

Tjörns Bostads AB



Rönnängs skola

Årsredovisning 2018

Tjörns Bostads AB
Org nr 556530-7260

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|-------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - förändringar i eget kapital | 7 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - noter | 9 |

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 2018.

Tjörns Bostads AB äger och förvaltar bostäder samt lokaler för kommunal verksamhet. Bostäderna består av 627 lägenheter och ett åttiotal lokaler på de flesta orter i kommunen. Förutom lägenheter och lokaler har vi servicebostäder och gruppboenden. Merparten av de bostäder vi äger byggdes under 80- och 90-talet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innevarande år

- Ett flerbostadshus med 16 lägenheter i Källekärr har färdigställts.
- Byte av energikrävande ventilationsaggregat till aggregat med återvinning av energi har skett under året.
- En ny bergvärmearläggning har tagits i drift på Häggvallsskolan.
- Verksamhetsmål för bolaget kopplade till Kommunfullmäktiges budgetmål har beslutats.

Framtid

- Fokus på målstyrning och Tjörns kommuns styrmodell.
- Införa verksamhetsanpassade IT-system i syfte att skapa högre inre effektivitet.
- Uppnå en hållbar nyproduktion med 20 lägenheter per år från år 2020.
- Utöka arbetet med Tjörns prioriterade miljömål.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 4 100 tkr. Budgeterat resultat uppgick till 2 000 tkr. Det förbättrade resultatet jämfört med budget beror till största del på lägre räntekostnader 2018 jämfört med föregående räkenskapsår.

Hyror

Hyresförhandlingar avseende 2019 har genomförts med Hyresgästföreningen i Västra Sverige. Den genomsnittliga höjningen är 1,8 % för 2019. Bolaget kommer tillsammans med Hyresgästföreningen att under 2019 inleda fördjupat samarbete kring kartläggning och prioritering av framtida planerat underhåll i våra hyresbostäder.

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 2018-04-12.

VD

Tillförordnad VD från och med 2018-08-01 är Solbritt Törnqvist.

VD fram till och med 2018-07-31 var Lars Pettersson.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årets resultat | tkr | 4 100 | 251 | 949 | 2 014 |
| Hysesintäkter | tkr | 113 947 | 105 790 | 101 900 | 98 593 |
| Balansomslutning | Mkr | 692 | 693 | 627 | 612 |
| Låneskuld | Mkr | 600 | 600 | 533 | 513 |
| Soliditet | % | 8,8 | 8,2 | 9,1 | 9,1 |
| Antal lägenheter | st | 627 | 611 | 587 | 587 |

Förslag till vinstdisposition (kr)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|------------|
| Balanserade vinstmedel | 44 526 205 |
| Årets vinst | 4 100 426 |

kronor 48 626 631

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
I ny räkning balanseras

48 626 631

kronor 48 626 631

| Resultaträkning | Not | 2018 | 2017 |
|--|------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 | | |
| Hysesintäkter | 2 | 113 947 | 105 790 |
| Underhållskostnader | | -18 765 | -18 180 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 17 766 | 16 363 |
| Summa driftsnetto | | 112 948 | 103 973 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftkostnader | 4, 5 | -62 453 | -59 584 |
| Fastighetsskatt | | -1 237 | -1 172 |
| Avskrivningar | 6 | -19 839 | -18 506 |
| Summa fastighetskostnader | | -83 529 | -79 262 |
| Bruttoresultat | 7 | 29 419 | 24 711 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | | | |
| Övriga kostnader | 8 | -8 048 | -7 099 |
| Summa centrala administrations- och försäljningskostnader | | -8 048 | -7 099 |
| Övriga rörelsekostnader | | -4 224 | -2 527 |
| Rörelseresultat | | 17 147 | 15 085 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -12 091 | -14 724 |
| Summa finansiella poster | | -12 090 | -14 723 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 057 | 362 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -957 | -111 |
| Årets vinst | 11 | 4 100 | 251 |

| Balansräkning | Not | 2018 | 2017 |
|--|------------|-------------|-------------|
| Tillgångar | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader | 12 | 589 822 | 569 620 |
| Pågående byggnation | 13 | 17 838 | 38 445 |
| Mark | 14 | 70 420 | 69 639 |
| Markanläggningar | 15 | 1 903 | 91 |
| Byggnadsinventarier | 16 | - | 1 |
| Maskiner och inventarier | 17 | 3 693 | 4 440 |
| | | 683 676 | 682 236 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 18 | 175 | 116 |
| Summa anläggningstillgångar | | 683 851 | 682 352 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Varulager m m</u> | | | |
| Oljelager | | 385 | 488 |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Kundfordringar | | 775 | 557 |
| Fordringar hos Tjörns kommun | | - | 1 594 |
| Fordringar hos koncernföretag | 7 | - | 136 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 57 | 4 688 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 1 037 | 896 |
| | | 1 869 | 7 871 |
| <u>Kassa och bank</u> | | 6 131 | 1 809 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 385 | 10 168 |
| Summa tillgångar | | 692 236 | 692 520 |

| Balansräkning | Not | 2018 | 2017 |
|--|------------|----------------|----------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Aktiekapital (29 710 aktier) | | 2 971 | 2 971 |
| Uppskrivningsfond | 20 | 8 306 | 8 556 |
| Reservfond | | 873 | 873 |
| | | 12 150 | 12 400 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserad vinst | | 44 526 | 44 025 |
| Årets vinst | 11 | 4 100 | 251 |
| | | 48 626 | 44 276 |
| Summa eget kapital | | 60 776 | 56 676 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 21 | 6 472 | 6 472 |
| Summa avsättningar | | 6 472 | 6 472 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 22 | 600 000 | 600 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 600 000 | 600 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Checkräkningskredit (koncernkonto) | 23 | - | 9 015 |
| Leverantörsskulder | | 9 881 | 10 567 |
| Skulder till Tjörns kommun | 7 | 5 273 | - |
| Skulder till koncernföretag | 7 | 684 | 593 |
| Aktuella skatteskulder | | 792 | 305 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 479 | 830 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 6 879 | 8 062 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 988 | 29 372 |
| Summa eget kapital och skulder | | 692 236 | 692 520 |

Förändringar i eget kapital

| | <u>Aktie-</u> <u>kapital</u> | <u>Upp-</u> <u>skrivn-</u> <u>fond</u> | <u>Reserv-</u> <u>fond</u> | <u>Balanserat</u> <u>resultat</u> | <u>Årets</u> <u>resultat</u> | <u>Summa eget</u> <u>kapital</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Utgående eget kapital | | | | | | |
| 2017-12-31 | 2 971 | 8 556 | 873 | 44 025 | 251 | 56 676 |
| Överföring resultat fg år | - | - | - | 251 | -251 | - |
| Förändring uppskrivningsfond | - | -250 | - | 250 | - | - |
| Utdelning | - | - | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | <u>4 100</u> | <u>4 100</u> |
| Utgående balans 2018-12-31 | 2 971 | 8 306 | 873 | 44 526 | 4 100 | 60 776 |

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

| Kassaflödesanalys | Not | 2018 | 2017 |
|--|------------|----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster exkl fastighetsskatt | | 18 384 | 16 257 |
| Avskrivning/nedskrivning | | 19 839 | 18 506 |
| Erhållen ränta | | 1 | 1 |
| Erlagd ränta | | -12 091 | -14 724 |
| Betald fastighetsskatt | | -1 237 | -1 172 |
| | | 24 896 | 18 868 |
| Ökning/minskning varulager | | 103 | -73 |
| Ökning/minskning kundfordringar | | -218 | -11 |
| Ökning övriga kortfristiga fordringar | | 6 220 | -5 771 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | | -686 | 2 299 |
| Ökning övr. kortfr. rörelseskulder | | -4 654 | -3 644 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 25 661 | 11 668 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 12, 13 | -21 280 | -78 203 |
| Ökning/minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar | | -59 | 55 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -21 339 | -78 148 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | - | 67 000 |
| Utbetald utdelning | | - | -500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | 66 500 |
| Årets kassaflöde | | 4 322 | 20 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 809 | 1 789 |
| Likvida medel vid årets slut | | 6 131 | 1 809 |

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.

Koncerntillhörighet

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 ägs av Tjörns kommun (org.nr. 212000-1306).

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 ränteswapen 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>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Bostäder | 48 146 | 45 110 |
| Lokaler inkl bränsle | 65 462 | 60 438 |
| P-platser | 792 | 750 |
| Övriga hyresintäkter/hyresbortfall | -453 | -508 |
| Summa | 113 947 | 105 790 |

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| Kabel-TV avgift | 539 | 514 |
| Återvunna hyres- och kundfordringar | 34 | 30 |
| Ersättning från Tjörns kommun (förvaltningsuppdrag samt verksamhetsservice) | 3 250 | 2 635 |
| Övriga intäkter | 1 344 | 382 |
| Intäkter lokalvård mm. | 12 598 | 12 802 |
| Summa | 17 765 | 16 363 |

Not 4 Operationella leasingavtal

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal | 4 374 | 2 843 |
| Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 4 374 | 2 483 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år | 9 660 | 5 062 |
| | 18 408 | 10 388 |

Not 5 Personal

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 33 | 32 |
| Män | 22 | 22 |
| Totalt | 55 | 54 |
| Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | | |
| Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören | 866 | 968 |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | 18 717 | 17 508 |
| | 19 583 | 18 476 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 6 094 | 5 736 |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören | 71 | 62 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 1 553 | 1 229 |
| Totalt | 27 301 | 25 503 |

2018 2017

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

| | | |
|---------|----------|----------|
| Kvinnor | 1 | - |
| Män | - | 1 |
| Totalt | <u>6</u> | <u>6</u> |

Not 6 Avskrivningar

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Byggnader | 17 995 | 17 894 |
| Markanläggningar | 13 | 13 |
| Byggnadsinventarier | 1 | 28 |
| Maskiner och inventarier | 1 830 | 570 |
| Summa | <u>19 839</u> | <u>18 505</u> |

Not 7 Transaktioner med närstående

| | <u>18-12-31</u> | <u>17-12-31</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| Uppgifter om moderföretaget | | |
| Moderföretag i den koncern där Tjörns Bostads AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Tjörns Kommunala Förvaltnings AB, 556755-3572, Tjörns kommun. | | |
| Inköp och försäljning mellan koncernföretag | | |
| Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag. | | |
| Inköp | (%) 11% | 12% |
| Försäljning | (%) 75% | 79% |
| Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Alla uppgifter i kronor. | | |
| Inköp av varor och tjänster från närstående | | |
| Tjörns kommun | -7 727 152 | -7 773 660 |
| Tjörns Måltids AB | -286 474 | - |
| Tjörns Miljö AB | - | - |
| Tjörns Hamnar AB | <u>-2 001 117</u> | <u>-2 058 220</u> |
| Summa | <u>-10 014 743</u> | <u>-9 831 880</u> |
| Försäljning av varor och tjänster till närstående | | |
| Tjörns kommun | 92 203 043 | 90 022 008 |
| Tjörns Miljö AB | - | - |
| Tjörns Hamnar AB | 903 913 | 825 708 |
| Tjörns Måltid AB | <u>6 238 484</u> | <u>6 125 739</u> |
| Summa | <u>99 345 440</u> | <u>96 973 455</u> |
| Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående | | |
| Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster. | | |
| <u>Fordringar på närstående</u> | | |
| Tjörns kommun | 11 398 787 | 9 316 632 |
| Tjörns Miljö AB | - | - |
| Tjörns Måltids AB | 654 886 | 649 313 |
| Tjörns Hamnar AB | <u>79 581</u> | <u>-</u> |
| Summa | <u>12 133 254</u> | <u>9 965 945</u> |
| <u>Skulder till närstående:</u> | | |
| Tjörns kommun | -16 713 057 | -7 722 704 |
| Tjörns Måltids AB | -810 383 | -513 187 |
| Tjörns Hamnar AB | -608 174 | -592 711 |
| Tjörns Miljö AB | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Summa | <u>-18 131 614</u> | <u>-8 828 602</u> |
| Saldo på koncernkonto tillhörigt Tjörns kommun | 3 887 968 | -9 014 989 |

Not 8 Ersättning till revisorerna

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| <u>Revision</u> | | |
| Ernst & Young | 108 | 97 |
| Andra uppdrag än revisionsuppdraget | | |
| Ernst & Young | 75 | 66 |
| Summa | 183 | 163 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader | 10 971 | 13 710 |
| Borgensavgift Tjörns kommun | 1 120 | 1 014 |
| Summa | 12 091 | 14 724 |

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>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Aktuell skatt | -957 | -120 |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | - | 9 |
| Summa | -957 | -111 |
| Avstämning av effektiv skattesats | | |
| Redovisat resultat före skatt | 5 057 | 362 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%) | 1 114 | 80 |
| Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar | | |
| Övriga skattemässiga justeringar | - | 2 |
| Skattemässiga avskrivningar på byggnader | -157 | 38 |
| Skatt härförlig till tidigare år | - | -9 |
| Redovisad skatt | 957 | 111 |

Not 11 Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande vinstmedel står tidigare års balanserade vinstmedel om 44 526 205 kronor. Årets vinst uppgår till 4 100 426 kronor. Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 48 626 631 kronor

Not 12 Byggnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 759 974 | 719 017 |
| Årets investering | 45 209 | 48 303 |
| Offentligt investeringsbidrag | -7 012 | -7 346 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 798 171 | 759 974 |
| Ingående avskrivningar | -173 604 | -155 710 |
| Årets avskrivningar | -17 995 | -17 894 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -191 599 | -173 604 |
| Ingående uppskrivningar | 12 500 | 12 500 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 12 500 | 12 500 |
| Ingående nedskrivningar | -29 250 | -29 250 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -29 250 | -29 250 |
| Utgående restvärde enligt plan | 589 822 | 569 620 |
| Redovisat värde | 589 822 | 569 620 |
| Verkligt värde | 954 185 | 915 988 |

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde har beräknats baserat på extern värdering 2014, med tillägg för anskaffningsvärdet för nyinvesteringar under perioden 2015-2018

Övriga upplysningar

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

Not 13 Pågående byggnation

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 38 445 | 6 472 |
| Årets investering | 21 316 | 72 930 |
| Årets aktivering byggnad | -41 923 | -40 957 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>17 838</u> | <u>38 445</u> |

Not 14 Mark

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 73 888 | 72 084 |
| Årets investering | 781 | 1 804 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 74 669 | 73 888 |
| Ingående nedskrivning | -4 250 | -4 250 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -4 250 | -4 250 |
| Utgående restvärde enligt plan | 70 419 | <u>69 638</u> |

Not 15 Markanläggning

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 260 | 260 |
| Inköp | 1 826 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 086 | 260 |
| Ingående avskrivningar | -169 | -156 |
| Årets avskrivningar | -13 | -13 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -182 | -169 |
| Utgående restvärde enligt plan | 1 904 | 91 |

Not 16 Byggnadsinventarier

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 424 | 424 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 424 | 424 |
| Ingående avskrivningar | -422 | -394 |
| Årets förändringar | | |
| -Avskrivningar | -1 | -28 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -423 | -422 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>1</u> | <u>2</u> |

Not 17 Maskiner och inventarier

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 827 | 6 477 |
| Årets förändringar | | |
| Årets investering | 1 083 | 3 350 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 910 | 9 827 |
| Ingående avskrivningar | -5 387 | -4 817 |
| Årets förändringar | | |
| -Avskrivningar | -1 830 | -570 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 217 | -5 387 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>3 693</u> | <u>4 440</u> |

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 116 | 116 |
| Årets förändringar | | |
| -Återbäring under året | 59 | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 175 | 116 |
| Årets förändringar | | |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar | 0 | 0 |
| Utgående redovisat värde, totalt | 175 | 116 |
| Varav noterade aktier | | |

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Förutbetalda hyror | 1 037 | 896 |
| Summa | 1 037 | 896 |

Not 20 Uppskrivningsfond

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående saldo | 8 556 | 8 806 |
| Överföring till fritt eget kapital | -250 | -250 |
| Utgående saldo | 8 306 | 8 556 |

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

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Belopp vid årets början | 6 472 | 6 472 |
| | 6 472 | 6 472 |

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

Not 22 Långfristiga skulder

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Räntebärande skulder | | |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 600 000 | 600 000 |
| Summa | 600 000 | 600 000 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | |
| Summa | 0 | 0 |
| Summa räntebärande skulder | 600 000 | 600 000 |

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>2018 (Mkr)</u> | <u>2017 (Mkr)</u> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| < 1 år | 300,0 | 300,0 |
| 1 år - 2 år | 95,0 | 0,0 |
| 2 år - 3 år | 165,0 | 95,0 |
| 3 år - 4 år | 40,0 | 165,0 |
| 4 år - 5 år | 0,0 | 40,0 |
| > 5 år | 0,0 | 0,0 |
| Summa | <u>600,0</u> | <u>600,0</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 300 Mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,28 år och den genomsnittliga skuldräntan per 2018-12-31 uppgår till 1,49 %. 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 -18 572 tkr.

Not 23 Checkräkningskredit

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------|-------------|-------------|
| Beviljad kredit | 20 000 | 20 000 |
| Utnyttjad kredit | - | -9 015 |

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna räntekostnader | 1 145 | 1 483 |
| Upplupna semesterlöner | 2 029 | 2 193 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 767 | 2 655 |
| Övriga poster | 938 | 1 731 |
| Summa | <u>6 879</u> | <u>8 062</u> |

Tjörns Bostads AB
556530-7260

24(24)