



Årsredovisning 2014

Falköpings Hyresbostäder AB

Styrelsen Falköpings Hyresbostäder AB 2014



På bilden saknas
Per-Anders Larsson och
Ingrid A. Jarlsson



Årsredovisning

Falköpings Hyresbostäder AB

556196-6275

Falköpings Hyresbostäder AB är ett av kommunen helägt bostadsföretag vars uppgift är att medverka till en god bostadsförsörjning och erbjuda bra bostäder till lägsta möjliga

kostnad inom kommunen. Bolaget skall vara ekonomiskt självbärande. Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg hyr ut industrilokaler.

Ordförande har ordet

Stor utveckling under 12 år!

Det har varit 12 mycket intressanta och givande år som ordförande i Falköpings Hyresbostäder AB. Företaget har genomgått en stor utveckling från krisåren i början av 2000-talet och fram tills idag. När jag tog över ordförandeklubban 2002 var ekonomin mycket ansträngd det fanns över 350 tomma lägenheter så nog fanns det utmaningar alltid. Det var inte många som ville bli ordförande i Falköpings Hyresbostäder vid den tiden. Men jag gillar utmaningar och antog uppdraget, vilket jag inte har ångrat! Jag har fått varit med på en intressant och spännande resa där bolaget utvecklats steg för steg tills där vi står idag, med en ljus framtid. Detta har skett tillsammans med goda medarbetare och VD:arna Thomas Ekberg och Anders Johansson.

När jag tog över som ordförande diskuterades om vi skulle riva några hyreshus. Vilket jag tyckte var helt uteslutet, för att på sikt kommer lägenheterna behövas menade jag då, vilket vi nu ser är fallet.

Flera intressanta projekt har genomförts de senaste åren. På Wetterlinsgatan 23 E byggde vi om ett äldre hus till ett mycket attraktivt 55+ boende. Ett annorlunda projekt var när vi byggde om den 100-åriga gamla Haglundsfabriken till 36 charmiga lägenheter. Det var många utmaningar men det blev riktigt bra och ett gammalt unikt hus i Falköping fick en ny användning. Trygghetsboende på Björktuna i Stenstorp var

ett annat projekt som hade diskuterats i många år, men som till slut blev en lyckad satsning, sammanlagt 16 nya lägenheter i Stenstorp.

Den största nyproduktionen var åttavåningshuset på Midgård vid S:t Olofsgatan mitt emot Plantis. En spännande process där det fallfärdiga gamla Stora hotellet fick ge plats till ett modernt hus med 35 lägenheter och restaurang O'Learys i bottenplan. Många hade åsikter innan det byggdes att det skulle bli för högt och skymma utsikten och flera andra problem målades upp. Idag är många Falköpingsbor stolta och tycker att det blev en fullträff och har gjort Falköping än mer stadsmässigt. Två bostadsministrar Mats Odell och Stefan Attefall har varit i Falköping och tagit första spadtaget eller invigt några av våra hus, vilket har varit mycket trevligt. Kontorets flytt till gamla Missionskyrkan blev också en bra och spännande lösning, som nog blev Falköpings snyggaste kontor! Det gäller att våga och hitta de lite annorlunda lösningarna på utmaningar som man ställs inför.

När det gäller hyresgästundersökningar har Falköpings Hyresbostäder legat i Sverigetopp under flera år, när det gäller bemötande, service och helhetsupplevelse av sitt boende. Det är fantastiskt roligt och ett kvitto på att vi arbetat med rätt saker. Detta visar samtidigt vilken mycket duktig personal som finns i bolaget. Det är nyckel till de fina fram-



gångarna som vi haft! Vi har jobbat med att förändra hur bolaget kommunicerat med våra kunder och hyresgäster. Ny hemsida har tagits fram och vi har utvecklat en ny logga allt för att stärka Falköpings Hyresbostäders varumärke och framtoning. Vi har jobbat med att förbättra miljön både på våra gårdar och när det gäller alternativa uppvärmningssätt. Vi är idag i princip helt oberoende av fossila bränslen vilket känns bra. Ekonomi har stadigt stärkts och det finns en stabil grund att utgå ifrån.

Falköpings Hyresbostäder står inför nya utmaningar. Det finns i princip inga lediga lägenheter i dagsläget. För att Falköping ska kunna fortsätta att utvecklas behövs det

byggas många nya lägenheter. Här behöver Falköpings Hyresbostäder ta ett fortsatt ansvar och vara en drivande aktör. Falköping har ett bra geografiskt läge, härlig natur, bra utvecklingsmöjligheter, bra service, ett rikt föreningsliv och att det finns många trevliga innevånare, därför vill fler bosätta sig just här! Den möjligheten måste vi ta vara på.

Tack för mig och lycka till i framtiden,
Falköpings Hyresbostäder!

Dan Hovskär
Avgående ordförande

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Falköpings kommun, org nr 212000-1744

Styrelse

Ledamöter

Dan Hovskär, ordförande
Ed Kahrs, vice ordförande
Conny Johansson
Inga-Lill Bergsten
Ingegerd Darius-Reinholdsson
Sture Olsson
Conny Runesson

Ersättare

Michael Kristiansson
Kent Mossby
Per-Anders Larsson
Arne Ålebring
Bengt Lundkvist
Ingrid A Jarlsson
Hillevi Wallgren

Arbetsstagarrepresentanter

Ledamöter

Jan-Olof Fridolfsson
Elisabeth Modig

Ersättare

Göran Krantz
Anders Johansson

Revisorer

Ordinarie

Anders Öhling, auktoriserad revisor
Kerstin Allestam, lekmannarevisor
Anne-Marie Sahlström, lekmannarevisor

Ersättare

Gunnar Johanson, lekmannarevisor
Kjell Edvardsson, lekmannarevisor

Firmatecknare

Bolagets fi ma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Dan Hovskär, Ed Kahrs, Conny Johansson, Inga-Lill Bergsten, Ingegerd Darius-Reinholdsson, Sture Olsson, Conny Runesson samt verkställande direktören Anders Johansson, två i förening.

Verkställande direktör

Anders Johansson är bolagets verkställande direktör.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlemmar i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a).

Årsstämma hölls den 15 april 2015. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 stycken protokollförda sammanträden.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för **Falköpings Hyresbostäder AB**, med organisationsnummer **556196-6275**, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret **2014. Här följer ett utdrag:**

Falköpings Hyresbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppgift att medverka till en god bostadsförsörjning och erbjuda bra, sunda och prisvärda bostäder inom Falköpings kommun. Verksamheten drivs enligt affärsmässiga principer. Dotterbolaget, Fastighets AB Mösseberg, är ett industrilokalbolag.

Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar totalt 1 882 (1 879) lägenheter i centralorten samt i sju av kommunens tätorter med total bostadsyta 119 406 (119 143) kvm. Av det förvaltade beståndet utgör 181 bostadslägenheter service- och gruppboenden.

Lokalerna i moderbolaget, 95 st (93 st), avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, en restaurangverksamhet samt smålokaler i bostadsfastigheterna. Den totala ytan uppgår till 11 535 kvm. Bolaget tillhandahåller också 583 garage och 666 parkeringsplatser.

Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrilokaler i Falköping och Floby med totalt 21 641 kvm lokalyta.

Hyresmarknaden

Under 2014 har efterfrågan på boende inom bolagets fastigheter varit fortsatt god. Totalt utgjorde vakanserna vid årsskiftet 0,18% (0,8 %) av totala beståndet – varav för Falköpings del 0,16% (0,3%) och övriga orter 0,22% (2,2%). Efterfrågan på lägenheter, såväl större som mindre lägenheter, är betydligt större än utbudet.

Trots tillkomsten av nya lägenheter framför allt under åren 2012 och 2013 har vakanssiffrorna fortsatt att sjunka. Detta gör att bolaget kan känna tillförsikt inför framtiden och planera för fler bostäder.

Ett avtal har träffats med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2015. Överenskommelsen innebär att hyrorna höjts med, i genomsnitt, +1.20 % från och med 2015-02-01. Hyresjusteringen har differentierats mellan olika fastigheter från som lägst 0% till som högst 2,5%. Denna differentiering bygger på en utredning tillsammans med Hyresgästföreningen där vi konstaterat vissa osakliga skillnader i hyressättningen som steg för steg skall jämnas ut.



Boinflytan e- och fritidsavtal finns tecknat med Hyresgästföreningen. Bolaget medverkar vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytan ekommittén.

Även uthyrningen av industrilokaler har varit mycket god under året. Omflyttningar har skett i fastigheten Fiskarna 5 vilket medfört tillfälliga hyresbortfall men för övrigt är lokalerna fullt uthyrda. Lokalavtalen hyresregleras enligt indexavtal.

Förvärv och byggnadsverksamhet

Bolaget har under år 2014 genomfört förvärv av fastigheten Tellus 1 (endast mark) samt Linden 16 (Floby, två bostadslägenheter samt lokaler för egen fastighetskötsel). Inga förvärv har skett i Fastighets AB Mösseberg.

Under år 2015 kommer bolaget att bygga ett LSS-boende på tolv lägenheter och ett traditionellt bostadshus på åtta lägenheter på Tellus 1 (Sveavägen) i Falköping.

Underhåll

Planerat underhåll genomförs fortlöpande inom bolagens fastigheter. Underhållsplan för de närmaste tre åren revideras och uppdateras rullande varje år.

Mellan Hyresgästföreningen och bolaget finns ett avtal om hyresgäststyrt lägenhets-underhåll (HLU) med fastlagda

underhållsintervaller för olika underhållsåtgärder. Erfarenheterna av HLU är positiva – detta system gynnar de hyresgäster som sköter sin lägenhet väl och bor kvar länge och ökar valfriheten.

Under året har övervägande delen av de planerade underhållsarbetena utförts enligt plan. Bland de större av dessa kan nämnas – Ombyggnad av yttertak på två hus kv. Gumsen samt Slutarp 7:41, Relining av avlopp i kv. Trollet samt kv. Blodboken, Ny ventilation i Hassla 2:68 resp Hassla 2:80 i Kinnarp, utbyte av fönster och fönsterdörrar i kv. Hästhoven 10, samt helom målning av fasader och tak på Alvershus. Vi håller också på med radonsanering i hela vårt fastighetsbestånd där det finns radonhalter som överstiger det krav som gäller från 2020. Målsättningen är att slutföra detta arbete 2016.

Därutöver har löpande underhåll utförts i normal omfattning. De närmsta åren planeras flera större stamreoveringsprojekt, varav en av byggnaderna i kvarteret Tröskan genomförs 2015.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har antalet anställda uppgått till 29 personer (28 årsarbetskrafter) – 23 män och 6 kvinnor. Av dessa arbetar elva personer på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare som arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personal-omsättningen har varit obefintlig vad gäller avgångar under året, däremot har en person anställts.

Falköpings Hyresbostäder AB handhar fastighetsskötsel och administration för Fastighets AB Mösseberg samt systerbolaget Hotellfastigheter i Falköping AB (sedan 2014-07-01). Dessa tjänster faktureras till koncernbolagen.

Vi har valt att bibehålla och satsa på våra områdeskontor för att uppnå en god närhet och kontakt mellan hyresgäster och medarbetare. Det visionsarbete som påbörjades år 2012 utvecklas och uppdateras löpande. De handlingsplaner som upprättats för olika områden följs löpande och vår affärsidé har brutits ned i punkter som löpande utvärderas.



Under året har vi fortsatt arbetet med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbetsmiljöronder har genomförts på samtliga områden tillsammans med områdesansvarig, skyddsombud och arbetsmiljöansvarig på kontoret. Handlingsplaner har upprättats och åtgärdats för de brister som framkommit.

Ekonomi

Årsredovisningen 2014 har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3) som är tillämpligt för bolag med denna omfattning fr.o.m. räkenskapsåret 2014. Övergången har medfört att jämförelsetalen för tidigare år räknats om, vad gäller 2013 fullt ut men vad gäller tidigare år preliminärt. Nedanstående uppställning har korrigerats till de omräknade siffrorna.

Bolagets resultat för räkenskapsåret 2014 uppgår till 11 405 tkr (-3 527 tkr). Koncernens resultat för räkenskapsåret 2014 uppgår till 17 331 tkr (-4 093 tkr).

Resultat och ställning (tkr)

Bolaget	2014	2013	2012	Koncernen	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	118 307	113 837	109 082	Rörelsens intäkter	126 230	121 652	114 601
Resultat efter skatt	11 405	-3 527	-2 180	Resultat efter skatt	17 331	-4 093	-4 026
Balansomslutning	491 090	519 005	497 523	Balansomslutning	500 188	526 544	500 182
Soliditet %	11,2%	7,9%	10,7%	Soliditet %	12,9%	9,2%	10,4%
Avkastning på eget kapital %	33,9%	neg	neg	Avkastning på eget kapital %	33,7%	neg	neg
Medelantal anställda	28	27	26	Medelantal anställda	28	27	26

Uthyrningsgraden har under året varit god med mycket få vakanser. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler i relation till totala teoretiska hyresintäkten utgör 1,4 % (1,6 %).

Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgår till 86,3 % (93,4 %). Koncernens skulder i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värden enligt not 13 uppgår till 42,6%. Totala länestocken per 31 december uppgick till 406 324 tkr (453 519 tkr) och genomsnittsräntan i länestocken vid årets slut redovisas till 2,28 % (2,69 %).

Miljö

Miljöarbetet fortgår löpande inom bolaget. Bolaget är anslutet till allmännyttans energisparkampanj och vid val av leverantör eller underhållsåtgärd beaktas miljövalet.

Under slutet av året har vi påbörjat en genomgripande energisparutredning ur vilken vi ska få fram ett åtgärds paket

för resp. fastighet i syfte att minimera vår energiförbrukning. Denna utredning är ett fl rårsprojekt som kommer att pågå under 2015 – 2017 och föreslagna åtgärder på fastigheterna kommer att utföras efterhand som utredningen framskrider under förutsättning att de visar sig ekonomiskt försvarbara.

Risikfaktorer

Vår låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling strävar vi efter balans mellan lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kortare som kan ge den lägsta räntekostnaden.

Nybyggnation och större ombyggnader startas inte förrän finansi ring säkerställts.

Bolagets fastställda rutiner för kreditriskhantering har fungerat mycket väl och bolagets kreditförluster får därför betecknas som låga i förhållande till omsättningen.





Överlag är hyresmarknaden en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek. För tillfället är dock efterfrågan betydligt större än utbudet av lägenheter.

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

Framtida utveckling

Falköpings kommun är en av de få kommuner i gamla Skaraborg som har en positiv befolkningsutveckling. Med vårt läge

utmed stambanan med cirka en timmes restid till Göteborg och lite drygt två timmars restid till Stockholm så tror vi att Falköping fortsatt kommer att vara en stark bostadsort. Utöver goda kommunikationer så har kommunen ett mycket väl utbyggt föreningsliv med mycket goda anläggningar för idrotts- och fritidsverksamhet samt bra skolor och barnomsorg. Detta borgar för att vi som bostadsbolag kan se framtiden positiv och med försiktighet delta i utbyggnaden av kommunen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	11 350 927 kronor
årets vinst	11 405 413 kronor

disponeras så att

utdelning sker till ägaren med	120 520 kronor
i ny räkning överförs	22 635 820 kronor

Det ekonomiska resultatet för koncernen samt koncernens ekonomiska ställning och gjorda bokslutsdispositioner m.m. framgår av bifogad resultat- och balansräkning gällande för tiden 2014-01-01 till 2014-12-31.

Vision och affärsidé

Vår vision:

Framtidens boende – Ditt bästa val!

Vår affärsidé:

Vi ger Dig kvalitet och omtanke för ett tryggt boende.

Med vårt unika läge i kulturbygd och med bästa kommunikationsläge vill vi vara Nordens bästa hyresvärd för dig!

Kvalitet och omtanke innebär för oss att:

- Leverera hemkänsla och trivsel – Du kan själv påverka Ditt boende
- Erbjuder ett varierat boende – Du kan välja läge och utformning
- Vi ger Dig en serviceinriktad och kompetent personal – nära Dig
- Visa omsorg om miljön – vi gör skillnad för Din framtid.
- Tillgänglighet och kunddialog – med modern teknik när Du oss enkelt
- Ge liv åt gården – ge Dig grönska och en trivsamt utemiljö
- God ekonomi stärker vårt företag – ger oss möjlighet att utveckla boendet för Ditt bästa

Vår handlingsplan:

1. Leverera hemkänsla och trivsel

- Vi erbjuder HLU, Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll, där du som hyresgäst själv kan påverka standarden i din lägenhet.
- För att ge hyresgästen ett gott intryck redan vid första anblicken ska vi hålla gårdar och trapphus rena och snygga (enhetlig standard i beståndet, periodiska genomgångar).

- Vår personal skall vara tillmötesgående och återkoppla snarast till hyresgästerna.
- Vi vill inom en rimlig framtid, även kunna erbjuda fler tjänster som hyresgästerna efterfrågar (t.ex. enklare installation av tvättmaskin, eldragningar, bortforsling av material osv). En prissatt lista tas fram med lämpliga tjänster att utföra.
- Vi har samarbetsavtal för följande "RUT-tjänster" samt andra hyresgästpassade rabatter. Förslag på samarbetsavtal tas fram, t.ex. städning (LIVEK, MG-städ), tvätthall (OK) ("Bonuskort" + rabatter hemsidan)

2. Erbjuder ett varierat boende

- Vi erbjuder ett integrerat boende i vårt bestånd
- Vi erbjuder boenden i såväl Falköping som övriga kommuner.
- Vi producerar nya boenden med hög tillgänglighet.
- Vi erbjuder rabatterat boende för unga och studerande.
- Vi erbjuder såväl nybyggda som äldre bostäder.
- Vi erbjuder varierat utbud av boendeformer t.ex. 55+-boende, Trygghetsboende.

3. Vi ger Dig en serviceinriktad och kompetent personal

- En kontinuerlig utbildning av personal garanterar ett gott kunnande.
- Vi satsar på spetskompetens som kommer alla bostadsområden till gagn.
- Vår personal skall vara försedda med de senaste tekniska hjälpmedlen.
- Vi vill alltid ge hyresgästen ett bra bemötande. Vår personal – din trygghet!
- Vi har en ambition att vara en av Falköpings bästa arbetsplatser

Medlemmar ur Visionsprojektets arbetsgrupp.



4. Visa omsorg om miljön

- Vi vill satsa på en miljödiplomerad utbildning för all personal.
- Alla nya fordon och maskiner skall vara miljöklassade.
- Alla fossila bränslen skall avvecklas i våra fastigheter.
- Vi vill övergå till energisnål belysning.
- Fortlöpande systematisk energigenomgång av alla fastigheter.
- Ny miljöteknik i alla nya fastigheter.
- All el som köps skall vara "Grön el".
- Egenproducerad vindkraftsel.
- Utöka hyresgästernas miljömedvetenhet.

5. Tillgänglighet och kunddialog

- Utveckla hemsidan för att underlätta information och kommunikation med hyresgästerna.
- Vi erbjuder fler alternativ för felanmälan
- Större möjligheter för visning och besiktning utanför normal arbetstid.

- Tillgänglighetsanpassa våra fastigheter i så stor utsträckning som möjligt.
- Vi genomför kontinuerligt kundenkäter.

6. Ge liv åt gården

- Ha en fastighetsskötare med trädgårdskompetens.
- Utöka möjligheter till utomhusaktiviteter. (t.ex. lek-, boll-, grillplatser)
- Fortlöpande underhålls-/utvecklingsplaner av våra gårdar.
- Öka tryggheten genom bl.a bra belysning.
- Förhindra obehörig bilåkning på gårdarna.

7. God ekonomi stärker vårt företag

- Vi eftersträvar högst 1 - 2% vakansgrad i lägenhetsbeståndet.
- Minska omflytt ingarna inom lägenhetsbeståndet.
- Långsiktigt ekonomiskt medvetande i hela företaget
- Fortsatt minskad energiförbrukning är bra för både ekonomi och miljö.



SIFFRORNA

Resultaträkning, balansräkning, Kassaflödesanalys,
tilläggsupplysningar, femårsöversikt, revisionsberättelse,
granskningsrapport förslag till vinstdisposition

RESULTATRÄKNING

Verksamhetsåret 2014.01.01-2014.12.31	Not	Koncern		Moderbolag	
		2014	2013	2014	2013
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	1	124 701	120 008	116 334	111 731
Övriga rörelseintäkter	2,3	1 529	1 644	1 973	2 106
		126 230	121 652	118 307	113 837
Fastighetskostnader					
Drift- och underhållskostnader	4	-48 103	-50 309	-46 930	-48 565
Fastighetsskatt		-1 412	-1 808	-1 284	-1 664
Övriga externa kostnader	5	-6 689	-6 319	-6 482	-5 919
Personalkostnader	6	-18 503	-17 485	-18 503	-17 485
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-20 826	-36 608	-18 577	-34 260
		-95 533	-112 529	-91 776	-107 893
Rörelseresultat		30 697	9 123	26 531	5 944
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	215	465	1 566	1 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 897	-13 621	-11 897	-13 621
Resultat efter finansiella poster		19 015	-4 033	16 200	-5 742
Bokslutsdispositioner	10			-2 900	2 417
Skatt på årets resultat	11	-1 684	-60	-1 895	-202
Årets resultat		17 331	-4 093	11 405	-3 527

BALANSRÄKNING

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2014	2013	2014	2013
Tillgångar 2014.12.31					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	12				
Programvaror		1 117	0	1 117	0
Goodwill		0	435	0	435
		1 117	435	1 117	435
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	468 804	483 551	428 335	440 858
Inventarier	14	2 857	3 484	2 857	3 484
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	2 487	81	2 487	81
		474 148	487 116	433 679	444 423
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16			2 803	2 803
Fordringar hos koncernföretag	18			32 000	34 100
Uppskjutna skattefordran	17	4 559	4 214	6 943	5 854
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	65	65	65	65
Övriga långfristiga fordringar	20	357	471	228	212
		4 981	4 750	42 039	43 034
Summa anläggningstillgångar		480 246	492 301	476 835	487 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Bränsle, vitvaror		203	379	203	379
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		11 043	549	9 302	472
Fordringar hos koncernföretag	18			1 613	2 185
Aktuella skattefordringar		643	1 243	564	1 026
Övriga fordringar		553	2 268	540	2 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 315	335	1 166	321
		13 554	4 395	13 185	6 199
Kassa och bank		6 185	29 469	867	24 535
Summa omsättningstillgångar		19 942	34 243	14 255	31 113
Summa tillgångar		500 188	526 544	491 090	519 005

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2014	2013	2014	2013
Eget kapital och skulder 2014.12.31					
EGET KAPITAL	22				
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/reservfond		29 244	26 631	17 349	17 349
		33 844	31 231	21 949	21 949
Fria reserver		13 079	21 396	11 352	15 017
Årets resultat		17 331	-4 093	11 405	-3 527
		30 410	17 303	22 757	11 490
Summa eget kapital		64 254	48 534	44 706	33 439
Obeskattade reserver	23			12 634	9 734
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande					
förpliktelser		106	128	106	128
		106	128	106	128
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	397 586	426 243	397 586	426 243
		397 586	426 243	397 586	426 243
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	8 738	27 276	8 738	27 276
Leverantörsskulder		6 583	6 950	6 392	6 600
Övriga skulder		1 291	477	875	269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	21 630	16 936	20 053	15 316
		38 242	51 639	36 058	49 461
Summa eget kapital och skulder		500 188	526 544	491 090	519 005
Ställda säkerheter					
För egna skulder och avsättningar					
Fastighetsinvecklingar		117 164	82 736	117 164	82 736
Ansvarsförbindelser					
Fastigo		187	190	187	190

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalys (tkr)	Not	Koncern		Moderbolag	
		2014	2013	2014	2013
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		19 015	-4 033	16 200	-5 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	26	20 804	36 466	18 556	34 118
Betald skatt		-2 899	-2 377	-2 520	-1 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		36 920	30 056	32 236	26 539
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager och pågående arbeten		176	-79	176	-79
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 759	2 122	-7 448	-307
Förändring av kortfristiga skulder		5 141	-6 451	5 135	-6 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 442	-4 408	-2 137	-7 213
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 543	-59 147	-8 518	-55 120
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		0	210	0	0
Återbetalning av långfristiga fordringar		114	278	2 084	2 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 429	-58 659	-6 434	-52 661
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		0	53 900	0	53 900
Amortering av skuld		-47 195	-19 509	-47 195	-19 509
Utdelning		-138	-116	-138	-116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 333	34 275	-47 333	34 275
Årets kassaflöd		-23 284	1 264	-23 668	940
Likvida medel vid årets början		29 469	28 204	24 535	23 595
Likvida medel vid årets slut		6 185	29 469	867	24 535

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter.

Vid övergången till K3 har en ingångsbalansräkning upprättats i vilken K3s redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas retroaktivt.

Effekterna av övergången presenteras nedan. Effekten av övergången till K3 redovisas i tabellen nedan:

	Utgående balans 2013-12-31 enligt tidigare principer	"Justeringar av ingångsbalans- räkningen 2013-01-01	Effekter 2013 av poster som justerats i ingångsbalansen	Övriga justeringar avs poster som ska redovisas enligt K3 2013	Utgående balans 2013 enligt K3-reglerna
Moderbolaget					
<u>Tillgångar</u>					
Byggnader och mark	471 716	-23 064	-11 374	3 580	440 858
Uppskjuten skattefordran	0	4 140	2 502	-788	5 854
<u>Eget kapital</u>					
Fria reserver	33 006	-17 989			15 017
Årets resultat	2 553		-8 872	2 792	-3 527
<u>Avsättningar</u>					
Uppskjuten skatteskuld	935	-935			0
Koncernen					
<u>Tillgångar</u>					
Byggnader och mark	519 019	-27 510	-11 374	3 417	483 552
Uppskjuten skattefordran	0	2 463	2 502	-752	4 214
<u>Eget kapital</u>					
Fria reserver	42 853	-21 458			21 395
Årets resultat	2 115		-8 872	2 665	-4 091
<u>Avsättningar</u>					
Uppskjuten skatteskuld	3 589	-3 589			0

Värderingsprinciper mm

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

Tillgångar redovisas i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. Avskrivning påbörjas 1 januari 2015 då systemet tagits i drift. Goodwill som uppkom vid fusion år 2010 har skrivits av fullt per 2014-12-31.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och nyttjandeperioden som använts är:

Goodwill	5 år
Dataprogram	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. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Efter övergången till K3 redovisas underhållsutgifter till större del som aktiverade utbyten eller förbättringar på komponenter. Underhållskostnaderna har därför minskat jämfört med resultaträkningarna vid tillämpning av tidigare redovisningsprinciper.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar.

	Nyttjandeperiod år
Byggnader	enligt nedan
Maskiner	5 - 10 år
Inventarier	5 - 10 år

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Komponenter	Nyttjandeperiod år
Markanläggning	20
Stomme inklusive grund	80-100
Stomkompletteringar/innerväggar	40-50
Yttertak	40
Fasad	40-50
Inre ytskikt och vitvaror	15
Köksinrede	30
Fönster	40-50
Värme & sanitet	40-50
Ventilation	25
El	30-40
Transport	25
Balkonginglasning	50
Garage	50
Restpost	40-50

Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från cirka 2,1 % per år till cirka 2,3%, vilket motsvarar cirka 1 400 tkr i koncernen.

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 kassaflöesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 13.

Nedskrivningar

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. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöena som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är föreskatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflöet från tillgången har

upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

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

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Företaget använder räntederivat för räntesäkring. Säkringsredovisning tillämpas vid värderingen. Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Dessa ränteswappar som effektivt säkrar kassaflö esrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkrings- företag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld. För förmånsbestämda planer har företaget valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen. I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från KPA.

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.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflö e av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir.

- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skul-

der samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggs- köpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

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 antaganden 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 definieras som eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital definieras som resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt justerat eget kapital.

Balanslikviditet definieras som summa omsättnings-tillgångar i relation till kortfristiga skulder.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
1 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	107 895	104 846	107 895	104 846
Lokaler	17 283	16 076	8 882	7 799
Övrigt	3 323	3 210	3 323	3 210
Hyresbortfall bostäder	-1 203	-1 458	-1 203	-1 458
Hyresbortfall lokaler	-312	-288	-278	-288
Hyresbortfall övrigt	-282	-256	-282	-256
Avgår rabatter	-2 003	-2 122	-2 003	-2 122
	124 701	120 008	116 334	111 731
2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Fakturering till hyresgäster	702	456	702	456
Externt sålda fastighetsskötartjänster	257	353	257	353
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning dotterbolag			444	462
Återvunna fordringar	203	168	203	168
Försäkringsersättningar	198	562	198	562
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	0	0	0	0
Övriga sidointäkter	169	105	169	105
	1 529	1 644	1 973	2 106
3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG				
Fastighetsskötsel			257	250
Administration och förvaltning			187	212
			444	462
4 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Fastighetsskötsel och städ	4 236	4 150	4 152	4 054
Reparationer	7 057	7 164	6 747	6 400
Underhållskostnader	9 066	10 641	9 065	10 556
Taxebundna kostnader	11 568	11 586	11 390	11 454
Uppvärmning	13 720	14 385	13 195	13 852
Övriga driftskostnader	2 456	2 384	2 381	2 249
	48 103	50 309	46 930	48 565
5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING				
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.				
Revisionsuppdrag	186	121	147	103
Andra uppdrag	0	0	0	0
	186	121	147	103

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
6 PERSONALKOSTNADER				
Medelantalet anställda				
Kvinnor	6	6	6	6
Män	22	21	22	21
	28	27	28	27
Lön, ersättningar och sociala kostnader				
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	942	818	942	818
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	10 153	9 407	10 153	9 407
Pensionskostnader	1 155	1 241	1 155	1 241
Övriga sociala kostnader, inkl löneskatt	3 620	3 464	3 620	3 464
	15 870	14 930	15 870	14 930
Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 1 934 (2 003) tkr.				
Förmåner till styrelsen och ledande befattningshavare				
Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 99 (96) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 64 (58) 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 745 (664) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 3 tkr individuell avgift. Pensionsåldern är 65 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).				
	Antal på balansdagen	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
	2014	2013		
Könsfördelning i företagsledningen				
Styrelseledamöter	7	7	2	5
Ledningsgrupp	6	6	2	4
	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
7 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Programvaror	0	0	0	0
Goodwill	435	434	435	434
Byggnadskomponenter	17 078	15 982	15 088	14 017
Markanläggningar	866	866	607	594
Nedskrivningar byggnader och mark	0	16 891	0	16 891
Maskiner och inventarier	2 448	2 434	2 448	2 323
	20 826	36 608	18 577	34 260

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Utdelningar	2	20	2	20
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar	0	120	0	120
Ränteintäkter externa	213	325	137	284
Ränteintäkter dotterbolag			1 427	1 511
	215	465	1 566	1 935
9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader kreditinsitut	-11 080	-12 592	-11 080	-12 592
Kommunal borgensavgift	-817	-1 029	-817	-1 029
	-11 897	-13 621	-11 897	-13 621
10 BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Avsättning till periodiseringsfond			-4 000	-3 300
Återföring av periodiseringsfond			1 400	1 800
Överavskrivningar byggnader			0	4 500
Överavskrivningar maskiner och inventarier			-300	-583
			-2 900	2 417
11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	-3 567	-2 642	-3 049	-2 262
Rättelser tidigare taxeringsår	65	-687	65	-687
Förändring uppskjuten skatt	1 818	3 269	1 089	2 747
	-1 684	-60	-1 895	-202
12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Programvaror				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	0	0	0	0
Inköp	1 117	0	1 117	0
Utgående anskaffningsvärde	1 117	0	1 117	0
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Utgående balans	1 117	0	1 117	0

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Goodwill				
In- och utgående anskaffningsvärde	2 173	2 173	2 173	2 173
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 738	-1 304	-1 738	-1 304
Årets avskrivningar	-435	-434	-435	-434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 173	-1 738	-2 173	-1 738
Utgående balans	0	435	0	435
13 BYGGNADER OCH MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	797 503	697 665	740 653	644 843
Inköp	3 199	99 838	3 174	95 810
Försäljning/utrangeringar	-10	0	-10	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 692	797 503	743 817	740 653
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-269 551	-252 703	-259 841	-245 230
Årets avskrivningar	-17 944	-16 848	-15 694	-14 611
Försäljning/utrangeringar	7	0	7	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 488	-269 551	-275 528	-259 841
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-44 400	-27 509	-39 954	-23 063
Årets nedskrivningar	0	-16 891	0	-16 891
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-44 400	-44 400	-39 954	-39 954
Utgående redovisat värde	468 804	483 551	428 335	440 858
Taxeringsvärden byggnader	436 512	412 316	413 818	389 923
Taxeringsvärden mark	93 135	93 095	90 218	90 178
	529 647	505 411	504 036	480 101
Verkligt värde	933 814		872 737	

Fyra av bolagets, fem av koncernens, fastigheter har värderats av utomstående värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Övriga värderingar har utförts av intern värderare. Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
14 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	15 831	16 433	15 175	15 292
Inköp	1 821	284	1 821	284
Försäljningar/utrangeringar	-32	-886	-32	-401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 620	15 831	16 964	15 175
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 347	-10 799	-11 691	-9 769
Försäljningar/utrangeringar	32	886	32	401
Årets avskrivningar	-2 448	-2 434	-2 448	-2 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 763	-12 347	-14 107	-11 691
Utgående balans	2 857	3 484	2 857	3 484
15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR				
Koncernen, moderbolaget				
Tellus 1, nybyggnation	1 470	0	1 470	0
Tröskan 1, stamreovering	185	0	185	0
Blodboken, relining	780	0	780	0
Eventuella projekt	52	81	52	81
	2 487	81	2 487	81
16 Andelar i koncernföretag				
Moderbolaget				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			2 803	2 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			2 803	2 803
	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokförtvärde
Fastighets AB Mösseberg	99,8%	99,8%	39 909	2 803
Uppgifter om organisationsnummer och säte:	Org.nr	Säte	Eget kapital	Varav årets resultat
Fastighets AB Mösseberg	556000-5190	Falköping	10 328	1 839
17 UPPSKJUTEN SKATT				
Temporär skillnad fastigheter	7 584	6 568	6 577	5 554
Temporär skillnad goodwill	0	-96	0	-96
Temporär skillnad bolånepost	366	396	366	396
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	-3 391	-2 654	0	0
	4 559	4 214	6 943	5 854

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
18 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			36 285	38 300
Tillkommande fordringar			13	85
Avgående fordringar			-2 685	-2 100
Utgående balans			33 613	36 285
varav långfristig			32 000	34 100
varav kortfristig			1 613	2 185
19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65	155	65	155
Avgående anskaffningsvärden	0	-90	0	-90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65	65	65	65
Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav			Antal andelar	Bokfört värde
SABO Byggnads Försäkringar			25	25
HBV Andel			1	40
				65
20 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Uppskjuten momsfordran	129	259	0	0
Fordran återbäring HBV	228	212	228	212
	357	471	228	212
Det totala momsfordransbeloppet uppgår till 1 294 250 kr. Det återvinns genom jämkning under en 10-årsperiod (2006 - 2015) med 129 425 kr per år.				
21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Fastighetsförsäkring	846	0	768	0
Övriga försäkringar	26	22	26	22
Övriga förutbetalda kostnader	372	299	372	299
Upplupen ränteintäkt	72	0	0	0
Övriga upplupna intäkter	0	14	0	0
	1 315	335	1 166	321

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	4 600	26 631	42 853	2 115
Effekt K3			-27 663	
Vinstdisposition enligt				
beslut av årets årsstämma			1 977	-2 115
Förskjutning mellan bundna och		2 613	-2 613	
fria reserver samt förändring uppskjuten skatt			-1 475	
Årets resultat				17 331
Belopp vid årets utgång	4 600	29 244	13 079	17 331
Moderbolaget				
Antal A-aktier: 46 000 st				
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	33 006	2 553
Effekt K3			-24 069	
Vinstdisposition enligt				
beslut av årets årsstämma			2 553	-2 553
Utdelning			-138	
Årets resultat				11 405
Belopp vid årets utgång	4 600	17 349	11 352	11 405
	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
23 OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfond tax 2009			0	1 400
Periodiseringsfond tax 2010			1 100	1 100
Periodiseringsfond tax 2011			350	350
Periodiseringsfond tax 2012			2 100	2 100
Periodiseringsfond tax 2013			900	900
Periodiseringsfond tax 2014			3 300	3 300
Periodiseringsfond tax 2015			4 000	0
Akkumulerad överavskrivning på maskiner och inventarier			884	584
			12 634	9 734
Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till			2 779	2 141
Skattesats			22,0%	22,0%

24 LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Koncernen, moderbolaget

Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen. Skulder till kreditinstitut amorteras normalt med 2 % per år. Lånen förlängs succesivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga. Nya lån upptas utan amortering.

	Förfaller till betalning			
	Skuld per 2014-12-31	Inom ett år	Mellan ett till fem år	Senare än fem år
Skuld kreditinstitut	406 324	8 738	3 699	393 887
Summa	406 324	8 738	3 699	393 887
Lånestruktur och räntebindningstid		Lånebelopp	Snittränta %	Andel lån %
Rörligt		132 884	0,77	32,70
2015		6 468	1,01	1,59
2016		15 724	1,23	3,87
2017		81 725	2,24	20,11
2018		29 523	3,03	7,27
2023		60 000	3,14	14,77
2024		80 000	3,19	19,69
		406 324	2,28	100,00

Som säkerhet för skulder till kreditinstitut har följande ställts:

Kommunal borgen	326 910
Pantbrev i fastigheter	79 414

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.

Outnyttjad checkräkningslimit uppgår till 10 000 tkr (0 tkr).

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna löner och semesterlöner	1 915	1 783	1 915	1 783
Upplupna sociala kostnader	1 032	941	1 032	941
Upplupna räntekostnader	1 976	2 305	1 976	2 305
Förskottsbetalda hyror	14 153	7 960	12 731	6 559
Upplupen fastighetsskatt	1 706	1 795	1 578	1 655
Övriga upplupna kostnader	848	2 152	821	2 073
	21 630	16 936	20 053	15 316

	Koncern		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
26 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Av- och nedskrivningar	20 826	36 608	18 577	34 260
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-120	0	-120
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förändring avsättning pension	-22	-22	-22	-22
	20 804	36 466	18 556	34 118

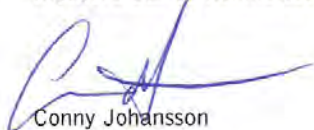
Falköping den 18 mars 2015


Dan Hovskär
Styrelseordförande

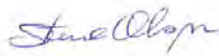

Ed Kahrs
Vice styrelseordförande


Ingegerd Darius Reinholdsson


Inga-Lill Bergsten



Conny Johansson


Conny Runesson


Sture Olsson


Anders Johansson
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2015


Anders Öhling
Auktoriserad Revisor

FEM ÅRS UTVECKLING

FASTIGHETSBESTÅND		2014	2013	2012	2011	2010
Bostäder	Antal	1 882	1 879	1 825	1 825	1815
Lokaler	Antal	95	95	95	92	87
Garage	Antal	583	582	570	570	518
P-Platser	Antal	666	666	611	611	645
Bostadsyta	Kvm	119 406	119 143	115 355	115 355	113 100
Lokalyta	Kvm	11 335	11 335	11 032	10 332	7 552

UTHYRNING

Outhyrda lägenheter	Antal	3	14	21	23	33
Hyrersbortfall bostäder	%	1,1	1,4	1,9	2,1	3,8
Hyrersbortfall lokaler	%	3,1	3,7	3,4	5,4	7,5
Antal flytt ingar	Antal	386	429	443	455	434

ANTAL ANSTÄLLDA

Årsarbetskrafter	Antal	28	27	26	26	26
------------------	-------	----	----	----	----	----

NYCKELTAL, FINANSIELLA

Balanslikviditet	%	39,5	62,9	81,6	151,6	191,9
Soliditet	%	12,9	9,2	10,4	12,5	11,7

SKULDSÄTTNINGSGRAD

- jmf bokfört värde	%	87,0	94,7	91,2	95,0	98,2
- jmf verkligt värde	%	42,7	47,9			



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 7-11 samt 15-32.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Falköping den 20 mars 2015

Anders Öhling
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 2015-03-20



Kerstin Allestam

av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Anne-Mari Sahlström

av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



www.hyresbo.se

HUVUDKONTOR: DOTORPSGATAN 53, 521 44 FALKÖPING. TELEFON: 0515-88 75 50. FAX: 0515-132 06.