



**HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING**

19

ÅRSREDOVISNING



5 STORA HÄNDELSE 2019

Energiprojekt Bergsliden i klimatinitiativets anda



Första spadtaget för Diamanten

Vår kundtidning HF-Nytt introduceras



40-årsfirande och invigning av konstverk

Inflyttningar Läkaren 3
och Plåtslagaren 38



VD har ordet

2019 – ett år av firande och utveckling!

Att fylla 40 år är på ett vis ett sätt att kunna konfirmera ett företags stabilitet och långsiktighet. Falköpings Hyresbostäder är definitivt ett exempel på detta med både långsiktig verksamhet och stabil ekonomi. Därför var det trevligt att, tillsammans med våra hyresgäster, under året få fira våra 40 år som aktiebolag. (se särskild redogörelse)

När det gäller utveckling av byggprojekt så har vi, under året, färdigställt 22 nya lägenheter på kv. Plåtslagaren 38 som ligger mitt i centrum med gamla stan som närmsta granne. Läget och utformningen av lägenheterna har fallit såväl hyresgäster som stadens innevånare i smaken och vi har fått mycket beröm för projektet.

I Kv. Läkaren har vi också färdigställt 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. Även här har vi fått mycket beröm från hyresgäster och andra och givetvis fylldes alla lägenheter direkt även i detta projekt.

I samband med detta projekt hade vi ett litet sidospår då vi blev tvungna att ta bort ett konstverk, Stendansen, som låg i vägen för det nya huset på Läkaren. Efter kontakt med konstnären, Björn Therkelsson, så skapade han ett helt nytt och spännande konstverk av delar som fanns i Stendansen. Folk på stan, som konstverket heter, pryder nu hörnet av tomten väl synligt i gatukorsningen Trädgårdsgatan – Dotorpsgatan. Konstverket invigdes med pompa och ståt under Mekelsmässhelgen till allmänhetens belåtenhet.

Under 2019 har vi fortsatt med våra renoveringar av våra fastigheter på Wetterlinsgatan. Vi byter i första hand ut ventilationen för att klara de högre kraven för radon men i samband med detta så byter vi kök och badrum, vi byter fönster och lägenhetsdörrar och vi sätter skalskydd på fastigheterna med portlås och porttelefon. Efter renovering är våra hyresgäster mycket nöjda med att få bostäderna i ett modernt skick. Radonhalten i bostäderna ligger långt under gränsvärdena efter ventilationsbyggnaden.

2019 var också året då vi hade byggstart för kv. Diamanten. Där ska vi bygga 2 st. 8-våningshus med sammanlagt 73 lägenheter. Intresset för projektet har varit jättestort och alla 73 lägenheterna är bokade. Under försomma-



ren 2021 kommer hela projektet att stå klart men redan årsskiftet 2020 – 2021 kommer första huset att vara inflyttningsklart.

Under 2019 har vi också gjort en organisationsöversyn ute på våra områden. Företaget växer i antalet lägenheter och därför behövdes en genomgripande översyn så att vi är rätt dimensionerade för att arbetsuppgifterna ska kunna utföras så rationellt som möjligt. Slutsatsen blev att vissa justeringar i organisationen har skett men alla våra områden finns kvar för att kunna behålla vår goda och nära kontakt med våra kunder.

Vår hemsida, som är ett viktigt verktyg för att hålla bra kontakt med såväl nya som nuvarande kunder, har vi under året uppdaterat och nu har vi betydligt större möjligheter att hålla en bra dialog och snabbt kunna informera om förändringar och trevliga inslag.

Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ är något som vi tar på största allvar och en heldagsövning med all personal ägnades åt detta viktiga arbete. (se särskild redogörelse)

Det som jag nämnt ovan är ju bara ett axplock men hela tiden pågår ett idogt arbete med att förbättra, utveckla och göra bolaget så starkt som möjligt inför kommande stora satsningar. Vi jobbar hårt med att utveckla våra digitala system och med att ha en god ekonomisk framförhållning. 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.

Anders Johansson
VD Falköpings Hyresbostäder AB

FALKÖPINGS HYRESBOSTÄDER AB

40 ÅR



1979 bildades Falköpings kommuns Hyresbostäder AB efter en sammanslagning av flera stiftelser. 2019 var det därför dags att fira våra 40 år som aktiebolag. Redan från början var inriktningen att vi skulle fira tillsammans med våra hyresgäster ute i våra bostadsområden.

En arbetsgrupp tillsattes med 2 från styrelsen, Ulf Eriksson och Bengt Lundkvist, 2 från kontoret, Helena Sonesson och Rikard Andersson samt 2 från områdena, Anna-Karin Pettersson och Matthias Johansson. Arbetsgruppen arbetade fram ett körschema och med lite olika variation beroende på område.

Ett huvudtema vid sidan av 40-årsfirandet skulle vara Klimatinitiativet och dess påverkan på boendet. Vid alla tillfällena hade vi som återkommande aktiviteter 40-årsfilmen, tipspromenad med klimatfrågor, sorteringslek med bollkastning, återvinnings-tips mm. Pris till tipspromenad var sorteringskit.

FEAB, Dalénium, Connect Falköping och kommunens miljöstrateg medverkade vid några av firan-

dena och Hyresgästföreningen har medverkat vid samtliga firanden utom i Åsarp.

Firandet startade den 8 maj i Kinnarp med ett gott deltagande. Därefter följde firanden i Stenstorp 13 maj, Gumsen den 22 maj och Bergsliden den 19 juni i samband med vårt traditionella Midsommarfirande. På Bergsliden hade vi drygt 200 besökare och jordgubbstårtorna gick åt som "smör i sol". Här medverkade också Svenska kyrkan med bl.a. sångunderhållning.

Efter sommaren fortsatte firandet i Centrum den 15 augusti, Åsarp den 24 augusti i samband med Åsarpsdagen, Floby den 27 augusti, Wetterlin den



4 september samt slutligen på Grönelund den 9 september.

Vid alla firandena serverades fika och vi hade trevligt umgänge med våra hyresgäster som alla verkade mycket nöjda med aktiviteten.

När vi firade i Centrum hade vi också bjudit in hyresgäster från Vartofta och Kättilstorp, alla pensionerade gamla anställda samt före detta styrelseledamöter.

Vid detta firande bjöd vi också särskilt in alla våra hyresgäster som bott hos oss i 40 år eller mer. De fick en minnesgåva i form av boken Botaniska besöksmål i Västergötland.

Sammantaget kan vi summera en trevlig och uppskattad form av firande som sammanlagt besöktes av drygt 450 hyresgäster.



Falköpings Hyresbostäder är med i Allmännyttans Klimatinitiativ

Falköpings Hyresbostäder beslutade hösten 2018 att gå med i Allmännyttans klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaserna.

På Falköpings Hyresbostäder har vi satt målet att minska energianvändningen med 20% från 2015 till 2030, samt att vara fossilfria senast 2030. För oss är detta en helt naturlig åtgärd dels för att hjälpa Moder natur dels för att vi ser en ekonomisk potential i att förbruka så lite energi som möjligt.

För att nå dessa mål arbetar vi brett med olika åtgärder. Vi håller bland annat på att byta ut alla våra fordon till fossilfria el- eller naturgasdrivna bilar och när det gäller arbetsredskap så försöker vi hitta möjlighet att kunna få tanka HVO-diesel som är framställd av träavfall. Vi har också en grupp som ser över om vi kan byta ut bensindrivna handredskap mot laddningsbara. Vi ser också över våra rutiner för att använda maskiner minimalt vid t.ex. gräsklippning dels genom att installera robotar och dels genom att behovsstyra gräsklippningen.

Ett annat viktigt inslag i fossilfriheten är att vi både på kontoret och i ett antal områden skaffat bra cyklar för både persontransport samt för lite verktyg. När centrumgänget kommer cyklande över torget på sin 3-hjuliga flakcykel så väcker de en viss uppmärksamhet och de får många glada tillrop.

När det gäller energiförbrukning så finns det mycket att göra. Vi installerar nya styrsystem för att effektivt styra värmen för bästa resultat. Vi gör injusteringar av värmesystemen för att få en så jämn temperatur i lägenheterna som möjligt. Vi gör energibesparande åtgärder genom att tilläggsisolera bland annat vindar och gamla tomma sopnedkast samt byter ut en hel del fönster som har dåliga energivärden. Vi har idag en solcellsanläggning på H&M-huset som ger 9,86 MWh/år. Detta ger ett bra tillskott och vi jobbar nu vidare med fler solcellsanläggningar. Vi ser också ett utökad behov av laddning av elbilar till våra hyresgäster. I samband med nyproduktion av hus har vi därför också installerat ett antal laddplatser.

Vid våra nyproduktioner så har vi jobbat med att uppnå en maximal energiförbrukning på maximalt 56% av Boverkets regelverk och därmed få det utökade energibesparingstillägget i det statliga investeringsstödet. Förutom att det ger ett bättre stöd så borgar

det för en långsiktigt mycket låg energiförbrukning i våra nybyggda fastigheter.

Men Klimatinitiativet handlar inte bara om fossilfrihet och minskad energiförbrukning. Vi jobbar också med att skapa bra tillfällen för mångfald. Vi sår i ängsfrö i vissa gräsytor dels för att minska klippningen men framför allt för att skapa bra miljöer för insekter och andra kryp. Vi ser över möjligheten att skapa insektsbon för att gynna bl.a. humlor och bin och samtidigt så ser vi att detta väcker intresse hos våra hyresgäster för Klimatfrågan.

Vår största utmaning är nog dock att få våra hyresgäster engagerade i Klimatfrågan och att ge dem bästa kunskap och förutsättningar för att bli Klimatsmarta. De är, trots allt, kanske den viktigaste faktorn på hur våra bostadsområden skall minska belastningen på vår miljö.





Vår diamant växer dag för dag

Endast ett stenkast från Stora Torget och med gångavstånd till såväl småskalig handel som stormarknader på Ållebergs Center ligger kv. Diamanten. På fastigheten hade en gång i tiden SAAB sin försäljning och verkstad.

På denna mycket centrala tomt bygger vi nu 2 st 8-våningshus som sammankopplas med ett större garage så man kan gå torrskodd från bilen och rakt in till hissen upp till sin lägenhet. Ovanpå garaget kommer det att finnas ett parkeringsdäck men den större delen av ytan blir en fin terrass för hyresgästerna.

Lägenheterna blir mycket bra utrustade med bl.a. inglasade balkonger, egen tvättutrustning i badrummet och ett kök med bl.a. diskmaskin, micro och induktionsspis.

Då husen ligger så centralt och nära till såväl handel som skolor vill vi skapa goda förutsättningar för dem som vill klara sig utan bil. Därför kommer det finnas en liten cykelverkstad i källaren där hyres-

gästerna ska kunna tvätta, pumpa och fixa enklare reparationer på sin cykel. Det kommer också att finnas en eldriven paketcykel att låna om man ska åka och handla.

Bygget pågår för fullt och håller tidplanen. Då stommen i huset byggs med färdiga betongelement så växer husen fram fort i uppförandefasen men sedan tar det längre tid när inredningen ska på plats. Entreprenadarbetena utförs av Byggteamet Ulricehamn AB som vann upphandlingen i hård konkurrens med flera etablerade byggföretag.

Det har varit ett mycket stort intresse för lägenheterna och vi har alla 73 lägenheterna reserverade. Skulle någon välja att inte fullfölja sin reservation så har vi ändå en kö på cirka 50 personer.

Lagom till julen 2020 kommer första huset att vara inflyttningsklart och det andra huset kommer att vara klart till sommaren 2021. Denna Diamant kommer att pryda vårt "smyckes-skrin" av fina fastigheter.

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

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 2019 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt samt nybyggnation. Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 1 964 (1 915) 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 Hyresbostäders ABs marknadsandel av hyresrätterna i kommunen uppgår till ca 40%. Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 717 071 tkr (1 495 678 tkr) medans det bokförda värdet uppgår till 845 932 tkr (746 859 tkr).

Bolaget är medlem i branschorganisationen Sveriges allmännytta, HBV (Husbyggnadsvaror förening) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

| Fastighetsbestånd | | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bostäder | Antal | 1 964 | 1 915 | 1 937 | 1 912 | 1 882 |
| Lokaler | Antal | 101 | 97 | 99 | 97 | 95 |
| Garage | Antal | 603 | 594 | 601 | 589 | 583 |
| P-platser | Antal | 743 | 681 | 701 | 689 | 666 |
| Bostadsyta | Kvm | 123 180 | 121 747 | 123 286 | 121 534 | 119 406 |
| Lokalyta | Kvm | 14 350 | 14 073 | 14 159 | 11 659 | 11 335 |
| Uthyrning | | | | | | |
| Outhyrda lägenheter | Antal | 8 | 4 | 4 | 7 | 5 |
| Hyresbortfall bostäder | % | 1,4 | 1,4 | 1,7 | 1,3 | 1,8 |
| Hyresbortfall lokaler | % | 0,4 | 0,7 | 1,4 | 0,8 | 1,7 |
| Antal flyttningar | Antal | 352 | 369 | 362 | 305 | 378 |

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg org.nr. 556000-5190 äger industrilokaler i Falköping samt Floby. Lokalytan uppgick vid årets utgång till 31 942 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad

Under 2019 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 8 000 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 125 bostäder enligt affärsplanen 2019-2023, varav 50 nya bostäder tillkommit 2019.

Liksom tidigare år har även efterfrågan på lokaler varit god. Industrielokalerna i dotterbolaget har ett fåtal vakanser och samtliga av moderbolagets större lokaler har stabila kontrakt trots att Falköpings kommun till årsskiftet 2019/2020 sagt upp lokaler för vårdboende på cirka 1 600 kvm.

Falköpings kommun tog i maj 2019 också beslut om att servicelägenheter som särskild boendeform skulle upphöra och det innebär att totalt 95 lägenheter i kvarteret Läkaren och på Bergsliden 2 från januari 2020 hyrs ut enligt den ordinarie bostadskön. Därutöver har Falköpings Hyresbostäder tagit över uthyrningsarbetet för 40 tidigare servicelägenheter på Storgatan 53 i Floby.

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 86% (84%). I Hyresgästföreningens egen kundundersökning hamnar bolaget i topp i Sverige bland hyresbolag med fler än 100 lägenheter!

Under år 2019 har Falköpings Hyresbostäder firat 40 år som bolag med aktiviteter ute i bostadsområdena. Aktiviteterna såsom tipspromenad, fika och avfallssorteringslek har haft inriktning på energispar- och klimatinformation. I september invigdes ett konstverk i kvarteret Läkaren, "Folk på stan", som en del i 40-årsfirandet.

Första utgåvan av vår kundtidning, HF-nytt, gavs ut våren 2019. Arbetet med tidningen sker i samarbete med Samhällsprogrammens medieinriktning på Ällebergsgymnasiet och tidningen kommer att ges ut två gånger per år.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Inflyttning i 22 nya lägenheter i kvarteret Plåtslagaren 38 har skett den 1 juni 2019. Statligt investeringsstöd har beviljats för projektet. Hyresgästerna trivs förträffligt och projektets bostäder har redan blivit mycket populära.

Dan Mikkelsen områdesansvarig Stenstorp



Hur länge har du jobbat som fastighetsskötare?
Jag har jobbat i 33 år.

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

Det bästa med jobbet är när hyresgästerna blir nöjda och glada när jag hjälper dem.

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

Utmaningen är att få ordning på Stenstorp med värmen och dylikt.

Det mest utvecklande och spännande som har hänt under 2019?

Mest utvecklande är att man får utbildningar i företaget.

Vad ser du fram emot under 2020?

Att jag ska få en ny traktor och sopmaskin.

Vilken årstid gillar du bäst?

Min årstid är nog vintern - gillar snö i massor.



På fastigheten Läkaren 3 fanns en byggrätt utöver de byggnader bolaget har sedan tidigare. I juni 2018 påbörjades där bygget av ett femvåningshus som inrymmer ett LSS-boende, åtta satellitlägenheter till LSS-boendet och ytterligare femton bostadslägenheter. Inflyttning i detta fina och också populära hus har skett 1 november 2019. Statligt investeringsstöd har beviljats för projektet.

Falköpings Hyresbostäder förvärvade under 2019 fastigheterna Diamanten 1 och 2 från Falköpings kommun efter att fått tilldelning i en markanvisningstävling för dessa fastigheter. I augusti togs det första spadtaget för uppförandet av två byggnader med totalt 73 bostäder. Blivande hyresgäster har kunnat teckna sig för lägenhet genom att betala deposition och vid årsskiftet var samtliga lägenheter tecknade. Statligt investeringsstöd har beviljats för projektet.

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 2019 uppgick till 19 704 tkr (21 845 tkr), och 2020 budgeteras ännu mer underhållsinsatser och standardhöjande åtgärder. Totalt uppgår budgeterat underhåll 2020 till 64 312 tkr varav balanserade

underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder utgör 38 108 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 gick bolaget med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativet vilket inneburit och kommer att innebära ytterligare energisparåtgärder och måluppföljning. Extra relevant ekonomiskt är detta projekt då höjningarna av taxor för el, fjärrvärme, vatten mm är betydligt högre än den allmänna prisutvecklingen. Bolagets personal har under 2019 fått utbildning kopplat till arbetet i Klimatinitiativet och förutom rena energisparåtgärder utförs också klimatåtgärder i form av anläggande av ångar, översyn av klippintervaller och val av bränsle.

Med start under 2018 pågår ett stort radon/ ftx-projekt på området Wetterlin och i samband med detta utförs även standardhöjande åtgärder. Första fastigheten i projektet var Plogen som färdigställdes inför sommaren 2018, under 2019 har kvarteret Harven färdigställts och kvarteret Lien påbörjats. Under våren 2020 påbörjas sedan projektet i kvarteret Räfsan och senare kommer även Vinkelhaken att renoveras men med lite andra insatser. Totalt omfattas 284 lägenheter av projektet. Bolaget har erhållit renoverings- och energieffektiviseringsstöd för de åtgärder



Styrelsen

som genomförts på Plogen och Harven. Stödet förutsätter att viss energieffektivisering görs och att hyran rabatteras under sju års tid. Bolagets återrapporteringar för stöden har godkänts. Bolaget har ansökt om renoverings- och effektiviseringsstöd även för Lien men tyvärr avslutades beviljande av nya medel den 12 december 2018.

Efter renoveringarna av lägenheterna har även gårdarna i kvarteren Plogen, Harven och Lien rustats upp med nya lekplatser, planteringar, grillplatser, belysning mm.

I kvarteret Bergsliden påbörjades under hösten 2019 installation av nytt värmesystem i samarbete med Falbygdens Energi. Arbetet fortsätter 2020.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har medelantal anställda uppgått till 32 stycken. Av dessa arbetar 11 på kontoret och övriga anställda är fastighetskötare 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 vald till och med årsstämman i april 2023:

Ledamöter

Ulf Eriksson, ordf.

Caroline Lundberg, vice ordf.

Fredy Neüman, andre vice ordf.

Bengt Lundqvist

Ann-Kristin Bergström Svahn

Emanuel Ström

Jonas Larsson

Suppleanter

Hillevi Wallgren

Kent Mossby

Arne Gunnarsson

Robert Andersson

Monica Janzon

Stefan Blomqvist

Tommy Almgren

Under 2019 har sex stycken styrelsemöten hållits. Viktiga frågor under året har varit beslut om nyproduktion och framtagande av detaljplan samt större renoveringar, antagande av ny affärsplan, antagande av plan för att nå uppsatta mål i Klimatinitiativet samt begäran om utökad borgensram.

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 senaste 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.

Förändringar i taxor för el, vatten, värme och sophämtning har 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. Nybyggnation och större projekt påbörjas inte förrän finansiering har säkerställts.

Bolaget använder sig bland annat 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.

Resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)

| Koncernen | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter | 158 047 | 161 531 | 135 210 | 132 094 |
| Resultat efter finansiella poster | 27 729 | 25 942 | 17 600 | 15 707 |
| Balansomslutning | 943 676 | 850 712 | 785 207 | 618 086 |
| Soliditet (%) | 15,2 | 14,3 | 12,9 | 14,2 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 19,3 | 21,3 | 17,4 | 18,0 |
| Antal anställda | 32 | 32 | 32 | 32 |

Moderbolaget

| Moderbolaget | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter | 140 221 | 148 851 | 127 252 | 124 065 |
| Resultat efter finansiella poster | 28 576 | 21 697 | 14 643 | 8 352 |
| Balansomslutning | 827 005 | 727 166 | 649 713 | 598 286 |
| Soliditet (%) | 14,9 | 13,5 | 12,5 | 11,7 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 15,3 | 22,0 | 18,0 | 11,9 |
| Antal anställda | 32 | 32 | 32 | 32 |

Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Arbete pågår kontinuerligt med åtgärds paket 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 upprop 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.

Ekonomi

Bolagets rörelseresultat uppgår till 28 604 tkr för räkenskapsåret 2019 och koncernens rörelseresultat uppgår till 38 466 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 att evakueringslägenheter tillhandahållits i samband med radon/ftx projektet i området Wetterlin. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter, dvs exklusive sådan som har med renoveringar eller skador att göra uppgår till 0,6%.

Bolagets driftnetto är högre än föregående år vilket främst kan förklaras av högre intäkter samt lägre underhållskostnader. Under de senaste åren har taxorna

på förbrukning av värme, el, vatten ökat väsentligt, betydligt mer än vad som motsvarar de hyreshöjningar som gjorts. De energisparåtgärder som genomförts har dock medfört att förbrukningarna och totala kostnaden minskat.

I bolagets resultat redovisas även en återföring av tidigare nedskrivningar med 9 767 tkr, samt en lösen av ränteswap -3 848 tkr. Återföring av nedskrivningar är kopplad till både värdeuppgång och avskrivningar enligt plan vilket påverkar det bokförda värdet. Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg har under 2019 delat ut 10 000 tkr till moderbolaget.

Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Ägardirektivet för 2019 är oförändrat från 2016 men ett nytt ägardirektiv har antagits av kommunfullmäktige i februari 2020. I ägardirektivet 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 personalkostnader för fastighetskötsel 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 2019 uppgår den totala lånestocken i koncernen till 730 595 tkr och genomsnittlig ränta i lånestocken uppgår till 0,56% (0,61%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 81,3% (84,6%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 14 uppgår till 41,3% (43,9%) och för bolaget 39,7 % (41,8%).

Direktavkastningen för bolaget uppgår till 4% och avkastningen på eget kapital till 15,3%. 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 | 23 269 | 93 702 | 121 571 |
| Utdelning | | | -68 | -68 |
| Förskjutning mellan bundna och fria reserver | | 3 671 | -3 671 | 0 |
| Skatteeffekter ändrad skattesats 2019 och 2021 | | | 14 | 14 |
| Årets resultat | | | 21 931 | 21 931 |
| Belopp vid årets utgång | 4 600 | 26 940 | 111 908 | 143 448 |

| Moderbolaget | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 600 | 17 349 | 58 344 | 17 104 | 97 379 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | 17 104 | -17 104 | 0 |
| Utdelning | | | -68 | | -68 |
| Årets resultat | | | | 24 194 | 24 194 |
| Belopp vid årets utgång | 4 600 | 17 349 | 75 380 | 24 194 | 121 523 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| balanserad vinst | 75 379 832 |
| årets vinst | 24 194 162 |
| | 99 573 994 |
| disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres | 47 380 |
| | 99 526 614 |
| | 99 573 994 |

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.

Per Gilbertsson områdesansvarig Floby

Hur länge har du jobbat som fastighetsskötare?
Som fastighetsskötare har jag jobbat 12 år.

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

Jag trivs otroligt bra! Varierande arbetsuppgifter och man träffar mycket folk.

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

Att alla ska vara nöjda med sitt boende. Men det är också utmanande för man får komma på nya lösningar.

Det mest utvecklande och spännande som har hänt under 2019?

När projektet med nya värmeväxlare och ventil-termostater blev klart på Kvarteret Blodboken.



Vad ser du fram emot under 2020?

Att jobba på som vanligt och vara tillgänglig för hyresgästerna

Vilken årstid gillar du bäst?

Våren och hösten!



SIFFRORNA 2019

RESULTATRÄKNING

| (tkr) | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Hysesintäkter | 2 | 152 067 | 145 732 | 137 066 | 132 341 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 980 | 15 799 | 3 155 | 16 510 |
| | | 158 047 | 161 531 | 140 221 | 148 851 |
| Rörelsens kostnader | | | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 5 | -62 635 | -63 277 | -61 297 | -61 626 |
| Fastighetsskatt/-avgift | | -2 735 | -2 380 | -2 544 | -2 045 |
| Övriga externa kostnader | | -7 977 | -7 234 | -7 750 | -7 030 |
| Personalkostnader | 6 | -22 682 | -22 340 | -22 628 | -22 340 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -23 552 | -22 203 | -17 345 | -16 674 |
| | | -119 581 | -117 524 | -111 617 | -109 715 |
| Rörelseresultat | | 38 466 | 44 007 | 28 604 | 39 135 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | | | 10 000 | 0 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 20 | 21 | 20 | 21 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -10 757 | -18 086 | -10 048 | -17 459 |
| Resultat efter finansiella poster | | 27 729 | 25 942 | 28 576 | 21 697 |
| Bokslutsdispositioner | | | | -650 | -257 |
| Skatt på årets resultat | 12 | -5 797 | -5 284 | -3 732 | -4 336 |
| Årets resultat | | 21 933 | 20 658 | 24 194 | 17 104 |

BALANSRÄKNING

| Tillgångar (tkr) | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | | | |
| Balanserade utgifter för programvaror | 13 | 342 | 672 | 342 | 672 |
| | | 342 | 672 | 342 | 672 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Byggnader och mark | 14 | 845 932 | 746 859 | 747 691 | 639 387 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 15 | 16 833 | 17 789 | 4 444 | 4 480 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 16 | 53 031 | 50 585 | 53 031 | 50 546 |
| | | 915 796 | 815 233 | 805 166 | 694 412 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 19 | | | 2 895 | 2 895 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 65 | 65 | 65 | 65 |
| | | 65 | 65 | 2 960 | 2 960 |
| Summa anläggningstillgångar | | 916 203 | 815 970 | 808 468 | 698 044 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | | |
| Varulager m m | | | | | |
| Bränsle, vitvaror | | 139 | 149 | 139 | 149 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Kundfordringar | | 455 | 405 | 404 | 335 |
| Aktuella skattefordringar | | 1 367 | 2 520 | 1 716 | 1 910 |
| Övriga fordringar | | 431 | 21 529 | 400 | 21 512 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 976 | 3 389 | 2 885 | 3 243 |
| | | 5 229 | 27 843 | 5 405 | 27 000 |
| Kassa och bank | | 22 105 | 6 750 | 12 994 | 1 972 |
| Summa omsättningstillgångar | | 27 473 | 34 742 | 18 537 | 29 122 |
| Summa tillgångar | | 943 676 | 850 712 | 827 005 | 727 166 |

| Eget kapital och skulder (tkr) | Not | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| EGET KAPITAL | | | | | |
| Aktiekapital | | 4 600 | 4 600 | 4 600 | 4 600 |
| Bundna reserver/övrigt tillskjutet kapital | | 26 940 | 23 269 | 17 349 | 17 349 |
| | | 31 540 | 27 869 | 21 949 | 21 949 |
| Annat eget kapital/balanserat resultat | | 89 975 | 73 043 | 75 380 | 58 344 |
| Årets resultat | | 21 933 | 20 659 | 24 194 | 17 104 |
| | | 111 908 | 93 702 | 99 574 | 75 448 |
| Summa eget kapital | | 143 448 | 121 571 | 121 523 | 97 397 |
| Obeskattade reserver | | | | 2 054 | 1 404 |
| Avsättningar | | | | | |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | | 0 | 19 | 0 | 19 |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 24 | 14 067 | 9 757 | 11 036 | 7 645 |
| | | 14 067 | 9 776 | 11 036 | 7 664 |
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 25 | 726 595 | 670 595 | 640 245 | 580 245 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 25 | 4 000 | 4 000 | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 33 470 | 27 391 | 32 354 | 26 783 |
| Övriga skulder | | 1 409 | 1 344 | 724 | 860 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 | 20 687 | 16 035 | 19 068 | 12 812 |
| | | 59 566 | 48 770 | 52 147 | 40 455 |
| Summa eget kapital och skulder | | 943 676 | 850 712 | 827 005 | 727 166 |

Kassaflödesanalys

| Kassaflödesanalys (tkr) | Koncern | | Moderbolaget | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 27 729 | 25 942 | 28 576 | 21 696 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | 19 653 | 7 647 | 16 926 | 2 118 |
| Betald skatt | -320 | -726 | -146 | -155 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 47 062 | 32 863 | 45 356 | 23 660 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbeten | 10 | 33 | 10 | 33 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 21 462 | -8 122 | 21 402 | -19 263 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 10 795 | -14 575 | 11 692 | -2 386 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 32 267 | -22 664 | 33 104 | -21 616 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | -93 | -229 | -93 | -229 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -128 193 | -101 073 | -127 277 | -88 608 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | 8 380 | 16 315 | 0 | 16 315 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -119 906 | -84 987 | -127 370 | -75 522 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna lån | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 |
| Amortering av skuld | -4 000 | -5 721 | 0 | -1 721 |
| Utdelning | -68 | -69 | -68 | -69 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 55 932 | 54 210 | 59 932 | 58 210 |
| Årets kassaflöde | 15 355 | -20 577 | 11 021 | -12 267 |
| Likvida medel vid årets början | 6 750 | 27 327 | 1 972 | 14 239 |
| Likvida medel vid årets slut | 22 105 | 6 750 | 12 994 | 1 972 |



Tilläggsupplysningar

Utdrag ur årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 orealiserade vinster och förluster elimineras i sin helhet.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. 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 |
| Markanläggningar | 5 - 10 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 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 14.

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 överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner där en pensionspremie betalas och redovisar dessa planer som avgiftsbestämda planer i enlighet med förenklingsregeln i BFNAR 2012:1 (K3). Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Definitioner av nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Antal anställda medelantal anställda under räkenskapsåret.

| Noter (tkr) | Koncernen | | Moderbolaget | | |
|--|----------------|----------------|-------------------------------|----------------|-----------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | |
| 2 HYRESINTÄKTER | | | | | |
| Bostäder | 125 008 | 123 412 | 125 008 | 123 412 | |
| Lokaler | 28 746 | 23 559 | 13 329 | 10 168 | |
| Övrigt | 2 795 | 2 692 | 2 795 | 2 692 | |
| Hysesbortfall bostäder | -1 766 | -1 775 | -1 766 | -1 775 | |
| Hysesbortfall lokaler | -442 | -79 | -98 | -79 | |
| Hysesbortfall övrigt | -233 | -247 | -233 | -247 | |
| Avgår rabatter | -2 040 | -1 831 | -1 967 | -1 831 | |
| | 152 067 | 145 732 | 137 066 | 132 341 | |
| | Koncernen | | Moderbolaget | | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | |
| 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | | | | |
| Fakturering till hyresgäster | 888 | 627 | 888 | 627 | |
| Externt sålda fastighetsskötartjänster | 17 | 17 | 17 | 17 | |
| Fastighetsskötsel, administration, förvaltning koncern | 116 | 111 | 773 | 821 | |
| Återvunna fordringar | 3 | 4 | 3 | 4 | |
| Försäkringsersättningar | 1 058 | 236 | 1 058 | 236 | |
| Övriga sidointäkter | 384 | 207 | 384 | 207 | |
| Vinst vid avyttring av byggnader och mark | 3 472 | 14 500 | 0 | 14 500 | |
| Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier | 10 | 33 | 0 | 33 | |
| Erhållna bidrag | 32 | 64 | 32 | 64 | |
| | 5 980 | 15 800 | 3 155 | 16 510 | |
| | Koncernen | | Moderbolaget | | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | |
| 5 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER | | | | | |
| Fastighetsskötsel och städ | 5 566 | 4 406 | 5 535 | 4 318 | |
| Reparationer | 7 305 | 6 244 | 7 208 | 5 961 | |
| Underhållskostnader | 20 147 | 22 318 | 19 704 | 21 845 | |
| Taxebundna kostnader | 13 580 | 13 913 | 13 406 | 13 769 | |
| Uppvärmning | 13 681 | 14 299 | 13 185 | 13 728 | |
| Övriga driftskostnader | 2 356 | 2 098 | 2 259 | 2 006 | |
| | 62 635 | 63 277 | 61 297 | 61 626 | |
| 6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE | | | | | |
| Koncernen, moderbolaget | | | Koncernen/Moderbolaget | | |
| | | | 2019 | 2018 | |
| Medelantalet anställda | | | | | |
| Kvinnor | | | | 8 | 7 |
| Män | | | | 24 | 25 |
| | | | | 32 | 32 |

| Ackumulerade avskrivningar | | | | |
|--|------------------|---------------|---------------------|---------------|
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 377 | -1 013 | -1 377 | -1 013 |
| Årets avskrivningar | -423 | -364 | -423 | -364 |
| In- och utgående ackumulerade avskrivningar | -1 800 | -1 377 | -1 800 | -1 377 |
| Utgående balans | 342 | 672 | 342 | 672 |
| | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |

14 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 120 321 | 1 021 185 | 989 318 | 960 912 |
| Inköp | 77 405 | 45 811 | 76 351 | 36 385 |
| Försäljning/utrangeringar | -17 302 | -3 904 | -10 041 | -3 904 |
| Omklassificeringar från pågående arbeten | 48 383 | 74 125 | 48 344 | 12 821 |
| Erhållet bidrag | -1 081 | 0 | -1 081 | 0 |
| Omklassificering IB | 0 | -16 896 | 0 | -16 896 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 227 726 | 1 120 321 | 1 102 889 | 989 318 |

Ackumulerade avskrivningar

| | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar | -353 375 | -344 334 | -329 844 | -325 706 |
| Årets avskrivningar | -30 489 | -28 059 | -25 073 | -23 156 |
| Försäljning/utrangeringar | 12 391 | 2 122 | 10 039 | 2 122 |
| Omklassificering IB | 0 | 16 896 | 0 | 16 896 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -371 474 | -353 375 | -344 879 | -329 844 |

Ackumulerade nedskrivningar

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerade nedskrivningar | -20 087 | -28 014 | -20 087 | -28 014 |
| Återförda nedskrivningar | 9 767 | 7 927 | 9 767 | 7 927 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -10 320 | -20 087 | -10 320 | -20 087 |

Utgående redovisat värde

| | | | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Utgående redovisat värde | 845 932 | 746 859 | 747 691 | 639 387 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

Verkligt värde

| | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Verkligt värde | 1 717 071 | 1 495 678 | 1 561 920 | 1 337 606 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

Under 2014-2016 och 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. 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 | |
|---|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| 15 Inventarier, verktyg och installationer | | | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärde | 36 525 | 20 193 | 21 860 | 19 211 |
| Inköp | 1 050 | 5 880 | 1 179 | 2 881 |
| Försäljningar/utrangeringar | -223 | -231 | 0 | -231 |
| Omklassificeringar | 0 | 10 682 | 158 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 351 | 36 525 | 23 196 | 21 861 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -18 736 | -17 260 | -17 380 | -16 531 |
| Försäljningar/utrangeringar | 223 | 231 | 0 | 231 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 | -158 | 0 |
| Årets avskrivningar | -2 005 | -1 707 | -1 214 | -1 081 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 518 | -18 736 | -18 752 | -17 381 |
| Utgående balans | 16 833 | 17 789 | 4 445 | 4 480 |
| | Koncernen | | Moderbolaget | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar | | | | |
| Plåtslagaren 38, nybyggnation | 0 | 17 789 | 0 | 17 789 |
| Renovering Harven | 0 | 11 535 | 0 | 11 535 |
| Lien och Räfsan renovering | 25 012 | 152 | 25 012 | 152 |
| Diamanten nybyggnation | 27 372 | 1 126 | 27 372 | 1 126 |
| Läkaren nybyggnation | 0 | 18 307 | 0 | 18 307 |
| Energibesparingar | 0 | 1 615 | 0 | 1 615 |
| Övriga projekt inklusive ej beslutade | 647 | 21 | 647 | 21 |
| Fettavskiljare Fiskarna | 0 | 40 | 0 | 0 |
| | 53 031 | 50 585 | 53 031 | 50 545 |
| 19 Andelar i koncernföretag | | | | |
| Moderbolaget | | | | |
| | 2019 | 2018 | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 895 | 2 895 | | |
| Utgående redovisat värde | 2 895 | 2 895 | | |
| | Kapital- andel | Rösträts- 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 | 15 009 | 4 616 |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| 24 Uppskjuten skatt | | | | |
| Temporär skillnad fastigheter | -11 661 | -8 197 | -11 241 | -7 879 |
| Temporär skillnad bolånepost | 205 | 234 | 205 | 234 |
| Uppskjuten skatt i obeskattade reserver | -2 611 | -1 793 | 0 | 0 |
| Fordran +, skuld - | -14 067 | -9 757 | -11 036 | -7 645 |

25 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 | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | | | |
| Skuld kreditinstitut | 710 595 | 654 595 | 640 245 | 580 245 |
| Summa | 710 595 | 654 595 | 640 245 | 580 245 |

Lånestruktur och räntebindningstid

| | Koncernen | | | Moderbolaget | | |
|------|--------------|-------------|--------------------------|--------------|-------------|--------------------------|
| | Snittränta % | Andel lån % | Lånebelopp 2019-12-31 | Snittränta % | Andel lån % | Lånebelopp 2019-12-31 |
| 2020 | 0,41 | 37,47 | 273 775 | 0,22 | 34,90 | 223 475 |
| 2021 | 1,33 | 11,68 | 85 305 | 1,33 | 13,32 | 85 305 |
| 2022 | 0,70 | 19,81 | 144 750 | 0,60 | 16,35 | 104 700 |
| 2023 | 0,18 | 11,88 | 86 765 | 0,18 | 13,55 | 86 765 |
| 2024 | 0,68 | 10,95 | 80 000 | 0,68 | 12,50 | 80 000 |
| 2025 | 0,14 | 4,11 | 30 000 | 0,14 | 4,69 | 30 000 |
| 2026 | 0,29 | 4,11 | 30 000 | 0,29 | 4,69 | 30 000 |
| | 0,56 | 100 | 730 595 | 0,56 | 100 | 640 245 |

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

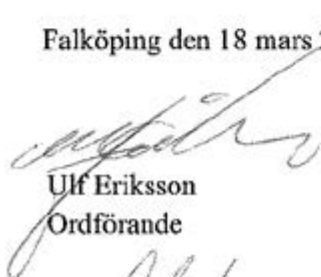
| Motpart | Start | Slut | Ränta | Belopp | Marknadsvärde |
|---------------|------------|------------|-------|--------|---------------|
| Nordea/betala | 2014-10-23 | 2021-06-30 | 1,38% | 50 000 | -904 |
| Nordea/betala | 2015-05-19 | 2022-06-30 | 0,99% | 45 000 | -862 |
| | | | | | -1 766 |

| 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Upplupna löner och semesterlöner | 2 036 | 2 070 | 2 036 | 2 070 |
| Upplupna sociala kostnader | 1 228 | 1 214 | 1 228 | 1 214 |
| Upplupna räntekostnader | 321 | 368 | 277 | 332 |
| Förskottsbetalda hyror | 5 284 | 6 605 | 4 303 | 4 380 |
| Upplupen fastighetsskatt | 2 935 | 2 258 | 2 539 | 1 923 |
| Övriga upplupna kostnader | 8 883 | 3 521 | 8 684 | 2 894 |
| | 20 687 | 16 035 | 19 068 | 12 812 |

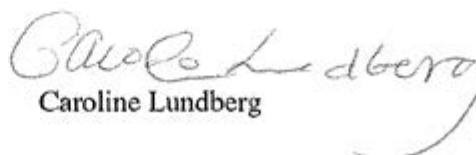
| 30 Ställda säkerheter | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Koncernen och moderbolaget | | |
| <i>För egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 101 413 | 101 413 |

| 31 Eventualförpliktelser | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------|------|
| Koncernen och moderbolaget | | |
| Borgensförpliktelse Fastigo | 273 | 254 |

Falköping den 18 mars 2020



Ulf Eriksson
Ordförande



Caroline Lundberg



Fredy Neuman

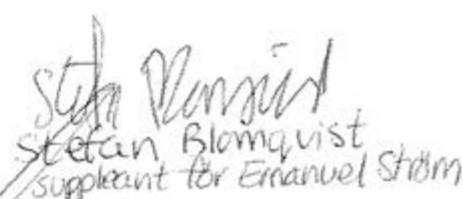


Bengt Lundkvist



Ann-Kristin Bergström Svahn

Emanuel Ström



Stefan Blomqvist
suppleant för Emanuel Ström



Jonas Larsson



Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marina Svensson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

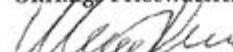
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 28 mars 2020

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 revisionsred 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 18/3 2020



Kerstin Allestam
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Anne-Mari Sahlström
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Grönelund



Sveavägen





HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

hyresbo.se



HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

hyresbo.se

HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING



HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

www.hyresbo.se

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