



RONNEBYHUS

Årsredovisning 2018

INNEHÅLL

Faktaruta 2018	
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-22
Underskrift	23
Revisionsberättelse	24
Granskningsrapport	25
Förteckning över hyresobjekt	26-27
Investeringsförteckning	28
Fastighetsförteckning	29-31



FAKTARUTA 2018

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, msek	157,3	176,3	171,9	166,6
Rörelseresultat, msek	38,1	30,6	26,1	15,9
Årets resultat, msek	9,7	8,9	6,1	0,8
Balansomslutning, msek	798	790	775	763
Soliditet, %	18,4%	17,4%	16,5%	16,0%
Likviditet, msek	54,9	68,6	31,4	8,8
Investeringar, msek	24,8	13,2	31,7	65,4
Taxeringsvärde, msek	983,7	983,7	983,7	861,2
Antal bostäder, lägenheter	1688	2322	2309	2311
Antal bostäder, blockavtal	264	274	274	274
Medelantal anställda	44	49	50	50
Avflyttningar	18%	18%	19%	22%
Omflyttningar % (ingår i avflyttningar)	3,3	3,9	3,7	6,0
Ekonomisk vakansgrad, bostäder	1,2%	1,2%	1,6%	3,2%
Nöjdhetsindex				
Serviceindex	83,8%		83,4%	
Produktindex	78,2%		79,3%	
<i>Kvalitetsmätning genomförs vartannat år</i>				

VD HAR ORDET

År 2018 har präglats av avyttring och planering för nyproduktion, båda stora utmaningar för Ronnebyhus. Vi har under året avslutat en större fastighetsaffär där 642 bostadslägenheter har avyttrats. Samtidigt har vi arbetat vidare med ett av de största investeringsprojekten sedan miljonprogrammets tid på 1960-70 talet, 80 stycken nya bostadslägenheter i den nya stadsdelen Kv. Kilen.

Utredningar, skissarbeten och upphandling av samverkansentreprenad (partnering) har genomförts under året och projekteringsarbetet fortskrider under våren 2019 inför planerad byggstart maj-juni 2019.

Vi har genomfört en rad underhållsåtgärder och ligger för år 2018 på en underhållsnivå på 116 kr/m², vilket är en bit under SABO:s genomsnitt (SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, bransch- och intresseorganisation för mer än 300 allmännyttiga bostadsföretag). Ronnebyhus ska även utveckla och förädla befintliga boendemiljöer. Året har präglats av en något återhållsam underhållstakt. Försäljning av fastigheter och några till år 2019 framskjutna projekt har gjort att vi inte riktigt genomfört det som var planerat för år 2018. Vi tar nya tag för år 2019 och fortsätter med digitaliseringsarbetet av vår underhållsplan som ska medverka till ökad effektivitet i det planerade underhållet.

AB Ronnebyhus levererar ett positivt resultat för 2018. Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 9,0 mnkr och årets resultat efter uppskjuten och beräknad skatt till 9,7 mnkr. Resultatet påverkar marginellt soliditeten, dock positivt upp från 17,4 % till 18,4 %.

Den ekonomiska vakansgraden fortsätter i positiv riktning. Från 2014 års 6,0 % har den ekonomiska vakansgraden stabiliserats runt 1 till 2 %. För år 2018 1,2 %. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt hög och minskade omställningstider vid vakanser påverkar bolagets vakansgrad i positiv riktning. Den fysiska vakansgraden följer nu den ekonomiska och är per 1 januari 2019 låga 1,2 %.

Vi står fortsatt inför utmaningen att möta behovet av fler bostäder. Utöver att vidmakthålla befintliga underhållsnivåer och reinvesteringar är nyproduktion därför fortsatt nödvändig. Bolagsstyrelsen har beslutat om nyproduktion av 80 nya lägenheter under perioden 2017 till 2019 och ägaren Ronneby kommun har genom ägardirektiv beslutat att det även i de mindre kransorterna byggs ett 40-tal nya bostadslägenheter. Arbetet med Kv. Kilen fortlöper enligt ovan. Likaså har arbetet med upphandling inför nybyggnation i kransorterna påbörjats.

Avslutningsvis vill jag tacka Ronnebyhus styrelse och externa aktörer för ett bra samarbete under året men framför allt stort tack till företagets alla duktiga medarbetare som dagligen bidrar till att göra skillnad för våra hyresgäster.

2019-03-18



Peter Persson



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ronnebyhus avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHET OCH ÄGARSTRUKTUR

AB Ronnebyhus verksamhet är att inom Ronneby kommun förvärva, äga, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter med bostäder och lokaler samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs i sin helhet av AB Ronneby Helsobrunn med org.nr. 556033-9219. Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation (Fastigo).

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har i enlighet med aktiebolagslagen antagit arbetsordning, instruktion för VD och anvisningar för ekonomisk rapportering. Sammanträdesplan har antagits som redovisar tidpunkter och tema för respektive sammanträde. Styrelsen har under år 2018 haft sju sammanträden och handlagt och fattat beslut om investeringar och verksamhetsåtgärder, mottagit fortlöpande rapporter från bolagsledningen samt beslutat om ärenden i enlighet med antagen arbetsordning och delegation enligt gällande VD-instruktion.

Stort fokus hade styrelsen under våren 2018 på avyttringen av 642 lägenheter med anledning av ägardirektiv. Beslutet om ägardirektiv fattades i Ronneby kommunfullmäktige 2017-02-23 § 58 och på en extra bolagsstämma i Ronnebyhus 2017-03-16.



Under januari månad 2018 bildade AB Ronnebyhus bolagen Ronnebyhus Holding AB (dotterbolag) och Älgbackens fastigheter AB (dotterdotterbolag). De fastigheter som omfattades av avyttringen försålades av AB Ronnebyhus till Älgbackens fastigheter AB. På tillträdesdagen den 4 juni 2018 genomförde Ronnebyhus Holding AB försäljningen av samtliga aktier i Älgbackens fastigheter AB till köparen WF i Ronneby AB.

AFFÄRSPLAN

Företagets affärsplan uppdaterades och beslutades av styrelsen under januari 2017. Affärsplanen omfattar mål och strategier för tidsperioden 2017 t.o.m. 2019.

AFFÄRSIDÉ

AB Ronnebyhus ska långsiktigt äga och förvalta fastigheter med bostäder och tillhörande lokaler i en trygg miljö. Verksamheten ska präglas av serviceanda, utveckling och ett varierat utbud av attraktiva bostäder för boende i Ronneby kommun.

VISION

Genom hög service erbjuder vi med stolthet trivsamt och attraktivt boende till alla i trygga och lugna bostadsområden.

MÅL

- Starkt varumärke
- Nöjda kunder
- Nöjda och kompetenta medarbetare
- Stark ekonomi
- Miljöanpassad verksamhet
- Utveckla och förädla boendemiljöer
- Ökad kvalitet (strategi och organisation)

STARKT VARUMÄRKE

Ett starkt varumärke underlättar kommunikationen med marknaden och är av stort värde för företaget och företagets kunder.

Arbetet med varumärkesplattformen som togs fram 2015 har på olika sätt implementerats i hela organisationen under 2016 och 2017 genom workshops i både stora och små grupper. Till varumärkesplattformen kopplas nu också arbetet utifrån ett medarbetarperspektiv och inkluderar inte bara vårt yttre varumärke utan även vårt inre.

Varumärket har fyra löften som kommuniceras mot kunden:

- Ett hem med möjligheter
- Vi förenklar ditt boende
- Trivsel tillsammans
- Du kan lita på oss

Detta förkortas i ordet METT, Möjligheter, Enkelhet, Trivsel och Trovärdighet.

Det inre varumärket påverkar hur vi arbetar internt.

- En arbetsplats med möjligheter
- Enkelhet, tydlighet i arbetet
- Trivsel tillsammans
- En trovärdig arbetsplats. Vi gör det vi kommit överens om.

En uppdaterad grafisk profil sjösattes i januari 2017.

Under 2018 har Ronnebyhus under våren medverkat på sommarjobbsmässan på Blekinge Convention Center och under hösten på seniormässan på Gymnasieskolan Knut Hahn.

NÖJD KUND

NKI-undersökningar (Nöjd kund index) genomförs vartannat år. En ny enkätmodell (Aktiv Bo) infördes 2012 och genomfördes också 2014, 2016 och nu också 2018.

Enkäten innehåller två delar, Serviceindex och Produktindex. Serviceindex mäter hur hyresgästen upplever att han/hon tas på allvar, tryggheten, rent och snyggt och om hyresvärderna erbjuder hjälp när det behövs. Produktindex avser egenskaper hos lägenheten/lokalen och fastigheten i övrigt såväl inne som ute.



Serviceindex 83,8 % är en ökning med 0,4% sedan 2016. Produktindex 78,2 % går tillbaka 1,1 %. Mycket goda resultat men fortfarande liten bit till målen på 85 respektive 80 procent.

MEDARBETARE

En förutsättning för nöjda kunder är nöjda medarbetare med rätt kompetens. Genom utbildning och kompetensutveckling höjs arbetsglädje och effektivitet. Satsningar på arbetsglädje ger utslag i högre effektivitet, mindre personalomsättning och ökad närvaro. Likt NKI sker enkätundersökning riktad till samtliga medarbetare i organisationen vartannat år.

Resultatet för 2018 års mätning minskade något och på en sex-gradig skala var det uppmätta resultatet 4,35 (4,6). Den totala närvaron ligger stadigt högt, 95,7 % (95,9).

2018 års stora utbildningsinsats var att hela samverkansgruppen bestående av ledningsgruppen och medarbetarrepresentanter har genomgått BAM-utbildning.

Ledningsgruppens sammansättning ändrades från 1 jan 2018. Ledningsgruppen består av VD, ekonomichef, fastighetschef och boservicechef. Gruppen har regelbundet haft möte där strategiska frågor, ledarskap och arbetsmiljö diskuterats.

MILJÖ

Arbetet med att energieffektivisera Ronnebyhus fastigheter fortsätter men resultatet för 2018 visar en obetydlig ökning av förbrukningen. Energiförbrukningen är i jämförelse med andra SABO-bolag ändå fortsatt låg.

Ronnebyhus har deltagit i SABO:s projekt Skåneinitiativet som hade till uppgift att minska den totala energiförbrukningen med 20 % under åren 2008–2016. Projektet är nu slutfört och för Ronnebyhus del var den totala minskningen för all energi ca 11 % och för hela Skåneinitiativet blev det ca 17 % besparing.

1%

Fr.o.m. 2017 strävar bolaget efter en energireducering på 1 procent om året.

MILJÖNYCKELTAL

ENERGISLAG	2018	2017	2008
Uppvärmning kWh/m ² Atemp * (klimatkorrigerad)	95,1	96,7	107,6
Fastighetsel kWh/m ² Atemp *	19,0	17,9	22,1
Vattenförbrukning m ³ /lgh	108,0	98,2	98,5

Föregående års siffror är omräknade för de ytor som finns i bolagetsbestånd 2018-12-31.

*Atemp = invändig area som värms till mer än 10°C

PRODUKTUTVECKLING

Målområdet produktutveckling innebär att Ronnebyhus ska utveckla och förädla befintliga boendemiljöer.

OMBYGGNADER

På Olsgården i Kallinge lades nytt tak över entrépartiet för att få till en bättre inomhusmiljö. På Vällarevägen i Kallinge byggdes två nya lägenheter och en mindre lokal i den gamla förskolans lokaler. I Hallabro på Kongavägen byttes samtliga fönster och balkongdörrar.

I Kallinge centrum har byggnation av en gemensamhetslokal påbörjats. När lokalen är färdig under 2019 ställs "änkehuset" om till trygghetsboende.

Ytterligare en etapp om 54 badrum har totalrenoverats under 2018 på Espedalen.

På Hjorthöjden renoverades takytor på fyra byggnader. På Espedalen gjordes ytterligare en lägenhet i ordning på suterrängplanet.

Kostnaderna för löpande underhåll av golv och väggar i lägenheterna s.k. HLU, samt vitvaror och porslin, ingår i underhållskostnader med ca 6,1 mnkr.

BOINFLYTANDE

Bolaget och Hyresgästföreningen har utvecklingsavtal om bl.a. boinflytande- och fritidsverksamhet. Samverkan med hyresgästerna i nämnda frågor sker i de lokala Hyresgästföreningarna, i den partsammansatta Boinflytandekommittén, samt vid bo- och samrådsmöten.

KVALITÉ

Ronnebyhus ska utveckla företagets strategiska arbete och sin organisation.

Genom gemensamt agerande och tydliga policys, kan beslut tas längre ut i organisationen, vilket ökar handlingskraften och ger mer nöjda kunder.

Företaget deltar i flera kunskapsnätverk och utbildningar som stärker kompetensen och ökar professionalismerna i agerandet.





EKONOMI

Målområdet ekonomi fokuserar på lönsamhet, soliditet, underhållsnivå och vakansgrad.

LÖNSAMHET

Ronnebyhus har fortsatt bra lönsamhet med minskade driftskostnader och minskade vakanser.

Fokus på lönsamhet sker genom ständig granskning av verksamhetens intäkter och kostnader. Varje enskilt fastighetsbidrag till det sammanlagda resultatet analyseras. Genom analys av nyckeltal och jämförelser mellan fastigheternas individuella prestanda får vi en både kort- och långsiktig bild av avkastningsmöjligheterna. Genom att följa branscutvecklingen inhämtas kunskap som grund till beslut om investeringar och utveckling för bättre lönsamhet.

Inför beslut om större investeringar upprättas investeringskalkyler med LCC analyser (Life Cycle Costs) av investeringens påverkan på avkastningen.

HYROR

Vid förhandling med Hyresgästföreningen om 2018 års hyror träffades en överenskommelse om höjning med 0,95 % från 1 februari 2018. Medelhyran för bolagets bostadsbestånd uppgår 2018 till ca 1008 kr/m² (976). För 2019 har bolaget träffat uppgörelse om höjning med 1,75 % från 1 feb 2019.

FINANSIELLT

Räntekostnaden är en stor kostnad för bolaget och ränteutvecklingen påverkar därför lönsamheten väsentligt. Under 2018 har Riksbanken lämnat reporäntan oförändrad på - 0,50 %. Finansieringen av bolagets skuldportfölj sker i överensstämmelse med antagen finanspolicy där finansiella derivatinstrument (ränteswappar) används för att hantera ränterisken och kapitalbindningslöften från kreditgivarna garanterar tillgången på kapital. Under året har företaget förtidsinlöst ränteswappar med ca 15,2 mnkr vilket ger högre räntekostnader för 2018.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindingstiden 4,8 år (2,9) och kapitalbindingstiden 1,0 år (0,9). Genomsnittsräntan under 2018 var 5,41 % (2,54).

SOLIDITET

I lämnade ägardirektiv för 2012 har soliditetsmålet sänkts från 15 % till 10 %.

Soliditeten ligger stabilt med de senaste åren runt 16-18 procent.

Årets investeringar i byggnader och inventarier på totalt 23 mnkr redovisas i särskild förteckning.

UNDERHÅLLSNIVÅ

Bolagets lönsamhet kan inte bedömas utan att ta hänsyn till hur underhållsnivån stämmer överens med kostnaden för det verkliga slitaget. Redovisade underhållskostnader uppgår till 116 kr/m² (146) och totalt till 18,0 mnkr (26,6).

Reparationer genomförs till stor del i egen regi och kostnaderna uppgår sammantaget till ca 11,9 mnkr (9,6) varav ca 4,7 mnkr avser kostnader för egen personal.

VAKANSER

Under flera år har vakansgraden legat förhållandevis stabil, trots kraftigt vikande befolkningsutveckling i kommunen.

Under 2015-2016 har befolkningen i Ronneby ökat och också efterfrågan på bostäder.

Under 2018 ligger vakanserna stabilt runt 1-1,5 procent och de lägenheter som var vakanta vid årsskiftet 2018-2019 var vakanta pga. ombyggnad och renovering.

Antalet vakanta bostäder är den 1 januari 2019, 26 st. (20) eller 1,2 % (1,2 %).

Uteblivna hyresintäkter pga. outhyrda bostäder och bostäder under ombyggnation uppgår under 2018 till ca 1 700 kkr (1 900) eller ca 1,2 % (1,2 %) av omsättningen.

FASTIGHETSVÄRDEN

Som framgår av årsredovisningen följer bolagets redovisningsprinciper Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna innebär bl.a. att nedskrivning och uppskrivning ska ske av tillgångar om det antas föreligga en bestående värdeförändring.

Det är VD:s och styrelsens bedömning att det sammantagna bokförda fastighetsvärdet är betryggande i förhållande till dagens marknadsvärden.

En teoretisk värdering av bolagets fastigheter sker kontinuerligt. Den baseras på bolagets driftnettoresultat avseende verkliga hyresintäkter och taxebundna kostnader. Avseende övriga kostnader såsom skötsel, reparationer, underhåll och administration används ett schablonbelopp, att jämföra med privata fastighetsägares kostnader. Denna genomgång visar ett totalt övervärde på bolagets fastighetsbestånd på ca 500 mnkr.

RESULTAT

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 9 019 (11 933) kkr och årets resultat efter uppskjuten skatt till 9 728 (8 907) kkr. Utgående balans för eget kapital är 146 768 kkr, varav 35 248 kkr avser fritt egetkapital. Förändringen under året var 9 728 kkr.

Soliditeten har ökat från ca 16-17 procent de senaste åren till över 18 % för år 2018.

18%
Soliditet



FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2018	2017	2016	2015
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	3,9	3,4	2,1
Avkastning på eget kapital, %	6,2	8,7	5,7	2,2



FRAMTIDA UTVECKLING

En förnyring av det åldrande bostadsbeståndet är fortsatt av största vikt. Försäljningen under året har inneburit en bättre balans i fastighetsbeståndets åldersstruktur. Vi kommer ytterligare förnygra Ronnebyhus fastighetsbestånd när vi nu fokuserar på nybyggnation. Ronnebyhus ska medverka till att Kv. Kilen i centrala Ronneby bebyggs. Ronnebyhus projekterar nu för 80 nya lägenheter med planerad byggstart under maj-juni 2019. Utöver detta ska ytterligare ett femtiotal nya lägenheter byggas i kransorterna med löpande byggstarter fr.o.m. 2019. Genomförd försäljning av ca 20 % av företagets fastighetsbestånd ställer också krav på en anpassad och optimerad organisation vilket kommer genomföras under 2019.

Framtida risker är främst inom det finansiella området med stigande räntekostnader svårigheter att hyra ut nybyggda lägenheter till en högre hyresnivå. Om arbetsmarknaden försämras påverkar det även uthyrningsgraden i de befintliga fastigheterna.

Ronnebyhus fortsätter arbetet med att effektivisera utnyttjandet av befintliga digitala fastighetssystem.

Detta ska leda till bättre överblick och större transparens över den strategiska och långsiktiga underhållsplaneringen.

Definitioner

SOLIDITET

Soliditeten visar det egna kapitalet i förhållande till balansomslutningen. Det ger ett mått på företagets förmåga att överleva tillfälliga konjunktunedgångar.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen. Visar bolagets förmåga att betala skuldräntor samt att förränta det egna kapitalet.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital. Visar förräntningen av det egna kapitalet.

Huvudpunkterna för styrelsens arbete under 2019

blir att ta beslut om nybyggnationen på Kv. Kilen.

Den nya styrelsen som tillträder 1 maj 2019 kommer initialt att fokusera på det strategiska arbetet avseende långsiktigt underhåll, fortsatt planering kring nybyggnation och framtagandet av ny affärsplan för tidsperioden 2020-2024.

EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Reserv fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	4 000	107 520	25 520
Årets resultat			9 728
Utgående balans 2018-12-31	4 000	107 520	35 248

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	25 520 kkr
Årets resultat	9 728 kkr

**Disponeras så att
i ny räkning överföres 35 248 kkr**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. Belopp i kkr om inget annat anges.



RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01 -2018-12-31</i>	<i>2017-01-01 -2017-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1, 2	157 314	176 279
Vinst vid försäljning av fastighet	3	12 925	-
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 760	2 292
Summa intäkter		172 999	178 571
Driftskostnader			
Driftskostnader	2, 5, 6	-68 680	-68 046
Underhållskostnader		-18 018	-26 621
Fastighetsskatt		-2 384	-2 837
Avskrivningar		-29 493	-32 561
Jämförelsestörande poster		-153	
Summa fastighetskostnader		-118 728	-130 065
Bruttoresultat		54 271	48 506
Administrationskostnader			
Administrationskostnader		-15 694	-17 355
Centrala administrationskostnader	7	-475	-535
Summa administrationskostnader		-16 169	-17 890
Rörelseresultat	8, 9	38 102	30 616
Resultat från finansiella poster			
som är anläggningstillgångar	10	66	45
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-29 172	-18 754
Resultat efter finansiella poster		9 019	11 933
Skatt på årets resultat	12	709	-3 026
Årets resultat		9 728	8 907

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	598 712	713 020
Inventarier, verktyg och installationer	14	938	1 505
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	10 955	1 053
		610 605	715 578
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	50	
Andra långfristiga värdepappersinnehav		204	204
Uppskjuten skattefordran	21	188	609
Andra långfristiga fordringar	17	-	100
		442	913
Summa anläggningstillgångar		611 047	716 491
Varulager m m			
Varulager	18	33	750
Bränslelager		88	163
		121	913
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		793	741
Kundfordringar		552	707
Aktuell skatt		1 444	51
Övriga fordringar		126 817	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 579	1 946
		132 185	3 504
Kassa och bank		54 880	68 592
Summa omsättningstillgångar		187 186	73 009
SUMMA TILLGÅNGAR		798 233	789 500

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	4 000	4 000
Reservfond		107 520	107 520
		111 520	111 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		25 520	16 613
Årets resultat		9 728	8 907
	21	35 248	25 520
		146 768	137 040
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	22	1 648	4 842
		1 648	4 842
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	23, 24	400 000	600 000
		400 000	600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 054	17 681
Skuld till dotterföretag	26	210 597	
Övriga skulder		53	1 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	21 113	28 778
		249 817	47 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		798 233	789 500

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2018-01-01 -2018-12-31</i>	<i>2017-01-01 -2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	38 102	30 616
Avskrivningar och nedskrivningar	29 646	32 561
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-12 925	351
	54 823	63 528
Erhållen ränta	89	71
Erlagd ränta	-29 172	-18 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 740	44 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	792	5
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-128 681	3 796
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	200 383	1 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 234	50 620
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 757	-13 265
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	112 340	257
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	471	-459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	88 054	-13 467
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	-200 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-
Årets kassaflöde	-13 712	37 153
Likvida medel vid årets början	68 592	31 439
Likvida medel vid årets slut	54 880	68 592

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Värderingsprinciper m m

Intäktsredovisning

Försäljning av varor

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få.

Avdrag görs för lämnade rabatter.

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

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Tillgångar, avsättningar och skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Immateriella tillgångar	5 år
Byggnaden är indelad i följande komponenter	
Stomme	80 år
Fasad, balkong, fönster, el, V/A och värme,	50 år
Kulvert och Tak	40 år
Ventilation, hiss, kök, badrum och övrigt	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Bränslelager

Bränslelagret värderas till anskaffningsvärdet.

Skatt

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ronneby kommun (212000-0837) med säte i Ronneby.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker. Avtal om en s k ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten räntekostnader och liknande resultatposter och periodiseras över avtalstiden.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som vanliga hyresavtal (operationell leasing).

Kassaflödesanalys

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

Not 1 Hyresintäkter	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hyror		
Bostäder	138 658	157 814
Lokaler	19 803	20 572
Garage	2 544	2 806
Parkeringsplatser	517	516
	161 522	181 708
Rabatter		
Rabatt hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll	-772	-1 063
Ungdomsrabatter	-293	-655
Studentrabatter	-11	-64
Hyresgästföreningen	-347	-432
Övriga rabatter	-368	-375
	-1 791	-2 589
Objekt under ombyggnation		
Bostäder	-1 034	-1 161
Lokaler	-28	-46
Garage och parkeringsplatser	-9	-10
	-1 071	-1 217
Outhyrda objekt		
Bostäder	-766	-708
Lokaler	-261	-430
Garage och parkeringsplatser	-319	-485
	-1 346	-1 623
Hyresintäkter totalt	157 314	176 279

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	24%	24%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	27%	26%
Not 3 Försäljning av fastighet	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Vinst vid försäljning av fastigheter		
Mejseln 1	-393 760	
Älgen 1 och 4	8 494 247	
Hjorten 1 del av	-1 796 170	
Kalleberga 5:47	665 326	
Kalleberga 5:52	1 188 470	
Kalleberga 5:41	2 850 078	
Kalleberga 9:92	768 379	
Kalleberga 8:204 del av	1 194 393	
Kalleberga 13:27 del av	-45 967	
S:A intäkter	12 924 996	-
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Försäkringsersättningar, återbetalningar, ersättning för onormalt slitage mm	2 760	2 292
Summa förvaltningsintäkter	2 760	2 292
Not 5 Driftskostnader	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	-17 974	-17 395
Reparationer	-11 858	-9 556
Sophämtning	-3 076	-3 641
Vatten	-6 852	-7 774
Fastighetsel	-5 614	-5 308
Uppvärmning	-17 554	-19 431
Riskkostnader	-3 173	-1 920
Övriga driftskostnader	-2 573	-3 021
Summa driftskostnader	-68 680	-68 046

Not 6 Operationella leasingavtal

<i>Leasetagare</i>	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kostnadsförda leasingavgifter	-489	-228

Företaget har ingått följande avtal avs. operationell leasing:

Volvofinans avseende Elbil

Framtida minimiavgifter för ej uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom 1 år	81	-
Senare än 1 år men inom 5 år	102	410
Mer än 5 år	-	-

<i>Leasegivare</i>	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Intäktsförda leasingintäkter	19 514	20 096

	Antal kontrakt	Yta tusen kvm	Hyresintäkter *	
Lokaler			4 677	2 423
	< 1 år	10	5	41 488
	2-5 år	18	9	29 760
	> 5 år	7	1	58 569
Bostäder	1 636	121 **	110 650	141 338
	1 671	136	186 575	222 588

* Avser hyresintäkter under kontraktperioden

** Bostäder avser årlig hyresintäkt

	2018-12-31	2017-12-31
Antal lägenheter under ombyggnad:	5	9
Avställda lägenheter	15	5
Antal outhyrda lägenheter	2	6

Not 7 Centrala administrationskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionskostnader	-144	-104
Övriga centrala administrationskostnader	-331	-431
Summa centrala administrationskostnader	-475	-535

Not 8 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	14
Män	32	35
	44	49

Löner och ersättningar har uppgått till

Styrelsen och verkställande direktören	1 054	1 058
Övriga anställda	16 018	17 044
Totala löner och ersättningar	17 072	18 102

Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 181	5 645
Pensionskostnader, varav för styrelse och VD 210 kkr (210 kkr år 2016)	1 591	890

Redovisning av könsfördelning i företagsledning
Könsfördelning i företagsledningen

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelseledamöter		
Män	10	10
Kvinnor	1	1
Ledningsgrupp		
Män	2	4
Kvinnor	2	1

Not 9 Sjukfrånvaro

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	4,4%	4,1%

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
HBV	66	45
	66	45

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Räntekostnader, övriga	27 442	16 650
Borgensavgifter	1 632	2 104
	-29 172	-18 754

Not 12 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-1 819
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-709	4 845
Summa redovisad skatt	-709	3 026

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	9 019	11 933
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	1 984	2 625
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	659	22
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-2 844	-1
Justering av uppskjuten skatt på temporära skillnader tidigare år	-508	380
Redovisad skatt	-709	3 026
Effektiv skattesats	-7,9%	25,4%

Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 145 563	1 121 539
Nyanskaffningar	12 997	12 544
Avyttringar och utrangeringar	-183 989	-
Omklassificeringar	971	11 480
	975 542	1 145 563
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-404 085	-372 292
Avyttringar och utrangeringar	80 152	-
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-28 860	-31 793
	-352 793	-404 085
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-28 458	-28 458
Avyttringar och utrangeringar	4 420	-
Årets nedskrivningar	-	-
	-24 038	-28 458
Redovisat värde vid periodens slut	598 712	713 020
Verkligt värde	1 100 000	1 300 000

Beräkningen av verkligt värde baseras på bolagets driftnetto-redovisning för 2017 avseende verkliga hyres-intäkter, vakanser och taxebundna kostnader. För övriga kostnader såsom skötsel, reparationer, underhåll och administration används ett schablonbelopp, att jämföra med privata fastighetsägares kostnader. Avkastningskravet på de sålda fastigheterna föregående år har delvis använts för att spegla marknadens krav och förväntningar. Avkastningskravet är från 6% för fastigheter i centrala delar av Ronneby till 8% i ytterområdena.

Taxeringsvärden, byggnader	764 396	764 396
Taxeringsvärden, mark	219 303	219 303

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 978	12 994
Nyanskaffningar	887	241
Avyttringar och utrangeringar	-706	-257
	13 159	12 978
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-11 473	-10 960
Avyttringar och utrangeringar	-115	252
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-633	-765
	-12 221	-11 473
Redovisat värde vid periodens slut	938	1 505
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 053	12 053
Omklassificeringar	-971	-11 480
Investeringar	10 873	480
Redovisat värde vid periodens slut	10 955	1 053
Not 16 Andel i koncernföretag	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	
Förvärv	50	
Vid årets slut	50	
Redovisat värde vid årets slut	50	
<i>Namn/org.nr/säte/andel</i>		
Ronnebyhus Holding AB/559150-0185/Ronneby/100%	50	
<i>Eget kapital 210 625 kkr</i>		
Not 17 Andra långfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	100	247
Tillkommande fordringar/Avgående	-100	-147
	-	100
Redovisat värde vid årets slut	-	100
Not 18 Varulager m m	2018-12-31	2017-12-31
Råvaror och förnödenheter	33	750
	33	750
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald ränta	-	1 575
Övriga förutbetalda kostnader	1 834	279
Övriga upplupna intäkter	745	92
	2 579	1 946

Not 20 Antal aktier

A-aktier 40 000

Not 21 Förslag till disposition beträffande bolagets vinst och förlust

Årets resultat	9 728
Balanserat resultat	25 520
Summa	35 248

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att redovisat resultat balanseras i ny räkning.

Not 22 Avsättningar för uppskjuten skatt

2018-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark		-1 648	-1 648
Underskottsavdrag	188		188
Netto uppskjuten skatteskuld	188	1 648	-1 460
2017-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	609		609
Underskottsavdrag		4 842	-4 842
Netto uppskjuten skatteskuld	609	4 842	-4 233

Not 23 Långfristiga räntebärande skulder

	2018-12-31	2017-12-31
SEB		-
Kommuninvest	400 000	600 000
Redovisat värde vid periodens utgång	400 000	600 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Bolaget tillämpar sk «säkringsredovisning», vilket bl a innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Utestående ränteswapavtal uppgår till 365 000 kkr (460 000). På bokslutsdagen finns ett undervärde på 18 267 kkr (40 428) i tecknade avtal.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 138	5 398
Upplupen semesterskuld	1 633	1 845
Upplupna sociala avgifter	912	1 058
Förskottsbetalda hyror	12 693	18 894
Övriga poster	3 737	1 583
	21 113	28 778

Not 26 Skuld till koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till Ronnebyhus Holding AB	210 597	
	210 597	-

Not 27 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ansvarsförbindelser, avser i sin helhet Fastigo.	357	355

Styrelse och företagsledning

Ledamöter

Johan Sandberg (m) ordf.
 Mats Paulsson (c) 1:e v ordf.
 Ronny Pettersson (v) 2:e v ordf.
 Anders Bromée (m)
 Mats Karlsson (s)
 Charlotte Karlberg (s)
 Tomas Lund (sd)
 Bengt-Christer Nilsson (s)
 Thomas Svensson (fp)
 Nicolas Westrup (sd)
 Kenth Zickbauer (s)

Revisor

Anders Håkansson (aukt. revisor)

Förtroenderevisor

Birger Trelman

Suppleant

Bo Larsson

Personalrepresentanter

Agneta Askblom (Fastighets)

Ersättare

Robert Green (Fastighets)

Verkställande direktör

Peter Persson

Ekonomichef

Caroline Jönsson

Ronneby 2019-03-18



Johan Sandberg, ordf



Mats Paulsson, 1:e v ordf.



Ronny Pettersson, 2:e v. ordf.



Anders Bromée



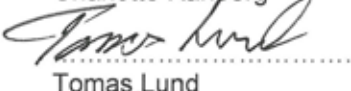
Agneta Askblom, personalrepr



Charlotte Karlberg



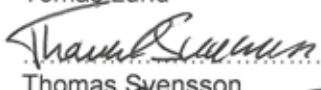
Mats Karlsson



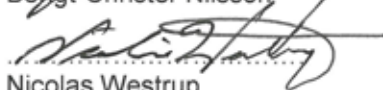
Tomas Lund



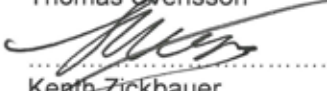
Bengt-Christer Nilsson



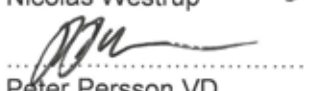
Thomas Svensson



Nicolas Westrup

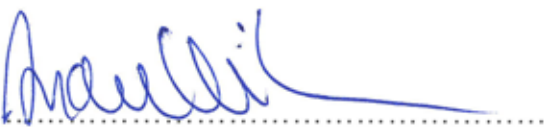


Kenth Zickbauer



Peter Persson VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18/3 2019
 Ernst & Young AB



Anders Håkansson, Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Ronnebyhus, org.nr 556518-3943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ronnebyhus för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ronnebyhus finansiella ställning per den 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ronnebyhus 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 och verkställande direktören som har ansvarat för att årsredovisningen upprättats 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 på fel.

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 anser att likviditeten i bolaget, utvärderat 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

© 2018 Ernst & Young AB. All Rights Reserved.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta ågerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse för den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drivar vi en samlad ställning vid upprättandet av slutsatsen om det finns sådana hållbara betydande osäkerhetsuppmärksamer om den väsentliga informationen i årsredovisningen, som inte kan utvärderas och innehåller tillräckligt för en rättvisande bild.
- Vi måste inför revisionen, såsom kontrollen som



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 av AB Ronnebyhus för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsmed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ronnebyhus enligt god revisionsmed 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 ansvarat 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 fortropande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 medelförvaltningen 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 förändra ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan förändra ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsåren. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Karlskrona den 18 mars 2019

Ernst & Young AB

Anders Håkansson

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för år 2018

Jag, av fullmäktige i Ronneby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Ronnebyhus verksamhet.

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

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Jag har noterat att bolaget inte har upprättat en interkontrollplan för verksamhetsåret 2018.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll kan utvecklas genom att internkontrollplanen som årligen ska upprättas grundas på en risk- och väsentlighetsanalys samt att styrelsen säkerställer att den följs upp.

Ronneby den 22 mars 2019

A handwritten signature in blue ink that reads "Birger Trelman".

Birger Trelman
Lekmannarevisor
Ronneby kommun

FÖRTECKNING ÖVER HYRESOBJEKT UPPDELADE EFTER FASTIGHETSOMRÅDE 2018

(Lokaler under 20 kvm och förråd är ej medräknade)

Fastighets- område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder		Årshyra/kvm nettohyra	Lokaler		Garage/ carport Antal
					Antal	Yta		Antal	Yta	
Ronneby										
Idrotten	3	27	6		36	1 911	852	1	89	4
Jägaren		21	6		27	1 526	873			4
Fäktaren	7	15			22	1 121	877			4
Karlstorp	12	39	30	9	90	5 793	1 070			37
Bålebro	5	23	15		43	2 783	883			
Odalmannen	57	111	67	13	248	14 754	1 010	4	507	39
Ågårdén	16	30	83	9	138	10 364	933			64
Hjorten 1	64	50	102	16	232	15 034	868	6	1 189	59
Elsa II	13	25	15	2	55	3 917	1 067	1	165	34
Åke 13	27	34	17	2	80	4 837	1 114	5	1 357	28
Gertrud 24	16	8			24	1 260	1 272			
Herta 17	18	22	9		49	2 743	1 360	2	76	30
Disa 1	2	14	29	7	52	4 038	1 084			22
Frida	7	18	12	3	40	2 699	1 338	1	485	
Friskyttén 7								1	214	
Friskyttén 8								1	214	
S:a Ronneby	247	437	391	61	1 136	72 779	1 005	20	4 284	325
Kallinge										
Kalleberga 9:90	6	12	24		42	2 981	863	1	60	6
Kalleberga 38:1	1	1	12		14	973	864	1	31	
Kalleberga 8:77	6	22	2		30	1 824	1 059			
Kalleberga 8:204	10	53	37		100	6 707	900	3	982	64
Kalleberga 13:27	6	44	76		126	9 137	881	3	302	53
S:a Kallinge	29	132	151	0	312	21 622	899	8	1 375	123
Backaryd										
Kalmare 1:78	7	5	4		16	926	843			
Kalmare 1:46	1	6			7	389	988			
Backaryd 1:9	2				2	91	897			
S:a Backaryd	10	11	4	0	25	1 406	887	0	0	0
Hallabro										
V Hallén 1:117	2		4		6	360	835			3
Ö Hallén 3:38	2	4	2		8	514	971			
V Hallén 1:127	8	4			12	532	802			
S:a Hallabro	12	8	6	0	26	1 406	872	0	0	3

FÖRTECKNING ÖVER HYRESOBJEKT UPPDELADE EFTER FASTIGHETSOMRÅDE 2018

Fastighets- område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder		Årshyra/kvm		Lokaler		Garage/ carport Antal
					Antal	Yta	Nettohyra	Antal	Yta		
Bräkne-Hoby											
Hoby 6:92	5	3	4		12	686	961				2
Hoby 25:1	9	28	24		61	4 261	842				
Svenstorp 2:106	6	12			18	981	994	1	65		
Hoby 6:20	1	20			21	1 493	1 037				
Svenstorp 2:91		4	4		8	555	1 332				8
Svenstorp 1:19			4		4	278	1 225				2
Hoby 1:73			1	1	2	192	788				3
S:a Br.-Hoby	21	67	37	1	126	8 446	948	1	65		15
Johannishus											
Hjortsb. 4:184 kallh.		8	6		14	1 045	815				
Hjortsb. 4:41	8	4			12	578	880				
Listerby											
Listerby 16:32	5	5			10	385	872				
Eringsboda											
Eringsboda N 1:185	4	4			8	316	871				
Eringsb. 1:185 kallh.		16			16	1 056	856				
Summa	336	672	592	62	1 685	109 039	971	29	5 724		466

FÖRTECKNING BLOCKAVTAL LÄGENHETER 2018

Fastighets- område	1-1½ rok	2-2½ rok	3-3½ rok	4+ rok	Samtliga bostäder		Årshyra/kvm		Lokaler		Garage/ carport Antal
					Antal	Yta	Nettohyra	Antal	Yta		
Furan 5		6			6	238	1 764	1	235		
Hjorten 1		6			6	276	1 521	1	166		
Hjorten 2		5			5	238	1 877	1	149		
Kartan 1 och 2		4			4	197	3 008	1	78		
Herta 17	6		1		7	327	1 492				
Eternellen		6			6	303	2 390	1	252		
Ågårdso		38			38	1 520	1 514	1	501		
Kalleberga 8:204		9			9	468	1 699	1	193		
Kalleberga 3:89	66	10			76	3 182	1 355	1	3 689		
Backaryd 1:9	27				27	1 476	1 185	1	740		
Hoby 1:73	23	17			40	1 543	1 619	1	1 357		
Hoby 6:7		6			6	366	1 622	1	42		
Hoby 3:30		4			4	210	1 512	1	136		
Hoby 2:96		4			4	202	1 453	1	136		
Hjortsberga 4:41	26				26	1 027	991	1	2 461		
Eringsb. 1:185 kallh.								1	547		
S:a blockavtal	148	115	1		264	11 573	1 466	15	10 683		
Summa totalt	484	787	596	62	1 949	120 612	1019	44	16 407		466

FÖRTECKNING ÖVER INVESTERINGAR 2018

FÄRDIGSTÄLLDA INVESTERINGAR

Värme ombyggnad Ålycke	6,1 Mnkr
Takbyte Hjorthöjden	4,5 Mnkr
Lindebo ventilation	0,7 Mnkr
Övrigt	1,0 Mnkr
	S:A 12,3 Mnkr

PÅGÅENDE NY-/OMBYGGNADER

Kilen	1,5 Mnkr
Badrumsrenovering 54 st Lindblomsv	6,9 Mnkr
Ombyggnation omsorgsbyggnad Ålycke	1,6 Mnkr
Ombyggnation till trygghetsboende Kallinge	0,5 Mnkr
	S:A 10,5 Mnkr

INVENTARIEANSKAFFNING

Fordon, maskiner och möbler	0,5 Mnkr
	S:A 0,5 Mnkr

INVESTERINGAR TOTALT

23,3 MNKR

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde		
					Lokaler	Bostäder	Totalt
Kv. Idrotten 1	1959 <i>Peder Holmsgatan 9 A-E</i>	4 654	2 028	2 626	269	12 344	12 613
Kv. Jägaren 1	1960 <i>Peder Holmsgatan 11 A-D</i>	4 218	1 840	2 378	168	10 068	10 236
Kv. Fäktaren 8	1954 <i>Skogsgårdsgatan 4 A-B</i>	3 045	1 422	1 623		7 360	7 360
Tallen 2 och Borgen 6 <i>(Karlstorp)</i>	1987 <i>Övre Brunnsvägen 42, 44, Madelungsvägen 1, 3 A-D, Bålebrovägen 6 A-B</i>	65 739	17 398	48 341		46 400	46 400
Furan 5	1996 <i>Persborgsvägen 23</i>	3 970	2 207	1 763			
Ronneby 24:24 o Ronneby 16:179 <i>(Bålebro)</i>	1962 <i>Övre Brunnsvägen 46, 48, 50</i>	8 424	3 880	4 544		17 703	17 703
Kv. Odal mannen 2	1963 <i>Volontärbacken 2 A-C, 4 A-C, 6 A-C, 8 A-C, Lindblomsvägen 1 A-E, 3 A-F</i>	112 361	24 867	87 494	3 004	104 580	107 584
Kv. Ågården 1	1965 <i>Knektbacken 1 A-E, 3 A-P, Volontärbacken 5 A-F, 7 A-C</i>	49 929	18 262	31 667	17	70 800	70 817
Kv. Hjorten 1	1971 <i>Lindblomsvägen 72-131</i>	100 523	44 091	47 932	3 391	176 000	179 391
Kv. Hjorten 2	2002 <i>Lindblomsvägen 64</i>	3 916	1 853	2 063			
Kartan 1	2007 <i>Lindblomsvägen 140</i>	7 612	2 199	5 413			
Kv. Elsa 2	1989 <i>Kungsgatan 40, 44, Gångbrogatan 5, 7, Karlskronagatan 31</i>	28 718	13 859	14 859	1 001	32 200	33 201
Kv. Åke 13	1997 <i>Kungsgatan 28-30, 34 A-B, Tingsgatan 3A, Karlskronagatan 23 A-B, Nygatan 4</i>	61 755	22 690	39 065	6 449	42 600	49 049
Kv. Gertrud 24	1996 <i>Järnvägsgatan 7, 9</i>	18 997	8 704	10 293		12 806	12 806
Kv. Herta 17	1999 <i>Gångbrogatan 4, 6, Gustaf Arnolds gata 3, 5, 7</i>	54 260	23 172	31 088	307	34 200	34 507
Kv. Disa 1	1991 <i>Kungsgatan 41, 43, 45, 47, 49, 51</i>	32 767	15 796	16 971		34 400	34 400
Friskyttan 8	1981 <i>Friskyttvägen 6</i>	1 096	694	402			
Friskyttan 7	1981 <i>Friskyttvägen 8</i>	1 594	927	667			

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde		
					Lokaler	Bostäder	Totalt
Eternellen 1	2007 <i>Brunkullavägen 1</i>	11 055	3 620	7 435			
Kv Frida 3	2006 <i>Gångbrogatan 3, Karlskronagatan 40, 42, 44</i>	57 745	13 891	43 854	3 388	31 000	34 388
Björnen 9, Ågårdso	2000 <i>Hälsövägen 1</i>	21 696	4 652	17 044			
Häggatorp 2:149	1954 <i>Mandelblomsvägen 10 A-B</i>	2 868	2 598	270		724	724
Häggatorp 22:1	1953 <i>Mandelblomsvägen 13 A-D</i>	584		584		1 564	1 564
Kalleberga 9:90	1964 <i>Vällarevägen 6 A-C, 8 A-C</i>	8 289	3 303	4 986	127	12 394	12 521
Kalleberga 38:1	1964 <i>Vällarevägen 4 A-B</i>	4 654	1 274	3 380	218	3 792	4 010
Kalleberga 8:77, 3:40	1993 <i>Kockumsvägen 34, 36, Gjutarevägen 2</i>	12 351	5 624	6 727		10 710	10 710
Kalleberga 8:204	1977 <i>Äppelgården, Plommongården o Körsbärsgården</i>	68 191	23 289	39 043	3 710	59 000	62 710
Kalleberga 13:27	1973 <i>Lindvägen 15-43</i>	29 978	12 296	18 108	563	64 400	64 963
Kalleberga 3:89 (Olsgården)	1992 <i>Åkervägen 2</i>	50 418	22 222	28 196			
Kalmare 1:78	1966 <i>Värendsvägen 45 A-B</i>	2 248	1 169	1 079		2 915	2 915
Kalmare 1:46	1986 <i>Värendsvägen 49</i>	1 242	608	634		1 600	1 600
Backaryd 1:9	1983 <i>Backens Servicehem</i>	14 908	7 607	7 301			
Östra Hallen 3:38	1991 <i>Stationsvägen 13 och 15</i>	3 242	1 528	1 714		2 162	2 162
Västra Hallen 1:117	1966 <i>Kongavägen 14</i>	1 026	560	466		1 136	1 136
Västra Hallen 1:127	1966, 1971 <i>Kvistvägen 3, 4, 8</i>	1 694	900	794		1 640	1 640
Hoby 25:1	1966, 1993 <i>Mölleskogsvägen 19 A-E, 21, Aspvägen 27 A-C, Nyponvägen 2 A-I, 4 A-D</i>	18 336	6 609	11 727		14 798	14 798

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Ansk. värde inkl tomtmark	Ack. avskr.	Bokfört restvärde	Taxeringvärde		
					Lokaler	Bostäder	Totalt
Hoby 6:92	1995 <i>Häradsvägen 17</i>	5 057	2 436	2 621		3 269	3 269
Svenstorp 2:106	1987 <i>Bräknevägen 61, Allévägen 1, Nyhemsvägen 30</i>	4 830	2 343	2 487	79	4 368	4 447
Hoby 6:20	1991 <i>Gamla Häradsvägen 5, Linjevägen 14, 16</i>	8 930	4 218	4 712		7 026	7 026
Hoby 6:7	1994 <i>Gamla Häradsvägen 3</i>	3 993	1 720	2 273	166	2 305	2 471
Svenstorp 2:91	2011 <i>Allévägen 2, 4</i>	11 804	1 599	10 205		3 957	3 957
Hoby 3:30	1993 <i>Ronnebyvägen 10</i>	3 490	1 836	1 654			
Hoby 2:96	1993 <i>Ronnebyvägen 19A</i>	3 625	1 998	1 627			
Svenstorp 1:19	2005 <i>Stenåsavägen 1A</i>	4 325	1 176	3 149		1 796	1 796
Hoby 1:38/ 1:73		28 360	14 184	14 176			
	<i>Parkvägen 5, Marknadsvägen 1 (Lindebo)</i>						
Hjortsberga 4:184	1989 <i>Förvaltarevägen 21-33, Skogvaktarevägen 1-13</i>	5 499	2 545	2 954		3 670	3 670
Hjortsberga 4:41		13 141	6 554	6 587			
	<i>Listerbyvägen 1, Johannishus (Ålycke)</i>						
Listerby 16:32	1966 <i>Slättanäsvägen, Listerby</i>	1 527	737	790		1 266	1 266
Eringsboda N 1:185	1988 <i>Björkliden, Eringsboda</i>	6 858	3 893	2 965			
		975 542	362 878	598 731	22 857	836 953	859 810



Karta över Ronneby kommun där AB Ronnebyhus har bostäder



RONNEBYHUS

HEMMA FÖR DIG

AB Ronnebyhus, Box 264, 372 21 Ronneby. Besöksadress: Gångbrogatan 3.
Tel. 0457-617 050, E-post: info@ronnebyhus.se
www.ronnebyhus.se