



HYRESBOSTÄDER  
FALKÖPING

**H&M TILL FALKÖPING  
ENERGI I HYRESBOSTÄDER  
NYTT OCH RENOVERAT  
GÅ IN PÅ [HYRESBO.SE](http://HYRESBO.SE)  
ÅRSREDOVISNING 2015**



# Innehåll

VD har ordet.....	4	Förvaltningsberättelse .....	12
Mina sidor och kö.....	5	Resultaträkning .....	17
Hyresgästen i fokus vid stamreovering..	6	Balansräkning .....	18
Energi i Hyresbostäder.....	7	Kassaflödesanalys .....	20
Tellus.....	8	Tilläggsupplysningar.....	21
Plåtslagaren .....	9	Revisionsberättelse .....	29
		Granskningsrapport.....	30



# Vd har ordet

## Nu startar vi något nytt

Kanske är det att förhäva sig att påstå att vi startat något nytt men tillsammans har vi som arbetar på Falköpings Hyresbostäder AB under 2015 genomfört stora förändringar i våra arbetsinstrument samtidigt som vi fortsatt att driva våra nybyggnads- och underhållsprojekt och också lagt grunden för etableringar i centrala Falköping. Jag är övertygad om att etableringarna kommer ge Falköpings centrum en nystart för liv och rörelse. Utöver detta har vi påbörjat ett projekt för att identifiera och genomföra energioptimerande åtgärder som på sikt kommer våra hyresgäster och samhället till nytta i form av bättre energiutnyttjande.

När det gäller förändring av arbetsinstrument så har vi bytt fastighetssystem för att få ett modernt system som håller reda på allt som rör våra fastigheter, lägenheter och kunder. Genom det nya systemet, Incit Xpand, har vi nu kunnat erbjuda våra kunder ett rättvist kösystem där kunden själv kan styra sina val. Genom inloggning på "Mina sidor" kan dessutom alla hyresgäster ha koll på felanmälningar, kötider, hyresbetalningar och på flera sätt kommunicera med oss.

Genom Xpand har vi möjlighet att följa vårt underhåll av fastigheterna och vi har därmed också förbättrat vår planering av vilka åtgärder som skall budgeteras och genomföras i framtiden. Vi kan nog stolt också påstå att vi är den enda större hyresvärden i Falköping som har full kontroll på vilket år vi senast renoverade i vart rum i varje lägenhet i beståndet. Vi har kvar hyresgästernas valfrihet vad gäller underhållet genom vårt system för hyresgäststyrt underhåll. I systemets energimodul kan vi kontinuerligt följa våra energiförbrukningar och på så sätt få signaler om eventuella behov av förbättringar.

När det gäller byggverksamhet så slutförde vi i början av 2016 nybyggnad av tolv LSS-lägenheter samt åtta hyreslägenheter i centralt men samtidigt avskilt läge på Sveavägen, nära centrum. Vi har under år 2015 stamrenoverat 66 lägenheter på Wetterlinsgatan 23 där vi samtidigt totalrenoverat lägenheterna med bl.a. nya kök och badrum. Här har vi haft ett mycket gott samarbete med hyresgäster och Hyresgästförening som utmynnade i att hyresgästerna själva fick välja mellan tre olika standardnivåer. Nu går vi vidare med upplägget till Fjällgatan i Stenstorp.

Under året har vi också tagit ett stort steg för att medverka till förnyelse av centrum genom inköp av några mycket centralt belägna fastigheter som ej varit exploaterade. Efter ett utmärkt arbete av alla inblandade har vi lyckats skriva avtal med H&M som flyttar in i 2.000 kvadratmeter butikslokal hösten 2017. Här finns plats för ytterligare ett par butiker

och samt 24 nya fräscha lägenheter med bästa läge i centrum i kombination med en skyddad utemiljö. På grannfastigheten, som tidigare varit parkering, planerar vi för ytterligare 15 – 20 nya lägenheter. Fler bostäder i centrum tillsammans med några nya intressanta butiker är just vad Falköping behöver för att återskapa ett livligare centrum.

Nu har vi startat något nytt och när jag säger det menar jag verkligen Vi. Under året har bolaget fått en ny kreativ styrelse som tagit vid och fortsatt den tidigare styrelsens engagerade arbete med att utveckla bolaget och Falköping. Vi har också en fantastisk och lojal personal vilket varit förutsättningen för vårt förändringsarbete. Vi får ideliga bevis på att vår personal står högst i kurs hos våra kunder och det är den viktigaste ingrediensen i bolagets framgång.

Stort tack till styrelse och vår fantastiska personal!

Anders Johansson

VD Falköpings Hyresbostäder AB



# Gå in på hyresbo.se

## ”Mina sidor”

Våra hyresgäster samt bostads- eller bilplatssökande kan numera logga in via vår hemsida hyresbo.se och hitta information om och kommunicera kring

- Hyreskontrakt och lägenhetsritningar
- Fakturor, betalningsuppgifter och betalningar
- Lägenhetsunderhåll samt beställning av detta
- Registrering, prenumerationer och intresseanmälningar i bostadskö och/eller bilplatsskö
- Som hyresgäst kan du skicka en felanmälan direkt till våra fastighetsskötare. Här kan du även följa dessa.

”Mina Sidor” är din personliga kundservice och verktygslåda för ditt boende och är öppen dygnet runt. Våra hyresgäster har fått inloggningsuppgifter och som bostads- eller bilplatssökande kan du enkelt registrera dig på vår hemsida eller kontakta Hyresbostäders kontor.



Logga in på vår kunddator

## Lätt som en plätt att betala hyran

### E-faktura

Hyresavin skickas direkt till din internetbank. Ansök om e-faktura via din internetbank.

### Autogiro

Anmäl dig som autogirobetalare så dras hyresbeloppet från ditt konto den sista vardagen i varje månad. Blanketten finns på vår hemsida eller på vårt kontor.



## Vill du ställa dig i kö?

Om du är hyresgäst hos Hyresbostäder – starta en sökprenumeration via ”Mina Sidor”

Om du inte är hyresgäst hos Hyresbostäder - registrera dig via [www.hyresbo.se](http://www.hyresbo.se)

Givetvis hjälper vi dig om du inte har möjlighet att använda inloggningen, kontakta [info@hyresbo.se](mailto:info@hyresbo.se) eller 0515 – 88 75 50.

## Detta gäller för Falköpings Hyresbostäders Kösystem

- \* Du får en poäng för varje dag som Du är aktiv i systemet.
- \* För att söka en bostad anmäl intresse via lediga lägenheter på [www.hyresbo.se](http://www.hyresbo.se)
- \* Därefter tas de tre sökande med högsta köpoäng som uppfyller policyn ut och blir i tur och ordning kontaktade för visning.
- \* Du kan tacka nej till ett erbjudande tre gånger, därefter nollställs köpoängen.
- \* Det finns en särskild kö för nybyggnation och större renoveringsobjekt.

# Hyresgästen i fokus vid Hyresbostäders stamreningar

## Boende påverkar nivån på standard- och hyreshöjningen

Många lägenheter från miljonprogramsåren 1965-1974 i Sverige är i behov av stamrening och upprustning. Hyresbostäder har under år 2015 genomfört ett stamreneringsprojekt på kvarteret Tröskan (Wetterlinsgatan 23 E-J) och också påbörjat ett stamreneringsprojekt av kvarteret Fjället (Fjällgatan 2 A-D) i Stenstorp vilket kommer att genomföras under år 2016. Hyresbostäder har inte genomfört så omfattande renoweringar på trettio år.

Inför och under renoweringarna förs dialog med hyresgästföreningen och en arbetsgrupp hyresgäster från den aktuella fastigheten. Information och synpunkter har kunnat bllas fram och tillbaka på ett givande sätt och arbetsmetodiken har upplevts som mycket positiv av alla parter.

Under dialogen inför projektet med Tröskan framkom snart att hyresgästerna har olika önskemål och prioriteringar vad gäller standard och hyra. För att hitta en lösning på detta togs tre alternativ fram som hyresgästerna fick välja mellan; Mini, Midi och Maxi. Konceptet blev så bra att det följer med till Hyresbostäders kommande stamreningar.



## Lizzie Lundin, nöjd hyresgäst i kvarteret Tröskan i över 50 år

Lizzie Lundin och hennes familj flyttade från Gotland till Falköping på 1950-talet. De flyttade till kvarteret Tröskan på Wetterlinsgatan 23 när huset byggdes 1961. Lizzie och hennes familj har genom åren trivts mycket bra och varit trogna hyresgäster. Från Lizzies köksfönster kan man både se fin utemiljö och människor i rörelse, vilket hon uppskattar. Dessutom är hon nöjd med Hyresbostäders trevliga personal.

Vi frågar henne hur det gått under stamreningen:

-Jag är nöjd med renoweringen i det stora hela och lägenheten har blivit mycket ljusare, säger Lizzie med ett leende. Jag saknar dock mitt gamla kök som bland annat var utrustat med fler lådor, det är väl inte så konstigt när man använt ett kök i 50 år!



## Hyresbostäders Energibesparingsprojekt

Alla måste vi ta ansvar för att hushålla med vår jords resurser på bästa möjliga sätt.

Du använder energi varje dag när du tänder en lampa, när du kör bil eller åker buss. Du använder energi för att värma din bostad, laga mat och hålla maten kall.

Inom Falköpings Hyresbostäders energibesparingsprojekt håller vi på med att se över hur vi använder el, värme och vatten.

Som ett första steg i detta arbete har vi genomfört en energikartläggning i samtliga fastigheter. Där har vi inventerat vad det finns för möjligheter att spara energi genom både stora och små åtgärder.

Vi kommer bl.a. att byta ut befintlig belysning mot LED. Vi kommer även byta till energisnålare ventilation, samt utföra vattenbesparande åtgärder i lägenheterna.

En sak som man kanske inte alltid tänker på är vatten. En stor del av fastigheternas energianvändning går åt till att värma varmvatten. Genom att hitta smarta lösningar för att minska vattenåtgången så kan man minska behovet av fjärrvärme.

**Var rädd om miljön - tänk på våra barns framtid!**



## Håll med om att det inte håller

Så heter Allmännyttans energispar-kampanj som bedrivs i samarbete med allmännyttans branschorganisation SABO, hyresgästföreningen, Naturskyddsföreningen och Energimyndigheten.

Världens energianvändning har skjutit i höjden och det håller inte för framtiden. Med små och enkla

medel kan vi tillsammans göra stor skillnad och skapa en hållbar värld. Ta del av kampanjens enkla energispartips och se filmerna med Harry Bengtssons magiska energispartips på [www.allmannyttan.se/energispertips](http://www.allmannyttan.se/energispertips)



## Vad kan du som hyresgäst göra för att spara energi?

- Skölj inte disken under rinnande vatten när du diskar för hand.
- Säg till fastighetsskötaren om du har droppande kranar eller om toalettstolen står och rinner.
- Säg även till fastighetsskötaren om fönstren har trasiga tätninglistor.
- Står det stora möbler eller hänger det tjocka gardiner framför elementen så sprids inte värmen som den ska i rummet.
- Lägg locket på grytan när du kokar upp vatten så använder du bara en tredjedel så mycket energi jämfört med kokning utan lock.
- Byt ut glödlampor mot LED-lampor.

# Tellus

Kvarteret Tellus, Sveavägen 11 är en fastighet nära centrum men ändå i ett mycket avskilt och lugnt område. Kvarteret ligger nära affärer, skolor och annan service.

På fastigheten har under 2015 färdigställts ett LSS boende samt ett mindre hyreshus med 8 lägenheter. Dessa har en hög standard med bland annat tvätt och torktumlare i badrummen, öppen planlösning och en fin uteplats respektive balkonger.



## Innanför väggarna på LSS-boendet

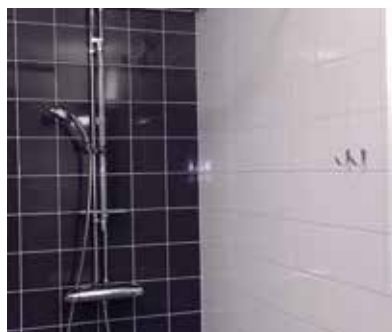


Under vårt besök på LSS-boendet på Sveavägen träffade vi enhetschefen Ulrika Ljungkvist och hon visade oss runt.

Hon berättar att det börjar bli klart för inflyttning våren 2016. Det är 12 lägenheter i boendet. Lägenheterna består av två rum och kök som är ljusst inredda med hög standard och som också har uteplats eller balkong.



Boendet kommer ha 10 st anställda som kommer ha varierande arbetstider och med sovande jour för att finnas till för dygnet runt för de boende. De anställdas uppgift är att finnas till stöd men de boende ska ändå känna att de har en egen lägenhet.



Kontor och gemensamhetsutrymmen kommer finnas för personalen men också ett samlingsrum för de boende.

Ulrika med personal ser fram emot att välkomna de nya hyresgästerna.



# Plåtslagaren



Kv. Plåtslagaren 19 ligger mycket centralt i Falköpings centrum men är ändå lite av centrums baksida trots att det bara ligger ett kvarter från torget. Under 2015 öppnade det sig en möjlighet att göra "baksidan" till centrums framsida då H&M ville etablera en helt ny butik i staden. Vi var då snabba att nappa på förslaget och efter ett gott samarbete med H&M och Falköpings kommun ser vi idag hur ett nytt kvarter börjar ta sin form.

Vi planerar nu för en ny byggnad med c:a 5.000 kvm yta för såväl butikslokaler som 24 moderna lägenheter i bästa läge.

Redan innan hade vi förvärvat Plåtslagaren 38 m.fl. den så kallade Eksjöhustomten vilken ligger granne med den fastighet där vi ska etablera H&M-huset. Här tänker vi bygga ett antal lägenheter i mindre tvåvåningshus som ska ansluta på ett fint sätt mot "Gamla stan".



Då detta kräver en ny detaljplan så passar tomten ändå mycket väl in för att användas som etableringsyta för den stora nybyggnationen av H&M-huset.

För att försäkra centrum om tillräckligt med parkeringsytor har vi dessutom lyckats förvärva Klockaren 7 och 8 som är belägna mitt emot H&M-huset.

Det mycket positiva mottagandet av våra planer gör att vi känner oss stärkta i vår uppfattning att dessa satsningar kommer att vara till gagn för hela Falköping och åter skapa ett levande centrum. Beräknad inflyttning kvartal 3 2017

**TIPS!** Ställ dig i vår bostadskö för nyproduktion.



*Boende med kvalitet och omtanke*





*här börjar hemkänsla*

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.



# Förvaltningsberättelse 2015

**Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB, med organisationsnummer 556196-6275, har avgett årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015. På följande sidor redovisas utdrag ur årsredovisningen**

## Ägarförhållanden

Falköpings Hyresbostäder AB är ett helägt dotterbolag till Falköpings kommun. Bolaget har sitt säte i Falköping.

## Information om verksamheten

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. Dotterbolaget, Fastighets AB Mösseberg, är ett industrilokalbolag. Verksamheterna drivs enligt affärsmässiga principer.

Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar totalt 1 882 lägenheter i centralorten samt i sju av kommunens tätorter med total bostadsyta 119 406 kvm.

Lokalerna i moderbolaget avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, en restaurangverksamhet samt smålokaler i bostadsfastigheterna. Den totala ytan uppgår till 11 335 kvm. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

### Hyresmarknaden

Under 2015 har efterfrågan på boende inom bolagets fastigheter varit fortsatt god. Totalt utgjorde bostadsvakanserna vid årsskiftet 0,26 % (0,18 %) av totala beståndet. Efterfrågan på lägenheter, såväl större som mindre, är betydligt större än utbudet. Det gör att bolaget kan känna tillförsikt inför framtiden och planera för fler bostäder.

Ett avtal har träffats med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2016. Överenskommelsen innebär att hyrorna höjts med, i genomsnitt, + 0,70 % från och med 2016-04-01. Hyresjusteringen har differentierats mellan olika fastigheter från som lägst 0 % till som högst 100 kr/månad. Denna differentiering bygger på en utredning tillsammans med Hyresgästföreningen där vi konstaterat vissa osakliga skillnader i hyressättningen som steg för steg skall jämnas ut.

Bolaget medverkar vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytandekommittén. Bolaget har valt att bibehålla och fortsätta satsa på områdeskontoren för att uppnå en god närhet och kontakt mellan hyresgäster och medarbetare.



Styrelsen för Falköpings Hyresbostäder AB

Även efterfrågan på lokaler har varit mycket god under året. Industrilokalerna i dotterbolaget är vid årsskiftet helt uthyrda medan vissa tomma mindre lokaler finns i bostadsområdena. Lokalavtalen hyresregleras enligt indexavtal.

## Förvärv och Byggnadsverksamhet

Bolaget har under år 2015 genomfört byggnation av ett LSS-boende på tolv lägenheter och ett traditionellt bostadshus på åtta lägenheter på fastigheten Tellus 1 (Sveavägen) i Falköping. Husen stod klara för inflyttning första kvartalet 2016.

I en av byggnaderna på fastigheten Tröskan 1 har 66 lägenheter stamreoverats och rustats upp under 2015. Återflyttning har skett under andra hälften av året. Under 2016 kommer motsvarande arbeten att ske på fastigheten Fjället 1 i Stenstorp med 36 lägenheter.

Bolaget har under 2015 förvärvat fastigheterna Plåtslagaren 38 m.fl. med centralt läge i Falköping. Innan projekt kan planeras på fastigheten ska sammanslagning av de åtta fastigheterna samt detaljplanearbete genomföras.

I februari 2016 genomfördes också markköp av fastigheterna Plåtslagaren 19-20 från Falköpings kommun. Styrelsen har beslutat att under år 2016 och 2017 genomföra ett nybyggnadsprojekt innefattande ca 2 500 kvm yta kommersiella butikslokaler samt ca 1 700 kvm bostadsyta. Mark i samma område har också förvärvats den 1 februari 2016, fastigheterna Klockaren 7 och 8.

Inga förvärv eller projekt har genomförts i Fastighets AB Mösseberg under år 2015.

## Underhåll

Planerat underhåll genomförs fortlöpande inom bolagens fastigheter. Underhållsplan för de närmaste tre åren revideras och uppdateras rullande varje år. Under året har övervägande delen av de planerade underhållsarbetena utförts enligt plan. Därutöver har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Under år 2015 påbörjades ett projekt för översyn av energisparåtgärder vilket kommer att resultera i investeringar och mindre åtgärder under år 2016. Radonsanering pågår i hela fastighetsbeståndet eftersom det finns radonhalter som överstiger det krav som gäller från 2020. Målsättningen är att slutföra detta arbete 2016.

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.

## Personal och organisation

Under verksamhetsåret har antalet anställda uppgått till 31 personer – 23 män och 8 kvinnor. Av dessa arbetar tolv personer på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare som arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. Personalomsättningen har varit låg under året (en avgång och två anställningar).

Falköpings Hyresbostäder AB handhar fastighetsskötsel och administration för Fastighets AB Mösseberg samt systerbolaget Hotellfastigheter i Falköping AB. Dessa tjänster faktureras till koncernbolagen.

## Fredrik Åsberg områdesansvarig Centrum



Fredrik har varit anställd på Hyresbostäder i snart 13 år och tycker det är en mycket bra arbetsplats och har aldrig tvekat på sitt yrkesval.

### Vad är det roligaste med ditt jobb?

- Jag tycker det roligaste är de varierande arbetsuppgifterna, jobbet blir aldrig enformigt. Med andra ord är ingen dag är den andra lik. Det är också kul att arbeta tillsammans i grupp och lära känna hyresgästerna.

### Vad var mest spännande och utvecklande under 2015?

- Jag blev områdesansvarig och fick ett större ansvar. Införandet av nya fastighetssystemet var en bra utveckling för lättare resursplanering vid felanmälningar.

### Vad ser du framemot mest 2016?

- Jag ser fram emot nya spännande projekt och att företagets utveckling ska ge positivt resultat.

## Ekonomi

Bolagets resultat för räkenskapsåret 2015 uppgår till 13 118 tkr (11 405 tkr). Koncernens resultat för räkenskapsåret 2015 uppgår till 11 223 tkr (17 331 tkr).

Resultat och ställning (tkr)				
Bolaget	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	118 966	118 307	113 837	109 082
Resultat efter skatt	13 118	11 405	-3 527	-2 180
Balansomslutning	569 136	482 225	519 005	497 523
Soliditet %	11,1%	11,3%	7,9%	10,7%
Avkastning på eget kapital %	19,2%	34,4%	neg	neg
Medelantal anställda	30	28	27	26

Koncernen	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	126 921	126 230	121 652	114 601
Resultat efter skatt	11 223	17 331	-4 093	-4 026
Balansomslutning	580 014	490 042	526 544	500 182
Soliditet %	12,9%	13,1%	9,2%	10,4%
Avkastning på eget kapital %	20,0%	34,1%	neg	neg
Medelantal anställda	30	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 2,0 % (1,4 %) varav cirka hälften kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall i samband med stamreoveringen av byggnad på Tröskan 1.

Bolagets driftnetto är betydligt lägre än föregående år vilket främst kan förklaras av högre taxehöjningar än hyreshöjningar, mycket underhåll utfört i samband med stamreoveringen av byggnaderna på fastigheten Tröskan 1, kostnader för energisparprogrammet som ännu inte gett effekt samt att bolaget under åren 2014 och 2015 implementerat ett nytt fastighetssystem vilket krävt stora personella resurser.

Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgår till 88,6 % (86,3 %). Koncernens skulder i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värden enligt not 13 uppgår till 46,6 % (42,6 %). Ökningen beror på att lån upptagits för pågående projekt som ännu inte ingår i marknadsvärderingen. Totala lånestocken per 31 december uppgick till 466 456 tkr (406 324 tkr) och genomsnittsräntan i lånestocken vid årets slut redovisas till 1,91 % (2,28 %).

## 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 bolaget påbörjat en genomgripande energisparutredning ur vilken det ska tas fram ett åtgärds paket för resp. fastighet i syfte att minimera energiförbrukningen. Denna utredning är ett flerårsprojekt som kommer att pågå under 2016 – 2017, åtgärder på fastigheterna kommer att utföras utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta.

## Riskfaktorer

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. Kapitalbindningstiden anpassas efter styrelsens bedömning om tillgång till finansiering.

Nybyggnation och större ombyggnader startas inte förrän finansiering 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 har en positiv befolkningsutveckling. Läget utmed stambanan med cirka en timmes restid till Göteborg och lite drygt två timmars restid till Stockholm ger förutsättningar för Falköping att fortsatt kunna 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	22 635 820 kronor
årets vinst	13 119 481 kronor
disponeras så att	
utdelning sker till ägaren med	72 680 kronor
i ny räkning överförs	35 682 621 kronor

Det ekonomiska resultatet för koncernen samt koncernens ekonomiska ställning och gjorda bokslutsdispositioner m.m. framgår av bifogad resultat- och balansräkning gällande för tiden 2015-01-01 till 2015-12-31.

# SIFFRORNA 2015





# RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	1	124 861	124 701	116 408	116 334
Övriga rörelseintäkter		2 060	1 529	2 558	1 973
		<b>126 921</b>	<b>126 230</b>	<b>118 966</b>	<b>118 307</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	4	-53 962	-48 103	-52 432	-46 930
Fastighetsskatt		-1 728	-1 412	-1 547	-1 284
Övriga externa kostnader		-7 606	-6 689	-7 521	-6 482
Personalkostnader	6	-20 009	-18 503	-20 009	-18 503
Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella och immateriella anläggningstillgångar		-19 085	-20 826	-16 874	-18 577
Övriga rörelsekostnader		-178		-178	
		<b>-102 568</b>	<b>-95 533</b>	<b>-98 561</b>	<b>-91 776</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 353</b>	<b>30 697</b>	<b>20 405</b>	<b>26 531</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		171	215	1 479	1 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 066	-11 897	-10 066	-11 897
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 458</b>	<b>19 015</b>	<b>11 818</b>	<b>16 200</b>
Bokslutsdispositioner				5 074	-2 900
Skatt på årets resultat	11	-3 235	-1 684	-3 774	-1 895
<b>Årets resultat</b>		<b>11 223</b>	<b>17 331</b>	<b>13 118</b>	<b>11 405</b>

## BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	12				
Programvaror		1 535	1 117	1 535	1 117
		<b>1 535</b>	<b>1 117</b>	<b>1 535</b>	<b>1 117</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	13	487 762	468 804	449 435	428 335
Inventarier	14	2 161	2 857	2 125	2 857
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	38 609	2 487	38 609	2 487
		<b>528 532</b>	<b>474 148</b>	<b>490 169</b>	<b>433 679</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	16			2 803	2 803
Fordringar hos koncernföretag				30 400	32 000
Uppskjuten skattefordran	17	1 827	4 559	3 169	6 943
Övriga långfristiga fordringar		65	65	79	228
Andra långfristiga värdepappersinnehav		79	357	65	65
		<b>1 971</b>	<b>4 981</b>	<b>36 516</b>	<b>42 039</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>532 038</b>	<b>480 246</b>	<b>528 220</b>	<b>476 835</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager m m</b>					
Bränsle, vitvaror		<b>228</b>	<b>203</b>	<b>228</b>	<b>203</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		276	897	268	437
Fordringar hos koncernföretag				1 600	1 613
Aktuella skattefordringar		3 182	643	3 097	564
Övriga fordringar		1 472	553	1 331	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 570	1 315	1 493	1 166
		<b>6 500</b>	<b>3 408</b>	<b>7 789</b>	<b>4 320</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>41 248</b>	<b>6 185</b>	<b>32 899</b>	<b>867</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>47 976</b>	<b>9 796</b>	<b>40 916</b>	<b>5 390</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>580 014</b>	<b>490 042</b>	<b>569 136</b>	<b>482 225</b>

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
<b>EGET KAPITAL</b>	22				
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/reservfond		25 597	29 244	17 349	17 349
		<b>30 197</b>	<b>33 844</b>	<b>21 949</b>	<b>21 949</b>
Fria reserver		33 935	13 079	22 636	11 352
Årets resultat		11 223	17 331	13 118	11 405
		<b>45 158</b>	<b>30 410</b>	<b>35 754</b>	<b>22 757</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 355</b>	<b>64 254</b>	<b>57 703</b>	<b>44 706</b>
<b>Obeskattade reserver</b>				<b>7 559</b>	<b>12 634</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		<b>85</b>	<b>106</b>	<b>85</b>	<b>106</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	<b>463 821</b>	<b>397 586</b>	<b>463 821</b>	<b>397 586</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	2 635	8 738	2 635	8 738
Leverantörsskulder		18 581	6 583	18 241	6 392
Övriga skulder		273	1 291	264	875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	19 264	11 484	18 828	11 188
		<b>40 753</b>	<b>28 096</b>	<b>39 968</b>	<b>27 193</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>580 014</b>	<b>490 042</b>	<b>569 136</b>	<b>482 225</b>
<b>Ställda säkerheter</b>					
För egna skulder och avsättningar					
Fastighetsinteckningar		101 909	117 164	101 909	117 164
<b>Ansvarsförbindelser</b>					
Fastigo		218	187	218	187

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncern		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	14 458	19 015	11 818	16 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	19 240	20 805	17 030	18 556
Betald skatt	-3 042	-2 899	-2 533	-2 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>30 656</b>	<b>36 921</b>	<b>26 315</b>	<b>32 236</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring av varulager och pågående arbeten	-25	176	-25	176
Förändring av kortfristiga fordringar	-553	-9 759	-936	-7 448
Förändring av kortfristiga skulder	18 760	5 141	18 878	5 135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 182</b>	<b>-4 442</b>	<b>17 917</b>	<b>-2 137</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-74 066	-8 543	-73 959	-8 518
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Återbetalning av långfristiga fordringar	278	114	1 749	2 084
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-73 788</b>	<b>-8 429</b>	<b>-72 210</b>	<b>-6 434</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	80 000	0	80 000	0
Amortering av skuld	-19 868	-47 195	-19 868	-47 195
Utdelning	-121	-138	-121	-138
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>60 011</b>	<b>-47 333</b>	<b>60 011</b>	<b>-47 333</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>35 061</b>	<b>-23 283</b>	<b>32 033</b>	<b>-23 668</b>
Likvida medel vid årets början	6 185	29 469	867	24 535
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>41 248</b>	<b>6 186</b>	<b>32 900</b>	<b>867</b>

# Tilläggsupplysningar

## Utdrag ur årsredovisningen

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### 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 påbörjades 1 januari 2015 då systemet togs i drift. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och nyttjandeperioden som använts är 5 år.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. 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. 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.

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

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 och cirka 1 200 tkr för moderbolaget.

Löpande utgifter för nyproduktion och om- och tillbyggnadsarbeten aktiveras i balansräkningen som

ett pågående arbete tills de är färdigställda. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta beslutats.

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

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

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 räntor och eventuella uppskrivningar.

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 säkrings- instrumentet 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 kassaflödesrisk 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.

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 pensionskulden 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.

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 utflöde 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, eller
- 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 röste- talet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

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 omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Noter (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>1 HYRESINTÄKTER</b>				
Bostäder	110 590	107 895	110 590	107 895
Lokaler	16 597	17 283	8 144	8 882
Övrigt	2 487	3 323	2 487	3 323
Hyresbortfall bostäder	-1 978	-1 203	-1 978	-1 203
Hyresbortfall lokaler	-139	-312	-139	-278
Hyresbortfall övrigt	-328	-282	-328	-282
Avgår rabatter	-2 368	-2 003	-2 368	-2 003
	<b>124 861</b>	<b>124 701</b>	<b>116 408</b>	<b>116 334</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>4 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				
Fastighetsskötsel och städ	3 725	4 236	3 649	4 152
Reparationer	5 052	7 057	4 898	6 747
Underhållskostnader	16 656	9 066	16 099	9 065
Taxebundna kostnader	11 882	11 568	11 776	11 390
Uppvärmning	14 636	13 720	14 076	13 195
Övriga driftskostnader	2 011	2 456	1 934	2 381
	<b>53 962</b>	<b>48 103</b>	<b>52 432</b>	<b>46 930</b>
<b>6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE</b>				
			Moderbolaget	
			2015	2014
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor			7	6
Män			23	22
			<b>30</b>	<b>28</b>
<b>Lön, ersättningar och sociala kostnader</b>				
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD			1 024	942
Löner och andra ersättningar till övriga anställda			11 146	10 153
Pensionskostnader			1 213	1 155
Övriga sociala kostnader, inkl löneskatt			4 074	3 620
			<b>17 457</b>	<b>15 870</b>
Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 1 966 (1 934) tkr.				

**Förmåner till styrelsen och ledande befattningshavare**

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 105 (99) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 139 (64) 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 780 (745) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 4 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).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader kreditinstitut	-9 055	-11 080	-9055	-11 080
Kommunal borgensavgift	-1 005	-817	-1005	-817
Räntekostnader övriga	-6	0	-6	0
	<b>-10 066</b>	<b>-11 897</b>	<b>-10 066</b>	<b>-11 897</b>
<b>11 Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt	-503	-3 567	0	-3 049
Rättelser tidigare taxeringsår	0	65	0	65
Förändring uppskjuten skatt	-2 732	1 818	-3 774	1 089
	<b>-3 235</b>	<b>-1 684</b>	<b>-3 774</b>	<b>-1 895</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>12 Immateriella anläggningstillgångar</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	1 117	0	1 117	0
Inköp	703	1 117	703	1 117
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 820</b>	<b>1 117</b>	<b>1 820</b>	<b>1 117</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-285	0	-285	0
<b>In- och utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-285</b>	<b>0</b>	<b>-285</b>	<b>0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>1 535</b>	<b>1 117</b>	<b>1 535</b>	<b>1 117</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>13 Byggnader och mark</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	800 692	797 503	743 817	740 653
Inköp	37 037	3 199	36 972	3 174
Försäljning/utrangeringar	-2 338	-10	-2 338	-10
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>835 391</b>	<b>800 692</b>	<b>778 451</b>	<b>743 817</b>



	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	-287 488	-269 551	-275 528	-259 841
Årets avskrivningar	-17 901	-17 944	-15 694	-15 694
Försäljning/utrangeringar	2 160	7	2 160	7
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-303 229</b>	<b>-287 488</b>	<b>-289 062</b>	<b>-275 528</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-44 400	-44 400	-39 954	-39 954
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-44 400</b>	<b>-44 400</b>	<b>-39 954</b>	<b>-39 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>487 762</b>	<b>468 804</b>	<b>449 435</b>	<b>428 335</b>
Taxeringsvärden byggnader	433 526	436 512	409 919	413 818
Taxeringsvärden mark	99 210	93 135	95 707	90 218
	<b>532 736</b>	<b>529 647</b>	<b>505 626</b>	<b>504 036</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>999 985</b>	<b>933 814</b>	<b>935 905</b>	<b>872 737</b>

Sex av bolagets, sju av koncernens, fastigheter har värderats av utomstående värderingsman med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av typ och 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 avkastningskrav.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
<b>14 Inventarier, verktyg och installationer</b>				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	17 620	15 831	16 964	15 175
Inköp	204	1 821	163	1 821
Försäljningar/utrangeringar	0	-32	0	-32
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 824</b>	<b>17 620</b>	<b>17 127</b>	<b>16 964</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 763	-12 347	-14 107	-11 691
Försäljningar/utrangeringar	0	32	0	32
Årets avskrivningar	-900	-2 448	-895	-2 448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 663</b>	<b>-14 763</b>	<b>-15 002</b>	<b>-14 107</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>2 161</b>	<b>2 857</b>	<b>2 125</b>	<b>2 857</b>

	Koncernen		Moderbolaget		
	2015	2014	2015	2014	
<b>15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar</b>					
<b>Koncernen, moderbolaget</b>					
Tellus 1, nybyggnation	38 390	1 470	38 390	1 470	
Tröskan 1, stamreovering	0	185	0	185	
Fjället 1, stamreovering	59	0	59	0	
Plåtslagaren 19, nybyggnation	159	0	159	0	
Blodboken, relining	0	780	0	780	
Eventuella projekt	0	52	0	52	
	<b>38 609</b>	<b>2 487</b>	<b>38 609</b>	<b>2 487</b>	
<b>16 Andelar i koncernföretag</b>					
<b>Moderbolaget</b>					
	<b>Rösträts-</b>	<b>Antal</b>	<b>Bokfört</b>	<b>Eget</b>	<b>Varav årets</b>
	<b>andel</b>	<b>andelar</b>	<b>värde</b>	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>
Fastighets AB Mösseberg med säte i Falköping. 556000-5190	99,8%	39 909	2 803	12 078	1 751
	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	
<b>17 Uppskjuten skatt</b>					
Temporär skillnad fastigheter	3 853	7 584	2 832	6 577	
Temporär skillnad bolånepost	337	366	337	366	
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	- 2363	-3 391	0	0	
	1 827	4 559	3 169	6 943	
	<b>Aktie</b>	<b>Bundna</b>	<b>Fria</b>	<b>Årets</b>	
	<b>kapital</b>	<b>reserver</b>	<b>reserver</b>	<b>resultat</b>	
<b>22 Förändring av eget kapital</b>					
<b>Koncernen</b>					
Belopp vid årets ingång	4 600	29 244	13 079	17 331	
Vinstdisposition enligt beslut av årets årsstämma			17 210	-17 331	
Förskjutning mellan bundna och fria reserver samt förändring uppskjuten skatt		-3 646	3 646		
Årets resultat				11 223	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>25 597</b>	<b>33 935</b>	<b>11 223</b>	

	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
<b>Moderbolaget</b>				
Antal A-aktier: 46 000 st				
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	11 352	11 405
Vinstdisposition enligt beslut av årets årsstämma			11 405	-11 405
Utdelning			-121	
Årets resultat				13 118
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>17 349</b>	<b>22 636</b>	<b>13 118</b>

## 24 Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut

### Koncernen, moderbolaget

Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen.

Skulder till kreditinstitut amorteras med 0-2 % 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.

	skuld per 2015-12-31	Inom ett år	Mellan ett till fem år	Senare än fem år
Skuld kreditinstitut	466 456	2 635	2 608	461 213

### Lånestruktur och räntebindningstid

	Lånebelopp	Snittränta %	Andel lån %
Rörligt	108 469	0,13	23,25
2016	14 045	2,76	3,03
2017	80 025	2,24	17,15
2018	28 917	3,03	6,20
2021	50 000	1,58	10,72
2022	45 000	1,19	9,65
2023	60 000	3,08	12,86
2024	80 000	3,13	17,14
	<b>466 456</b>	<b>1,91</b>	<b>100,00</b>

Som säkerhet för skulder till kreditinstitut har följande ställts:

Kommunal borgen	387 042
Pantbrev i fastigheter	79 414

Outnyttjad checkräkningslimit uppgår till 10 000 tkr (10 000 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**

	Ränta	Belopp	Marknads värde
Nordea/erhålla	2,20%	-60 000	777
Nordea/betala	2,88%	60 000	-7 533
Nordea/betala	2,93%	80 000	-10 547
Nordea/betala	1,38%	50 000	-1 551
Nordea/betala	0,99%	45 000	124
			-18 730

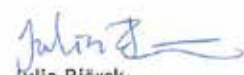
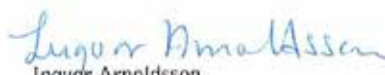
Koncernen		Moderbolaget	
2015	2014	2015	2014

**25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och semesterlöner	2 099	1 915	2 099	1 915
Upplupna sociala kostnader	1 134	1 032	1 134	1 032
Upplupna räntekostnader	1 083	1 976	1 083	1 976
Förskottsbetalda hyror	9 348	4 007	9 095	3 866
Upplupen fastighetsskatt	1 727	1 706	1 578	1 578
Övriga upplupna kostnader	3 873	848	3 839	821
	<b>19 264</b>	<b>11 484</b>	<b>18 828</b>	<b>11 188</b>

Falköping den 16 mars 2016


Ulf Eriksson  
Styrelseordförande

Maddeleine Larsson  
Vice styrelseordförande

Julia Björck  
2e vice styrelseordförande


Ingvor Arnoldsson



Michael Kristiansson



Fredy Neuman



Kent Mossby


Anders Johansson  
VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2016


Jonas Hjelmqvist  
Auktoriserad Revisor

# FEM ÅRSUTVECKLING

Moderbolag

Per den 31 december

<b>Fastighetsbestånd</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Bostäder	Antal	1 882	1 882	1 879	1 825	1 825	1815
Lokaler	Antal	95	95	95	95	92	87
Garage	Antal	583	583	582	570	570	518
P-Platser	Antal	666	666	666	611	611	645
Bostadsyta	Kvm	119 406	119 406	119 143	115 355	115 355	113 100
Lokalyta	Kvm	11 335	11 335	11 335	11 032	10 332	7 552
<b>Uthyrning</b>							
Outhyrda lägenheter	Antal	5	3	14	21	23	33
Hyrersbortfall bostäder	%	1,8	1,1	1,4	1,9	2,1	3,8
Hyrersbortfall lokaler	%	1,7	3,1	3,7	3,4	5,4	7,5
Antal flyttningar	Antal	378	386	429	443	455	434
<b>Antal anställda</b>							
Årsarbetskrafter	Antal	30	28	27	26	26	26
<b>Nyckeltal, finansiella</b>							
Balanslikviditet	%	102,4	39,5	62,9	81,6	151,6	191,9
Soliditet	%	11,1	11,3	9,2	10,4	12,5	11,7
<b>Skuldsättningsgrad</b>							
- jmf bokfört värde	%	89,0	87,0	94,7	91,2	95,0	98,2
- jmf verkligt värde	%	44,6	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 år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och 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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och verkställande direktörens 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 Falköpings Hyresbostäder AB:s och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen 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 år 2015.

#### *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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 ersättningskyldig 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.

Lidköping den 18 mars 2016

  
Jonas Hjelmqvist  
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 revisionsd 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.

Vi anser att nuvarande ägardirektiv även bör omfatta bolagets dotterbolag.

Falköping 8 / 3 2016



Kerstin Allestam  
av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor



Anne-Mari Sahlström  
av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor



[www.hyresbo.se](http://www.hyresbo.se)

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