



HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING



18

ÅRSREDOVISNING

5 STORA HÄNDELSER 2018



Hyresbostäder går med i Klimatinitiativet



Invigning av Greenlog



Standardhöjning Plogen och Harven

Byggstart Plåtslagaren 38 (22 lgh) och Läkaren 3 (LSS + 23 lgh)



Arbete med affärsplan

VISION:
Bästa valet
för framtidens
boende

VD har ordet

Flitens lampa lyser – 2018 ett år fyllt av engagemang!

När man jobbar med en massa projekt och gör många förändringar och förbättringar hela tiden kan det ibland vara svårt att ta sig tid till att se tillbaka och reflektera över vad vi tillsammans åstadkommit. Att skriva till en årsredovisning kan då vara en nyttig läxa och ett sätt att sammanfatta arbetet både för sig själv men också för mina fantastiska medarbetare som förverkligat allt detta.

När det gäller byggprojekt så har vi startat upp och kommit långt med Plåtslagaren 38 som ligger mitt i centrum med gamla stan som närmsta granne. Läget och utformningen av lägenheterna har fallit hyresgästerna i smaken så alla 22 lägenheterna är uthyrda långt innan bygget färdigställs i juni 2019.

I Kv. Läkaren bygger vi ett nytt hus i fem våningar. I huset inryms en LSS-avdelning med 12 bostäder och allmänutrymmen och 15 vanliga hyresrättslägenheter. Huset ligger i den anrika lasarettsparken med sin härligt gröna miljö och med direkt anslutning till den service som finns med bl.a. matsal, café, hemvård och fritidspersonal.

I kv. Yxan 10 och 11 har vi helrenoverat samtliga lägenheter och i samband med detta har vi också gjort stora förbättringar avseende energiförbrukningen. Under 2018 blev alla arbeten klara och vi kan konstatera att hyresgästerna blivit mycket nöjda.

Under 2018 byggde vi om kv. Plogen och därefter gick vi över till kv. Harven där arbetet pågår för fullt. Här är det mer fokus på radon men i övrigt håller vi samma standard som på Yxan. Även här är de återflyttande hyresgästerna mycket nöjda.

I dessa ombyggnadsprojekt har vi hos Boverket sökt och fått investeringsstöd för renovering och dessa stöd är till god hjälp för att kunna renovera utan att chockhöja hyrorna för dem som bor i de berörda områdena.

Under året har vi också vunnit en markanvisningstävling för kv. Diamanten. Där planerar vi att bygga 2 st. 8-våningshus och projekteringen är inne i sitt slutskede. Vi hoppas att bygget kan starta efter sommaren 2019.

Under 2017 byggde vi, genom vårt dotterbolag fastighets AB Mösseberg, en omlastningsterminal med järnvägsspår in i lagerbyggnad, GreenLog. Under februari 2018 var bygget klart och vår hyresgäst, TBN Sweden AB, kunde flytta in och den 7 mars hade vi en välbesökt invigning med många gäster och invigningstal av regionstyrelsens ordförande Johnny Magnusson.

Redan 2012 jobbade vi fram en Vision för Hyresbostäder. Vid höstens personaldag jobbade vi bl.a. med att gå igenom visionen och vidareutveckla den. När vi gjorde detta insåg vi nog alla att jobbet vi gjorde 2012 var ganska gediget för det mesta stämmer in fortfarande idag. Några kompletteringar och förtydliganden kunde vi dock bidra med.

General Data Protection Regulation eller GDPR är en uppföljning av PUL och är en dataskyddsförordning som gäller inom hela EU. Under året har vi lagt mycket tid och kraft på detta arbete och nu i efterhand känns det väldigt bra att vi tagit steget till en säkrare hantering av våra kunders personuppgifter.

Under slutet av 2016 gjorde vi en organisationsöversyn på kontoret och 2018 har vi gjort justeringar i organisationsplanen och rationaliserat flera arbetsmoment och det känns att vi nu har kommit i balans och har ett härligt "GO" i gänget.



Nu är istället turen kommen till en översyn av organisationen ute på våra områden. Företaget växer i antalet lägenheter och därför gör vi nu en genomgripande översyn så att vi är rätt dimensionerade och att vi har rätt hjälpmedel för att arbetsuppgifterna ska kunna utföras så rationellt som möjligt utan att tappa vår goda och nära kontakt med våra kunder.

Som ett steg i rationaliseringen av fastighetsbeståndet så har vi sålt första fastigheten på väldigt många år. Det gäller kv. Repslagaren som i och för sig ligger centralt i stan men samtidigt lite olägligt för område Centrum dit den hör.

Vår hemsida, som vi tidigare fått mycket beröm för, hade passerat "bäst före-datum" och måste anpassas dels för ny teknik, dels för vårt eget fastighetssystem. I skrivande stund kan vi konstatera att vi har en ny fin hemsida med betydligt större flexibilitet både för våra kunder och för oss.

Styrelsen brukar aktivt delta i bolagets arbete och genom styrelsedagar brukar hela styrelsen engageras i våra projekt och ges tillfälle till vidareutveckling av sina kunskaper i ekonomi och andra fastighetsangelägna frågor. Under 2018 har man jobbat med att ta fram en Affärsplan med en tillhörande 5-års investeringsplan. Arbetet har resulterat i att en ny Affärsplan kunnat fastställas på årets första sammanträde 2019.

Under hösten gick vi med i SABO:s kampanj Klimatinitiativet. Hotet mot vår jord i form av global uppvärmning och resursslöseri har aldrig varit större än nu. Vi går nu in i Klimatinitiativet och siktar på att spara 20% av bolagets energiförbrukning till 2030 räknat från 2015. Att vi valde just 2015 beror på att det var då vi började med ett strategiskt arbete för att energispara. Förutom att vi ska spara på energiförbrukningen så har vi också förutsatt oss att vara fossilfria till 2030.

Så 2018 har det hänt mycket i vår koncern!
Det som jag nämnt ovan är ju ett axplock men hela tiden pågår ett idogt arbete med att förbättra, energispara, utveckla och göra bolaget så starkt som möjligt inför kommande stora satsningar. Detta arbete skulle dock inte vara möjligt om jag inte hade en så fantastisk och engagerad personal som lägger både själ och hjärta i sitt arbete. Men för att arbetet ska kunna genomföras så krävs goda och framåtsträvande beslut och där är vår styrelse mycket duktig.

Stort tack till styrelse och vår fantastiska personal!

Anders Johansson

VD Falköpings Hyresbostäder AB

HYRESBOSTÄDER FALKÖPING

40 ÅR

Fyrtioåring med framtidsplaner

På Falbygden fanns det 1978 efter kommunsammanslagningen flera allmännyttiga stiftelser och föreningar, exempelvis Vilskebostäder, Framtidshem och Gudhemsbostäder. Politikerna var dock överens om att bilda ett kommunägt aktiebolag av dessa, vars uppgift då som nu skulle vara att erbjuda trygga och bra boenden på affärsmässiga grunder. 1979 bildades bolaget.

– Bostadsrätter skulle utgöra en tredjedel av marknaden, privata ägare och Hyresbostäder skulle stå för en tredjedel var, förklarar Sture Pettersson, styrelsens förste ordförande.

Gammalt och nytt

Kontoret inrättades på Trädgårdsgatan 25. Rune Hermansson, tidigare kommunalkamrer i Vilske kommun, anställdes som verkställande direktör.

Prioriteringslistan toppades av att lägenheterna skulle få en någorlunda likartad standard.

– Vinkelhaken på Grönelundsgatan var den äldsta fastigheten i Falköping. I Floby fanns ännu äldre fastigheter, berättar Sture.

Samtidigt pågick planeringen för nya bostadsområden. Först ut var kvarteret Gumsen på Allagatan, där hyresrätter som stod inflyttningsklara 1983 uppfördes.

Men konjunkturen dalade och lägenheter började stå tomma. För att locka hyresgäster lämnades rabatter på nyrenoverade hyresrätter och flerbostadshus bland annat i Gudhem och Odensberg såldes.

När Sture överlämnade ordförandeklubban till Carl-Eric Gabrielsson 1986 var drygt 70 lägenheter outhyrda. För att öka attraktiviteten hade styrelsen beslutat att höja standarden.

– Jag kom in i en ombyggnations- och reparationsväg, berättar Carl-Eric Gabrielsson som minns många möten med hyresgäster som fick flyttas under tiden som arbetena pågick.

Så snart ekonomin återhämtat sig något lyftes flera förslag att allmännyttan skulle bygga även i de mindre tätorterna och så blev det. I slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet invigdes flera satsningar, bland annat i Floby, Kättilstorp, Kinnarp, Vartofta och Åsarp. Inne i Falköping väntade en nybyggnation, denna gång centralt, i kvarteret Vagnmakaren.

– Innan dess hade Hyresbostäder inga hus i centrum, säger Carl-Eric.

Området stod klart 1991 och Hyresbostäders kontor flyttade dit. I det läget färdigställdes nästa krafttag, dagcentralen Läkaren med tillhörande serviceboende på Trädgårdsgatan.

Många tomma lägenheter

I början av 1990-talet befann sig Sverige plötsligt i en svår ekonomisk kris. 1992 var 135 av allmännyttans lägenheter i Falköping tomma. Kräftgången fortsatte, 1998 var det 281 stycken.

Röster för rivning höjdes i Falköping precis som i många andra delar av landet.

Då kom en oväntad hjälp. Det visade sig att många norrmän gärna bosatte sig i det då betydligt billigare Sverige. Carl-Eric och Thomas Ekberg, som tillträtt som VD 1994, åkte till grannlandet för att sälja hyreshus i Stenstorp, Slutarp, Kättilstorp och Vartofta som omvandlades till bostadsrätter.

När Dan Hovskär våren 2003 efterträdde Carl-Eric Gabrielsson på ordförandeposten hade ekonomin fortfarande inte återhämtat sig. Problemet med outhyrda fastigheter fanns kvar. Någon rivning blev trots det inte aktuell.

– Jag kunde inte tänka mig en rivning, jag var övertygad om att fastigheterna skulle komma till nytta, säger Dan Hovskär.

Nöjda hyresgäster

Falköpingsföretaget hakade inte på den då rådande trenden med att centralisera vaktmästeriet till huvudorten.

– Vi valde att ha kvar våra fastighetsskötare i bostadsområdena för att upprätthålla en hög service och kvalitet, förklarar Dan.

Service och kvalitet kom att bli bolagets honnörsord. Arbetet gav resultat, de första toppresultaten i kundnöjdhetsmätningarna kom.

– Det är ett kvitto att vi satsade rätt, säger Dan och konstaterar att det var i den vändan den negativa trenden vände uppåt.

Årtionde av satsningar

Överskottet av lägenheter hade ersatts av ett underskott. Hyresbostäder Falköping tog nya grepp och byggde om den gamla industrifastigheten utmed Parkgatan, där

Haglunds rullgardinsfabrik förr fanns. Planen togs fram 2007 och lägenheterna stod färdiga några år senare. Det en gång så ståtliga hotellet från 1929 på stans paradgata St Olofsgatan, började förfalla. Hotellet revs 2009 och ett åttavånings punkthus med 35 lägenheter uppfördes med inflyttning oktober 2013, kvarteret Midgård.

Satsningarna fortsatte. Lägenheter byggdes vid Björktuna i Stenstorp, i Alvershus i Åsarp och i kvarteret Tellus, Sveavägen, i Falköping. 2012 köpte Hyresbostäder den tidigare Missionsskyrkan, förvandlade den till kontor och lägenheter. Hyresbostäder själva flyttade in i lokalerna och snart infördes inloggning på Mina sidor och dagens kösystem.

– Med det blev det helt enklare för sökande att hitta just det boende de var intresserade av, förklarar Dan.

– Vi kan bygga var som helst, så länge som det finns en affärsmässig grund för beslutet. Vi har samma krav på lönsamhet som alla andra, säger Ulf Eriksson som tog över ordförandeklubban efter valet 2014.

När Ulf blev ordförande kände han bolaget väl, redan vid starten var han ersättare i styrelsen och följde det sedan noga under sina 12 år som ordförande i kommunstyrelsen.

Han poängterar att företaget alltid stått på egna ben, trots periodvis sviktande ekonomi.

– Ägartillskott har diskuterats, men har aldrig varit aktuellt, poängterar han.

Kö och nya bostäder

I slutet av 2017 invigdes H&M-huset på Nygatan i centrum som gav plats åt både butiker och 24 lägenheter. I samma kvarter, Plåtslagaren, står 22 lägenheter på

Nygatan snart inflyttningsklara. På gamla lasarettstomten, i kvarteret Läkaren, uppförs ett femvåningshus med 15 lägenheter och 12 lägenheter för LSS-boende.

Mer är att vänta, bland annat i kvarteret Diamanten, området som Falköpingsborna kallar för Gamla Saab-tomten. 2019 råder bostadsbrist.

Ordföranden menar att satsningarna ger positiva effekter. Han påpekar att det enligt den antagna affärsplanen ska byggas 20 till 40 lägenheter om året fram till 2023. Samtidigt pågår omfattande renoveringar.

– Vår underhållsbudget för 2019 är 75 miljoner kronor, säger Ulf och konstaterar att det handlar om allt från stam- och fönsterbyten till radonsaneringar eftersom staten skärpt regelverket. I Falköping finns det naturligt höga halter av radon i marken.

Klimatomställningen ställer nya krav och det gör även en ökad digitalisering.

– Hyresgästen ska kunna göra en felanmälan digitalt på kvällen så att fastighetsskötarna kan åtgärda den när de kommer på morgonen.

Långsiktighet och trygghet

En tillbakablick på Hyresbostäders gångna fyra decennier kan se att företaget präglas av en kunnig och engagerad personal. Många i personalstyrkan på omkring 30 personer är trotjänare. Detsamma gäller styrelseledamöterna, ett mångårigt engagemang är vanligt.

– Det här handlar inte om någon tomteblösspolitik utan ett långsiktigt arbete, kommenterar Ulf Eriksson.

Han är positiv inför framtiden och konstaterar att det kommunägda bolaget är en viktig aktör i samhällsbygget. Målet är detsamma idag som 1979.

– Det handlar om bra och trygga bostäder för våra hyresgäster.



Fyra ordförande under 40 år. Hyresbostäder Falköping har letts av Carl-Eric Gabrielsson, Ulf Eriksson och Dan Hovskär och Sture Pettersson.

Vad händer i Klimatinitiativet

Falköpings Hyresbostäder beslutade under 2018 att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser och därmed bidra till klimatmålet. Genom att inspirera och peppa varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.

– Att vara med i Klimatinitiativet är en självklarhet för oss på företaget. Alla som vill lämna över en hållbar värld till sina barn, barnbarn och kommande generationer måste ta sitt ansvar nu. Människor gömmer sig gärna bakom "Det vi gör spelar ingen roll i det stora hela" men det duger inte – vi måste börja här och nu annars kan det vara för sent säger Anders Johansson, VD i Falköpings Hyresbostäder AB

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007)



På Hyresbostäder har vi satt målet att minska energianvändningen med 20% från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030.

– Att vi inom allmännyttan tar ansvar i klimatfrågan känns både självklart och angeläget. Särskilt efter den här rekordvarma sommaren och budskapet från FN:s klimatpanel om att det krävs stora och snabba utsläppsminskningar för att nå Parisavtalets 1,5-gradersmål, säger Anders Nordstrand, vd på SABO (allmännyttiga bostadsföretagens branschorganisation). Allmännyttan kan i kraft av både sin storlek och sin förmåga att samverka bidra till att minska utsläppen av växthusgaser. Världen står inför en oerhört stor klimatutmaning.



Diamanten

Kvarteret Diamanten ligger ett stenkast från Stora Torget i Falköping och med gångavstånd till såväl småskalig handel som stormarknader på Ålleberg Center. Inom området finns såväl skola som förskola och från Diamanten tar man sig lätt dit till fots eller med cykel på gång- och cykelbanor.

Projektet består av två huskroppar sammankopplade med ett stort kallgarage med infart från Petter Ryttnings väg och parkeringsplatser med infart från Ållebergsvägen med direkt tillgång till trapphusen. Ovan kallgaraget planerar vi att bygga en härlig terrass där hyresgästernas kan träffas och umgås och kanske grilla något gott gemensamt. Det kommer också att finnas viss

lekutrustning samt pergola och bänkar. I direkt anslutning till husen ligger ett parkområde med en pulkabacke där barn åkt pulka i många, många år.

Husen byggs energieffektivt och med goda förutsättningar att klara sig utan bil, både med det centrala läget och genom att det kommer att finnas en liten cykelverkstad där tanken är att hyresgästerna ska kunna, tvätta, pumpa och fixa till sin cykel.

Uthyrningen av de 73 bostadslägenheterna har påbörjats genom att intresseanmälningar tas in. Slutligt beslut om byggnationen tas under våren 2019.



Ett tåg kommer lastat

Verksamheten är i full gång på GreenLog, omlastningscentralen med lager som Fastighets AB Mösseberg uppfört och som invigdes i mars 2018. Verksamheten sköts enligt avtal med operatören TBN Sweden. Det unika med GreenLog är att tågset kan köras in, lastas och lossas väderskyddat. I tågomlastningshallen möter

lastbilar samt truckhantering mellan tåg, lastbil och lager upp tåget. Anläggningen är en öppen terminal vilket innebär att alla företag kan lägga om sina logistikflöden och frakta gods på ett mer ekonomiskt och miljövänligt bättre sätt.



Våra nya fordon

Sedan 2018 års inköp av nya fordon drivs de flesta av Falköpings Hyresbostäders arbetsfordon med biogas. Biogas är till skillnad från naturgas en förnyelsebar energikälla som här i Falköping

utvinns från matavfall och avloppsslam. Biogasbilarna är ett steg i rätt riktning mot att bli fossilfria. En annat steg är att vi försöker använda cykel så mycket som möjligt.

Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

Ägarförhållanden

Falköpings Hyresbostäder är ett helägt bolag till Falköpings kommun. Bolaget har ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg. Företaget har sitt säte i Falköping.

Information om verksamheten

Falköpings Hyresbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med syfte att medverka till en god bostadsförsörjning i Falköpings kommun. Bolaget ska tillhandahålla bra, sunda och prisvärda bostäder och lokaler inom Falköpings kommun. Verksamheten bedrivs enligt affärsmässiga principer. Falköpings Hyresbostäder AB ska enligt direktiv från ägaren:

- medverka till att utveckla Falköping som en attraktiv bostadsort genom att skapa sunda och trygga miljöer
- aktivt medverka till att förse bostadsmarknaden med bostäder
- bidra till ett ekologiskt hållbart samhälle
- bidra till ökad integration
- erbjuda ett prisvärt boende för alla
- verka för hyresgästdemokrati

Verksamheten under 2018 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt samt nybyggnation

och avyttring. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 1915 (1 937) bostadslägenheter. Dessa är främst lokaliserade inom centralorten men finns också i sju av kommunens andra tätorter.

Lokalerna i moderbolaget avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, en restaurangverksamhet, två större butikslokaler i centrum samt mindre lokaler i bostadsfastigheterna. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

Falköpings Hyresbostäder ABs marknadsandel av hyresrätterna i kommunen uppgår till ca 39%. Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 495 678 tkr medans det bokförda värdet uppgår till 746 859 tkr.

Bolaget är medlem i branschorganisationen SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation). Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg org.nr. 556000-5190 äger industrilokaler i Falköping samt Floby. Lokalytan uppgick vid årets utgång till 33 290 kvm efter att lokalerna i logistikanläggningen GreenLog om 12 949 kvm tillträtts i början av 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad

Under 2018 har det varit fortsatt stor efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger liksom tidigare år på en mycket låg nivå. I slutet av året fanns enbart ett fåtal outhyrda lägenheter och efterfrågan har liksom de senaste åren varit betydligt större än utbudet. Fler än 6 000 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande. Det stora bostadsbehovet och efterfrågan gör att bolaget har planerat för nyproduktion av mer än 150 bostäder de närmsta fem åren.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrilokalerna i dotterbolaget är vid årsskiftet helt uthyrda förutom vad gäller en lokal och samtliga av moderbolagets större lokaler har stabila kontrakt. Avtal avseende den nya logistikanläggningen har skrivits för sju år framåt.

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2019 slutade med en överenskommelse om genomsnittshöjning 2,1%. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Bolaget medverkar vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytandekommittén. För att uppnå en god relation till kunderna och finnas nära hyresgästerna har bolaget valt att fortsätta sin satsning på områdeskontoren. Bolagets egna kundnöjdhetsundersökning visar även den på en fortsatt hög andel av nöjda kunder, hela 84%.

Genom årets nyhet i bolagets serviceutbud, hyresgästkortet, får man som hyresgäst tillgång till rabatter, förmåner och andra erbjudanden hos flera lokala företag och föreningar.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Bolaget förvärvade år 2015 fastigheten Plåtslagaren 38 som har ett centralt läge. Året efter förvärvades bland annat den intilliggande fastigheten Plåtslagaren 15 (som sedan fastighetsreglerats till Plåtslagaren 38). Byggstart av 22 lägenheter på de förvärvade fastigheterna var i februari 2018 och inflyttning beräknas ske senast 1 juni 2019.

Statligt investeringsstöd har beviljats för projektet. Kontrakt har skrivits för samtliga bostäder.

På fastigheten Läkaren 3 fanns en byggrätt utöver de byggnader bolaget har sedan tidigare. I juni 2018 påbörjades där bygget av ett femvåningshus som ska inrymma ett LSS-boende, åtta satelitlägenheter till LSS-boendet och ytterligare femton bostadslägenheter. Inflyttning beräknas ske efter sommaren 2019. Statligt investeringsstöd har beviljats för projektet.

Under hösten 2018 såldes fastigheten Repslagaren 14 med 21 bostadslägenheter och 2 lokaler. I

Roger Svantesson områdesansvarig Kinnarp Slutarp Åsarp



Hur länge har du jobbat som fastighetsskötare?
I november blir det 26 år.

Hur trivs du med ditt jobb och vad är det bästa med jobbet?

Jag trivs jättebra på jobbet, jag tycker det är jätteroligt faktiskt. Det bästa med jobbet är att det är så varierande.

Vilken/vilka utmaningar är störst och svårast i din roll som fastighetsskötare?

Jaa... Det kan vara om hyresgäster inte är sams med varandra, det kan bli riktigt besvärligt.

Det mest utvecklande och spännande som har hänt under 2018?

Det är väl det där fortlöpande arbetet vi har med data och sånt, det är väl det.

Vad ser du fram emot under 2019?

Att robotar hjälper till med gräsklippningen!

Vilken årstid gillar du bäst?

Det är våren tycker jag, då ser man att det börjar växa, det blir ljusare och varmare.



resultaträkningen redovisas en vinst från avyttringen med 14 500 tkr.

I dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg har en lager- och omlastningscentral, Greenlog, med total uthyrningsyta på 12 949 kvm på totalt drygt 41 000 kvm markyta uppförts och tagits i bruk under februari 2018. Greenlog förväntas bidra till att stärka Falköpings ställning som Skaraborgs logistikcentrum, till fler arbetstillfällen samt till en bättre miljö.

Underhåll

Planerade underhållsarbeten utförs fortlöpande inom bolagets fastigheter och bolaget lägger stor vikt vid att ta hand om fastighetsbeståndet. Bolaget upprättar en underhållsplan för de närmaste tre åren vilken revideras och uppdateras löpande för att kunna verka kostnadseffektivt och prioritera rätt bland de åtgärder som behöver göras. Underhållskostnaderna 2018 uppgick till 21 845 tkr, och 2019 budgeteras ännu mer underhållsinsatser och standardhöjande åtgärder. Totalt uppgår budgeterat underhåll 2019 till 73 660 tkr varav balanserade underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 46 738 tkr.

Med start under 2015 påbörjades ett projekt inom bolaget gällande energisparåtgärder. Det genomfördes en genomgripande energisparutredning vilket har resulterat i underhåll av och investeringar såsom belysning, undercentraler och klimatstyrning. Under 2018 har bolaget gått med i SABOs Klimatinitiativet vilket kommer innebära ytterligare energisparåtgärder och måluppföljning. Extra relevant är detta projekt

då höjningarna av taxor för el, fjärrvärme, vatten mm är betydligt högre än den allmänna prisutvecklingen.

Under 2018 har stamreovering och upprustning färdigställt för fastigheten Yxan 11. Bolaget har erhållit renoverings- och energieffektiviseringsstöd för de åtgärder som genomförts i Yxan 11 och även Yxan 10 (som färdigställdes år 2017). Stödet förutsätter att viss energieffektivisering görs och att hyran rabatteras under sju års tid. Bolagets återrapportering för stöden har godkänts.

Andra underhållsarbeten som har genomförts 2018 är byte av värme och ventilationssystem på Plommonet 7, utvändig målning på Yllestad 1:47, Enen 1, 2 och 5, Freden 14 och Amaranten, byte av undercentral på Blodboken samt Relining på Ranten 2:14.

Med start under 2018 har ett stort radon/FTX-projekt påbörjats på området Wetterlin och i samband med detta utförs även standardhöjande åtgärder att utföras. Första fastigheten i projektet var Plogen som färdigställdes inför sommaren 2018, vid årsskiftet pågår åtgärder på fastigheten Harven och därefter påbörjas i maj 2019 renovering på fastigheten Lien. Totalt omfattas 284 lägenheter av projektet som även innefattar Räfsan 1 och Vinkelhaken 1. Bolaget har ansökt om renoverings- och effektiviseringsstöd men tyvärr avslutades beviljande av nya medel den 12 december 2018.

Mellan hyresgästföreningen och bolaget finns ett avtal om ett hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU). I detta finns fastlagda underhållsintervaller för olika underhållsåtgärder.



Styrelsen på studiebesök vid bygget på Plåtslagaren 38.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 32 stycken. Av dessa arbetar 11 på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare och arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalomsättningen har varit fortsatt låg.

Falköpings Hyresbostäder AB bistår Fastighets AB Mösseberg samt det kommunala bolaget Hotellfastigheter i Falköping AB med fastighetsskötsel och administration. Kostnaderna för dessa tjänster faktureras till koncernbolagen.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Falköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och en vice ordförande. Följande styrelse är valt till och med årsstämman i april 2019:

Ledamöter

Ulf Eriksson, ordf.
Maddelene Larsson, vice ordf.
Fredy Neuman, andre vice ordf.
Michael Kristiansson
Kent Mossby
Ingvor Arnoldsson
Inga Turin

Suppleanter

Hillevi Wallgren
Christopher Münch
Bengt Lundqvist
Conny Persson
Sture Olsson
Ann-Kristin Bergström Svahn
Arne Ålebring

Under 2018 har sex stycken styrelsemöten ägt rum. Viktiga frågor under året har varit beslut om nyproduktion och större renoveringar, beslut om avyttring av fastighet samt antagande av ny affärsplan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Överlag är hyresmarknaden en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek. I nuläget liksom de senaste åren har efterfrågan dock varit betydligt större än utbudet av lägenheter.

Falköpings kommun har en positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är fortsatt

stor och vakansgraden har liksom de sista åren varit låg. Som bostadsbolag ser vi ljus på framtiden och kan med försiktighet delta i utbyggnaden av kommunen.

Bolagets fastställda rutiner gällande kreditriskhantering har fungerat mycket väl och bolagets kreditförluster är låga i förhållande till omsättningen.

De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av el, vatten och sophämtning. Tillsammans med kostnaderna för värme uppgår de till cirka 45% av de totala driftskostnaderna, förändring i taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Bolaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, vatten samt elförbrukning.

Bolagets låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Med de större projekt som bolaget haft och kommer att ha under de närmsta åren är det av största vikt att kapitalbehovet säkerställs genom god framförhållning och ett aktivt upplåningsförfarande. För att få en stabil räntekostnadsutveckling har under året en extern konsultfirma anlåtts för att se över hur låneportföljen kan optimeras. Nybyggnation och större projekt påbörjas inte förrän finansiering har säkerställts.

Bolaget använder sig av räntederivat för räntesäkring och säkringsredovisning tillämpas vid värdering. Dessa ränteswapar används för att säkra bolagets räntekostnader och således minska risken för stigande räntenivåer.

Förändringar i lagstiftningen för fastigheter kan få en stor betydelse för bolagets möjligheter och/eller skyldigheter att investera eller utföra olika åtgärder på fastigheterna.

Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Arbetet pågår kontinuerligt med åtgärdsprogrammet i syfte att minimera energiförbrukningen för bolagets fastigheter. Energisparprojektet är ett flerårsprojekt med åtgärder som genomförs på fastigheterna utförs utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta. Vid nybyggnation och renoveringsprojekt beaktas miljöeffekter redan i projekteringen.

Under 2018 beslutade bolaget att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. I bolaget har vi satt målet att minska energianvändningen med 20 procent från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030.

Resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)				
Koncernen	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	161 531	135 210	132 094	126 921
Resultat efter finansiella poster	25 942	17 600	15 707	14 458
Balansomslutning	850 712	785 207	618 086	580 014
Soliditet (%)	14,3	12,9	14,2	12,9
Avkastning på eget kap. (%)	21,3	17,4	18,0	19,2
Antal anställda	32	32	32	30

Moderbolaget	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	148 851	127 252	124 065	118 966
Resultat efter finansiella poster	21 697	14 643	8 352	11 818
Balansomslutning	727 166	649 713	598 286	569 136
Soliditet (%)	13,5	12,5	11,7	11,2
Avkastning på eget kap. (%)	22,0	18,0	11,9	18,6
Antal anställda	32	32	32	30

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 21 697 tkr för räkenskapsåret 2018 och koncernens resultat uppgår till 25 942 tkr.

Uthyrningsgraden har liksom tidigare år varit god, med låg vakansgrad, och bolagets hyresintäkter har ökat jämfört med föregående år. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 1,4% varav en stor del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med stamreoveringen av Yxan 11 samt att evakueringslägenheter tillhandahållits i samband med radon/ftx projektet i området Wetterlin.

Bolagets driftnetto är högre än föregående år vilket främst kan förklaras av högre intäkter samt lägre underhållskostnader, däremot har de taxebundna kostnader ökat mot föregående år. Under 2018 har elpriset ökat väsentligt och även andra taxor höjs väsentligt per 1 januari 2019.

I bolagets resultat återfinns även en återföring av tidigare nedskrivningar med 7 927 tkr, vinst vid avyttring av Repslagaren 14, 14 500 tkr, samt en lösen av swap -9 641 tkr. Återföring av nedskrivningar är kopplad till både värdeuppgång och avskrivningar enligt plan vilket påverkar det bokförda värdet.

Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Ägardirektivet är oförändrat från 2016 och i detta har Falköpings kommun ställt upp ekonomiska

mål för bolaget. Belåningsgraden får inte överstiga 60%, dvs. lån till kreditinstitut i förhållande till marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Vidare ska direktavkastningen på bolagets fastigheter vara lägst 4% under den senaste treårsperioden. Direktavkastningen definieras som fastigheternas driftnetto/ fastigheternas marknadsvärde. Driftnetto utgörs av hyresintäkter och andra intäkter förknippade med ägandet av fastigheterna med avdrag för bolagets samtliga utgifter för drift- och underhållskostnader (inklusive underhåll som aktiveras i balansräkningen och personalkostnader för fastighetsskötsel och fastighetsadministration). Avkastningen på eget kapital måste alltid överstiga genomsnittlig låneränta. Utöver ovan ska bolaget till kommunen årligen dela ut det maximala belopp som tillåts enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Per den 31 december 2018 uppgår den totala lånestocken i koncern till 674 595 tkr och genomsnittlig ränta i lånestocken uppgår till 0,61% att jämföra med 2017-12-31 då den uppgick till 1,35%. Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 84,6% (84,4%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 13 uppgår till 45,1% (48,3%) och för bolaget 43,4%. Direktavkastningen för bolaget uppgår till 4% och avkastningen på eget kapital till 22%. Därmed är samtliga ekonomiska mål som ställs i ägardirektivet uppfyllda.

Fastighetsvärdering

Under 2014-2016 samt under 2018 värderades ca fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Övriga värderingar utfördes av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget

Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värdering är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	20 964	75 375	100 939
Utdelning			-69	-69
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		2 305	-2 305	0
Skatteeffekter ändrad skattesats 2019 och 2021			45	45
Årets resultat			20 659	20 659
Belopp vid årets utgång	4 600	23 269	93 702	121 571

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	41 896	16 518	80 363
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			16 518	-16 518	0
Utdelning			-69		-69
Årets resultat				17 104	17 104
Belopp vid årets utgång	4 600	17 349	58 344	17 104	97 397

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 343 818
årets vinst	17 104 095
	75 447 913
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	68 080
	75 379 833
	75 447 913

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Förslaget följer ägardirektivet som antagits av kommunfullmäktige i Falköpings kommun år 2016. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på både bolag och koncern som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det

egna kapitalet, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolaget har förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att följa investeringsplan. Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Mattias Johansson ombyggnadssamordnare

Hur länge har du jobbat som fastighetsskötare?
Som fastighetsskötare har jag jobbat i nästan 13 år. Sommarjobbade i början och vikarierade i några år och sedan fick jag fast tjänst.

Hur trivs du med ditt jobb och vad är det bästa med jobbet?

Trivs jättebra! Det bästa med jobbet är väl omväxlingen, den ena dagen är inte den andra lik, och man får träffa många hyresgäster och hjälpa dem med deras hem så att de trivs med sitt boende. Sedan kollegorna och företaget också såklart som är väldigt bra.

Vilken/vilka utmaningar är störst och svårast i din roll som fastighetsskötare?

Det kan väl vara att möta alla folk, alla hyresgäster har ju sitt sätt så det handlar om att kunna ta alla hyresgäster på deras sätt. Att möta dem så att alla blir nöjda också, det kan vara en utmaning och ibland stöter man på problem men det gäller att bara lösa det.



Det mest utvecklande och spännande som har hänt under 2018?

I mitt fall så jobbar jag med en ombyggnation nu så det har varit mycket nytt för min del. Med en hel byggprocess kan man säga, med byggmöten och annat, men det har varit roligt.

Vad ser du fram emot under 2019?

Det blir att fortsätta jobba mycket med den här ombyggnationen, så att hyresgästerna blir nöjda och tycker det är roligt att få fina lägenheter.

Vilken årstid gillar du bäst?

Sommaren är väl ändå min favorit tror jag, med värmen och solen så att säga.



SIFFRORNA 2018

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	2	145 732	133 545	132 341	124 992
Övriga rörelseintäkter	3	15 800	1 665	16 510	2 260
		161 531	135 210	148 851	127 252
Rörelsens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	5	-63 277	-64 749	-61 626	-63 358
Fastighetsskatt/-avgift		-2 380	-1 878	-2 045	-1 723
Övriga externa kostnader		-7 234	-6 238	-7 030	-5 813
Personalkostnader	7	-22 340	-21 777	-22 340	-21 776
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 203	-10 659	-16 674	-8 343
		-117 524	-105 301	-109 715	-101 013
Rörelseresultat		44 007	29 909	39 135	26 239
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	91	21	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 086	-12 400	-17 459	-11 795
Resultat efter finansiella poster		25 942	17 600	21 697	14 643
Bokslutsdispositioner				-257	6 651
Skatt på årets resultat	11	-5 284	-3 985	-4 336	-4 776
Årets resultat		20 659	13 615	17 104	16 518



BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	12				
Programvaror		672	807	672	807
		672	807	672	807
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	746 859	648 837	639 387	607 191
Inventarier	14	17 789	2 933	4 480	2 680
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	50 585	86 010	50 546	14 024
		815 233	737 780	694 412	623 895
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18			2 895	2 895
Andra långfristiga värdepappersinnehav		65	65	65	65
		65	65	2 960	2 960
Summa anläggningstillgångar		815 970	738 652	698 044	627 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Bränsle, vitvaror		149	182	149	182
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		405	1 720	335	511
Fordringar hos koncernföretag		0	250	0	250
Aktuella skattefordringar		2 520	1 845	1 910	1 802
Övriga fordringar		21 529	12 263	21 512	2 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 389	2 968	3 243	2 968
		27 843	19 046	27 000	7 629
Kassa och bank		6 750	27 327	1 972	14 239
Summa omsättningstillgångar		34 742	46 555	29 122	22 050
Summa tillgångar		850 712	785 207	727 166	649 712

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/övrigt tillskjutet kapital		23 269	20 964	17 349	17 349
		27 869	25 564	21 949	21 949
Annat eget kapital/balanserat resultat		73 043	61 760	58 344	41 896
Årets resultat		20 659	13 615	17 104	16 518
		93 702	75 375	75 448	58 414
Summa eget kapital		121 571	100 939	97 397	80 363
Obeskattade reserver				1 404	1 147
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		19	41	19	41
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	9 757	4 565	7 645	3 356
		9 776	4 606	7 664	3 397
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	670 595	616 013	580 245	521 663
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	4 000	4 303	0	303
Leverantörsskulder		27 391	33 929	26 783	17 813
Övriga skulder		1 344	315	860	315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	16 035	25 102	12 812	24 711
		48 770	63 649	40 455	43 142
Summa eget kapital och skulder		850 712	785 207	727 166	649 712

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncern		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	25 942	17 600	21 696	14 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	7 647	10 637	2 118	8 321
Betald skatt	-726	-526	-155	-132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 863	27 711	23 660	22 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten	33	33	33	33
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 122	-10 552	-19 263	22 829
Förändring av kortfristiga skulder	-14 575	23 824	-2 386	10 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 664	13 305	-21 616	33 005
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-229	0	-229	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-101 073	-170 708	-88 608	-96 694
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	16 315	0	16 315	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	-92	0	-92
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 987	-170 800	-75 522	-96 786
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	60 000	128 351	60 000	30 000
Amortering av skuld	-5 721	-1 856	-1 721	-1 855
Utdelning	-69	-62	-69	-62
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54 210	126 433	58 210	28 083
Årets kassaflöde	-20 577	-3 351	-12 267	-12 866
Likvida medel vid årets början	27 327	30 678	14 239	27 105
Likvida medel vid årets slut	6 750	27 327	1 972	14 239

Tilläggsupplysningar

Utdrag ur årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet. Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. Avskrivning påbörjades 1 januari 2015 då systemet togs i drift. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och nyttjandeperioden som använts är 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15 - 100 år
Maskiner	5 - 10 år
Inventarier	5 - 10 år

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,

utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Löpande utgifter för nyproduktion och om- och tillbyggnadsarbeten aktiveras i balansräkningen som ett pågående arbete tills de är färdigställda. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta beslutats.

Företaget gör årligen en individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 13.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Nedskrivning sker om tillgångens värde är lägre än dess redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. 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.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Säkringsredovisningen avbryts om:

- säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Se not 24

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 242	1 142
Övriga anställda	12 541	12 576
	13 783	13 718
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	288	271
Pensionskostnader för övriga anställda	1 133	1 031
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 220	4 218
	5 641	5 520
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostn.	19 424	19 238

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 183 (2 079) tkr.

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 110 (108) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 139 (126) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget. VD:s lön under verksamhetsåret uppgår till 994 (908) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 4 tkr individuell avgift. VD har möjlighet att arbeta till 67 år. Vid förtida pensionsavgång från 60 år ska bestämmelserna om sänkt pensionsålder enligt ITP-planen gälla. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår oförändrad lön under 6 – 18 månader beroende på ålder samt avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017

9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader kreditinstitut	16 560	11 009	16 169	10 651
Kommunal borgensavgift	1 525	1 390	1 289	1 144
Räntekostnader övriga	1	0	1	1
	18 086	12 400	17 459	11 795

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017

11 Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	-50	-622	-46	0
Förändring uppskjuten skatt	-5 234	-3 363	-4 289	-4 776
	-5 284	-3 985	-4 336	-4 776

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017

12 Immateriella anläggningstillgångar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 820	1 820	1 820	1 820
Inköp	229	0	229	0
Utgående anskaffningsvärde	2 049	1 820	2 049	1 820

Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 013	-649	-1 013	-649
Årets avskrivningar	-364	-364	-364	-364
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	-1 377	-1 013	-1 377	-1 013
Utgående balans	672	807	672	807
	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017

13 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 021 185	906 966	960 912	849 074
Inköp	45 811	87 849	36 385	85 468
Försäljning/utrangeringar	-3 904	0	-3 904	0
Omklassificeringar från pågående arbeten	74 125	29 435	12 821	29 435
Erhållet bidrag	0	-3 065	0	-3 065
Omklassificering IB	-16 896	0	16 896	0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

	1 120 321	1 021 185	989 318	960 912
--	------------------	------------------	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-344 334	-322 989	-325 706	-306 616
Årets avskrivningar	-28 059	-21 345	-23 156	-19 090
Försäljning/utrangeringar	2 122	0	2 122	0
Omklassificering IB	16 896	0	16 896	0

Utgående ackumulerade avskrivningar

	-353 375	-344 334	-329 844	-325 706
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Ackumulerade nedskrivningar

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-28 014	-39 954	-28 014	-39 954
Återförda nedskrivningar	7 927	11 940	7 927	11 940

Utgående ackumulerade nedskrivningar

	-20 087	-28 014	-20 087	-28 014
--	----------------	----------------	----------------	----------------

Utgående redovisat värde

	746 859	648 837	639 387	607 192
--	----------------	----------------	----------------	----------------

Verkligt värde

	1 495 678	1 283 980	1 337 606	1 214 277
--	------------------	------------------	------------------	------------------

Under 2014-2016 värderades fem av bolagets fastigheter per år av utomstående värderingsman. Under 2018 har ytterligare fem fastigheter värderats av utomstående värderingsman. Övriga värderingar utfördes av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värderingen är gjord utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
14 Inventarier, verktyg och installationer				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	20 193	18 884	19 211	18 188
Inköp	5 880	1 309	2 881	1 023
Försäljningar/utrangeringar	-231	0	-231	0
Omklassificeringar	10 682	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 525	20 193	21 861	19 211
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 260	-16 371	-16 531	-15 702
Försäljningar/utrangeringar	231	0	231	0
Årets avskrivningar	-1 707	-889	-1 081	-829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 736	-17 260	-17 381	-16 531
Utgående balans	17 789	2 933	4 480	2 680
	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017

15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar				
Koncernen, moderbolaget				
Yxan 10 och 11, stamrenovering	0	12 526	0	12 526
Plåtslagaren 38, nybyggnation	17 789	1 000	17 789	1 000
Renovering Harven	11 687	0	11 687	0
Renovering Plogen	0	287	0	287
Diamanten nybyggnation	1 126	183	1 126	183
Läkaren nybyggnation	18 307	9	18 307	9
Energibesparingar	1 615	0	1 615	0
Övriga projekt inklusive ej beslutade	21	20	21	20
Terminal-/logistikbyggnad	0	71 986	0	0
Fettavskiljare Fiskarna	40	0	0	0
	50 585	86 010	50 545	14 024

18 Andelar i koncernföretag				
Moderbolaget				
	2018	2017		
Ingående anskaffningsvärde	2 895	2 803		
Lösen minoritetsandelar	0	92		
Utgående redovisat värde	2 895	2 895		
	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Mösseberg	100 %	100 %	40 000	2 895
Uppgifter om organisationsnummer och säte	Org.nr	Säte	Eget kapital	Varav årets resultat
	556000-5190	Falköping	20 394	757

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
23 Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad fastigheter	-8 197	-3 760	-7 879	-3 633
Temporär skillnad bolånepost	234	277	234	277
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-1 793	-1 082	0	0
Fordran +, skuld -	-9 757	-4 565	-7 645	-3 356

24 Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Koncernen, moderbolaget				
Lånen förlängs successivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga. Lånen är utan amortering i moderbolaget. Lån i dotterbolaget amorteras med 4% årligen.				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skuld kreditinstitut	654 595	600 013	580 245	521 663
Summa	674 595	600 013	580 245	521 663

	Koncernen			Moderbolaget		
	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp
			2018-12-31			2018-12-31
Rörligt	-0,18	39,25	264 754	-0,18	40,72	236 254
2020	0,44	19,71	132 986	0,49	18,78	108 986
2021	1,55	12,65	85 305	1,55	14,70	85 305
2022	0,81	21,72	146 550	0,76	18,04	104 700
2023	3,25	6,67	45 000	3,25	7,76	45 000
	0,61	100	674 595	0,63	100	580 245

Outnyttjad checkräkningslimit uppgår till 40 000 tkr (40 000 tkr) i koncernen varav moderbolaget 30 000 tkr (30 000 tkr).

Derivat och finansiell riskhantering
Företaget använder räntederivat för räntesäkring. Säkringsredovisning tillämpas vid värderingen. Säkringsredovisning tillämpas eftersom det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under löptiden eftersom den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Riskhanteringen avseende säkringarna har dokumenterats i samband med att säkringarna ingåtts. I tabellen ovan har rörliga lån som räntesäkrats med räntederivat redovisats på samma sätt som om de hade tagits upp till en fast marknadsränta.

Säkringsredovisning					
Motpart	Start	Slut	Ränta	Belopp	Marknadsvärde
Nordea/betala	2014-02-10	2023-01-30	2,88%	45 000	-4 941
Nordea/betala	2014-10-23	2021-06-30	1,38%	50 000	-1 590
Nordea/betala	2015-05-19	2022-06-30	0,99%	45 000	-1 140
					-7 671

28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna löner och semesterlöner	2 070	2 150	2 070	2 150
Upplupna sociala kostnader	1 214	1 203	1 214	1 203
Upplupna räntekostnader	368	736	332	704
Förskottsbetalda hyror	6 605	14 220	4 380	14 032
Upplupen fastighetsskatt	2 258	1 910	1 923	1 756
Övriga upplupna kostnader	3 521	4 883	2 894	4 868
	16 035	25 102	12 812	24 712

29 Ställda säkerheter	2018	2017
Koncernen och moderbolaget		
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	101 413	101 909

30 Eventualförpliktelser	2018	2017
Koncernen och moderbolaget		
Borgensförpliktelse Fastigo	254	257



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Falköpings Hyresbostäder AB, org.nr 556196-6275

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder AB för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-26 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

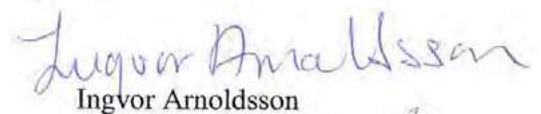
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet 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 och koncernredovisningen.


En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.


Falköping den 13 mars 2019


Ulf Eriksson
Ordförande

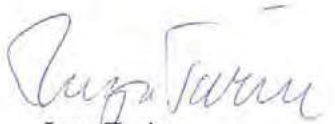

Maddelene Larsson


Ingvor Arnoldsson


Fredy Neuman



Michael Kristiansson


Kent Møssby


Inga Turin


Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *14 mars 2019*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marina Svensson
Auktoriserad revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

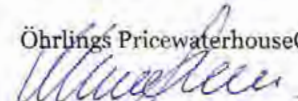
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Lidköping den 14 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marina Svensson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport
till årsstämman i Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag
Org.nr: 556196-6275

Till fullmäktige i Falköpings kommun

Vi, av fullmäktige i Falköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

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

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

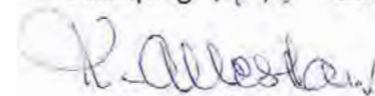
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

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

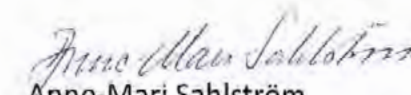
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falköping 14 / 3 2019



Kerstin Allestam
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Anne-Mari Sahlström
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor

Bilaga: granskningsredogörelse

Bergsliden



Centrum Fabrikören

Centrum Plåtslagaren 19



HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

www.hyresbo.se

HUVUDKONTOR: DOTORPSGATAN 53, 521 44 FALKÖPING. TELEFON: 0515-88 75 50