor har utsetts av bolagsstämman.

Styrelsen har under året haft fyra sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls 2017-04-12.

### VD

Verkställande direktör för Tjörns Bostads AB är Lars Pettersson.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets resultat	tkr	251	949	2 014	2 746
Hysesintäkter	tkr	105 790	101 900	98 593	95 883
Balansomslutning	Mkr	693	627	612	599
Låneskuld	Mkr	600	533	513	503
Soliditet	%	8,2	9,1	9,1	9,6
Antal lägenheter	st	611	587	587	563

Bolaget tillämpar fr o m 2014 BFNAR 2012:1 vilket lett till anpassningar i 2014 års belopp samt omräkning av jämförelseåret 2013 (se vidare i redovisnings-principer m m).

**Förslag till vinstdisposition (kr)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		44 025 369
Årets vinst		<u>250 836</u>
	kronor	44 276 205
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
I ny räkning balanseras		<u>44 276 205</u>
	kronor	<u>44 276 205</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Hysesintäkter	2	105 790	101 900
Övriga förvaltningsintäkter	3	16 363	15 506
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>122 153</u>	<u>117 406</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5	-59 584	-57 785
Underhållskostnader		-18 180	-17 163
Fastighetsskatt		-1 172	-1 238
Avskrivningar	6	-18 506	-17 070
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-97 442</u>	<u>-93 256</u>
<b>Bruttoresultat</b>	7	24 711	24 150
<b>Centrala administrations- och försäljningskostnader</b>			
Övriga kostnader	8	-7 099	-7 007
<b>Summa centrala administrations- och försäljningskostnader</b>		-7 099	-7 007
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		-2 527	-1 948
<b>Rörelseresultat</b>		15 085	15 195
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 724	-14 221
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-14 723</u>	<u>-14 219</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		362	976
Skatt på årets resultat	10	-111	-27
<b>Årets vinst</b>		<u>251</u>	<u>949</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	11	569 620	546 557
Pågående byggnation	12	38 445	6 472
Mark	13	69 639	67 834
Markanläggningar	14	91	104
Byggnadsinventarier	15	1	30
Maskiner och inventarier	16	4 440	1 660
		<hr/>	<hr/>
		682 236	622 657
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga fordringar		116	171
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>682 352</b>	<b>622 828</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Oljelager		488	415
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		557	546
Fordringar hos Tjörns kommun		1 594	-
Fordringar hos koncernföretag	7	136	-
Övriga kortfristiga fordringar		4 688	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		896	300
		<hr/>	<hr/>
		7 871	2 082
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1 809	1 789
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 168</b>	<b>4 286</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>692 520</b>	<b>627 114</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (29 710 aktier)		2 971	2 971
Uppskrivningsfond	17	8 556	8 806
Reservfond		873	873
		<u>12 400</u>	<u>12 650</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		44 025	43 326
Årets vinst		251	949
		<u>44 276</u>	<u>44 275</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>56 676</u>	<u>56 925</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	6 472	6 472
<b>Summa avsättningar</b>		<u>6 472</u>	<u>6 472</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	600 000	533 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>600 000</u>	<u>533 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	20	9 015	5 450
Leverantörsskulder		10 567	8 268
Skulder till Tjörns kommun	7	-	7 407
Skulder till koncernföretag	7	593	958
Aktuella skatteskulder		305	322
Övriga kortfristiga skulder		830	817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	8 062	7 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>29 372</u>	<u>30 717</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>692 520</u>	<u>627 114</u>

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
<b>Utgående eget kapital</b>						
<b>2016-12-31</b>	<b>2 971</b>	<b>8 806</b>	<b>873</b>	<b>43 326</b>	<b>949</b>	<b>56 925</b>
Överföring resultat fg år	-	-	-	949	-949	-
Förändring uppskrivningsfond	-	-250	-	250	-	-
Utdelning 2017	-	-	-	-500	-	-500
Årets resultat	-	-	-	-	251	251
<b>Utgående balans 2017-12-31</b>	<b>2 971</b>	<b>8 556</b>	<b>873</b>	<b>44 025</b>	<b>251</b>	<b>56 676</b>

Aktiekapitalet består av 29 710 st aktier med ett kvotvärde om 100 kr.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster exkl fastighetsskatt		16 257	16 433
Avskrivning/nedskrivning		18 506	17 070
Erhållen ränta		1	2
Erlagd ränta		-14 724	-14 221
Betald fastighetsskatt		-1 172	-1 238
		<u>18 868</u>	<u>18 046</u>
Ökning/minskning varulager		-73	-48
Ökning/minskning kundfordringar		-11	-467
Ökning övriga kortfristiga fordringar		-5 771	1 329
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 299	-1 733
Ökning övr. kortfr. rörelseskulder		-3 644	-3 982
		<u>11 668</u>	<u>13 145</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11, 12	-78 203	-33 832
Ökning/minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar		55	7
		<u>-78 148</u>	<u>-33 825</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		67 000	20 000
Utbetald utdelning		-500	-
		<u>66 500</u>	<u>20 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		20	-680
<b>Likvida medel vid årets början</b>		1 789	2 469
		<u>1 809</u>	<u>1 789</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%). Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Tjörns Kommunala Förvaltnings AB (org. nr. 556755-3572) med säte i Tjörns kommun. Moderföretag för hela koncernen är Tjörns kommun (org.nr. 212000-1306) med säte i Tjörns kommun.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter intäktsredovisas i enlighet med effektiv avkastning.

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Se vidare not 4.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella upp- och nedskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader/bostäder	50 år
Byggnader/verksamhetslokaler	33 år
Markanläggningar och övriga ombyggnader	20 år
Byggnadsinventarier	15 år
Inventarier	5 år

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### **Varulager**

Oljelagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

### **Fodringar, skulder och avsättningar**

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fodringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fodringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare not 19.

#### **Säkring av bolagets räntebindning**

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten räntekostnader. Avtal som avslutas i förtid med överskott periodiseras över avtalets löptid. Eventuella över- eller undervärden i ränteswopen påverkar ej bolagets balans- eller resultaträkning.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

### **Bedömningar och uppskattningar**

Avser för bolaget främst bedömning av befarade kundförluster, vilka dock inte uppgår till några väsentliga belopp. Bolaget bedömer även eventuella nedskrivningsbehov, vilket dock inte bedömts föreligga.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Bolagets verksamhet utvecklas enligt budget och bedöms inte avvika väsentligt från föregående år.

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bostäder	45 110	43 570
Lokaler inkl bränsle	60 438	57 866
P-platser	750	676
Övriga hyresintäkter/hyresbortfall	-508	-212
Summa	<u>105 790</u>	<u>101 900</u>

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kabel-TV avgift	514	499
Återvunna hyres- och kundfordringar	30	36
Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag samt verksamhetservice)	2 635	2 655
Övriga intäkter	382	245
Intäkter lokalvård mm.	12 802	12 070
Summa	<u>16 363</u>	<u>15 505</u>

**Not 4      Operationella leasingavtal**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	2 843	2 197
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	2 483	1 834
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	5 062	3 801
	<u>10 388</u>	<u>7 832</u>

**Not 5      Personal**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	32	32
Män	22	22
	<u>54</u>	<u>54</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	968	962
Löner och ersättningar till övriga anställda	17 508	17 007
	<u>18 476</u>	<u>17 969</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 736	5 777
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	62	100
Pensionskostnader för övriga anställda	1 229	1 979
	<u>25 503</u>	<u>25 825</u>
Totalt	<u>25 503</u>	<u>25 825</u>

2017                      2016

Avgångsvederlag eller övriga förpliktelser finns ej för styrelseledamöter, suppleanter eller VD.

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	1	1
Män	4	4
	–	–
Summa	<u>5</u>	<u>5</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
	–	–
Totalt	<u>6</u>	<u>6</u>

**Not 6      Avskrivningar**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	17 894	16 826
Markanläggningar	13	13
Byggnadsinventarier	28	28
Maskiner och inventarier	570	202
Summa	<u>18 505</u>	<u>17 069</u>



**Not 7 Transaktioner med närstående**

	<u>17-12-31</u>	<u>16-12-31</u>
<b>Uppgifter om moderföretaget</b>		
Moderföretag i den koncern där Tjörns Bostads AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Tjörns Kommunala Förvaltnings AB, 556755-3572, Tjörns kommun.		
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	(%) 12%	15%
Försäljning	(%) 79%	81%
Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Alla uppgifter i kr.		
<b>Inköp av varor och tjänster från närstående</b>		
Tjörns kommun	-7 773 660	-10 233 189
Tjörns Måltids AB	-	-
Tjörns Miljö AB	-	-
Tjörns Hamnar AB	-2 058 220	-2 043 125
Summa	<u>-9 831 880</u>	<u>-12 276 314</u>
<b>Försäljning av varor och tjänster till närstående</b>		
Tjörns kommun	90 022 008	88 621 119
Tjörns Miljö AB	-	-
Tjörns Hamnar AB	825 708	227 546
Tjörns Måltid AB	<u>6 125 739</u>	<u>6 138 730</u>
Summa	<u>96 973 455</u>	<u>94 987 395</u>
<b>Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående</b>		
Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.		
<u>Fordringar på närstående</u>		
Tjörns kommun	9 316 632	2 062 197
Tjörns Miljö AB	-	-
Tjörns Måltids AB	649 313	4 988
Tjörns Hamnar AB	-	-
Summa	<u>9 965 945</u>	<u>2 067 185</u>
<u>Skulder till närstående:</u>		
Tjörns kommun	-7 722 704	-9 468 902
Tjörns Måltids AB	-513 187	-507 604
Tjörns Hamnar AB	-592 711	-455 678
Tjörns Miljö AB	-	-
Summa	<u>-8 828 602</u>	<u>-10 432 184</u>
Saldo på koncernkonto tillhörigt Tjörns kommun	-9 014 989	-5 450 073

**Not 8 Ersättning till revisorerna**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Revision</u>		
Ernst & Young	97	98
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
Ernst & Young	66	-
Summa	<u>163</u>	<u>98</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader	13 710	13 366
Borgensavgift Tjörns kommun	1 014	856
Summa	<u>14 724</u>	<u>14 222</u>

Borgensavgift utgår ej avseende lån kopplade till verksamhetslokaler hyrda av ägaren Tjörns kommun, mot bakgrund av hyresavtalets utformning.

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuell skatt	-120	-27
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	247
Förändring av uppskjuten skattfordran avseende underskottsavdrag	-	-247
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	9	-
<b>Summa</b>	<u>-111</u>	<u>-27</u>

**Avstämning av effektiv skattesats**

Redovisat resultat före skatt	362	976
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	80	215
Skatteeffekt av		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	2	14
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-247
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	38	45
Skatt hänförlig till tidigare år	-9	-
<b>Redovisad skatt</b>	<u>111</u>	<u>27</u>

**Not 11 Byggnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	719 017	687 201
Årets investering	48 303	31 816
Offentligt investeringsbidrag	-7 346	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	759 974	719 017
Ingående avskrivningar	-155 710	-138 884
Årets avskrivningar	-17 894	-16 826
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 604	-155 710
Ingående uppskrivningar	12 500	12 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 500	12 500
Ingående nedskrivningar	-29 250	-29 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 250	-29 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>569 620</u>	<u>546 557</u>
<b>Redovisat värde</b>	569 620	546 557
<b>Verkligt värde</b>	915 988	876 761

**Beräkning av verkligt värde**

Verkligt värde har beräknats baserat på extern värdering 2014, med tillägg för anskaffningsvärdet för nyinvesteringar under perioden 2015-2017

**Övriga upplysningar**

Av utgående restvärde avser ca 46 % bostäder och 54 % verksamhetslokaler i huvudsak hyrda av ägaren Tjörns kommun.

**Not 12 Pågående byggnation**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 472	6 083
Årets investering	72 930	32 204
Årets aktivering byggnad	-40 957	-31 816
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 445</u>	<u>6 471</u>

**Not 13 Mark**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	72 084	71 496
Årets investering	1 804	588
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 888	72 084
Ingående nedskrivning	-4 250	-4 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 250	-4 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>69 638</u>	<u>67 834</u>

**Not 14 Markanläggning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	260	260
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260	260
Ingående avskrivningar	-156	-143
Årets avskrivningar	-13	-13
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169	-156
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>91</u>	<u>104</u>

**Not 15 Byggnadsinventarier**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	424	424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424	424
Ingående avskrivningar	-394	-366
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerade avskrivningar	-422	-394
Utgående restvärde enligt plan	<u>2</u>	<u>30</u>

**Not 16 Maskiner och inventarier**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 477	5 465
Årets förändringar		
Årets investering	3 350	1 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 827	6 477
Ingående avskrivningar	-4 817	-4 615
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-570	-202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 387	-4 817
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 440</u>	<u>1 660</u>

**Not 17 Uppskrivningsfond**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående saldo	8 806	9 056
Överföring till fritt eget kapital	-250	-250
Utgående saldo	<u>8 556</u>	<u>8 806</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Belopp vid årets början	6 472	6 472
	<u>6 472</u>	<u>6 472</u>

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till avvikelser mellan skattemässigt avdragsgilla avskrivningar respektive planenliga avskrivningar på fastigheter.

**Not 19 Långfristiga skulder**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	600 000	533 000
Summa	600 000	533 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Summa	0	0
Summa räntebärande skulder	<u>600 000</u>	<u>533 000</u>

600 000 ryms inom beviljad kreditram förmedlad av bolagets ägare Tjörns kommun. Inom kreditramen erhålls lån vilka för närvarande omsätts efter 12 månader.

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Räntebindningstid**

	<u>2017 (Mkr)</u>	<u>2016 (Mkr)</u>
< 1 år	300,0	143,0
1 år - 2 år	0,0	90,0
2 år - 3 år	95,0	0,0
3 år - 4 år	165,0	95,0
4 år - 5 år	40,0	165,0
> 5 år	0,0	40,0
Summa	<u>600,0</u>	<u>533,0</u>

Som säkerhet för bolagets lån finns kommunal borgen.

**Ränteswap**

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker inom ramarna för bolagets finanspolicy. Räntebindning och kapitalbindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 390 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,83 år och den genomsnittliga skuldräntan per 2017-12-31 uppgår till 2,20 %.

Eventuella över- eller undervärden i ränteswapen påverkar ej bolagets balans- eller resultaträkning under innevarande period.

Marknadsvärdet som avser löptider på ränteswapar t.o.m. 2021 uppgår till -28 693 tkr.



**Not 20 Checkräkningskredit**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Beviljad kredit	20 000	20 000
Utnyttjad kredit	-9 015	-5 450

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 483	1 538
Upplupna semesterlöner	2 193	2 323
Förutbetalda hyresintäkter	2 655	2 333
Övriga poster	1 731	1 300
Summa	<u>8 062</u>	<u>7 494</u>

Wallhamn 2018-03-21

Lars Pettersson  
Verkställande direktör

Rolf Persson  
Ordförande

Hans Kristensson  
1:e vice ordförande

Leif Göbel  
2:e vice ordförande

Rigmor Friis

Bengt-Arne Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Bjarne Fredriksson  
Auktoriserad revisor