

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Org nr 556536-9666

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning (tkr)	6
- balansräkning, (tkr)	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

ver

W

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Huddinge Samhällsfastigheter AB, org nr 556536-9666, ska inom Huddinge kommun äga, utveckla och förvalta sitt innehav av kommunala fastigheter på ett effektivt och serviceinriktat sätt för att tillgodose kommunens behov av ändamålsenliga lokaler.

Bolagets verksamhet startade den 1 oktober 2017 genom en fission av Hüge Fastigheter AB. Hüge Fastigheters verksamhet delades i två kommunalägda systerbolag, Huddinge Samhällsfastigheter AB och Hüge Bostäder AB. Huddinge Samhällsfastigheter AB övertog ansvaret för fastigheter med främst kommunal verksamhet, till exempel skolor, förskolor och äldreboenden. Bolaget bedriver även idrotts- och friluftsverksamhet på idrottsplatser, i ishallar och i friluftsområdet Flottsbro. Hüge Bostäder AB övertog ansvaret för bostadsfastigheter, centrumanläggningar samt lokaler för handel och kontor.

Huddinge Samhällsfastigheter är moderbolag till EGUH Fastigheter Holdingbolag AB, 559116-2408. Koncernredovisning upprättas ej.

Uthyrning

Totalt har bolaget 467 584 kvm uthyrningsbara ytor. Totalt var 3 964 kvm av bolagets ytor outhyrda per 2018-12-31. De outhyrda lokalytorna består främst av lokaler som ska rivras, är under ombyggnad samt förrådslokaler. Av de totala uthyrningsbara ytorna ägs 43 955 kvm av Hüge Bostäder AB. Huddinge kommun hyr 434 460 kvm av bolagets lokaler.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel och löpande underhåll utförs till största delen av egen personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultaträkning

Under 2018 har beslut fattats i Kommunfullmäktige och ramavtal tecknats om att självkostnadshyra ska gälla för de lokaler som kommunen hyr för sina verksamhetslokaler. Det har medfört en hyressänkning för de kommunala verksamhetslokalerna för 2018. Ramavtalet innebär att hyra fastställs för en treårsperiod. Avtalet innebär att hyresgästen står för alla kostnader som uppstår i fastigheterna.

Under 2017 såldes nio fastigheter med en reavinst om totalt 68 mkr för koncernen. I Huddinge Samhällsfastigheter uppstod en reaförlust på 32 mkr medan dotterbolaget EGUH Fastigheter Holdingbolag AB redovisade en reavinst på 100 mkr från försäljningen. Reavinsten i dotterbolaget kom Huddinge Samhällsfastigheter till del genom en anteciperad utdelning från dotterbolaget. Utdelningen har effektuerats under 2018. Ett flertal tomtmarker med en sammanlagd reavinst på 11 mkr såldes under 2017. Under 2018 har inga fastigheter sålts.



Finansiell ställning

Vid en extra bolagsstämma 2018-10-26 fattades beslut om utdelning om 30 mkr för 2017. Utbetalning skedde i november 2018. Bolagets soliditet minskade med 1 procent. Bolagets soliditet och likviditet bedöms vara på en fortsatt betryggande nivå. Bolaget bedöms kunna fullgöra sina förplikelser på kort och lång och sikt. Likvida medel uppgick till 114 (331) mkr per den 31 december. Eget kapital uppgick till 2 108 (2 110) mkr och soliditeten den 31 december 2018 uppgick till 36,5 (35,4) procent.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 272 (242) mkr, varav 256 (55) mkr avser pågående arbete, - (5) mkr mark, 5 (179) mkr byggnad, 7 (-) nedlagda utgifter på annans fastighet och 4 (3) mkr inventarier. För 2017 avser investeringarna perioden oktober - december. Under året har Ängens förskola och en ny bollplan vid Annerstaskolan färdigställts. Ombyggnad av Tomtbergaskolan, nyproduktion av Bildhuggaren, kombinerat äldreboende och förskola, samt nyproduktion av Glömstahallen och Glömstaskolan F-3 har påbörjats under 2018.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ny styrelse för bolaget utsågs av Kommunfullmäktige i december 2018 och registerades den 4 februari 2019. Tomas Hansson fortsätter som styrelseordförande.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Finansieringsrisk

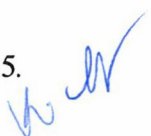
Bolaget har all sin finansiering via Huddinge kommuns internbank. Detta innebär i praktiken att kommunens finanspolicy och finansinstruktion är rådande för bolagets finansiering. Låneportföljen uppgick till 3 200 (3 334) mkr på bokslutsdagen. Lånen löper utan valutarisk.

Huddinge Samhällsfastigheter påverkas i hög grad av ränteutvecklingen. Räntenivån är för närvarande låg och prognostiseras till fortsatt låga nivåer under 2019. Risken för stigande räntenivåer bedöms låg på kort sikt.

Huddinge Samhällsfastigheter bedömer att det framtida finansieringsbehovet kommer att öka bland annat på grund av ökad efterfrågan från Huddinge kommun att bygga samhällsfastigheter som förskolor och skolor. Till investeringar ska även kommande underhållsbehov i befintliga fastigheter läggas. Finansieringen för dessa investeringar kommer till stora delar ske via lån.

Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning avseende lån tas fram tillsammans med kommunens internbank. Här bör såväl finansiell risk som verksamhetsrisk vägas ihop för att uppnå den bästa avvägningen i risk.

Bolagets lånestruktur framgår i Not 25.



Framtida utveckling

Huddinge Samhällsfastigheter står inför utmaningar. Huddinge kommun växer och bolaget är en viktig aktör när kommunen är i behov av att det byggs skolor, förskolor och inom äldreomsorg.

Ägarförhållanden

Bolaget utgör ett helägt bolag till Huddinge kommun. Bolaget har sitt säte i Huddinge.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyresintäkter	mkr	627	634
Övriga intäkter	mkr	66	42
Resultat efter finansiella poster	mkr	29	472
Balansomslutning	mkr	6 033	6 189
Fastighetslån	mkr	3 200	3 334
Direktavkastning fastigheter	%	5,0	5,6
Medelantal anställda	st	133	108
Soliditet	%	36,5	35,4
Avkastning på totalt kapital	%	1,2	8,5
Avkastning på eget kapital	%	1,3	21,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring av eget kapital

<u>tkr</u>	<u>Aktiekapital</u>	Balanserad <u>vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital vid årets ingång	150	1 747 623	361 945	2 109 718
Vinstdisposition		361 945	-361 945	
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma		-30 000		-30 000
Fondemission	19 850	-19 850		
Årets resultat			28 510	28 510
Eget kapital vid årets utgång	20 000	2 059 718	28 510	2 108 228

vi n

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

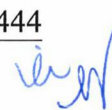
Balanserade vinstmedel	2 059 718 402
Årets vinst	28 510 042

kronor	<u>2 088 228 444</u>
--------	----------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>2 088 228 444</u>
-----------------------	----------------------

kronor	<u>2 088 228 444</u>
--------	----------------------



Resultaträkning (tkr)	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	627 047	633 798
Övriga intäkter		66 463	41 508
Summa rörelsens intäkter		693 510	675 306
Rörelsens kostnader			
Underhålls- och reparationskostnader		-79 985	-70 754
Driftskostnader	4, 5	-210 675	-155 755
Fastighetsskatt		-1 339	-1 359
Personalkostnader	6	-90 224	-82 912
Av- och nedskrivningar samt återföringar	7	-197 108	137 997
Övriga rörelsekostnader	5, 8	-38 408	-51 750
Summa rörelsens kostnader		-617 739	-224 533
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljningar		-197	-20 988
Realisationsvinst vid inventarieförsäljningar		248	1 032
Utrangeringar		-1 526	-5 883
Rörelseresultat		74 296	424 934
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	99 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-45 311	-51 954
Summa resultat från finansiella poster		-45 311	47 187
Resultat efter finansiella poster		28 985	472 121
Bokslutsdispositioner	11	-12 786	-20 776
Skatt på årets resultat	12	12 311	-89 400
Årets resultat		28 510	361 945

Handwritten signature

Balansräkning, (tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13, 14	5 475 534	5 582 058
Nedlagda utgifter på annans fastighet	15	5 125	0
Inventarier, verktyg och installationer	16	78 997	37 644
Pågående byggnation	17	239 602	130 730
		<u>5 799 258</u>	<u>5 750 432</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	18	50	50
		<u>5 799 308</u>	<u>5 750 482</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		15 463	32 606
Aktuella skattefordringar		17 790	0
Övriga kortfristiga fordringar	19	177 536	384 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	22 598	21 274
		<u>233 387</u>	<u>437 995</u>
<u>Kassa och bank</u>		113	231
		<u>233 500</u>	<u>438 226</u>
Summa omsättningstillgångar			
Summa tillgångar		<u>6 032 808</u>	<u>6 188 708</u>

Handwritten signature

Balansräkning, (tkr)	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	21, 22		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		20 000	150
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 059 718	1 747 623
Årets resultat		28 510	361 945
		2 088 228	2 109 568
Summa eget kapital		2 108 228	2 109 718
Obeskattade reserver	23	120 130	107 344
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	24	260 789	275 596
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	25	3 200 000	3 333 733
Depositioner		132	0
		3 200 132	3 333 733
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 274	76 562
Aktuella skatteskulder		0	10 836
Övriga kortfristiga skulder		10 174	50 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	206 081	224 552
		343 529	362 317
Summa eget kapital och skulder		6 032 808	6 188 708



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Huddinge Samhällsfastigheter ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i förhållande till föregående år.

För 2017 består resultaträkningen av Huddings Samhällsfastigheters del av resultaträkningen i Huga Fastigheter AB samt oktober - december månads utfall i Huddinge Samhällsfastigheter. Noter till resultaträkningen 2017 avser hela året med undantag för Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader samt Not 8 Ersättning till revisorerna, där kostnaden är direkt knuten till den juridiska personen.

Balansräkningens delning har skett enligt delningsplanen. Vissa servicefunktioner har delats mellan bolagen under hela 2017. Fakturering av dessa tjänster har skett löpande. Från och med maj 2018 finns alla servicefunktioner i Huddinge Samhällsfastigheter.

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter avser främst utförda arbeten samt verksamheten på Friluftsanläggningen Flottsbro och redovisas i den perioden intäkten inflyter.

Avskrivningar

I resultaträkningen har resultatet belastats med avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier, byggnader och markanläggningar.

Pensioner

Bolaget redovisar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionsåtaganden för tjänstemän är tryggade genom försäkring i Alecia medan pensionsåtaganden för kollektivanställda är tryggade genom försäkring hos FORA.

Byggnader, mark och övrig fast egendom

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Ränta kopplat till uppförande av anläggningstillgångar aktiveras ej. I bolaget klassificeras fastigheter som inte används i bolagets rörelse och som innehas för långsiktig uthyrning, som förvaltningsfastigheter.



Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år
Övernattningsstugor	50 år
Stomme	100 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Tak	25-50 år
Kök	25-50 år
Våt/hygienrum	30 år
Hyresgäst Anpassning	10 år
VS Stammar	40 år
Ventilation	40 år
El	40 år
Hiss/transport	40 år

Nedlagda utgifter på annans fastighet skrivs av på kontraktstiden.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Finansiella instrument

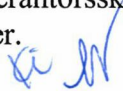
Finansiella instrument redovisas i balansräkningen inkl kundfordringar, leverantörsskulder, leasingskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla 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 och övriga fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.



Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt av enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Leasing

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital - Resultat efter finansnetto dividerat med justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital - Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med balansomslutning

Direktavkastning fastigheter - Resultat före avskrivningar och realisationsvinst/förlust dividerat med planenligt utgående restvärde

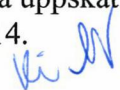
Soliditet - Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning

Justerat eget kapital - Eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar, Not 14

Våra väsentliga uppskattningar och bedömningar avser värdering av våra förvaltningsfastigheter. Se vidare not 14.



Not 3 Hyresintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Specification av hyresintäkter		
Bostäder	656	742
Ej uthyrt bostäder	-252	-252
Delsumma bostäder	<u>404</u>	<u>490</u>
Lokaler	628 256	634 597
Hyresrabatterade lokaler	-18	-82
Garage och parkeringsplatser lokaler	48	35
Ej uthyrt lokaler	-1 643	-1 242
Delsumma lokaler	<u>626 643</u>	<u>633 308</u>
Summa	<u>627 047</u>	<u>633 798</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fjärrvärme	31 851	31 292
El	47 784	40 733
Renhållning	9 369	7 679
Snöröjning	7 966	3 083
Vatten	6 047	5 946
Bevakning	8 788	8 155
Inre städning	1 733	1 309
Marknadsföring	6	372
Fastighetsförsäkring	4 108	3 645
Hyra paviljonger och inhyrda objekt från Huga Bostäder	67 939	28 679
Övrigt	25 083	24 862
Summa	<u>210 674</u>	<u>155 755</u>

adm

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leasetagare		
Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande;		
Förfaller till betalning inom ett år	58 617	11 291
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	48 658	8 543
Förfaller till betalning senare än fem år	15 297	0
	122 572	19 834
Leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår under året till följande:		
Leasingkostnader	75 800	32 101
<i>Varav:</i>		
Maskiner och inventarier	2 529	1 771
Byggnader/lokaler	73 271	30 331

Cid

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Medelantalet anställda		
Kvinnor	34	23
Män	99	85
Totalt	<u>133</u>	<u>108</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 648	316
Löner och ersättningar till övriga anställda	57 810	12 139
	<u>59 458</u>	<u>12 455</u>
Sociala avgifter för styrelsen och verkställande direktören	612	113
Sociala avgifter för övriga anställda	19 252	4 348
	<u>19 864</u>	<u>4 461</u>
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	389	55
Pensionskostnader för övriga anställda	6 071	1 115
	<u>6 460</u>	<u>1 170</u>
Övriga personalkostnader	4 442	863
Summa personalkostnader	<u>90 224</u>	<u>18 949</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen:

Kvinnor	2	4
Män	3	1
	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>

vi
M

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antal ledande befattningshavare (ledningsgrupp) och verkställande direktör:		
Kvinnor	3	3
Män	4	4
	—	—
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>

Väsentliga avtalsvillkor

Verkställande direktör

Om företaget säger upp verkställande direktören från anställningen är denne berättigad till 12 månaders lön. Om beslutet om uppsägningen beror på att verkställande direktör gjort sig skyldig till ekonomiska oegentligheter där domstol funnit verkställande direktör skyldig till olagligheter som rör Huddinge Samhällsfastigheter AB, äger VD inte rätt till uppsägningslön eller övriga förmåner.

Vid uppsägning från endera partens sida har företaget rätt att skilja verkställande direktören från sin befattning med omedelbar verkan.

Not 7 Av- och nedskrivningar samt återföringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-4 631	-3 813
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-191 013	-209 275
Avskrivningar nedlagda utgifter på annans fastighet	-1 464	0
Reversering av tidigare års nedskrivning	0	351 085
	—	—
Summa av- och nedskrivningar samt återföringar	<u>-197 108</u>	<u>137 997</u>

cyh

Not 8 Ersättning till revisorerna

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>PwC:</i>		
Revisionsuppdraget	0	356
Övriga tjänster	0	98
	—	—
Summa	0	454
<i>KPMG:</i>		
Revisionsuppdraget	250	0
Övriga tjänster	11	0
	—	—
Summa	261	0
Summa ersättning till revisorerna	<u>261</u>	<u>454</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anteciperad utdelning från dotterbolag	0	99 000
Övriga ränteintäkter	0	141
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>99 141</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränta fastighetslån	-45 258	-51 948
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-53	-6
	—	—
Summa	<u>-45 311</u>	<u>-51 954</u>

Fastighetslån, se vidare not 25.



Not 11 Bokslutsdispositioner

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-9 286	2 254
Förändring av periodiseringsfond	-3 500	-23 030
Summa	<u>-12 786</u>	<u>-20 776</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	-2 496	-15 462
Uppskjuten skatt	14 807	-73 938
Skatt på årets resultat	<u>12 311</u>	<u>-89 400</u>
Redovisat resultat före skatt	16 199	451 346
Skatt enligt gällande skattesats, 22,0%	-3 564	-99 296
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 184	-3 904
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst/förlust	0	-7 420
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	880	0
Skillnad mellan skattemässiga/redovisningmässiga avskrivningar och nedskrivningar	-1 066	66 042
Skatteeffekt utdelning från dotterbolag	0	21 780
Skatteeffekt återläggning underhållskostnader	3 514	7 598
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-58	-21
Korrigerings årets skatt tidigare år	-18	-241
Summa aktuell skatt	<u>-2 496</u>	<u>-15 462</u>
Effekt uppskjuten skatt hänförlig till nedskrivning/avskrivning	1 066	-66 042
Effekt uppskjuten skatt återlagda underhållskostnader	-3 514	-7 598
Effekt av ändrad skattesats	17 330	0
Övrig skatteeffekt	-75	-298
Summa uppskjuten skatt	<u>14 807</u>	<u>-73 938</u>
Redovisad skattekostnad, neg (19,8%)	<u>12 311</u>	<u>-89 400</u>

KW

Not 13 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 778 782	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	0	6 788 584
- Försäljningar och utrangeringar	-3 708	-193 944
- Inköp	4 744	184 142
Omklassificeringar	80 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 860 256	6 778 782
Ingående avskrivningar	-1 196 724	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	0	-1 158 731
- Försäljningar och utrangeringar	1 927	46 930
Omklassificeringar	1 088	0
-Årets avskrivningar	-191 013	-84 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 384 722	-1 196 724
Ingående nedskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar överförda vid fissionen	0	-355 775
Försäljningar och utrangeringar	0	4 690
Reversering av tidigare års nedskrivning	0	351 085
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 475 534</u>	<u>5 582 058</u>



Not 14 Förvaltningsfastigheter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	6 522 887	0
Ingående anskaffningsvärde överförda vid fissionen	0	6 589 345
-Inköp	4 539	124 965
-Försäljningar och utrangeringar	-3 708	-191 423
Omklassificeringar	71 209	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 594 927	6 522 887
Ingående avskrivningar	-1 150 795	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	0	-1 115 648
-Försäljningar och utrangeringar	1 927	45 112
-Årets avskrivningar	-178 100	-80 259
Omklassificering	1 054	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 325 914	-1 150 795
Ingående nedskrivningar	0	0
Överförda nedskrivningar från Hüge Fastigheter	0	-345 379
-Försäljningar och utrangeringar	0	3 988
-Återförda nedskrivningar	0	341 391
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 269 013</u>	<u>5 372 092</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	5 203 816	5 126 380
Bokfört värde mark i Sverige	249 700	245 712

Förvaltningsfastigheter avser byggnader och mark exklusive markanläggningar och campingstugor.

Värdebedömning av fastigheter

Huddinge Samhällsfastigheter ska vara ett självkostnadsbolag enligt bolagsordningen och ägardirektiven. Ett ramavtal kring hyressättning har upprättats mellan bolaget och Huddinge kommun. Med anledning av det nya hyresavtalet som innebär att hyresgästen står för alla kostnader som uppstår i verksamheten har ingen marknadsvärdering av bolagets fastigheter genomförts 2018.

cih

Not 15 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets förändringar		
-Årets aktiverade utgifter, inköp	6 589	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 589	0
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-1 464	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 464	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 125</u>	<u>0</u>

Kjw

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	85 685	0
Ingående anskaffningsvärden överförda vid fissionen	0	85 302
- Inköp	3 531	2 620
- Försäljningar och utrangeringar	-3 042	-2 237
-Omklassificeringar	43 543	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 717	85 685
Ingående avskrivningar	-48 041	0
Ingående avskrivningar överförda vid fissionen	0	-49 277
- Försäljningar och utrangeringar	3 040	2 223
- Årets avskrivningar	-4 631	-987
-Omklassificeringar	-1 088	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 720	-48 041
Utgående restvärde enligt plan	<u>78 997</u>	<u>37 644</u>

Not 17 Pågående byggnation

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående nedlagda utgifter	130 730	0
Nedlagda utgifter överförda vid fissionen	0	274 795
- Under året nedlagda utgifter	256 068	55 365
- Under året genomförda omfördelningar	-23 214	-15 287
- Under året genomförda omklassificering, byggnad	-123 982	-184 143
Utgående nedlagda kostnader	<u>239 602</u>	<u>130 730</u>

Not 18 Andelar i koncernföretag

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 18-12-31	Bokfört värde 17-12-31
<u>Moderbolaget</u>					
EGUH Fastigheter Holdingbolag AB, 556116-2408	100	100	500	<u>50</u>	<u>50</u>
Summa				<u>50</u>	<u>50</u>

Bolaget har sitt säte i Huddinge.

Not 19 Övriga fordringar

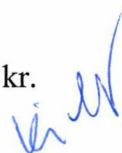
Bolaget ingår i Huddinge Kommuns koncernkontostruktur. Övriga fordringar inkluderar saldot på koncernkontot om 114 (330) mkr.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror paviljonger	2 821	3 009
Upplupen bonus HBV	0	343
Elcertifikat	340	340
Förutbetalda driftskostnader	17 371	17 224
Övriga poster	2 066	358
Summa	<u>22 598</u>	<u>21 274</u>

Not 21 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 20 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.



Not 22 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	2 059 718	1 747 623
Årets vinst	28 510	361 945
	2 088 228	2 109 568
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	2 088 228	2 109 568
	2 088 228	2 109 568

Not 23 Obeskattade reserver

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	43 373	34 087
Periodiseringsfond beskattning 2018	3 500	0
Periodiseringsfond, beskattning 2017	23 030	23 030
Periodiseringsfond, beskattning 2016	33 422	33 422
Periodiseringsfond, beskattning 2015	13 316	13 316
Periodiseringsfond, beskattning 2014	3 489	3 489
	120 130	107 344
Summa		

in
W

Not 24 Uppskjuten skatt

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld		
Hänförlig till återlagda underhållskostnader samt skillnader i avskrivningstakt	260 789	275 596
Summa	<u>260 789</u>	<u>275 596</u>

Avser skillnaden mellan skattemässigt värde och redovisat värde på byggnader och mark.
Fastigheternas skattemässiga restvärden understiger planenliga restvärden med 1 265 967 tkr.
Uppskjuten skatt beräknas med 20,6% för räkenskapsåret som avslutas 2018-12-31.

ku *W*

Not 25 Upplåning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till Huddinge kommun	3 200 000	3 333 733
Summa långfristiga skulder	3 200 000	3 333 733
Summa räntebärande skulder	<u>3 200 000</u>	<u>3 333 733</u>
Förfallotider		
<i>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>		
Skulder till Huddinge kommun	3 200 000	3 333 733
Summa	<u>3 200 000</u>	<u>3 333 733</u>

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

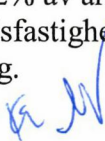
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna semesterlöner	4 898	4 349
Beräknad löneskatt pensioner	1 279	1 171
Förutbetalda hyresintäkter	189 463	201 493
Upplupna el- och fjärrvärmekostnader	7 709	11 116
Övriga poster	2 732	6 423
Summa	<u>206 081</u>	<u>224 552</u>

Handwritten signature

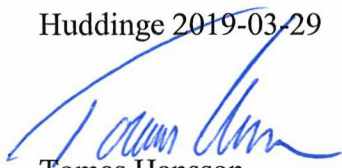
Not 27 Eventualförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Borgensförbindelse, garantibelopp Fastigo	931	746
Summa eventualförpliktelser	<u>931</u>	<u>746</u>

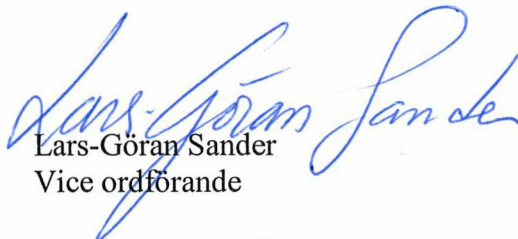
Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2% av årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för en eventuell konflikt. Huddinge Samhällsfastigheter gör bedömningen att risken för att en sådan konflikt skulle uppstå bedöms som låg.



Huddinge 2019-03-29



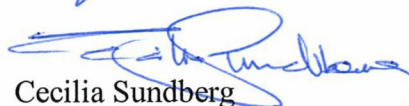
Tomas Hansson
Ordförande



Lars-Göran Sander
Vice ordförande



Rikard Lingström
Andre vice ordförande



Cecilia Sundberg



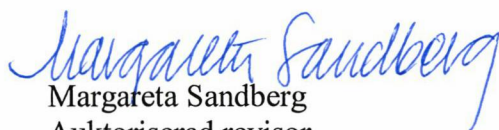
Åke Wickberg



Henrik Örneblad
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01.

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Huddinge Samhällsfastigheter AB, org. nr 556536-9666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Huddinge Samhällsfastigheter AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huddinge Samhällsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 Huddinge Samhällsfastigheter 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Huddinge Samhällsfastigheter AB för år 2018 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 Huddinge Samhällsfastigheter 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.

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, 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 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.

Huddinge den 1 april 2019

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Huddinge
Samhällsfastigheter AB
556536-9666

Huddinge den 1 april 2019

Till årsstämman i Huddinge
Samhällsfastigheter AB
Organisationsnummer 556536-9666

Till fullmäktige i Huddinge kommun

Granskningsrapport för år 2018

Vi, av fullmäktige i Huddinge kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Huddinge Samhällsfastigheter ABs 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 prövar om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

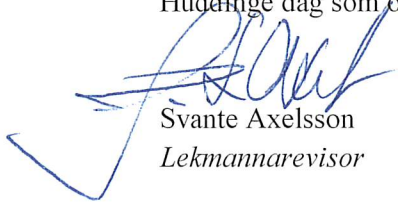
Bolagsordningen bör uppdateras eftersom en ny kommunallag gäller sedan 1 januari 2018. I samband med granskningen noterar vi att det nuvarande avkastningskravet för bolaget som finns i ägardirektivet på 4 % inte längre är aktuellt. Vi bedömer att ägardirektivet ska uppdateras så att aktuellt avkastningskrav alltid framgår.

Under året har revisorerna genomfört en grundläggande granskning. Granskningen har avsett bolagets interna kontroll och rutiner för uppföljning av ekonomi och verksamhet. Även bolagets mål och riktlinjer samt rutiner för handlingar och protokoll har granskats. Vidare har en separat granskning av ändamålsenligheten kring bolagets arbete vad gäller att utföra förvaltnings- respektive drift-/serviceuppgiften avseende verksamhetslokaler/samhällsfastigheter genomförts.

En ytterligare granskning har skett under 2018 vad gäller byggprojektet Klockarvägen där bolaget till viss del berördes.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Huddinge dag som ovan



Svante Axelsson
Lekmannarevisor



Ulrika Wennberg
Lekmannarevisor