

Årsredovisning
för
AB TrelleborgsHem

556054-8363

Räkenskapsåret

2018
7

PD
OK
OK
OK
OK

Styrelsen och verkställande direktören för AB TrelleborgsHem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 i Trelleborg och TrelleborgsHem Holding AB (559111-1702) med dotterbolag TH Fastighetsutvecklingsbolag AB (559111-1686).

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 uthyrningsbara ytor omfattar 2 024 bostäder, 111 lokaler samt 327 garageplatser. Bostädernas yta uppgår till 132 570 kvm samt lokalernas yta till 58 171 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 1 663 093 tkr.

From 1 januari 2018 finns bolagets Bobutik på TrelleborgsHems huvudkontor på Kapellgatan i Trelleborg. På adressen finns även bolagets ledning, ekonomi- och byggavdelningen samt bolagets fastighetsavdelning med förvaltare och drifttekniker.

Företaget har sitt säte i Trelleborgs kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun och har under året bestått av sju ledamöter jämte suppleanter. Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under räkenskapsåret. Årsstämman ägde rum 2018-04-12.

Styrelsens sammansättning 2018-01-01--2018-04-12

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

Suppleanter: Ingbritt Andersson (s), Mårten Bönnemark (m), Sven Sandgren (s), Marianne Bengtsson



(sös), Kristoffer Larsson Lindström (L), Fredrik Trulsson (sd) och Kjell Forsberg (mp).

Styrelsens sammansättning 2018-04-12--2018-12-31

Ordinarie styrelseledamöter: Gerd Klein (s) ordförande, Mårten Bönemark (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 Larsson Lindström (L), Fredrik Trulsson (sd) och Kjell Forsberg (mp).

Arbetsstagarrepresentanter: Gustaf Luth, Vision 2018-01-01-- 2018-12-31 och Fikret Crnojevic, Fastighetsanställdas förbund 2018-01-01--2018-12-31.

Årsstämman har utsett följande auktoriserade revisorer för verksamhetsåret:

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers, Boel Hellberg, auktoriserad revisor, med Anders Thulin, auktoriserad revisor som suppleant.

Kommunfullmäktige har utsett följande lekmanarevisorer för verksamhetsåret:

Aina Andersson (mp) och Ina Liljeberg (m).

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 byggchef 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 ekonomichef AB TrelleborgsHem.

TrelleborgsHem Holding AB har i sin tur ett 100% ägt dotterbolag TH Fastighetsutvecklingsbolag AB (559111-1686). Bolagets styrelse består av ordinarie ledamot Pia Jönsson VD AB TrelleborgsHem, med suppleant Birgitta Persson ekonomichef AB TrelleborgsHem.

Organisationsanslutning

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

Samarbetsavtal

AB TrelleborgsHem ingick 2011 ett samarbetsavtal med kommunens industrifastighetsbolag Östersjöterminalen AB, avtalet är uppsagt fr o m 2018-12-31. Samarbetsavtalet innebar att AB TrelleborgsHem ombesörjde administrationen av Östersjöterminalen AB samt därutöver förvaltningen avseende de fastigheter och objekt som bolaget ägde.

Ett samarbetsavtal har under våren 2017 tecknats med Trelleborgs kommun avseende kommunala kontrakt. Syftet är att verka för att trelleborgare som idag har svårt att erhålla bostad på den ordinarie bostadsmarknaden ska ges möjlighet till boende genom ett kommunalt kontrakt.

Handwritten signatures and initials:
OK MP
PDS A MB

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 förvärvas av Goldcup 17882 under namnändring till KlaraBo Trelleborg AB i samband med tillträdet den 1 februari 2019.

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

Investeringar och underhåll i befintligt fastighetsbestånd

I kv. Sparven uppförs 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) uppförs 36 nya lägenheter med beräknad inflyttning under hösten 2019.

I kv. Malörten har detaljplan för framtida förtätning tagits fram. Här möjliggörs för byggnation av totalt 80-100 lägenheter.

I kv. Triangeln 45 pågår ombyggnad av vinden till fyra lägenheter med inflyttning under våren 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) genomförs utvändiga tak- och fasadarbeten samt så pågår produktionen av tre nya lägenheter med beräknad inflyttning sommaren 2019.

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

I kv. Fagerängen 1-6 har parkeringsytor asfalterats. Dessutom har byte av kulvertar och stolpbelysning gjorts i samband med att innergårdarna byggts om.

I kv. Fagerängen 1-6 har ett utegym uppförts, delvis finansierat med hjälp av statligt stöd.

I kv. Fagerängen 1-6 har även omläggning gjorts av papptak på fyra av gårdarna.

I fastigheterna Husaren 17, Dragonen 9-11, Dragonen 1 samt Spoven 3 har stambyten utförts.

I kv. Vallgraven 2 har två hissar bytts ut, ytterligare en hiss i kv. Innerstaden 1:64 (f.d. Kyrkskolan) samt en hiss i kv. Valldammen 4 har också renoverats.

I kv. Prästhagen 19 avslutades omläggning av tak, byte av fönster samt omfogning av fasad i september månad.

AB TrelleborgsHem har beviljats statligt stöd via Boverket för två projekt avseende underjordiska sopstationer på kv. Fagerängen samt kv. Malörten. Ytterligare stöd har beviljats från Boverket för en upprustning av utemiljön i kv. Malörten. Boendodialoger angående utformningen kommer att hållas under våren 2019. Det totala bidragsbeloppet är ca 14 mkr och AB TrelleborgsHem kommer att investera motsvarande belopp i projekten.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like "AK", "PS", "Q", and "NB".

Marknad och kunder

Uthyrningsgraden 99,4% (99,1) 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 2018 har samtliga bolagets chefer samt skyddsombud gått en utbildning i arbetsmiljö för chefer. Fastighetsavdelningen har genomgått en utbildning i SBA Brandskydd. Här utöver har enskilda utbildningsinsatser genomförts.

AB TrelleborgsHem har 29 (30) tillsvidareanställda och 1 (2) visstidsanställd. Av dessa är 12 (14) kollektivanställda och 18 (18) är tjänstemän. Av personalen är 55% (50) 50 år eller äldre. Genomsnittsåldern är 47 år (48). 37% (31) av de anställda är kvinnor. Under 2018 slutade 3 (4) personer och 2 (6) nyanställdes. Den genomsnittliga anställningstiden uppgick till 9,9 år (9,9).

Miljöarbete

AB TrelleborgsHem arbetar med att ständigt förbättra och utveckla arbetet med att minimera negativ miljöpåverkan. Företagets miljöpolicy talar om att bolaget i alla verksamheter skall driva ett integrerat, proaktivt miljöarbete. Varje år tas en handlingsplan fram för att säkerställa att miljöpolicy efterlevs och miljömålen följs upp. AB TrelleborgsHem är miljödiplomerade enligt Miljödiplom Syd.

AB TrelleborgsHems primära miljömål är att minska energianvändningen i våra fastigheter. Under det gångna året har energianvändningen minskat med ca 1 000 000 kWh.

Sedan årsskiftet 2013/2014 är bolaget medlemmar i föreningen Solar Region Skåne och skall som medlem verka för den allmänna solcellsutbyggnaden. Under 2018 producerade företaget 200 000 kWh solcellsel.

AB TrelleborgsHem har under 2018 beslutat att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet i initiativet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % (räknat från år 2007). AB TrelleborgsHem har under året köpt in fossilfri el, fjärrvärme och gas och är redan nu i princip fossilbränslefria. Vår energianvändning har vi minskat med cirka 20% från startvärdet och bolaget har goda förhoppningar om att uppfylla det ställda målet angående energianvändningen.

Nettoomsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 18 011 tkr (35 047) och redovisat resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 17 178 tkr (32 317).

Årets nettoomsättning uppgick till 219 282 tkr jämfört med 206 176 under 2017. Den huvudsakliga ökningen kan hänföras till färdigställande av nybyggda hus, omförhandlade hyreskontrakt, lägre hyresbortfall för vakanser samt den generella hyreshöjningen efter förhandling mellan AB TrelleborgsHem och Hyresgästföreningen Skåne om hyror för 2018. Hyreshöjningen innebar 0,99% ökning och trädde i kraft den 1 januari. Bolagets lokalavtal regleras till största del genom index.

De låga räntekostnaderna har fortsatt bidragit till att bolaget kunnat utföra ett utökat underhåll i fastigheterna uppgående till totalt 32 899 tkr (31 177). Underhållskostnaderna består av planerat underhåll och hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, HLU. Detta är insatser som krävs för att fastigheterna ska behålla sin tekniska status och därmed säkra sitt värde.

Driftkostnaderna uppgår till 77 675 tkr (73 892), en ökning med ca 3 783 tkr främst beroende på ökade kostnader för fastighetsskötsel, takinventering av merparten av fastigheterna, kostnader för markanvisningstävling samt utredningar av verksamhetsanpassningar.

Personalkostnaderna uppgår till totalt 22 278 tkr (20 836), en ökning med 1 442 tkr till följd av

Handwritten signatures and initials, including "MP", "PQA", and "NB".

nyinrättade tjänster samt högre kostnader för utbildning.

Årets avskrivningar uppgår till totalt 33 871 tkr (31 777), en ökning med 2 094 tkr vilket beror på att avskrivningarna ökar i takt med färdigställande av investeringsprojekt.

Räntekostnaderna uppgår till 31 320 tkr (22 018), en ökning med 9 302 tkr, vilket främst beror på ökade räntekostnader pga förtidsinlösen av två stycken ränteswapar samt en högre kommunal borgensavgift.

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt var lägre än föregående år, vilket huvudsakligen beror på försäljningen av Fastighetsbolaget Sadeln 2 under 2017.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	219 282	206 176	196 953	192 475	187 015
Resultat efter finansiella poster	18 011	35 047	9 623	11 983	12 025
Balansomslutning	1 388 249	1 304 335	1 191 218	999 228	962 628
Avkastning på eget kap (%)	8,5	17,8	5,7	7,3	7,6
Avkastning på tot kap (%)	3,6	4,4	2,5	3,4	3,4
Soliditet (%)	15,3	15,1	14,1	16,4	16,4
Direktavkastning (%)	7,2	6,0	6,3	6,8	6,9
Belåningsgrad fastigheter (%)	77,5	85,3	84,6	79,1	79,9
Hyra bostäder (kr/kvm)	1 058	1 023	984	971	942
Uthyrningsgrad bostäder (%)	99,4	99,1	99,2	98,7	98,7
Flyttningsfrekvens (%)	10,2	12,1	11,6	13,6	12,9
Driftskostnad (kr/kvm)	472	454	446	430	432
Underhållskostnad (kvm)	184	173	193	188	176
Driftnetto (kr/kvm)	434	368	320	335	340

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 535 000	30 524 261	107 121 547	32 317 256	191 498 064
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			32 317 256	-32 317 256	0
Utdelning			-325 179		-325 179
Årets resultat				17 177 870	17 177 870
Belopp vid årets utgång	21 535 000	30 524 261	139 113 624	17 177 870	208 350 755

Finansiering

Per bokslutsdagen uppgick skuldportföljen till 1 032 800 tkr (1 012 800). Av dessa lämnar Trelleborgs kommun kommunal borgen för 902 300 tkr (882 300). Marknadsmässig borgensavgift för 2018 utgår med 0,39% (0,23%) på lånevolymen och belastar finansnettot 2018 med 3 561 tkr (2 016). Av bolagets uttagna pantbrev 139 059 tkr (139 059) var 130 555 tkr (130 555) belånade vid årsskiftet. 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 2018.

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 som tecknas eller förändras, grundas på en förändrad ränterisk för bolaget, där omvärldsanalyser, strategier, riskprofil, förändrade investeringsbehov eller räntekostnadssimuleringar 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. Räntekostnadssimuleringar 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 (795 000) per 2018-12-31. Per bokslutsdagen finns ett marknadsvärde på ca -38 316 tkr (-57 464) i avtalen, vilket inte bokförs. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s.k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m sitt slutförfalldatum kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgick till 3,67 år (3,74) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgick till 1,64% (2,20).

AB TrelleborgsHem har under hösten 2017 antagit 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'QMP', 'GR', and 'MD'.

En bedömning av det totala marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick till 2 240 317 tkr (2 206 551) vilket motsvarar ca 11 315 kr/kvm (11 199). Justerad soliditet beräknas till 43,5 % (43,2). Några nedskrivningsbehov bedöms inte föreligga.

Eget kapital

Bolagets egna kapital per den 31 december 2018 uppgick till 208 350 tkr (191 498) fördelat på 52 059 tkr (52 059) bundet och 156 291 tkr (139 439) fritt eget kapital. Utdelning till aktieägaren, Trelleborgs Rådhus AB, har gjorts med 325 tkr (273).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr):

balanserad vinst	139 113 624
årets vinst	17 177 870
	156 291 494

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	318 719
i ny räkning överföres	155 972 775
	156 291 494

Enligt lag om allmännyttiga bostadsföretag beräknas utdelningen med 1,48% (snittvärde av 2018 års statslåneränta + 1%-enhet) på av ägaren kontant tillskjutet kapital om 21 535 000 kr.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen.

Den föreslagna utdelningen, motsvarande 1% av årets resultat, påverkar inte nämnvärt bolagets soliditet eller likviditet.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen kommer att skuldföras efter årsstämman för senare reglering.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
Tkr		-2018-12-31	-2017-12-31
Nettoomsättning	2	219 282	206 176
Övriga rörelseintäkter		903	545
Summa intäkter		220 185	206 721
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-77 675	-73 892
Underhållskostnader	5	-32 899	-31 177
Fastighetsskatt		-3 333	-3 308
Personalkostnader	6	-22 278	-20 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 871	-31 777
Övriga rörelsekostnader		-1 037	-8 139
Summa rörelsens kostnader		-171 093	-169 129
Rörelseresultat		49 092	37 592
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	19 200
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 320	-22 018
Summa resultat från finansiella poster		-31 081	-2 545
Resultat efter finansiella poster		18 011	35 047
Bokslutsdispositioner	8	2 009	4 048
Resultat före skatt		20 020	39 095
Skatt på årets resultat	9	-2 842	-6 778
Årets resultat		17 178	32 317

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AP", "AS", "OK", "PS", and "NB".

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 150 588	1 150 535
Maskiner och inventarier	11	1 149	1 356
Pågående ny- och ombyggnader	12	182 758	37 381
		1 334 495	1 189 272
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	900	100
Aktier och andelar	15	43	43
Övriga långfristiga fordringar		365	285
		1 308	428
Summa anläggningstillgångar		1 335 803	1 189 700
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		240	183
		240	183
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 405	2 580
Aktuella skattefordringar		1 862	1 956
Övriga fordringar		980	2 025
Koncernfordran		40 102	103 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 138	3 858
		51 487	114 326
<i>Kassa och bank</i>			
		719	126
Summa omsättningstillgångar		52 446	114 635
SUMMA TILLGÅNGAR		1 388 249	1 304 335

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a checkmark.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		21 535	21 535
Reservfond		30 524	30 524
		52 059	52 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		139 114	107 122
Årets resultat		17 178	32 317
		156 292	139 439
Summa eget kapital		208 351	191 498
Obeskattade reserver	16	4 890	6 899
Avsättningar	17		
Uppskjutna skatter		27 846	25 004
Summa avsättningar		27 846	25 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 032 800	1 012 800
Övriga långfristiga skulder		61	61
Summa långfristiga skulder		1 032 861	1 012 861
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 084	21 208
Skulder till koncernföretag		800	0
Övriga kortfristiga skulder		17 425	6 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	54 992	40 291
Summa kortfristiga skulder		114 301	68 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 388 249	1 304 335

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys

	Not	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		49 091	37 592
Avskrivningar		33 871	31 777
Övriga ej likviditetspåverkande poster		1 041	7 472
		84 003	76 841
Erhållen ränta		239	273
Erhållna utdelningar		0	0
Erlagd ränta		-32 935	-23 534
Betald inkomstskatt		94	148
		51 401	53 728
Ökning/minskning varulager		-57	-72
Ökning/minskning kundfordringar		-1 825	-1 820
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		766	-3 944
Ökning/minskning leverantörsskulder		1 039	819
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		17 952	9 616
		69 276	58 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 276	58 327
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	10,11,12	-152 083	-136 060
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	7 560
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-80	-50
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anl tillgångar		0	0
		-152 163	-128 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-152 163	-128 550
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		20 000	80 000
Amortering av skuld		0	0
Erhållen utdelning		19 200	0
Utbetalad utdelning		-325	-273
		38 875	79 727
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		38 875	79 727
Årets kassaflöde		-44 012	9 504
Likvida medel vid årets början		84 833	75 329
Likvida medel vid årets slut		40 821	84 833

* Koncernkonto klassas som likvida medel i Kassaflödesanalysen.

A GK
RMP
10

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, utranteras 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

3x

OK
Q.H.P.
PD
NB

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

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 förpliktelserna 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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "OK", "R", "P", and "NB".

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 av 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 har i december lämnat ett aktieägartillskott på 800 tkr till dotterbolaget TrelleborgsHem Holding AB med anledning av att bolaget har haft kostnader för en försäljning av aktier med tillträde 1 februari 2019.

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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).

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

	2018	2017
Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt		
Bostäder	140 335	132 434
Lokaler	71 343	70 597
Övrigt	4 557	2 862
Avgår outhyrda bostäder	-890	-1 152
Avgår outhyrda lokaler	-63	-186
Avgår övrigt	-508	-1 032
Avgår rabatter	-1 527	-1 607
Övriga intäkter	6 035	4 260
	219 282	206 176

Handwritten signatures and initials, including "AJP", "OK", "PD", "AB", and "S".

Förfallostruktur lokalhyror:

	Kontor/butik	Kommunen
2019	2 527	11 075
2020	3 750	14 358
2021	1 566	2 349
2022	0	16 273
2023	116	2 767
2024 el senare	0	18 767

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	11 058	9 018
Reparationer	10 994	13 651
Taxebundna kostnader	16 546	16 541
Uppvärmning	21 715	22 402
Försäkring	1 117	822
Hysesgästföreningen	643	603
Kabel TV	1 921	1 812
Övriga driftskostnader *)	13 680	9 043
	<u>77 675</u>	<u>73 892</u>

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2018	2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	249	113
Övriga tjänster	49	95
	<u>298</u>	<u>208</u>
KPMG AB		
Revisionsuppdrag lekmannarevisorer	49	0
	<u>49</u>	<u>0</u>

Not 5 Underhållskostnader

	2018	2017
Utgifter för planerat underhåll:		
Periodiskt underhåll	15 586	14 938
HLU (Hysesgäststyrt lägenhetsunderhåll)	17 313	16 239
	<u>32 899</u>	<u>31 177</u>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	10
Män	19	22
	30	32
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 348	1 326
Övriga anställda	12 543	11 134
	13 891	12 460
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	537	555
Pensionskostnader för övriga anställda	1 595	1 242
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 385	3 974
	6 517	5 771
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	20 408	18 231

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	28 %	29 %
Andel män i styrelsen	72 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Anteciperad utdelning	0	19 200
	0	19 200

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Återföring från periodiseringsfond	1 670	2 300
Förändring av överavskrivningar	339	1 748
	2 009	4 048

Handwritten signatures and initials:
AK, NB, S, PD

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2018	2017
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 842	6 778
Totalt redovisad skatt	2 842	6 778

Avstämning av effektiv skatt

	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		20 020		39 095
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-4 404	22,00	-8 601
Ej avdragsgilla kostnader		-437		-1 941
Ej skattepliktiga intäkter		102		4 283
Ej bokförda kostnader		4 633		6 704
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivningar		375		474
Schablonränta periodiseringsfond		-5		-7
Outnyttjat underskott		-263		-912
Redovisad effektiv skatt		0		0

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 635 985	1 400 220
Nyanskaffning	10 545	0
Försäljningar/utrangeringar	-9 338	-16 969
Omklassificeringar	25 901	253 336
Investeringsbidrag	0	-602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 663 093	1 635 985
Ingående avskrivningar	-485 450	-462 358
Försäljningar/utrangeringar	6 423	7 555
Årets avskrivningar	-33 478	-30 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-512 505	-485 450
Utgående redovisat värde	1 150 588	1 150 535
Bokfört värde byggnader	1 080 649	1 091 254
Bokfört värde mark	69 939	59 281
	1 150 588 ✓	1 150 535

Handwritten signatures and initials, including "OK" and "PD".

Not 11 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 101	14 352
Inköp	190	233
Försäljningar/utrangeringar	-152	-7 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 139	7 101
Ingående avskrivningar	-5 746	-6 490
Försäljningar/utrangeringar	152	1 875
Årets avskrivningar	-396	-1 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 990	-5 746
Utgående redovisat värde	1 149	1 356

Not 12 Pågående ny- och ombyggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	37 381	164 864
Under året nedlagda kostnader	171 278	125 853
Under året genomförd omfördelning till byggnad	-25 901	-253 336
Utgående redovisat värde	182 758	37 381

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	50
Aktieägartillskott	800	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900	100
Utgående redovisat värde	900	100

Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	Marknads- värde
TH Bilplats AB	100	100	50 000	50	50
TrelleborgsHem Holding AB	100	100	50 000	850	850
				900	900

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
TH Bilplats AB	559063-4431	Trelleborg	50	68
TrelleborgsHem Holding AB	559111-1702	Trelleborg	51	-810

Handwritten signatures and initials, including "PS" and "NB".

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Avser bolagets ägande i HBV (40 tkr) och Trelleborgs Citysamverkan (3 tkr)

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43	43
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43	43
Utgående redovisat värde	43	43

Not 16 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond vid 2013 års taxering	0	1 670
Periodiseringsfond vid 2014 års taxering	1 820	1 820
Periodiseringsfond vid 2015 års taxering	2 780	2 780
Akkumulerade överavskrivningar	290	629
	4 890	6 899
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 076	1 518

Not 17 Avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	25 004	18 226
Årets avsättningar	2 842	6 778
	27 846	25 004

Not 18 Upplåning

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga fastighetslån > 5 år	1 032 800	1 012 800
Förfalloprofil avseende räntebindningen (inkl ränteswapar)	2018-12-31	2017-12-31
Räntebindning < 1 år	282 800	257 800
Räntebindning 1-2 år	50 000	0
Räntebindning 2-3 år	230 000	125 000
Räntebindning 3-4 år	120 000	260 000
Räntebindning 4-5 år	0	120 000
Räntebindning 5-6 år	150 000	0
Räntebindning 6-7 år	0	150 000
Räntebindning 7-8 år	0	0
Räntebindning 8-9 år	100 000	0
Räntebindning 9-10 år	100 000	100 000
Summa	1 032 800	1 012 800

Handwritten signatures and initials:
A. H. P.
G. K.
AB

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner/semesterlöner	1 414	1 346
Upplupna sociala avgifter	688	683
Upplupna utgiftsräntor	6 926	7 500
Förutbetalda hyror	27 389	18 879
Upplupna driftskostnader	8 735	6 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 840	4 884
	<u>54 992</u>	<u>40 291</u>

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	130 555	130 555
	<u>130 555</u>	<u>130 555</u>

On
7/10
GIL
AB
PS

Not 21 Eventualförpliktelser

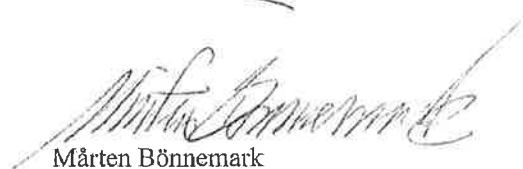
	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	243	247
	<u>243</u>	<u>247</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2019-03-28 för fastställelse.

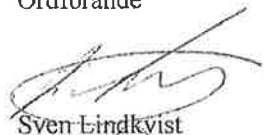
Trelleborg 2019-02-28



Gerd Klein
Ordförande



Märten Bönneberg
Vice ordförande



Sven Lindkvist



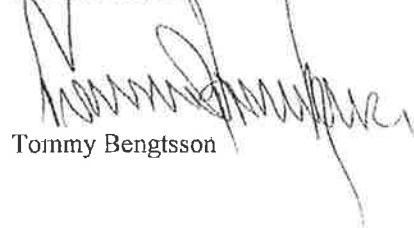
Christer Dahlberg



Eric Samuelson



Helmuth Petersén



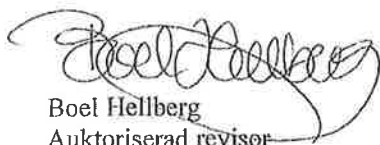
Tommy Bengtsson



Pia Jönsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 mars

2019 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor



