

Granskningsrapport 2019

Lekmannarevisorn
i Sunne Fastighets AB,
Sunne kommun

2020 06 25

Till årsstämman i Sunne Fastighets
org.nr 556042-8921

Till fullmäktige i Sunne kommun

Granskningsrapport för år 2019

Jag, av fullmäktige i Sunne kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Sunne Fastighets AB:s verksamhet.

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

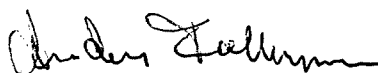
Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Sunne 2020 05 25



Anders Folkesson

Årsredovisning

för

Sunne Fastighets AB

556042-8921

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	3
Förändring av eget kapital	3
Förslag till vinstdisposition	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sunne Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Sunne Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag vars huvuduppgift är att förvalta bostäder och lokaler med tillhörande serviceanläggningar, erbjuda en bra och trygg boendemiljö med god service för våra hyresgäster. Bolaget ska även främja tillgången på ändamålsenliga lokaler och anläggningar för kommunens verksamheter.

Företaget har sitt säte i Sunne.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under 2019 har till stor del varit fokuserad på att utreda och åtgärda de brister som påtalats i samband med föregående års revision. Kostnader i form av både externa tjänster och intern tid har belastat årets resultat. Vissa åtgärder återstår, men Bolaget bedömer att man i nuläget är bättre rustat att driva verksamheten framåt.

Väsentliga händelser och vidtagna åtgärder kan sammanfattas enligt följande:

- Struktur och arbetssätt av redovisningen har förbättrats, bl.a. genom nyrekrytering av personal, samt byte av ekonomisystem
- Tillbyggnad av Allégården startades
- Upphandling av yttre skötsel har genomförts
- Byggnation vid Magasinsgatan startades
- Förvärv av f.d. Hotell Selma Lagerlöf
- Tidigare beslutad nyemission, 1 500 tkr, registrerades under året.

Användande av finansiella instrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändring av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter använder bolaget finansiella instrument, ränteswappar. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Per bokslutsdagen finns derivatavtal (ränteswappar) som totalt uppgår till 170 mkr (170 mkr). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -6,9 mkr (-9,5 mkr). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,74 år (2,88) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,51% (1,92%).

Ägarförhållanden

Sunne Fastighets AB ägs till 100% av Sunne Kommun, org nr 212000-1843.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	120 501	117 898	43 995	41 822	41 332
Resultat efter finansiella poster	-3 524	1 519	934	17	475
Balansomslutning	363 510	286 791	267 756	252 748	228 485
Soliditet (%)	5,5	8,4	8,2	7,0	7,0
Direktavkastning (%)	3	5	5	5	5
Belåningsgrad (%)	75	63	79	84	85

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Ej registrerat aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 500 000	1 500 000	1 272 000	10 407 745	1 846 684	23 526 429
Nyemission	1 500 000	-1 500 000				0
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				1 846 684	-1 846 684	0
Årets resultat					-3 523 603	-3 523 603
Belopp vid årets utgång	10 000 000	0	1 272 000	12 254 429	-3 523 603	20 002 826

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 254 429
årets förlust	-3 523 603
	8 730 826
disponeras så att i ny räkning överföres	8 730 826

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	120 501	117 898
Övriga förvaltningsintäkter		17 015	3 645
Summa nettoomsättning		137 516	121 543
FASTIGHETS- OCH FÖRVALTNINGSKOSTNADER			
Fastighetskostnader		-103 548	-84 764
Övriga externa kostnader	3	-8 004	-6 029
Avskrivningar		-9 183	-8 903
Personalkostnader	4	-14 764	-14 860
Summa fastighets- och förvaltningskostnader		-135 499	-114 556
Rörelseresultat		2 017	6 987
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		49	25
Räntekostnader		-5 590	-5 493
Summa finansiella intäkter och kostnader		-5 541	-5 468
Resultat efter finansiella poster		-3 524	1 519
Resultat före skatt		-3 524	1 519
Skatt på årets resultat		0	328
Årets resultat		-3 524	1 847

Balansräkning

Tkr

Not

1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram och licenser	5	653	621
		653	621

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	284 356	254 321
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	712	787
Inventarier, verktyg och installationer	8	308	481
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	58 301	14 039
		343 676	269 628

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
Uppskjuten skattefordran	11	1 097	1 097
		1 137	1 137

Summa anläggningstillgångar		345 466	271 386
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		302	287
Pågående projekt Sunne kommun		0	1 527
		302	1 814

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 520	12 843
Övriga fordringar		971	299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 604	424
		16 095	13 566

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		18 043	15 405
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		363 510	286 791
--	--	----------------	----------------

Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

8 500

Ej registrerat aktiekapital

0

1 500

Reservfond

1 272

1 272

11 272

11 272

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

12 254

10 408

Årets resultat

-3 524

1 847

8 731

12 254

Summa eget kapital

20 003

23 526

Långfristiga skulder

14, 15,
16

Skulder till kreditinstitut

295 200

235 200

Summa långfristiga skulder

295 200

235 200

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

29 183

6 903

Aktuella skatteskulder

340

153

Övriga kortfristiga skulder

3 491

9 948

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

15 293

11 061

Summa kortfristiga skulder

48 307

28 065

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

363 510

286 791

Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 524	1 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 183	8 903
Resultat efter finansiella poster	5 659	10 422

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	1 512	-1 612
Förändring av kundfordringar	-678	-12 037
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 852	1 222
Förändring av leverantörsskulder	22 280	1 761
Förändring av kortfristiga skulder	-2 038	14 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 883	14 683

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-82 637	-18 299
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 637	-18 299

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	59 375	500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 375	500
Årets kassaflöde	1 621	-3 116

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	25	3 141
Likvida medel vid årets slut	1 646	25

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.

Intäktsredovisning

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Övriga intäkter avser främst förvaltningsuppdrag åt kommunen samt utförda tjänster åt övriga hyresgäster och faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar immateriella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. De immateriella anläggningstillgångarna består av programvaror till bolagets ekonomienhet och till fastighetsförvaltningen. De immateriella anläggningstillgångarna aktiveras och skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda. Avskrivningsbara immateriella tillgångar skrivs av från det datum då de är tillgängliga för användning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. 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 som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningen. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Dataprogram

20

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	10
Inventarie	5-10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Finansiella instrument

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker (säkringsredovisning). Derivat (ränteswappar) värderas utifrån anskaffningsvärdet. Avtal om så kallade ränteswappar skyddar bolaget mot ränteändringar. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Leasingavtal

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

Varulager

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3).

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Direktavkastning

Bolagets driftnetto i relation till medelvärde $((IB+UB)/2)$ av fastigheternas marknadsvärde

Belåningsgrad

Beskriver hur stor bolagets räntebärande skuld är i förhållande till fastigheternas bedömda marknadsvärde

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	Innevarande år	Föregående år
Ägda fastigheter		
Hysesintäkter bostäder	37 454	36 886
Hysesintäkter lokaler	13 358	13 457
Övriga hyresintäkter	379	378
Hysesbortfall bostäder	-1 353	-1 513
Hysesbortfall studentbostäder	-1 322	-1 181
Hysesbortfall lokaler	-317	-175
Hysesbortfall p-platser	-148	-143
Summa ägda fastigheter	48 051	47 709
Förvaltade fastigheter		
Hysesintäkter bostäder	1 136	1 013
Hysesintäkter lokaler	72 689	75 306
Övriga hyresintäkter	4	4
Hysesbortfall bostäder	-68	-110
Hysesbortfall lokaler	-1 307	-6 021
Hysesbortfall p-platser	-4	-3
Summa förvaltade fastigheter	72 450	70 189
Summa nettoomsättning	120 501	117 898

Not 3 Arvode till revisorer

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.

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	518	358
Skatterådgivning	99	0
	617	358

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	9	7
Män	16	15
	25	22
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	908	1 324
Övriga anställda	8 856	8 309
	9 764	9 633
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	33	60
Pensionskostnader för övriga anställda	469	248
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 005	3 737
	3 507	4 045
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 271	13 677

Not 5 Dataprogram och licenser

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 181	1 181
Inköp	129	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 311	1 181
Ingående avskrivningar	-560	-468
Årets avskrivningar	-97	-93
Utgående ackumulerade avskrivningar	-657	-560
Utgående redovisat värde	653	621

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	391 067	386 187
Inköp	12 436	4 880
Omklassificeringar	26 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 003	391 067
Ingående avskrivningar	-136 746	-128 157
Årets avskrivningar	-8 901	-8 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 647	-136 746
Utgående redovisat värde	284 356	254 321
Taxeringsvärden mark	19 098	12 839
	19 098	12 839

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 523	1 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 523	1 523
Ingående avskrivningar	-735	-660
Årets avskrivningar	-76	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	-811	-735
Utgående redovisat värde	712	787

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 115	614
Inköp	0	501
Försäljningar/utrangeringar	-199	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	916	1 115
Ingående avskrivningar	-634	-488
Försäljningar/utrangeringar	135	
Årets avskrivningar	-110	-145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-609	-634
Utgående redovisat värde	308	481

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 664	1 121
Inköp	70 137	13 543
Omklassificeringar	-26 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 301	14 664
Utgående redovisat värde	58 301	14 664

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2019-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	1 097	1 097
	1 097	1 097

2018-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	1 097	1 097
	1 097	1 097

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	1 097	1 097
	1 097	1 097

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	619	0
Övriga förutbetalda kostnader	623	424
Upplupen intäkt	362	0
	1 604	424

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	100 000	100
	100 000	

Not 14 Långfristiga skulder

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 91 mkr som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånet avses att sättas om. Samtliga Kommuninvest lån kan förlängas i oändlighet.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Kommun Invest 103544	42 200	42 200
Kommun Invest 108955	50 000	50 000
Kommun Invest 95795	39 000	39 000
Kommun Invest 98212	13 000	13 000
Kommun Invest 108954	50 000	50 000
Kommun Invest 105352	16 000	16 000
Kommun Invest 115796	60 000	
SEB 42642045	25 000	25 000
	295 200	235 200

Not 15 Upplysningar om finansiella instrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändring av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter använder bolaget finansiella instrument, ränteswappar. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Per bokslutsdagen finns derivatavtal (ränteswappar) som totalt uppgår till 170 mkr (170 mkr). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -6,9 mkr (-9,5 mkr). Den genomsnittliga räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,74 år (2,88 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,51% (1,92%).

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 892	25 892
	25 892	25 892

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna personalkostnader	1 599	2 432
Upplupna räntekostnader	1 527	1 545
Förutbetalda hyresintäkter	8 942	1 796
Övriga upplupna kostnader	3 224	5 288
	15 293	11 061

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har inte haft någon väsentlig påverkan av den pågående Covid-19 pandemin.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sunne 2020-06-30

Tobias Eriksson
Ordförande

Marcus Bergsjö

Henrik Lagerlöf

Kerstin Larsson

Anette Sätherberg

Anders Svensson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Stefan Lungström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sunne Fastighets AB, org.nr 556042-8921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sunne Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Sunne Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av 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.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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, beslutsunderlag, 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.

Karlstad den ___ juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Stefan Lungström
Auktoriserad revisor