

**Årsredovisning**  
för  
**AB TrelleborgsHem**

556054-8363

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen och verkställande direktören för AB TrelleborgsHem avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

AB TrelleborgsHem är ett allmännyttigt bostadsföretag, grundat 1950, som äger och förvaltar bostäder och lokaler inom Trelleborgs kommun. Trelleborgs Rådhus AB (559135-6828) är ensam ägare till samtliga aktier i bolaget.

AB TrelleborgsHem är moderbolag i koncernen. Förutom AB TrelleborgsHem omfattade koncernen under redovisningsåret TH Bilplats AB (559063-4431) som bedriver parkeringsverksamhet knuten till koncernens fastigheter och TrelleborgsHem Holding AB (559111-1702) med dotterbolag TH Fastighetsutvecklingsbolag AB (559111-1686). Det senare såldes till extern köpare 1 februari 2019.

AB TrelleborgsHem ska främja bostadsförsörjningen i Trelleborgs kommun och tillhandahålla boende, huvudsakligen med hyresrätt, på den lokala bostadsmarknaden. Hyresgästerna skall erbjudas möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. AB TrelleborgsHem skall drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet. För att uppnå ändamålet har verksamheten under året omfattat förvaltning av bolagets fastigheter samt ny- och ombyggnationer och därmed tryggt bolagets fortsatta goda utveckling. Sedan 1 januari 2012 finns avtal mellan AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen region södra Skåne avseende hyresgästernas inflytande och delaktighet i förbättringen av deras bostadsområde. AB TrelleborgsHem har en ekonomisk ställning som medger möjlighet till utveckling och investeringar utan tillskott från kommunen. Bolaget har dessutom gett avkastning till ägaren i form av aktieutdelning samt erlagt kommunal borgensavgift som beslutades av kommunfullmäktige i särskild ordning.

Förvaltningens uthyrbara ytor omfattar 2 070 bostäder, 112 lokaler samt 319 garageplatser. Bostädernas yta uppgår till 134 629 kvm samt lokalernas yta till 58 151 kvm. AB TrelleborgsHem äger fastigheter i Trelleborg, Anderslöv, Smygehamn, Serresjö, Klörup och Skegrie.

Vid utgången av räkenskapsåret uppgick det sammanlagda anskaffningsvärdet på bostäder och mark till 1 936 830 tkr.

From 1 maj 2019 finns bolagets Bobutik i direkt anslutning till bolagets huvudkontor på Kapellgatan 18 i Trelleborg. På adressen finns även bolagets ledning, ekonomi-, byggavdelning samt bolagets fastighetsavdelning med förvaltare och drifttekniker.

Bolaget har två stycken förvaltningskontor ute på fastighetsområdena där fastighetsvärdar och fastighetsskötare utgår ifrån.

Företaget har sitt säte i Trelleborgs kommun, Skåne län.

### Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun och har fram t.o.m. 2019-03-28 bestått av sju ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har haft 7 styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämman ägde rum 2019-03-28.



Styrelsens sammansättning 2019-01-01--2019-03-28

*Ordinarie styrelseledamöter:* Gerd Klein (s) ordförande, Mårten Bönnemark (m) vice ordförande, Sven Lindkvist (s), Christer Dahlberg (sös), Eric Samuelson (m), Helmuth Petersén (sd) och Tommy Bengtsson (c).

*Suppleanter:* Ingbritt Andersson (s), Marianne Ohrlander (m), Sven Sandgren (s), Marianne Bengtsson (sös), Kristoffer Lindstrij (l), Fredrik Trulsson (sd) och Kjell Forsberg (mp).

Fr om 2019-03-28 består styrelsen av:

*Ordinarie styrelseledamöter:* Catharina von Blixen Finecke (m) ordförande, Tord Hansson (sd) vice ordförande, Johnny Svensson (kd), Andreas Persson (s), Ann-Marie Flink (sös).

*Suppleanter:* Monica Edström (kd), Kouder Mere (s), Anita Persson (sd), Göran Persson (m), Yvonne Svensson (s).

*Arbetsstagarrepresentanter:* Gustaf Lusth, Vision 2019-01-01-- 2019-12-31 och Fikret Crnojevic, Fastighetsanställdas förbund 2019-01-01--2019-12-31.

*Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret:*  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

*Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanarevisorer för verksamhetsåret:*  
Aina Andersson (mp) och Lena Näslund (s).

*Verkställande direktör:* Pia Jönsson.

**Dotterbolag**

TH Bilplats AB (559063-4431) 100% ägt av AB TrelleborgsHem med säte i Trelleborg. Bolagets styrelse består av ordinarie ledamot Pia Jönsson, VD AB TrelleborgsHem, med suppleant Håkan Drakarve, byggschef AB TrelleborgsHem.

TrelleborgsHem Holding AB (559111-1702) 100% ägt av AB TrelleborgsHem med säte i Trelleborg. Bolagets styrelse består av ordinarie ledamot Pia Jönsson, VD AB TrelleborgsHem, med suppleant Birgitta Persson ekonomishef AB TrelleborgsHem.

**Organisationsanslutning**

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttan, FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvarors Förening), Andelsföreningen Skånehem samt Trelleborgs Citysamverkan Ekonomisk Förening.

**Samarbetsavtal**

Bolaget har ett samarbetsavtal med Kvinnojouren Söderslätt om att förmedla lägenheter efter anmält behov.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den 12 december 2018 skrev AB TrelleborgsHem ett avtal angående försäljning av fastigheterna Bildsnidaren 1 och Boktryckaren 1 till TH Fastighetsutvecklingsbolag AB med tillträde den 1 februari 2019. Aktierna i bolaget förvärvades av Goldcup 17882 under namnändring till KlaraBo Trelleborg AB samtidigt som tillträdet den 1 februari 2019.

AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen i Södra Skåne avslutade i december 2018 förhandlingarna gällande den generella höjningen av hyrorna för 2019 och 2020. Överenskommet avtal är ett tvåårsavtal och innebär en höjning av hyrorna med 1,6% för 2019 och 1,9% 2020.

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and initials: AB, JG, OS, CB, F, PD*

AB TrelleborgsHems största hyresgäst Trelleborgs kommun har sagt upp totalt 9 487 kvm lokalyta för avflyttning under perioden 2020-09-30 t.o.m. 2025-12-31. Det årliga hyresvärdet för lokalerna uppgår till ca 10,9 mkr.

#### **Investeringar och underhåll i befintligt fastighetsbestånd**

I kv. Sparven avslutades nyproduktion av 102 nya lägenheter i centrala Trelleborg med inflyttning för etapp 1 i april 2019 samt för etapp 2 i oktober 2019.

I Skegrie (Östra delen av Skegrie 41:1) uppfördes 36 nya lägenheter med inflyttning i augusti 2019.

I kv. Malörten har detaljplan för framtida förtätning tagits fram. Här möjliggörs för byggnation av ca 90 lägenheter i form av punkthus.

I kv. Triangeln 45 har råvinden byggts om till fyra lägenheter med inflyttning 1 april 2019. Därutöver har tvättstuga som fanns på vinden flyttats till bottenplan samt förråden till källarplan.

I fastigheten Östra Torp 40:2 (gamla stationshuset i Smygehamn) har utvändiga tak- och fasadarbeten genomförts samt produktion av tre nya lägenheter med inflyttning 1 februari 2020.

I kv. Akka 1 och 2 genomförs ett större arbete med stamreovering, vilket beräknas pågå fram till 2020.

I kv. Fagerängen 1-6 har innergårdarna samt utemiljön rustats upp, till hälften finansierat av statligt stöd. I samband med upprustningen har även kulvertar bytts ut.

I kv. Fagerängen 1-6 samt kv. Malörten 1 har även underjordiska sopkärl installerats, delvis finansierat med statligt stöd.

I kv. Vallgraven 2 har fyra ventilationsaggregat bytts ut under året och under 2020 kommer resterande två att bytas ut.

I kv. Herkules 8 produceras sex nya lägenheter i det som tidigare var vind.

Under året har hissar i olika fastigheter renoverats till en kostnad om ca 2 mkr.

Stöd har beviljats från Boverket för en upprustning av utemiljön i kv. Malörten. Boendedialoger angående utformningen hölls under våren 2019. Det totala bidragsbeloppet är ca 10 mkr och AB TrelleborgsHem kommer att investera motsvarande belopp i projektet.

#### **Investeringar i nya fastigheter**

Bolaget har under året förvärvat fastigheten Östra Torp 15:18 i Smygehamn, allmänt kallad Julgransodlingen.

I december 2019 tecknade AB TrelleborgsHem ett köpeavtal med Trelleborgs Golfklubb avseende en del av fastigheten Maglarp 57:68, området benämns Kurlands By.

En ny detaljplan ska antas gällande byggrätt för bostadsbebyggelse om minst 36 stycken lägenheter samt vinna laga kraft innan köpet slutligen genomförs.

AB TrelleborgsHem har anvisats mark för nybyggnation av bostäder i kv. Övre i Trelleborgs centrum.

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and initials: AP, JI, JW, P, CB-F*

### Marknad och kunder

Uthyrningsgraden 99,0% (99,4) har för året liksom tidigare år varit hög, vilket tyder på ett fortsatt tryck på bostadsmarknaden. AB TrelleborgsHem har sedan 2016 avtal med Boplats Syd, kommunägt bolag inom Malmö Stad, avseende förmedling av lägenheter. Avtalet innebär att ledigblivna lägenheter lämnas till bostadsförmedlingen som förmedlar bostäderna till kunderna efter tid i kön.

### Medarbetare

Bolaget arbetar kontinuerligt med att höja kompetensnivån hos personalen. Kartläggning sker vid regelbundet återkommande medarbetarsamtal. Under året har utbildningar för samtlig personal genomförts i Hjärt- och Lungräddning inklusive hjärtstartarutbildning, att bemöta hot och våld samt grundläggande miljöutbildning. Här utöver har enskilda utbildningsinsatser genomförts.

AB TrelleborgsHem har 30 (29) tillsvidareanställda och 1 (1) visstidsanställd. Av dessa är 11 (12) kollektivanställda och 20 (18) är tjänstemän. Av personalen är 55% (55) 50 år eller äldre. Genomsnittsåldern är 46 år (47). 32% (37) av de anställda är kvinnor. Under 2019 slutade 4 (3) personer och 5 (2) nyanställdes. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,3 år (9,9).

### Miljöarbete

TrelleborgsHem arbetar med att ständigt förbättra och utveckla arbetet med att minimera negativ miljö- och klimatpåverkan. Bolagets miljöpolicy innebär att bolaget ska föra ett integrerat, proaktivt miljöarbete som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan i alla verksamheter. Varje år tas en handlingsplan fram för att säkerställa att miljöpolicyerna efterlevs och miljömålen följs upp. TrelleborgsHem är miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas.

TrelleborgsHems syn på miljö- och hållbarhetsarbetet är brett och arbetet pågår parallellt med olika mål där minskning av energianvändningen är den ledande frågan. Arbetet innehåller även delar som minskning av vattenförbrukningen och avfallsmängderna. Utöver detta arbetar bolaget målmedvetet för ett fossilfritt 2020 vilket innebär fossilfri energianvändning i byggnader, inget fossilt bränsle i transporter och ingen fossil el 2020.

2018 beslutades om att bolaget skulle ansluta sig till Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsbolagen ska vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30% (räknat från 2007).

TrelleborgsHem har under året köpt in fossilfri el, fjärrvärme och gas och är redan nu i princip fossilbränslefria. Energianvändningen har minskat med cirka 20% från startvärdet och bolaget har goda förhoppningar om att uppfylla det ställda målet angående energianvändningen.

Under 2019 har två underjordiska sopstationer, så kallade UWS:er installerats, som tillsammans hanterar avfallet på vårt fastighetsbestånds två största områden.

TrelleborgsHem har tagit ett strategiskt inriktningsbeslut att montera solcellsanläggningar i all nyproduktion vilket resulterade i två anläggningar under året. Både Sparven, som blev nominerad till Samhällsbyggnadspriset och projektet i Skegrie fick solcellsanläggningar på totalt 480 kvm vilket ger en sammanlagd kapacitet på 72 000 kWh.

### Nettoomsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 107 520 tkr (18 011) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 97 943 tkr (17 178).

Årets nettoomsättning uppgick till 224 288 tkr jämfört med 219 282 under 2018. Ökningen kan härledas till nyproduktion, omförhandlade hyreskontrakt, lägre hyresbortfall för ombyggnationer samt den generella hyreshöjningen efter förhandling mellan AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen Skåne

om hyror för 2019. Hyreshöjningen innebar 1,9% ökning och trädde i kraft den 1 januari. Bolagets lokalavtal regleras till största del genom index.

Underållskostnaderna uppgår till 30 324 tkr (32 899) och består av planerat underhåll samt hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, HLU. Detta är insatser som krävs för att fastigheterna ska behålla sin tekniska status och därmed säkra sitt värde.

Driftskostnaderna uppgår till 81 968 tkr (77 675), en ökning med ca 4,3 mkr främst beroende på att kostnader för framtagande av projekteringhandlingar för en större ombyggnation har resultatförts då förutsättningarna ändrats och en ombyggnation inte längre är aktuell, men även ökade kostnader för utveckling och uppgradering av IT-system.

Personalkostnaderna uppgår till totalt 23 803 tkr (22 278), en ökning med 1 525 tkr till följd av löneökningar, personalförändringar samt extra satsningar på utbildning.

Årets avskrivningar uppgår till totalt 35 705 tkr (33 871), en ökning med 1 834 tkr vilket beror på att avskrivningarna ökar i takt med färdigställande av investeringsprojekt.

Räntekostnaderna uppgår till 22 838 tkr (31 320), en minskning med 8 482 tkr beroende på förtidsinlösen av två stycken ränteswapar under 2018. Den kommunala borgensavgiften blev ca 960 tkr högre än 2018.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt är betydligt högre än föregående år, vilket huvudsakligen beror på försäljningen av TH Fastighetsutveckling AB i februari 2019.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 16 december 2019 beslutade kommunfullmäktige i Trelleborg att ge AB TrelleborgsHem i uppdrag att i samråd med ägaren Trelleborgs Rådhus AB avyttra minst 30% och högst 50% av sitt fastighetsbestånd senast till utgången av 2020 för att klara egenfinansiering av framtida investeringsbehov.

Bolaget har även fått uppdraget att under mandatperioden fördubbla nybyggnadstakten och påbörja byggandet av 450 lägenheter fram till utgången av 2022.

AB 75 gsh PD  
CBS-F

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	224 287	219 282	206 176	196 953	192 475
Resultat efter finansiella poster	97 943	18 011	35 047	9 623	11 983
Balansomslutning	1 579 603	1 388 249	1 304 335	1 191 218	999 228
Avkastning på eget kap. (%)	34,9	8,5	17,8	5,7	7,3
Avkastning på totalt kap. (%)	8,2	3,6	4,4	2,5	3,4
Avkast. på sysselsatt kap. (%)	9,0	4,0	4,7	2,7	3,7
Ovanstående enl ägardirektiv (%)	4,8	2,0	2,5	1,4	1,9
Soliditet (%)	19,5	15,3	15,1	14,1	16,4
Direktavkastning (%)	6,3	7,3	6,7	6,3	6,8
Belåningsgrad fastigheter (%)	80,9	77,5	85,3	84,6	79,1
Hyra bostäder (kr/kvm)	1 099	1 058	1 023	984	971
Uthyrningsgrad bostäder. (%)	99,0	99,4	99,1	99,2	98,7
Flyttningsfrekvens (%)	12,9	10,2	12,1	11,6	13,6
Driftskostnad (kr/kvm)	487	472	454	446	430
Underhållskostnad (kr/kvm)	175	184	173	193	188
Driftnetto (kr/kvm)	502	468	430	369	367

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 535 000	30 524 261	139 113 624	17 177 870	<b>208 350 755</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			17 177 870	-17 177 870	<b>0</b>
Utdelning			-318 719		<b>-318 719</b>
Årets resultat				97 942 935	<b>97 942 935</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 535 000</b>	<b>30 524 261</b>	<b>155 972 775</b>	<b>97 942 935</b>	<b>305 974 971</b>

#### Finansiering

Per bokslutsdagen uppgick skuldportföljen till 1 132 800 tkr (1 032 800). Av dessa lämnar Trelleborgs kommun kommunal borgen för 1002 300 tkr (902 300). Marknadsmässig borgensavgift för 2019 utgår med 0,45% (0,39%) på lånevolymen och belastar finansnettot 2019 med 4 521 tkr (3 561). Av bolagets uttagna pantbrev 133 051 tkr (139 059) var 130 706 tkr (130 555) belånade vid årsskiftet. Förändringen beror på försäljningen av Bildsnidaren 1 och Boktryckaren 1 under året. Vid all upplåning tillämpas bolagets finansiella riktlinjer. AB TrelleborgsHems ägardirektiv talar om att bolaget skall välja upplåning med lägsta möjliga finansieringskostnader, utifrån en låg risknivå för kommunkoncernen, varför upplåning med pantbrev som säkerhet gjorts under 2019.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finansiella riktlinjer. Ränteriskexponeringen hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. I låneportföljen frikopplas räntebindning och kapitalbindning från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Ränteriskhanteringen syftar till att minska riskerna och genomförs med en konservativ grundsyn, där långsiktig stabilitet, men med full flexibilitet är ett av huvudmålen. En aktiv ränteriskhantering kan dock innebära ett mindre antal nya eller

stängda ränteswapar per år. Detta speciellt om swapportföljens riskprofil behöver förändras eller om förutsättningarna på kapitalmarknaden väsentligt förändras under en kortare tidsrymd. Som ett led i den aktiva hanteringen av ränterisker kan därmed förtida avslut av ränteswapavtal förekomma.

Alla beslut avseende ränteriskhanteringen för swapavtal tecknas eller förändras, grundas på en förändrad ränterisk för bolaget, där omvärldsanalyser, strategier, riskprofil, förändrade investeringsbehov eller räntekostnadsstimuleringar ligger till grund för besluten. Några kortsiktiga, spekulativa inslag i ränteriskhanteringen förekommer inte. Om riskerna på kapitalmarknaden visar tecken på att öka kraftigt kan det dock vara nödvändigt med stora förändringar i swapportföljen under en begränsad tidsperiod. Räntekostnadsstimuleringar över minst innevarande och nästkommande verksamhetsår genomförs kontinuerligt för att kontrollera att valda strategier och ränteriskskydd uppfyller uppsatta ränteriskmål. Värdeförändringen i portföljen av ränteswapar och krediter med vald räntebindning, skall så långt det är möjligt efterlikna den värdeförändring som uppkommer i en kreditportfölj bestående av enbart bundna lån med motsvarande räntebindning. Ränta från säkringsinstrumenten redovisas löpande i resultaträkningen som en del av räntekostnaden.

Säkringsredovisning ska avbrytas när säkringsinstrument förfaller, säljs, löses eller avslutas på liknande sätt eller att säkringen inte längre förväntas vara effektiv. När säkringsredovisning upphör ska säkringsinstrument värderas enligt lägsta värdets princip om derivatet har ett positivt värde och en skuld om derivatet har ett negativt värde. Eventuella differenser redovisas i resultaträkningen.

Utestående ränteswapavtal uppgick till 750 000 tkr (750 000) per 2019-12-31. Per bokslutsdagen finns ett marknadsvärde på ca -35 018 tkr (-38 316) i avtalen, vilket inte bokförs. Undervärdet/överbärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/överbärdet (s.k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.om sitt slutförfallodatum kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 2,73 år (3,67) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,60% (1,64).

2017 antog AB TrelleborgsHem nya Finansiella riktlinjer inom ramen för kommunkoncernens finanspolicy med förändring att max 50% av låneförfallet ska förfalla inom en 12 månaders period, vilket medför att en särskild hänsyn måste tas till kapitalbindningen.

### **Fastighetsvärdering**

AB TrelleborgsHem genomför årligen en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Årets värdering har genomförts i analysverktyget Datscha samt genom ett antal styckvisa värdebedömningar av extern värderingsman. Värderingen uppfyller huvudsakligen två syften, att beräkna respektive fastighets marknadsvärde samt att fastställa eventuella nedskrivningsbehov. I analysverktyget har värderingen gjorts på objektsnivå med stöd av ortsprismetoden och på marknaden accepterade avkastningskrav.

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 2 531 088 tkr (2 240 317) vilket motsvarar ca 12 736 kr/kvm (11 315). Justerad soliditet beräknas till 44,2% (43,5). Några nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga.

### **Eget kapital**

Bolagets egna kapital per den 31 december 2019 uppgick till 305 975 tkr (208 350) fördelat på 52 059 tkr (52 059) bundet och 253 916 tkr (156 291) fritt eget kapital. Utdelning till aktieägaren, Trelleborgs Kommun, har gjorts med 319 tkr (325)



**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	155 972 775
årets vinst	97 942 935
	<b>253 915 710</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	253 915 710
---	-------------

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



AB  
ZS  
GZ  
W  
P  
CB-F

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	2	224 288	219 282
Övriga rörelseintäkter		533	903
<b>Summa intäkter</b>		<b>224 821</b>	<b>220 185</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-81 968	-77 675
Underhållskostnader	5	-30 324	-32 899
Fastighetsskatt		-4 064	-3 333
Personalkostnader	6	-23 803	-22 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-35 705	-33 871
Övriga rörelsekostnader		-2 746	-1 037
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-178 610</b>	<b>-171 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 211</b>	<b>49 092</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	84 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 838	-31 320
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>61 309</b>	<b>-31 081</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>107 520</b>	<b>18 011</b>
Bokslutsdispositioner	8	1 772	2 009
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109 292</b>	<b>20 020</b>
Skatt på årets resultat	9	-11 349	-2 842
<b>Årets resultat</b>		<b>97 943</b>	<b>17 178</b>

  
CS-F

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	1 399 958	1 150 588
Maskiner och inventarier	11	2 506	1 149
Pågående ny- och ombyggnader	12	48 595	182 758
		<b>1 451 059</b>	<b>1 334 495</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13, 14	900	900
Aktier och andelar	15	43	43
Övriga långfristiga fordringar		317	365
		<b>1 260</b>	<b>1 308</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**1 452 319**

**1 335 803**

**Omsättningstillgångar**

*Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		149	240
		<b>149</b>	<b>240</b>

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 746	4 405
Aktuella skattefordringar		1 140	1 862
Övriga fordringar		1 244	980
Koncernfordran	16	119 488	40 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 276	4 138
		<b>126 894</b>	<b>51 487</b>

*Kassa och bank*

		241	719
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>127 284</b>	<b>52 446</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 579 603**

**1 388 249**

**Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

21 535

21 535

Reservfond

30 524

30 524

**52 059**

**52 059**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

155 973

139 114

Årets resultat

97 943

17 178

**253 916**

**156 292**

**Summa eget kapital**

**305 975**

**208 351**

**Obeskattade reserver**

17

3 117

4 890

**Avsättningar**

18

Uppskjutna skatter

39 195

27 846

**Summa avsättningar**

**39 195**

**27 846**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

19

1 132 800

1 032 800

Övriga långfristiga skulder

61

61

**Summa långfristiga skulder**

**1 132 861**

**1 032 861**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

25 312

41 084

Skulder till koncernföretag

0

800

Övriga kortfristiga skulder

10 188

17 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

62 955

54 992

**Summa kortfristiga skulder**

**98 455**

**114 301**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 579 603**

**1 388 249**

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including the text "CS-F" and various initials and symbols.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
Tkr		<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		46 211	49 091
Avskrivningar		35 705	33 871
Övriga ej likviditetspåverkade poster		6 746	1 041
Erlagd ränta		-22 838	-32 935
Erhållen ränta		147	239
Betald inkomstskatt		0	94
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>65 971</b>	<b>51 401</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager		91	-57
Förändring av kundfordringar		2 659	-1 825
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 880	766
Förändring av leverantörsskulder		-15 772	1 039
Förändring av kortfristiga skulder		4 447	17 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>55 516</b>	<b>69 276</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-155 016	-152 083
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		48	-80
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-154 968</b>	<b>-152 163</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		100 000	20 000
Erlagd utdelning		-319	-325
Erhållen utdelning		80 000	19 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>179 681</b>	<b>38 875</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>80 229</b>	<b>-44 012</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		40 821	84 833
<b>Likvida medel vid årets slut inklusive koncernkonto</b>		<b>121 050</b>	<b>40 821</b>



AP

Z

gr

W P >  
CB-F

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Intäkter från uthyrning av bostäder, lokaler samt övriga objekt redovisas i den period hyran avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period de hänför sig till, oavsett hur de upplånade medlen använts.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar och bedöms vara väsentligt.

Utgifter för löpande reparation 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. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar och dess komponenter.

Följande avskrivningstider tillämpas:

*Fastigheter*

Stomme och grund	100 år
VVS	50 år
Innervägg	50 år
El & data	40 år
Yttertak	30-50 år
Fasad	35-80 år
Ventilation	25 år
Kök och bad	40 år
Restpost	40 år

Markanläggningar 20 år

*Övriga*

Byggnadsinventarier	10 år
Maskiner och inventarier	5 år
Datorer	3 år
Anslutningsavgifter	5 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Nedskrivningar materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde har 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 identifierbara kassaflöden. Årets bedömning ger ej skäl till nedskrivning.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det

belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Fordran koncernföretag

Bolagets likvida medel enligt koncernkonto redovisas under koncernfordran.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Derivatinstrument

Ränteswapar används i säkringssyfte för att uppnå önskad räntebindning i skuldportföljen och säkra exponering av ränterisker. Derivat redovisas inte i balansräkningen under avtalens löptid. Genom säkringen erhålles en fast ränta. Intäkter och kostnader hänförliga till derivatinstrument redovisas under räntekostnader.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om  
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller  
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

#### Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång bedöms om indikation på nedskrivningsbehov föreligger i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten *Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar*. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

#### Uppskattningar och bedömningar

AB TrelleborgsHem gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

AB TrelleborgsHem ingår fr o m den 21 december 2018 i koncernen Trelleborgs Rådhus AB (559135-6828), vilken som närmsta överliggande bolag upprättar koncernredovisning för AB TrelleborgsHem med dotterbolag.

AB TrelleborgsHem upprättar därmed ingen koncernredovisning för året med stöd av ÅRL 7 kap 2§.

#### Fastigheter och underhåll

AB TrelleborgsHem hanterar löpande redovisning och underhåll av sina fastigheter, bokföringsmässigt enligt K3-regelverket. Det innebär att tillkommande komponenter aktiveras på balansräkningen, liksom utbyte av befintliga. Eventuella restvärden utranteras. Skattemässigt har bolaget dock valt att följa Skatteverkets rekommendationer avseende direktavdrag i inkomstdeklarationen. Detta innebär att de skattemässiga och bokföringsmässiga värdena på byggnaden skiljer sig åt alltmer. Med anledning av



detta har bolaget reserverat en uppskjuten skatteskuld som bör täcka skatt på mellanskillnaden vid en eventuell försäljning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kapital (%)

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på sysselsatt kapital (%)

Rörelseresultat + finansiella intäkter i % av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital = balansomslutningen minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatteskuld.

Avkastning på sysselsatt kapital enligt ägardirektiv (%)

Rörelseresultat + finansiella intäkter i % av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital = balansomslutningen + räntebärande skulder.

Belåningsgrad fastigheter (%)

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas bokförda värde (byggnader och mark) samt pågående nyanläggningar.

Direktavkastning (%)

Den löpande avkastningen från fastigheterna, driftnettot, ställt i relation till fastigheternas bokförda värde (byggnader och mark).

Driftnetto

Resultat före avskrivningar, nedskrivning anläggningstillgångar och jämförelsestörande poster.

Soliditet

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

**Not 2 Nettoomsättningen**

	2019	2018
<b>Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt (tkr)</b>		
Bostäder	143 453	140 335
Lokal	74 738	71 343
Övrigt	5 086	4 557
Avgår outhyrda bostäder	-1 422	-890
Avgår outhyrda lokaler	-852	-63
Avgår övrigt	-191	-508
Avgår rabatter	-1 568	-1 527
Övriga intäkter	5 044	6 035
	<b>224 288</b>	<b>219 282</b>

**Förfallostruktur lokalhyror (tkr)**

	Kontor/butik	Kommunen
2020	712	8 709
2021	2343	7 031
2022	325	16 709
2023	4 173	5 654
2024	0	246
2025 el senare	0	27 877

**Not 3 Driftskostnader**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	12 602	11 058
Reparationer	8 786	10 994
Taxebundna kostnader	17 724	16 546
Uppvärmning	22 430	21 715
Försäkring	1 192	1 117
Hyresgästföreningen	573	643
Kabel TV	1 610	1 921
Övriga driftskostnader *)	17 050	13 680
	<b>81 968</b>	<b>77 675</b>

**Not 4 \*) varav ersättning till revisorerna**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2019	2018
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	205	249
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	13	49
	<b>218</b>	<b>298</b>
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag lekmanrevisorer	49	49
	<b>49</b>	<b>49</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including initials like 'AD', 'JS', 'Jz', 'CB-F', and a checkmark.

**Not 5 Underhållskostnader**

	2019	2018
<b>Utgifter för planerat underhåll:</b>		
Periodiskt underhåll	14 178	15 586
HLU (Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll)	16 146	17 313
	<b>30 324</b>	<b>32 899</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	2019	2018
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	10	11
Män	21	19
	<b>31</b>	<b>30</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 466	1 348
Övriga anställda	13 205	12 543
	<b>14 671</b>	<b>13 891</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	663	537
Pensionskostnader för övriga anställda	1 777	1 595
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 710	4 385
	<b>7 150</b>	<b>6 517</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>21 821</b>	<b>20 408</b>

Med verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har inga avtal träffats om avgångsvederlag.

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	50 %	28 %
Andel män i styrelsen	50 %	72 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	40 %

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2019	2018
Anteciperad utdelning från Trelleborgshem Holding AB	84 000	0
	<b>84 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2019	2018
Återföring från periodiseringsfond	1 820	1 670
Förändring av överavskrivningar	-48	339
	<b>1 772</b>	<b>2 009</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2019	2018
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	11 349	2 842
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>11 349</b>	<b>2 842</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		109 292		20 020
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-23 388	22,00	-4 404
Ej avdragsgilla kostnader		-1 570		-437
Ej skattepliktiga intäkter		18 022		102
Effekt av förändrad skattesats (återför. p-fond)		-12		
Ej bokförda kostnader		1 886		4 633
Skillnaden mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivningar		1 491		375
Schablonränta periodiseringsfond		-5		-5
Outnyttjat underskott		3 576		-263
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 663 093	1 635 985
Nyanskaffning	17 428	10 545
Försäljningar/utrangeringar	-17 783	-9 338
Omklassificeringar	295 755	25 901
Investeringsbidrag	-21 663	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 936 830</b>	<b>1 663 093</b>
Ingående avskrivningar	-512 505	-485 450
Försäljningar/utrangeringar	10 982	6 423
Årets avskrivningar	-35 349	-33 478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-536 872</b>	<b>-512 505</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 399 958</b>	<b>1 150 588</b>
Bokfört värde byggnader	1 315 051	1 080 649
Bokfört värde mark	84 907	69 939
	<b>1 399 958</b>	<b>1 150 588</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'AP', 'Z', 'CB-F', and 'P'.

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 139	7 101
Inköp	1 736	190
Försäljningar/utrangeringar	-549	-152
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 325</b>	<b>7 139</b>
Ingående avskrivningar	-5 990	-5 746
Försäljningar/utrangeringar	528	152
Årets avskrivningar	-356	-396
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 819</b>	<b>-5 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 506</b>	<b>1 149</b>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnader**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nerlagda kostnader	182 758	37 381
Under året nerlagda kostnader	161 592	171 278
Under året genomförd omfördelning till byggnad	-295 755	-25 901
	<b>48 595</b>	<b>182 758</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	900	100
Aktieägartillskott	0	800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>900</b>	<b>900</b>

**Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	Marknadsvärde
TH Bilplats AB	100	100	50 000	50	50
TrelleborgsHem Holding AB	100	100	50 000	850	850
				<b>900</b>	<b>900</b>

	Org.nr	Säte	Totalt Eget kapital	Varav årets resultat
TH Bilplats AB	559063-4431	Trelleborg	118	0
TrelleborgsHem Holding AB	559111-1702	Trelleborg	85 822	85 771

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten notes and signatures: AP, Z, J, W, CB-F, 70]*

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Avser bolagets ägande i HBV (40 tkr) och Trelleborgs Citysamverkan (3 tkr)

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43	43
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernkonto	120 809	40 102
Anticiperad utdelning Trelleborgshem Holding AB	3 200	0
Borgensavgift Trelleborgs kommun	-4 521	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 488</b>	<b>40 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 488</b>	<b>40 102</b>

**Not 17 Obeskattade reserver**

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond vid 2014 års taxering	0	1 820
Periodiseringsfond vid 2015 års taxering	2 780	2 780
Akkumulerade överavskrivningar	337	290
	<b>3 117</b>	<b>4 890</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	667	1 076

**Not 18 Avsättningar**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	27 846	25 004
Årets avsättningar	11 349	2 842
	<b>39 195</b>	<b>27 846</b>

AD Z 92 W 70  
CB-F

**Not 19 Upplåning**

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga fastighetslån > 5 år	1 132 800	1 032 800
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån		
Förfalloprofil avseende räntebindningen (inkl ränteswapar)	2019-12-31	2018-12-31
Räntebindning < 1 år	432 800	282 800
Räntebindning 1-2 år	230 000	50 000
Räntebindning 2-3 år	120 000	230 000
Räntebindning 3-4 år	0	120 000
Räntebindning 4-5 år	150 000	0
Räntebindning 5-6 år	0	150 000
Räntebindning 6-7 år	0	0
Räntebindning 7-8 år	100 000	0
Räntebindning 8-9 år	100 000	100 000
Räntebindning 9-10 år	0	100 000
<b>Summa</b>	<b>1 132 800</b>	<b>1 032 800</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner/semesterlöner	1 407	1 414
Upplupna sociala avgifter	686	688
Upplupna utgiftsräntor	7 090	6 926
Förutbetalda hyror	30 316	27 389
Upplupna driftskostnader	21 623	8 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 834	9 840
	<b>62 956</b>	<b>54 992</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	130 706	130 555
	<b>130 706</b>	<b>130 555</b>

**Not 22 Eventualförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförbindelse	272	243
Ianspråktaget bidrag med villkorad återbetalningsskyldighet	984	
	<b>1 256</b>	<b>243</b>





Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2020-03-26 för fastställelse.

Trelleborg 2020-02-27

  
Catharina von Blixen Finecke  
Ordförande

  
Tord Hansson  
Vice ordförande

  
Andreas Persson

  
Johnny Svensson

  
Ann-Marie Flink

  
Pia Jönsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Ann Rickard Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Trelleborgshem, org.nr 556054-8363

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Trelleborgshem för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Trelleborgshems 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Trelleborgshem.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Trelleborgshem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Trelleborgshem för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Trelleborgshem enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trelleborg den 27 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann Rickard Nilsson  
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna  
i AB Trelleborgshem, Trelleborgs kommun**

Till årsstämman i AB Trelleborgshem  
organisationsnummer 556054-8363

Till fullmäktige i Trelleborgs kommun  
organisationsnummer 212000-1199

## **Granskningsrapport för år 2019**

Vi, av fullmäktige i Trelleborgs kommun, utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Trelleborgshems verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

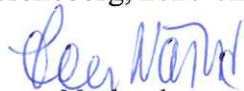
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Utöver uppdraget i aktiebolagslagen har ägaren genom ägardirektiv uppdragit till lekmannarevisorerna att granska och bedöma om bolagets verksamhet bedrivits inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer att bolagets verksamhet har bedrivits inom ramen för de kommunala befogenheterna. Vi bedömer likaså att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Trelleborg, 2020-02-11



Lena Näslund

Lekmannarevisor



Aina Andersson

Lekmannarevisor