

**HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING**



ÅRSREDOVISNING 2016

Innehåll

VD har ordet.....	3	Förvaltningsberättelse	11
GreenLog.....	4	Resultaträkning	17
Kvarteret Plåtslagaren	5	Balansräkning	18
Hyresgästen i fokus vid stamreovering..	6	Kassaflödesanalys	20
Matafall och fiber.....	8	Tilläggsupplysningar.....	21
Mina sidor och kö.....	9	Revisionsberättelse	29
Inger går i pension.....	10	Granskningsberättelse.....	31

Vd har ordet

Det händer mycket i koncernen!

”Hellre lyss till den sträng som brast än att aldrig spänna en bäge” (V. von Heidenstam).

Som kommunalt bostadsbolag måste man agera tryggt och säkert och se till att inte riskera det bostadsbestånd som är så oerhört viktigt för våra kunder. Samtidigt måste vi hålla i minnet att om inga satsningar görs så stoppas utvecklingen upp. Alla de bostäder vi har idag har en gång i tiden varit nyuppförda och vart och ett av dessa projekt var då en riskfaktor. Med facit i hand kan vi idag välsigna alla dessa projekt som under tid kanske setts som felsatsning men som vi idag är tacksamma över att ha.

Mot denna bakgrund har vi tagit ett stort steg för att utveckla och förnya Falköpings centrum genom att bebygga några ödetomter mitt i centrum, Plåtslagaren 19, och där få in en av Sveriges mest populära klädkedjor, H&M, och samtidigt nyskapa 24 mycket attraktiva lägenheter i centrum med en unik och samtidigt skyddad utemiljö.

Likaväl har vårt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg, tagit beslut om att uppföra ett logistikcentrum på Brogårdesområdet. Ett logistikcentrum som dels skall stärka upp våra lokala företags möjlighet att vara konkurrenskraftiga på den internationella marknaden, dels vara en avgörande pusselbit för vår miljö då syftet är att föra över mycket vägbunden transport från väg till järnväg.

Var och en av dessa bägge satsningar är större än någon annan satsning som vi gjort i modern tid och nu gör vi båda samtidigt. Utöver detta så går vi också vidare med våra stamreoveringar och är det första bolag i Västsverige som får det nya statliga investeringsbidraget till stöd för reovering och energieffektivisering. Detta är ett mycket välkommet bidrag då vi annars har svårt att finansiera så omfattande reoveringar utan att få en hyresnivå som många av våra kunder ej anser sig ha råd med.

När det gäller förändring av arbetsinstrument så har vi gjort mycket genom åren och arbetet fortsätter. Vi har t.ex. idag fjärravläsning av alla våra vattenmätare där vi med en enkel biltur genom våra områden kan läsa av alla vattenmätare. Tidigare var vi tvungna att gå ner i källarkorridor för att läsa av mätarna men idag slipper vi en massa tidsödande jobb med det och kan istället rikta in oss på mer värdeskapande åtgärder.

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. 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 2016 stamreoverat 36 lägenheter på Fjällgatan i Stenstorp.

Intill vårt pågående arbete med Plåtslagaren 19 ligger en fastighet som vi förvärvade 2015, Plåtslagaren 38 m.fl. Där håller vi med hjälp av stadsbyggnadsavdelningen på med en detaljplaneändring för att kunna bygga ytterligare ett 20-tal lägenheter. Till denna satsning ingår också Plåtslagaren 15 som är en obebyggd fastighet i samma område. Tillsammans med Plåtslagaren 16 och 17 samt några fastigheter på kv. Snickaren och kv. Klockaren kan vi konstatera att vi, de senaste åren, köpt 17.717 m2 tomtmark inom tre kvarter från stadens Stora torg.

Så visst händer det mycket i vår koncern! Detta arbete skulle dock inte vara möjligt om jag inte hade en så fantastisk och pålitlig personal som lägger både själ och hjärta i sitt arbete. Lägg därtill en framsynt och klok styrelse som stöttar och tar kloka beslut.

Stort tack till styrelse och vår fantastiska personal!

Anders Johansson

VD Falköpings Hyresbostäder AB





Falköpings Hyresbostäder AB har ett dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg. Detta bolag har fastigheter med lokaler för kommersiell verksamhet.

I en av våra fastigheter har vi en hyresgäst, TBN:s Åkeri, som jobbar mycket med godshantering och logistikfrågor åt olika företag. De har vid flera tillfällen kommit till oss och sagt att det finns ett stort behov bland många företag, i eller i anslutning till Falköpings kommun, av att kunna leverera respektive rekvirera gods via järnväg. För detta behövs en öppen logistikcentral där man kan omlasta gods från eller till järnväg. Detta måste kunna ske väderskyddat och helst med möjlighet till lageryta i direkt anslutning.

Många av dessa företag får sitt grundmaterial från södra Europa

och det mesta transporteras på lastbil idag. Att kunna gå över till järnvägstransport medför betydligt lägre kostnad och en väsentlig miljöförbättring.

Efter en tids utredande och besök hos ett stort antal företag har vi blivit övertygade om att denna satsning är helt rätt och vi har därför beslutat att gå in som fastighetsägare i projektet. Efter upphandling har vi engagerat Logistic Contractor som totalentreprenör för att bygga denna logistikterminal i Falköping. Det samlade "varunamnet" för terminalen är GreenLog Falköping och bygget planeras stå klart februari 2018.

När det är färdigt kommer ett flertal företag att använda terminalen för att omlasta från bil till tåg de varor som skall vidare ut i världen

eller från tåg till bil de råvaror som hämtats från delar av världen för att färdigställas i de olika fabrikererna runt vår bygd.

Det är med stolthet vi påstår att detta är ett projekt som såväl säkrar arbetstillfällena som starkt bidrar till att förbättra vår miljö.

För ändamålet har Fastighets AB Mösseberg förvärvat drygt 41.000 m2 markyta på Brogårdesområdet, avtalat med kommunen om att få köpa del av det planerade järnvägsspåret som går in i terminalen samt påbörjat planerings- och byggarbetet med det nya logistikcentrat ihop med Logistic Contractor.



Kvarteret Plåtslagaren



Kvarteret Plåtslagaren 19 är ett av Falköpings Hyresbostäders nybyggnadsprojekt och beräknas stå klart för inflyttning sista kvartalet 2017.

Bygget omfattar 24 bostadslägenheter och tre affärslokaler, däribland en butik för H&M. Lägenheterna kommer ha en god tillgänglighet med hög standard.

Det kommer finnas tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin i lägenheterna. På innergården kommer en härlig gårdsmiljö också finnas tillgänglig för hyresgästerna.

Området ligger mitt i Falköpings centrum med nära tillgång till affärer, restauranger och torg.



I anslutning till Plåtslagaren 19 äger Falköpings Hyresbostäder ytterligare tomter som planeras att bebyggas med nya bostäder.

Stamrenovering Fjället i Stenstorp

Möjlighet att påverka

Stambyte är ett omfattande projekt. Ett traditionellt stambyte innebär att man som hyresgäst nästan alltid måste lämna sin lägenhet under flera månader. Några väljer att flytta tillbaka in i sin gamla nyrenoverade lägenhet och andra väljer att flytta in i en annan lägenhet i samma hus eller till något annat av Hyresbostäders områden. Att du som hyresgäst får vara delaktig och har möjlighet att påverka ditt boende är självklart för oss på Hyresbostäder. Under ett informationsmöte i början av projektet finns möjlighet att välja mellan tre olika standard- och hyresnivåer och även färg på kakel och klinker. Toalettstol, handfat, hängare och badrumsskåp monteras enligt vårt standardutbud. Personliga möten och rätt information i rätt tid, är viktigt för att du



som hyresgäst ska känna dig trygg och öka förståelsen samt engagemanget vid en stamrenovering.

Vi har varit i Stenstorp och pratat med två av våra trogna hyresgäster om hur de har upplevt stamrenoveringen i huset där de bor.

Christina Svensson, hyresgäst



Christina Svensson valde att byta lägenhet och flyttade in i en helt nyrenoverad tvårummare på första våning.

Hur länge har du bott i samma lägenhet i Stenstorp?

Jag har bott i lägenhet i många år i Stenstorp, nu senast 15 år i en 2:a på andra våning men i samband med stamrenoveringen valde jag att byta till en 2:a på första våning i trappuppgången bredvid.

Hur länge behövde du flytta ut? Den lägenhet jag skulle flytta till renoverades i första etappen så jag hade förmånen att kunna bo kvar i min gamla lägenhet tills den nya var inflyttningsklar.

Det fanns tre tillval att välja mellan: mini, midi och maxi. Var detta bra? Det var bra att kunna välja mellan tre olika alternativ eftersom dessa påverkade hyran.

Är du nöjd med din nya lägenhet? Jag är väldigt nöjd med min nya fina lägenhet. Luften har blivit mycket bättre, i och med ventilationsbytet, och min allergi har blivit mycket bättre så jag behöver inte så mycket medicin. Lägenheten har blivit mer lättstädad med mindre damm. Det är också tystare tack vare de nya fina fönstren. Bra med lådor istället för skåp i köket. Till sommaren kan jag njuta av min renoverade balkong. Badrummet är fint och det är mycket smidigare att duscha nu

med duschväggar istället för badkar. De nya golven är så fina så jag behöver inte ha några mattor vilket minskar risken för att snubbla.

Var det något som var negativt under stamrenoveringen?

Det enda jag kan komma på är att det var problem med diskbänkarna, de fick bytas ut.

Hur tycker du informationen/kontakten med Hyresbostäder har varit?

Jag var med i en grupp som var med och diskuterade fram olika alternativ. Bland annat blev det 3-glas i fönstren och lådor i köket. Alla blev informerade om allt som skulle hända i god tid och det är viktigt att man läser den information man får.

Vad får jag vid val av Maxi?

Kök:

Ett modernt och bekvämt kök med nytt köksinrede, ny diskmaskin, kakel och hällspis, samt målning av väggar och tak. Byte av golvmatta. I Stenstorp kunde hyresgästen välja mellan vita luckor eller ekluckor



Hall:

Ny säkerhetsdörr, golvmatta och hatthylla. och nymålade väggar.

Balkong:

Alla lägenheterna på Fjällgatan 2 fick nya balkongräckan och golv.



Badrum:

Ett helt nytt badrum som är ljus och välplanerat, lättstädad med bra ytskikt som är avsedda för dagens bad- och duschvanor. Värmeslingor i golvet Förberedd för tvättmaskin

Solveig Johansson, hyresgäst

Hur länge har du bott i samma lägenhet i Stenstorp?

Jag har bott i lägenhet i Stenstorp i många år. Först bodde jag på tredje våning sen flyttade jag till första våning, där jag fortfarande bor efter stamrenoveringen

Hur länge behövde du flytta ut?

Jag flyttade till en lägenhet i en annan trappuppgång i februari och flyttade in helgen före midsommar 2016. Det var lite omständligt att flytta ut men jag fick hjälp av anhöriga

Det fanns tre tillval att välja mellan: mini, midi och maxi. Var detta bra?

Jag tyckte det var bra att vi kunde välja mellan tre olika alternativ. Jag valde maxialternativet.

Är du nöjd med din nya lägenhet?

Ventilationen är bra och jag fick en spisfläkt som jag inte hade innan, detta var bra. Balkongen med nya räcken och nytt golv kommer jag att njuta av till sommaren. De nya fönstren gör lägenheten tystare. Bredare dörr till badrummet samt dusch med duschväggar tyckte jag var mycket bra. Jag var med i en grupp som fick vara med och påverka från första början, detta kändes väldigt positivt.

Var det något som var negativt under stamrenoveringen?

Det var inbrott i några lägenheter och det kändes jobbigt. För mig tog de en TV och dessutom rivit ur alla lådor, kläder och papper låg i en enda röra. Obehagligt att veta att



någon har varit inne i min lägenhet. Det var problem med diskbänkarna, vattnet stod kvar. När det kom fram var det snabbt åtgärdat.

Hur tycker du informationen/kontakten med Hyresbostäder har varit?

Jag har hela tiden blivit informerad och haft en bra kontakt med Hyresbostäder, även entreprenören Skanska har varit duktiga på att lämna information.

Matavfall / Sortering

Med start under hösten 2016, och med avslut våren 2017, drog Hyresbostäder igång med matavfallssortering för sina hyresgäster. För att få tillstånd att starta matavfallssorteringen och därmed undvika den högre sophanteringsavgiften krävdes det att hyresgästerna i förväg ska ha fått både muntlig och skriftlig information. Med Hyresbostäders alla hyresgäster innebar det en stor arbetsinsats att hinna med inom loppet av ett år.

Projektanställning

Därav togs beslutet att projektanställa Ida Willén för att jobba med både information ut till hyresgäster och få det att fungera ute i områdena.

Hyresbostäder har även fått hjälp av Connect för att kunna nå ut till de hyresgäster som inte talar svenska.

Genomförande

Första området som startades upp var Gumsen. Intresset för matavfallssorteringen var större än någon hade kunnat tänka sig och till mötet dit hyresgästerna hade blivit kallade fick inte ens alla plats i lokalen. Införandet av matavfallssortering har från hyresgästerna mötts med positiv inställning. Många uttrycker även att det är konstigt att detta inte funnits tidigare. Kunskap om just matavfallssortering bland hyresgästerna är god, många har sedan tidigare bott i villa, sorterar

på sin arbetsplats eller bott i annan kommun där sortering funnits.

Plockanalys

Under hösten 2016 gjordes de första plockanalyserna från Gumsen och resultatet visade på en renhetsgrad på 99,6 %, en god marginal över kravgränsen på 98 %. Plockanalys från övriga områden kommer att göras under år 2017 och förutsättningarna för att klara dessa är goda.



Fiber

Det TV- och fibernät som idag finns tillgängligt i bolagets lägenheter klarar inte dagens krav för att kunna leverera ett utbud av Internettjänster, IP-telefoni och Tv-tjänster i ett öppet nät. Vi kommer därför att fasa ut det gamla nätet. Ett öppet nät innebär att hyresgästen själv väljer vilken leverantör man önskar.

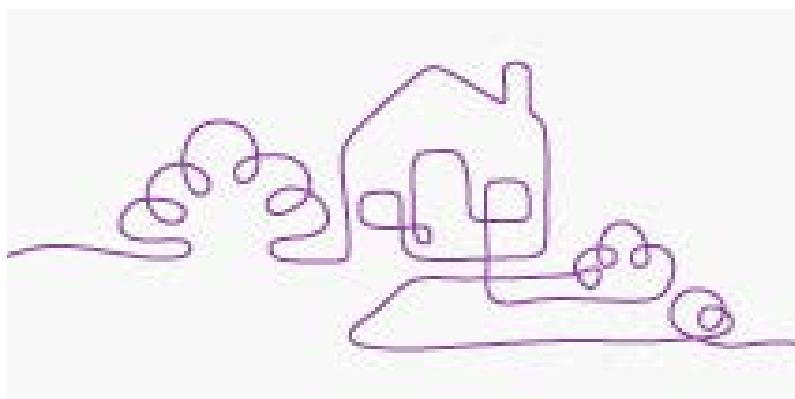
Efter åtgärden kommer varje hyresgäst att erbjudas följande: Digital tv-tjänst ersätts av en digital iptv-

tjänst med bättre bild och ljud, ökade möjligheter för tillval av kanaler och programpaket samt att alla hyresgäster får möjlighet att själv välja leverantör av digital TV i det öppna nätet.

Samtliga lägenheter förses med uttag för TV, dator och IP-telefon bredvid befintligt tv-uttag i vardagsrummet. Samtliga hyresgäster får tillgång till en internettjänst om 1 mbit som del i hyran Den valda lösningen uppfyller kravet enligt

branschrekommendationen. Priserna på bredbandstjänster är 20-30% lägre i öppna nät.

Vi på Hyresbostäder är väldigt nöjda med lösningen då vi anser att det ger våra hyresgäster mer flexibilitet och det är viktigt för oss att hänga med i framtidens kommunikation.



Gå in på hyresbo.se

”Mina sidor”

Våra hyresgäster samt bostads- eller bilplatssökande kan 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 fastighetsköpare. Här kan du även följa dessa.

”Mina Sidor” är din personliga kundservice och verktygslåda för ditt boende och är öppen dygnet runt. Våra hyresgäster får 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

Givetvis hjälper vi dig om du inte har möjlighet att använda inloggningsuppgifter, kontakta 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
- * 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.

Inger går i pension efter 46 år

Efter fyrtiosex år på vår arbetsplats har Inger Svanström kommit till en ålder där hon väljer att gå i pension. Då hon började jobba var det HSB som förvaldade de olika stiftelser som senare blev Falköpings Hyresbostäder 1 januari 1979. Inger började på företaget 1 januari 1971 och har varit företaget trogen i alla år. Under hennes tid har företaget bara haft fyra VD.

Under Ingers alla år på Hyresbostäder har det varit en fantastiskt stor utveckling. I början skrevs alla kontrakt och hyresaviser för hand. Sen efter några år började man skriva ut dem på bläckstråleskrivare. För att kopiera allt informationsmaterial, kallelser, protokoll m.m använde man stencilingsmaskin som man drog för hand i källaren i ångor av lösningsmedel.

I början av sin karriär jobbade Inger lite med alla möjliga arbetsuppgifter, från att svara i telefonväxel till att serva förvaltarna med att skriva protokoll och liknande. Hon hjälpte även till vid bokslut och då berättar Inger att de kunde sitta flera personer i flera dagar för att hitta en differens på 5 öre. Men allt eftersom åren gick blev hennes tjänst mer och mer att jobba med kundtjänst och uthyrning. År 2007 blev Inger marknadschef.

Åren på Hyresbostäder har varit fulla av inspiration och utveckling. 1999 hade företaget 388 tomma lägenheter och företaget var inne i en väldigt svår situation. Innan dess hade man varit inne i en byggboom då bl.a. fastigheter på Gumsen, Läkaren och Vagnmakaren byggdes, men därefter kom en ekonomisk kris vilken slog hårt mot bolaget. Alla på företaget var tvungna spara så mycket som möjligt men vi klarade oss med bara några få uppsägningar av personal, berättar Inger. Efter detta var det stopp i byggnationen många år men 2005 behövde vi återigen fler lägenheter och då började vi se oss om efter nya möjligheter och ögonen föll på Haglunds som hade varit en gammal rullgardinsfabrik under större delen av 1900-talet. Vi byggde om fabriken till stora fina lägenheter. Därefter fick vi ta över tomten efter det gamla ålderdomshemmet Björktuna i Stenstorp och där byggde vi upp nya fina lägenheter i 2 etapper. Nästa projekt var Midgård. Fastigheten är belägen mitt på "Ströget",



S:t Olofsgatan, ett 8 våningar högt hyreshus med restaurang i bottenvåningen. Sen har det bara rullat på med nya fastigheter och det vi just nu håller på med är Plåtslagaren där H&M kommer att ligga med en fullsortiments butik och över kommer vi att bygga 24 nya fina lägenheter i centralt läge.

Det har varit jätteroligt att vara med om denna utveckling som samtidigt krävt mycket arbete för att få in nya hyresgäster till våra nya lägenheter, säger Inger. Samtidigt som vi bygger nytt är vi väldigt noga med att våra befintliga lägenheter har en bra standard. Detta har inneburit att vi under de senaste åren har renoverat och gjort stambyte på en del av våra "gamla" hus.

Under de senaste åren har Inger varit med om att driftsätta ett nytt fastighetsprogram och i dag ligger företaget väldigt långt fram i den tekniska utvecklingen.

Då vi frågar Inger om vad hon tyckte varit roligast svara hon utan att tveka kontakten med våra hyresgäster.

Vi önskar Inger all lycka i sin nya roll som pensionär!

Janne Fridolfsson områdesansvarig Grönelund

Vad är det roligaste med ditt jobb?

Det roligaste med mitt jobb är den stora variationen med arbetet.

Vad var mest spännande och utvecklande under 2016?

Det har varit mycket spännande under 2016 eftersom att det har hänt mycket grejer hela



tiden, men det som har varit höjdpunkten är att få se det nya H&M-huset växa fram.

Vad ser du fram emot mest 2017?

Det jag ser fram emot mest 2017 är stamreningen på Yxan.

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB, med organisationsnummer 556196-6275, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016

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 lokalbolag. Verksamheterna drivs enligt affärsmässiga principer.

Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar totalt 1 912 (1 882) lägenheter i centralorten samt i sju av kommunens tätorter med total bostadsyta 121 534 (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 11 659 kvm (11 335 kvm). Bolaget tillhandahåller också 589 garage och 689 parkeringsplatser.

Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger industrilokaler i Falköping och Floby med totalt 20 341 kvm lokalyta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hyresmarknaden

Under 2016 har efterfrågan på boende inom bolagets fastigheter varit fortsatt god. Totalt utgjorde bostadsvakanserna vid årsskiftet 0,36 % (0,26 %)

av totala beståndet – varav för Falköpings del 0,34 % (0,14 %) och övriga orter 0,44 % (0,61 %). 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.

Avtal om hyreshöjningen för 2017 är inte färdigförhandlad då föregående avtal sträcker sig till 2017-03-31. Vid standardhöjningar som t.ex. vid de omfattande renoveringar som utförts i samband med stambyten förhandlas hyreshöjningar för dessa.

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.

Även efterfrågan på lokaler har varit mycket god under året. Industrilokalerna i dotterbolaget är vid årsskiftet helt uthyrd medan vissa tomma mindre lokaler finns i bostadsområdena. Lokalavtalen hyresregleras i första hand enligt indexavtal eller undantagsvis med förhandlingsklausul.

Förvärv och Byggnadsverksamhet

I februari 2016 genomfördes markköp av fastigheterna Plåtslagaren 19 och 20 från Falköpings kommun. Bolaget genomför under år 2016 och 2017 ett nybyggnadsprojekt innefattande ca 2 500 kvm yta kommersiella butikslokaler samt ca 1 700 kvm bostadsyta. H&M kommer att hyra ca 2 000 kvm yta av de kommersiella lokalerna i fastigheten.

Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg förvärvade med tillträdesdatum 1 februari 2016 samtliga aktier i Hamhus nr 16 AB med tre fastigheter med centralt läge i Falköping. Två av fastigheterna, Klockaren 7 och Klockaren 8, såldes på tillträdesdagen till Falköpings Hyresbostäder och därefter såldes bolaget till extern köpare.



Styrelsen för Falköpings Hyresbostäder AB

Bolaget förvärvade under 2015 fastigheterna Plåtslagaren 38 m.fl. med centralt läge i Falköping. Detaljplanearbete har pågått under året och de första skisserna på nybyggnation har tagits fram.

Den 1 april 2016 förvärvades fastigheterna Snickaren 3 m.fl. och den 10 juni 2016 fastigheterna Plåtslagaren 15, 16 och 17 med åtta bostadslägenheter samt två lokaler vid Köttorget. Sammantaget har bolaget genom sina fastighetsförvärv i centrum under år 2015 och 2016 förvärvat mark med total areal 17.717 kvm inom tre kvarter från Stora Torget i Falköping. Därmed har attraktiv mark för vidare utveckling av fastighetsbeståndet säkrats.

I början av 2016 var det inflyttning på fastigheten Tellus 1 där bolaget under 2015 och 2016 genomfört nybyggnation av ett LSS-boende med tolv lägenheter samt ytterligare ett bostadshus med åtta lägenheter.

Fastigheten Fjället, med 36 lägenheter, i Stenstorp har stamreoverats och rustats upp under 2016. Återflyttning har skett i två omgångar under året. Under 2017-2018 kommer motsvarande arbeten att ske på fastigheterna Yxan 10 och 11 med 76 lägenheter.

Styrelsen i Fastighets AB Mösseberg har under år 2016 beslutat att genomföra en investering år 2017 som innebär förvärv av mark och uppförande av en lager- och omlastningsterminal utmed västra stambanan i området Brogården i Falköping. Styrelsen är övertygad om att investeringen kommer att förbättra bolagets förmåga till utveckling och långsiktigt stärka bolagets ekonomi.

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 2016 uppgick totala underhållskostnaden till 18 623 tkr vilket är väsentligt högre än de senaste åren.

Under år 2015 påbörjades ett projekt för översyn av energisparåtgärder vilket resulterat i vissa investeringar och mindre åtgärder under år 2016 och planerade åtgärder 2017. Radonsanering pågår i hela fastighetsbeståndet eftersom det finns radonhalter som överstiger det krav som gäller från 2020. Radonsaneringen är idag åtgärdad så att det endast återstår 338 av bolagets 1912 lägenheter.

Mellan Hyresgästföreningen och bolaget finns ett avtal om hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU) med fastlagda underhållsintervaller för olika underhållsåtgärder.

Personal och organisation

Under verksamhetsåret har antalet anställda uppgått till 32 personer – 24 män och 8 kvinnor. Av dessa arbetar tolv personer på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare som arbetar inom sina respektive bostads- och lokalområden. En person har i augusti 2016 påbörjat en projektanställning för matavfallsåtervinning, se under rubriken Miljö. Personalomsättningen har återigen varit låg under året.

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

Mikael Andersson områdesansvarig Bergsliden



Vad är det roligaste med ditt jobb?

Det är en stor variation i jobbet vilket gör att jobbet aldrig blir enformigt. Man får en väldigt bra kontakt med kunderna och det leder till att det blir lättare att hålla ordning på saker och ting.

Vad var mest spännande och utvecklande under 2016?

Det var väldigt nervöst och spännande när jag blev befordrad till områdesansvarig. Det krävdes mer ansvar att klara av den nya uppgiften.

Vad ser du fram emot mest 2017?

Jag ser fram emot nöjda och glada hyresgäster och kanske en liten lönehöjning.

Ekonomi

Bolagets resultat för räkenskapsåret 2016 uppgår till 6 275 tkr (13 118 tkr). Koncernens resultat för räkenskapsåret 2016 uppgår till 12 194 tkr (11 223 tkr).

Resultat och ställning (tkr)

Bolaget	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	124 065	118 966	118 307	113 837
Resultat efter skatt	6 275	13 118	11 405	-3 527
Balansomslutning	598 286	569 136	482 225	519 005
Soliditet %	11,7%	11,1%	11,3%	7,9%
Avkastning på eget kapital %	12,5%	19,2%	34,4%	neg
Medelantal anställda	32	30	28	27

Koncernen	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	132 094	126 921	126 230	121 652
Resultat efter skatt	12 194	11 223	17 331	-4 093
Balansomslutning	618 086	580 014	490 042	526 544
Soliditet %	14,2%	12,9%	13,1%	9,2%
Avkastning på eget kapital %	19,3%	20,0%	34,1%	neg
Medelantal anställda	32	30	28	27

Uthyrningsgraden har under året varit god med mycket få vakanser. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler i relation till totala teoretiska hyresintäkter utgör 1,4 % (2,0 %) varav cirka en tredjedel kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall i samband med stamreoveringen av byggnad på Fjället.

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 Fjället 1, kostnader för energisparprogrammet som ännu inte gett effekt samt att bolaget under året fortsatt att jobba med projekt samt system- och verksamhetsutveckling.

Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgår till 85,9 % (88,6 %). Koncernens skulder i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värden enligt not 13 uppgår till 46,1% (46,6%). Totala länestocken per 31 december uppgick till 493 821 tkr (466 456 tkr) och genomsnittsräntan i länestocken vid årets slut redovisas till 1,83 % (1,91 %).

Miljö

Miljöarbetet fortgår löpande inom bolaget. Bolaget är anslutet till allmännyttans energispar kampanj och vid val av leverantör eller underhållsåtgärd beaktas miljövalet. Under 2015 genomförde bolaget

en genomgripande energisparutredning. Med denna som utgångspunkt pågår arbetet kontinuerligt med åtgärds paket för respektive fastighet i syfte att minimera energiförbrukningen. Energispararbetet är ett flerårsprojekt som kommer att ge miljömässiga och ekonomiska vinster på sikt. Åtgärder på fastigheterna utförs utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta och inkluderar upprätthållande av uppnådda energieffekter.

Avfallshanteringen Östra Skaraborg (AÖS) har under 2016 fastslagit takten för införande av matavfallssortering inom flerbostadshus och därmed har bolaget påbörjat denna process. För att lyckas med införandet har Ida Willén projektanstälts för att arbeta med information och implementering. Vid årsskiftet var matavfallshanteringen införd i områdena Gumsen, Grönelund, Centrum och Floby med lyckat resultat. Mottagandet från hyresgästerna har varit övervägande positivt och graden återvunnet matavfall har överträffat prognos. Alla våra bostadsområden skall sortera matavfall före halvårsskiftet 2017.

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. Kapital-

bindningstiden 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	35 682 621 kronor
årets vinst	6 274 616 kronor
disponeras så att	
utdelning sker till ägaren med	61 640 kronor
i ny räkning överförs	41 895 597 kronor

Styrelsen för Falköpings Hyresbostäder AB, har föreslagit att årsstämman 2017 beslutar om en utdelning om 1,34 kr per aktie, totalt 61 640 kronor. Förslaget följer ägardirektivet som antagits av kommunfullmäktige i Falköpings kommun år 2016.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägaren med föreslaget belopp är försvarligt med hänsyn till de krav på både bolag och koncern som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn också till konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolaget har förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att följa investeringsplan.

Det ekonomiska resultatet för koncernen samt koncernens ekonomiska ställning och gjorda bokslutsdispositioner m.m. framgår av bifogad resultat- och balansräkning gällande för tiden 2016-01-01 till 2016-12-31.

FEM ÅRS UTVECKLING

Moderbolag

Per den 31 december

Fastighetsbestånd		2016	2015	2014	2013	2012	2011
Bostäder	Antal	1 912	1 882	1 882	1 879	1 825	1 825
Lokaler	Antal	97	95	95	95	95	92
Garage	Antal	589	583	583	582	570	570
P-Platser	Antal	689	666	666	666	611	611
Bostadsyta	Kvm	121 534	119 406	119 406	119 143	115 355	115 355
Lokalyta	Kvm	11 659	11 535	11 335	11 335	11 032	10 332
Uthyrning							
Outhyrda lägenheter	Antal	7	5	3	14	21	23
Hyrersbortfall bostäder	%	1,3	1,8	1,1	1,4	1,9	2,1
Hyrersbortfall lokaler	%	0,8	1,7	3,1	3,7	3,4	5,4
Antal flyttningar	Antal	305	378	386	429	443	455
Antal anställda							
Årsarbetskrafter	Antal	32	30	28	27	26	26
Nyckeltal, finansiella							
Balanslikviditet	%	166,8	102,4	39,5	62,9	81,6	151,6
Soliditet	%	11,7	11,1	11,3	9,2	10,4	12,5
Skuldsättningsgrad							
- jmf bokfört värde	%	88,5	89,0	87,0	94,7	91,2	95,0
- jmf verkligt värde	%	45,5	44,6	42,7	47,9		

SIFFRORNA 2016



RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	1	130 504	124 861	121 958	116 408
Övriga rörelseintäkter		1 590	2 060	2 107	2 558
		132 094	126 921	124 065	118 966
Fastighetskostnader					
Drift- och underhållskostnader	4	-59 586	-53 962	-58 406	-52 432
Fastighetsskatt		-1 920	-1 728	-1 765	-1 547
Övriga externa kostnader		-6 618	-7 606	-6 143	-7 521
Personalkostnader	6	-21 759	-20 009	-21 759	-20 009
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 420	-19 085	-18 650	-16 874
Övriga rörelsekostnader		-1	-178	-1	-178
		-106 304	-102 568	-106 724	-98 561
Rörelseresultat		25 790	24 353	17 341	20 405
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		143	171	1 238	1 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 227	-10 066	-10 227	-10 066
Resultat efter finansiella poster		15 706	14 458	8 352	11 818
Bokslutsdispositioner				-239	5 074
Skatt på årets resultat	11	-3 512	-3 235	-1 838	-3 774
Årets resultat		12 194	11 223	6 275	13 118

BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	12				
Programvaror		1 171	1 535	1 171	1 535
		1 171	1 535	1 171	1 535
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	544 023	487 762	502 504	449 435
Inventarier	14	2 514	2 161	2 486	2 125
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	30 830	38 609	30 191	38 609
		577 367	528 532	535 181	490 169
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16			2 803	2 803
Fordringar hos koncernföretag				0	30 400
Uppskjuten skattefordran	17	0	1 827	1 420	3 169
Övriga långfristiga fordringar		65	65	0	79
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	79	65	65
		65	1 971	4 288	36 516
Summa anläggningstillgångar		578 603	532 038	540 640	528 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Bränsle, vitvaror		215	228	215	228
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		385	276	385	268
Fordringar hos koncernföretag		500	0	22 728	1 600
Aktuella skattefordringar		1 941	3 182	1 669	3 097
Övriga fordringar		4 376	1 472	4 240	1 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 388	1 570	1 304	1 493
		8 590	6 500	30 326	7 789
Kassa och bank		30 678	41 248	27 105	32 899
Summa omsättningstillgångar		39 483	47 976	57 646	40 916
Summa tillgångar		618 086	580 014	598 286	569 136

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	21	4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/reservfond		25 979	25 597	17 349	17 349
		30 579	30 197	21 949	21 949
Fria reserver		44 705	33 935	35 682	22 636
Årets resultat		12 194	11 223	6 275	13 118
		56 899	45 158	41 957	35 754
Summa eget kapital		87 478	75 355	63 906	57 703
Obeskattade reserver				7 798	7 559
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		63	85	63	85
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	1203	0	0	0
		1266	85	63	85
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	491 965	463 821	491 965	463 821
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23	1 856	2 635	1 856	2 635
Leverantörsskulder		11 548	18 581	10 397	18 241
Övriga skulder		856	273	856	264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	23 117	19 264	21 445	18 828
		37 377	40 753	34 554	39 968
Summa eget kapital och skulder		618 086	580 014	598 286	569 136

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncern		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	15 706	14 458	8 352	11 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	16 398	19 240	18 629	17 030
Betald skatt	758	-3 042	1 338	-2 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 862	30 656	28 319	26 315
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten	13	-25	13	-25
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 331	-553	-23 965	-936
Förändring av kortfristiga skulder	-2 597	18 760	-4 635	18 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 915	18 182	-28 587	17 917
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-64 891	-74 066	-63 299	-73 959
Återbetalning av långfristiga fordringar	79	278	30 479	1 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 812	-73 788	-32 820	-72 210
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	30 000	80 000	30 000	80 000
Amortering av skuld	-2 635	-19 868	-2 635	-19 868
Utdelning	-72	-121	-72	-121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 293	60 011	27 293	60 011
Årets kassaflöde	-10 572	35 061	-5 795	32 033
Likvida medel vid årets början	41 248	6 185	32 899	867
Likvida medel vid årets slut	30 678	41 248	27 105	32 899

Tilläggsupplysningar

Utdrag ur årsredovisningen

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 attanskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar i form av dataprogram (fastighetssystem) som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och nyttjandeperioden som använts är 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Underhållsutgifter redovisas till större del som aktiverade utbyten eller förbättringar på komponenter. 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

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 BFNR 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. Utgiftersom 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 inbörden 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 BFVAR 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 utblir, 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 summaomsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder. Balanslikviditet definieras som summa omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Noter (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
1 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	114 205	110 590	114 205	110 590
Lokaler	17 191	16 597	8 645	8 144
Övrigt	2 573	2 487	2 573	2 487
Hyresbortfall bostäder	-1 338	-1 978	-1 338	-1 978
Hyresbortfall lokaler	-166	-139	-166	-139
Hyresbortfall övrigt	-296	-328	-296	-328
Avgår rabatter	-1 665	-2 368	-1 665	-2 368
	130 504	124 861	121 958	116 408
	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
4 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Fastighetsskötsel och städ	4 446	3 725	4 307	3 649
Reparationer	6 772	5 052	6 742	4 898
Underhållskostnader	18 843	16 656	18 623	16 099
Taxebundna kostnader	12 671	11 882	12 540	11 776
Uppvärmning	14 746	14 636	14 169	14 076
Övriga driftskostnader	2 108	2 011	2 025	1 934
	59 586	53 962	58 406	52 432
6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÄNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE				
			Moderbolaget och Koncernen	
			2016	2015
Medelantalet anställda				
Kvinnor			8	7
Män			24	23
			32	30
Lön, ersättningar och sociala kostnader				
Löner och andra ersättningar till styrelse och VD			1 075	1 024
Löner och andra ersättningar till övriga anställda			12 154	11 146
Pensionskostnader			1 294	1 213
Övriga sociala kostnader, inkl löneskatt			4 070	4 074
			18 593	17 457
Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 255 (1 966) tkr.				

Förmåner till styrelsen och ledande befattningshavare

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 106 (105) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 147 (139) 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 813 (780) 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	
	2016	2015	2016	2015
9 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader kreditinstitut	-9 153	-9 055	-9 153	-9 055
Kommunal borgensavgift	-1 073	-1 005	-1 073	-1 005
Räntekostnader övriga	-1	-6	-1	-6
	-10 227	-10 066	-10 227	-10 066
	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
11 Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-483	-503	-90	0
Förändring uppskjuten skatt	-3 030	-2 732	-1 748	-3 774
	-3 513	-3 235	-1 838	-3 774
	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
12 Immateriella anläggningstillgångar				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	1 820	1 117	1 820	1 117
Inköp	0	703	0	703
Utgående anskaffningsvärde	1 820	1 820	1 820	1 820
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-285	0	-285	0
Årets avskrivningar	-364	-285	-364	-285
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	-649	-285	-649	-285
Utgående balans	1 171	1 535	1 171	1 535
	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
13 Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde	835 391	800 692	778 451	743 817
Inköp	71 609	37 037	70 656	36 972
Försäljning/utrangeringar	-33	-2 338	-33	-2 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	906 967	835 391	849 074	778 451

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-303 229	-287 488	-289 062	-275 528
Årets avskrivningar	-19 793	-17 901	-17 586	-15 694
Försäljning/utrangeringar	32	2 160	32	2 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 990	-303 229	-306 616	-289 062
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-44 400	-44 400	-39 954	-39 954
Årets nedskrivningar	4 446	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 954	-44 400	-39 954	-39 954
Utgående redovisat värde	544 023	487 762	502 504	449 435
Taxeringsvärden byggnader	500 683	433 526	476 513	409 919
Taxeringsvärden mark	107 487	99 210	103 984	95 707
	608 170	532 736	580 497	505 626
Verkligt värde	1 070 151	999 985	1 006 704	935 905
Fem av bolagets fastigheter har 2016 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. 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	
	2016	2015	2016	2015
14 Inventarier, verktyg och installationer				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	17 824	17 620	17 127	16 964
Inköp	1 060	204	1 060	163
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 884	17 824	18 187	17 127
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 663	-14 763	-15 002	-14 107
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-707	-900	-700	-895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 370	-15 663	-15 702	-15 002
Utgående balans	2 514	2 161	2 485	2 125

Säkringsredovisning					
Motpart	Start	Slut	Ränta	Belopp	Marknadsvärde
Nordea/betala	2014-02-10	2023-01-30	2,88%	60 000	-9 194
Nordea/betala	2014-02-10	2024-01-30	2,93%	80 000	-13 351
Nordea/betala	2014-10-23	2021-06-30	1,38%	50 000	-2 810
Nordea/betala	2015-05-19	2022-06-30	0,99%	45 000	-1 611

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och semesterlöner	2 109	2 099	2 109	2 099
Upplupna sociala kostnader	1 173	1 134	1 173	1 134
Upplupna räntekostnader	1 180	1 083	1 180	1 083
Förskottbetalda hyror	14 507	9 348	13 001	9 095
Upplupen fastighetsskatt	1 902	1 727	1 748	1 578
Övriga upplupna kostnader	2 246	3 873	2 234	3 839
	23 117	19 264	21 445	18 828

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
25 Ställda Säkerheter				
Koncernen och moderbolaget				
Fastighetsinteckningar	101 909	101 909	101 909	101 909

Falköping den 15 mars 2017


Ulf Eriksson
Styrelseordförande


Inga Turin


Michael Kristiansson


Kent Mogsby


Maddelene Larsson
Vice styrelseordförande


Ingvar Arnoldsson


Fredy Neuman


Anders Johansson
VD

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder AB för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Lidköping den 17 mars 2017


Jonas Hjemqvist
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport till årsstämman i Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag

Org.nr: 556196-6275

Till fullmäktige i Falköpings kommun

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

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

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falköping 16/3 2017


Kerstin Allestam
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor


Anne-Mari Sahlström
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



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