



ÅRSREDOVISNING 2017



HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

Fem stora händelser 2017



Invigning och inflyttning
Plåtslagaren 19....sid 4

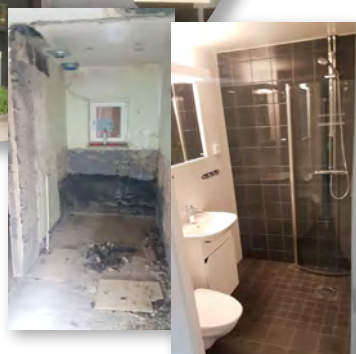


Greenlog växer fram...sid 5

Etta i Hyresgästföreningens
kundnöjdhetundersökning...sid 6



Stamreovering
Yxan 10 och 11



Hyresbostäders
Hyresgästkort
introduceras!



HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

2018

VD har ordet

Ett år med ”drag under galoscherna”!

Tiden går fort när man har roligt heter det och 2017 har bara susat iväg – och roligt har det varit!

Att vara med och förverkliga ett riktigt lyft i centrum med 24 nya, fräscha lägenheter och två nya attraktiva butiker i Falköping är verkligen roligt och fastigheten med sin speciella design har lyft centrum. Att sedan kommunen samtidigt gjort en rejäl ansiktslyftning av såväl Storgatan, Landbogatan samt Köttorget gör att Falköpings attraktivitet som handelsstad ökar.

När H&M och Cervera valde att etablera sig i Falköping och slog upp portarna den 25 oktober öste regnet ned och vi var nog många som trodde att vi skulle få stå ganska ensamma på det nya fina torget. Och vad skulle vi göra med de 800 tårtbitarna som vi beställt till kalaset? Men underskatta aldrig Falköpingsborna – när något stort händer så ställer vi upp och tårtbitarna gick åt i ett nafs och butikerna fick en öppningsdag som slog alla förväntningar.

För oss som ägare av bostadsfastigheter blev det nästan ännu roligare de sista dagarna i november då våra bostadshyresgäster började flytta in och ljuset började spridas i fönstren på kvällarna. Det är en fantastisk känsla att se när nya fastigheter tas i bruk och vi lyckats bostadsförsörja med ytterligare ett antal fina och attraktiva lägenheter.

Lika roligt och spännande har det varit att följa uppförandet av GreenLog. Vårt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg, uppför detta 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 ifrån till järnväg. Här var bygget inte helt klart 2017 men redan i februari 2018 kunde delar av anläggningen tas i bruk.

Var och en av dessa bägge satsningar är större än någon annan satsning som vi gjort i modern tid och det känns fantastiskt att kunna säga – vi gjorde det!

Utöver detta så har vi också gått vidare med våra stamreoveringar och nu är det de båda kvarteren Yxan 10 och 11 som pågår. Självklart håller vi också på med kontinuerliga underhållsarbeten.

2017 var också det året då vi uppdaterade vårt fibernät så att alla lägenheter nu har god tillgång till fiber för internet, TV och telefoni. Vi levererar Telia Öppet nät där våra hyresgäster numera fritt kan välja mellan olika tjänsteleverantörer.

Vi har under året projekterat och upphandlat byggandet av 22 nya lägenheter i kv. Plåtslagaren 38. Här kommer vi att göra bekantskap med en för oss ny byggentreprenör nämligen Byggteamet Ulricehamn AB vilka vi utsett att bygga dessa tvåvåningshus, närmsta granne till ”Gamla stan” i Falköping. Bygget kommer att påbörjas under början av 2018 och vi ser fram emot ett gott samarbete.

Stadsbyggnadskontoret har under året utlyst en markanvisningstävling för kv. Diamanten där cirka 80 lägenheter skall byggas i form av två punkthus. Glädjande nog är vi med i tilldelningsförfarandet och håller i skrivande stund på med några justeringar för att förhoppningsvis bli tilldelade markanvisningen. Tråkigt att inte fler aktörer vågar visa intresse för bostadsbyggande i Falköping. Tilläggas bör dock

att OBOS vunnit en annan tävling att bygga 170 lägenheter på Prästgårdsgårde vilket vi ser som mycket positivt.

Vi har under året startat upp med matavfallshantering i hela vårt bestånd. För att lyckas med detta har vi haft Ida Willén projektanställd och hon har lyckats utomordentligt med att informera i stort sett alla våra hyresgäster och resultatet blir minskade sopor och mer matavfall till biogas.

På personalsidan har det också skett förändringar. Vår tro-tjänare Inger Svanström har gått i pension och efter 46 års tjänst i bolaget. Inger saknas mycket men hon kunde inte helt slita sig så när vi undrade om hon ville ”sommarjobba” några veckor så tackade hon glatt Ja. Under året har vi rekryterat Malin Oskarsson till ekonomiavdelningen. Malin är en pigg och glad tjej och mycket kompetent och hon passar väl in i vårt glada gäng.

Så visst händer det mycket i vår koncern!



Det som jag nämnt ovan är ju ett axplock men hela tiden pågår ett idogt arbete med att förbättra, energispara, utveckla och göra bolaget så starkt som möjligt inför kommande stora satsningar. Detta arbete skulle dock inte vara möjligt om jag inte hade en så fantastisk och pålitlig personal som lägger både själ och hjärta i sitt arbete. Det är inte sällan som flitens lampa lyser en bra stund efter ordinarie arbetstids slut men samtidigt har vi också roligt och skrattar mycket tillsammans. Det är värdefullt med en så engagerad och intresserad personal. 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

Plåtslagaren 19 invigd

Invigningen av Nya Köttorget, och de nya butikerna på Plåtslagaren 19, den 25 oktober 2017 blev precis den folkfest vi på Hyresbostäder hoppades på! Det ösregnade... hållregnade... störtregnade... himlen öppnade sig, men köerna till H&M samt Cervera ringlade ändå långa och banden kunde klippas till Trumkårens trumvirvlar och fanfarer.

H&M:s personal med butikschef Vera Ahl Sandholm i spetsen dansade en invigningsdans iklädda senaste modet. Cerveras ägare Tommy Jansson hade rullat ut röda mattan och hade fina erbjudanden till de första kunderna. Hyresbostäders personal serverade 800 portioner tårta och Falköpings kommunalråd Karola Svensson klippte bandet.



Den 1 december flyttade även våra bostadshyresgäster in i lägenheterna som nås från den fina innergården. Hyresbostäder är stolta över att kunna erbjuda nya centrala bostäder till en rimlig hyra och att samtliga lägenheter är uthyrda per inflyttningsdagen!



GREEN LOG växer fram

FALKÖPING



Under maj 2017 togs första spadtagen till GreenLog och den 7 mars 2018 hölls den stora festliga invigningen av anläggningen som ytterligare sätter Falköping på kartan som ett logistiknav.

GreenLog är en omlastningscentral med lager där transporter på lastbil, tåg och containrar möts. GreenLog innehåller ett lager på cirka 9 000 m², en omlastningshall för lastbilar, sex

väderskyddade inlastningsportar och en kontorsbyggnad med alla faciliteter. Det unika och mest värdeskapande för logistikflödena är ändå tågomlastningshallen, cirka 200 meter lång, där ett tågset på nio vagnar kan köras in och lastas och lossas väderskyddat. I tågomlastningshallen möter lastbilar samt truckhantering mellan tåg, lastbil och lager upp tåget.

Den genomsyrande tanken med

anläggningen är att företag i Falköping och dess närhet ska få möjlighet att förändra sina logistikflöden och kunna importera och/eller exportera gods på ett ekonomiskt och miljövänligt bättre sätt.

Det är Fastighets AB Mösseberg som äger anläggningen GreenLog men verksamheten med hantering, omlastning och lagring av gods sköts enligt avtal av operatören TBN Sweden.

HV-dans uppträdde på invigningen



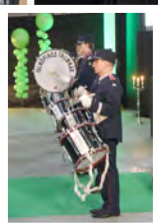
VD Anders Johansson intervjuar ägarna till logistikoperatören TBN Sweden under invigningen



Regionråd Johnny Magnusson klipper bandet som kom in med truck!



Entreprenören Logistic Contractor var givetvis med och firade



Falköpings Trumkår skötte fanfarerna

Showkanalen underhöll gästerna



Styrelseordförande Ulf Eriksson blir serverad av Viltmat



Hyresbostäders personal både servade och firade.

Sveriges nöjdaste hyresgäster?

Falköpings Hyresbostäder har landets mest nöjda kunder bland dem som är medlemmar i Hyresgästföreningen, det visar den senaste enkäten som Hyresgästföreningen har gjort.

Medlemmarna har fått svara på frågor om boendet, närmiljön, inflytande, trygghet och service. Inte helt överraskande har tvättstugan varit temat för en rad frågor. Magnus Elsing är förhandlingschef på Hyresgästföreningen Bohus/Älvsborg/Skaraborg och konstaterar att Falköpings Hyresbostäder dels har landets mest nöjda kunder hos medlemmarna, dels står för minst femton av de fastigheter i kommunen som enskilt får högst betyg i enkätundersökningen. Han tillägger att Hyresgästföreningen sedan tidigare är medveten om att bolaget håller hög kvalitet.

För oss på Hyresbostäder är det mycket viktigt att våra kunder är nöjda och trivs med sitt boende och den service vi erbjuder. Vi har i många år haft mycket höga kundnöjdhetstal men vi fortsätter ändå att försöka bli ännu bättre och vi gör därför kundnöjdhetsmätningar löpande och jobbar med handlingsplaner utifrån detta.

För våra egna kundnöjdhetsundersökningar använder vi Scandinfo (Origo group) som analysföretag. För att bättre kunna följa våra kunders förhoppningar och önskemål så har vi från hösten



2016 övergått till kontinuerlig mätning istället för att mäta vid ett tillfälle vartannat år. Detta innebär att vi numer frågar 1/12 av bostadshyresgästerna varje månad och får en direkt avstämning av våra kunder är nöjda med t.ex. förändringar vi gör.

Om tex en kund konstaterat att ett träd behöver beskåras kan vi åtgärda det med en gång efter att vi fått synpunkten. Vi besvarar också alla inkomna synpunkter under förutsättning att de inte lämnas anonymt. Detta gör att vi har en nära och snabb kontakt med våra kunder. I Scandinfos kundnöjdhetsmätning

ligger vi på andra plats i Sverige och det är vi mycket stolta över. Hela 86% av våra kunder är nöjda eller mycket nöjda med oss som hyresvärd. 56% av våra kunder är mycket nöjda medan snittet i Sverige är 40%. I kvarteret Gumsen som ligger mellan Folkets park och Ranten har vi otroliga 94% nöjda och mycket nöjda kunder. Att vi ligger så bra till bland våra kunder kan vi till mycket stor del tillskriva vår fantastiska personal som gör ett jättejobb och som är tillgängliga på såväl kontoret som ute i våra områden.

Radon – arbete mot nya gränsvärden

2020 skall alla bostäder i Sverige uppfylla strålsäkerhetsmyndighetens gränsvärden för radon – 200 Bq/m³. För att klara de nya gränsvärdena har bolaget under ett antal år jobbat hårt för att uppfylla dessa krav. Falköping ligger geografiskt i ett bälte av hög markradon och samtidigt har här tillverkat lättbetong som också har stora inslag av radonhaltigt material vilket gör att många av våra

fastigheter har för höga gränsvärden. Vi kan dock konstatera att våra intensiva arbeten med radonåtgärder har gett stor effekt och idag återstår endast sex fastigheter där vi ännu ej klarat gränsvärdena. I dessa sex fastigheter kommer vi under 2018 – 2020 sätta in helt nya ventilationsaggregat med värmeåtervinning. Då dessa genomgripande arbeten medför stora ingrepp och är svårt att göra med

kvarboende så passar vi samtidigt på att byta ut kök och badrum, komplettera med nya energisnåla fönster och nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Detta kan vi göra med stöd av de nya statliga bidragen för renovering av flerfamiljshus och innebär att när hyresgästerna efter en månad kan flytta in i en fräsch lägenhet med mycket god standard och med en luftkvalitet lika god som i nyproduktion.

Plåtslagaren 38

Nybyggnation mitt i Gamla stan



Vy från Nygatan

Mitt i centrala Falköping ligger en gammal parkeringsplats som under ett ganska stort antal år varit avstängd och söndergrävd för rör och fjärrvärme till några småhus som flera exploatörer försökt få sålda för att kunna starta ett byggprojekt. Senast i raden av exploatörer var Eksjöhus och när inte heller de lyckades sälja sitt projekt så kom tanken på att vi skulle ta över fastigheten och bygga med flerbostadshus istället. Detta var 2015. Innan vi kunde börja projektera för nybyggnad så måste en ny detaljplan tas fram och detta passade oss mycket bra eftersom vi då skulle börja bygga H&M-huset och behövde en etableringsyta för det bygget som ligger på granntomten.

Under 2017 började så en detaljplan bli klar och vi projekterade för en småskalig bebyggelse

på fastigheten Plåtslagaren 38. Eftersom Plåtslagaren 15 är en obebyggd grannfastighet som vi äger så fastighetsreglerade vi ihop dessa fastigheter och låter nybyggnationen även innefatta Plåtslagaren 15.

Med hjälp av arkitekt Johanna Rydin på LINK Arkitektur har vi nu tagit fram ritningsunderlag för 3 mindre tvåvåningshus med 4 lägenheter i varje samt ett lite längre tvåvåningshus utmed Nygatan. Sammanlagt blir det 22 nya lägenheter och intresset för dessa lägenheter är mycket stort redan innan spaden sats i jorden.

Efter det att vi bestämt utformningen så gick vi ut på en anbudsfrågan. Vi fick tyvärr bara in 2 anbud men det ena anbudet, lämnat av Byggteamet Ulricehamn AB, var mycket intressant och vi

beslutade gå vidare med dem för att se om vi kunde få ihop ekonomin så att projektet kunde genomföras. Med några smärre justeringar och med anpassning så att vi kunde få högst möjliga statliga investeringsbidrag så kunde vi till slut få ihop en kalkyl som håller och därmed starta upp byggprocessen.

I skrivandes stund väntar vi på bygglov och bygget planeras att sätta igång under februari 2018 för att vara helt klar i juni 2019.

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen och verkställande direktören för Falköpings Hyresbostäder AB, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017

Ägarförhållanden

Falköpings Hyresbostäder är ett helägt bolag till Falköpings kommun. Bolaget har ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Mösseberg.

Företaget har sitt säte i Falköping.

Information om verksamheten

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

Falköpings Hyresbostäder AB ska enligt direktiv från ägaren:

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

Verksamheten under 2017 har omfattat såväl förvaltning av bolagets befintliga fastigheter, som små och stora renoveringsprojekt samt nybyggnation.

Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar vid årsskiftet 1937 (1 912) bostadslägenheter. Dessa är främst lokaliserade inom centralorten men finns också i sju av kommunens andra tätorter.

Lokalerna i moderbolaget avser främst lokaler i vård-, service- och gruppboenden, vidare finns en restaurangverksamhet samt mindre lokaler i bostadsfastigheterna. Under 2017 färdigställdes nybyggnadsprojektet Plåtslagaren 19, med två större butikslokaler uppgående till 2 500 kvm. Bolaget tillhandahåller också garage och parkeringsplatser.

Falköpings Hyresfastigheter AB:s marknadsandel av hyresrätterna i kommunen uppgår till ca 39%. Det samlade marknadsvärdet av fastigheterna inom koncernen uppgår till 1 283 980 tkr medans det bokförda värdet uppgår till 648 837 tkr.

Bolaget är medlem i branschorganisationen SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

Det helägda dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg org.nr. 556000-5190 äger industrilokaler i Falköping samt Floby. Lokalytan uppgick vid årets utgång till 20 341 kvm och i början av 2018 tillträdde lokalerna i logistikanläggningen Greenlog om 12 949 kvm.

Fastighetsbestånd		2017	2016	2015	2014
Bostäder	Antal	1 937	1 912	1 882	1 882
Lokaler	Antal	99	97	95	95
Garage	Antal	601	589	583	583
P-Platser	Antal	701	689	666	666
Bostadsyta	Kvm	123 286	121 534	119 406	119 406
Lokalyta	Kvm	14 159	11 659	11 535	11 335
Uthyrning					
Outhyrda lägenheter	Antal	4	7	5	3
Hyrersbortfall bostäder	%	1,7	1,3	1,8	1,1
Hyresbortfall lokaler	%	1,4	0,8	1,7	3,1
Antal flyttningar	Antal	362	305	378	386

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknad

Under 2017 har det varit fortsatt stor efterfrågan både på bolagets bostäder och lokaler. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger liksom tidigare år på en mycket låg nivå. I slutet av året fanns enbart ett fåtal outhyrda lägenheter och efterfrågan har liksom de senaste åren varit betydligt större än utbudet. Ca 4 000 personer är registrerade i bolagets bostadskö, alla är dock inte aktivt bostadssökande. Det stora bostadsbehovet och efterfrågan gör att bolaget har planerat för nyproduktion av mer än 200 bostäder de närmsta fem åren.

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

Förhandlingarna gällande hyreshöjning per 1 april 2018 slutade med en överenskommelse om generell höjning med 12,50 kr/kvm. Vid standardhöjningar förhandlas hyreshöjningar för dessa separat.

Bolaget medverkar vid bomöten i de olika områdena samt vid möten med boinflytandekommittén. För att uppnå en god relation till kunderna och finnas nära hyresgästerna har bolaget valt att fortsätta sin satsning på områdeskontoren. Bolaget är mycket stolta över att under året kommit etta bland bolag med fler än 100 lägenheter i Sverige i Hyresgästföreningens egna kundnöjdhetsundersökning som genomförts bland deras medlemmar. Bolagets egna kundnöjdhetsundersökning visar även den på en fortsatt hög andel av nöjda kunder, hela 87%.

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

Förvärv och Byggnadsverksamhet

Nybyggnationen av Plåtslagaren 19 har färdigställts hösten 2017. Fastigheten består dels av bostäder, 24 stycken, och dels av två kommersiella butikslokaler som är uthyrda till H&M och Cervera. Samtliga bostäder är uthyrda vid årsskiftet. I samband med invigningen av fastigheten och Köttorget intill hölls en festlig invigningsce-

Göran Krantz områdesansvarig Gumsen



Hur länge har du jobbat som fastighetsskötare?

Jag har jobbat på Hyresbostäder i snart 28 år och jag tycker det är lika roligt att komma till jobbet nu som när jag började.

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

Jag stortrivs med mitt jobb, för att det aldrig blir tråkigt. Dagarna blir aldrig enformiga då det är varierande och omväxlande mellan arbetsuppgifter och man är både inne och ute under alla delar av året. Det bästa med jobbet är oavsett arbetsuppgifter att få träffa alla trevliga hyresgäster varje dag.

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

Det som är svårast är att få folk att källsortera rätt i återvinningsrummet.

Det mest utvecklande och spännande som har hänt under 2017?

Det som har varit spännande under året är att se hur det gått med energispararbetet i form av vattenspar, då detta både sparar på vatten, miljö och energi.

Vad ser du fram emot under 2018?

Att arbetet med energispararbetet ska fortsätta framåt och att Hyresbostäder ska få fler och nöjdare hyresgäster.

Vad tror du kan komma att hända på Hyresbostäder de närmaste 10 åren?

Jag tror att Hyresbostäder kommer att fortsätta att expandera genom att fortsätta bygga fler bostäder. Jag hoppas även på renoveringar på gamla Gumsen och att kunskapsglappet efter olika pensionsavgångar kan fyllas.

Vilken årstid gillar du bäst?

Jag gillar våren och vintern bäst men jag ser fram emot årstidsväxlingarna så som från vinter till vår och sommar till höst.

remoni tillsammans med Falköpings kommun och Aktiv Handel.

Bolaget förvärvade år 2015 fastigheten Plåtslagaren 38 mfl som har ett centralt läge i samma kvarter. Ny detaljplan har antagits, projektering inför nybyggnationen har skett under 2017 och byggstart av 22 lägenheter var i februari 2018.

I dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg har under 2017 drygt 41 000 kvm markyta förvärvats på Brogårdesområdet utmed västra stambanan för att kunna uppföra en lager- och omlastningscentral, Greenlog. Greenlog kommer att tas i bruk under februari 2018 och förväntas bidra till att stärka Falköpings ställning som Skaraborgs logistikcentrum, fler arbetstillfällen samt till en bättre miljö.

Underhåll

Planerade underhållsarbeten utförs fortlöpande inom bolagets fastigheter och bolaget lägger stor vikt vid att ta hand om fastighetsbeståndet. Bolaget upprättar en underhållsplan för de närmaste tre åren vilken revideras och uppdateras löpande för att kunna verka kostnadseffektivt och prioritera rätt bland de åtgärder som behöver göras. Underhållskostnaderna 2017 var högre än någonsin, 24 798 tkr, och 2018 budgeteras underhåll i samma nivå.

Med start under 2015 påbörjades ett projekt inom bolaget gällande energisparåtgärder. Det genomfördes en genomgripande energisparutredning vilket har resulterat i underhåll av och investeringar såsom belysning, undercentraler och klimatstyrning.

Under 2017 med fortsättning under början av

2018 har en större stamreovering och upprustning skett av fastigheterna Yxan 10 och 11. Totalt består dessa båda fastigheter av 76 lägenheter. Bolaget har erhållit renoverings- och energieffektiviseringsstöd för dessa åtgärder. Stödet förutsätter att viss energieffektivisering görs och att hyran rabatteras under sju års tid.

Andra underhållsarbeten som har genomförts 2017 är relining av avlopp på Träsnidaren 1, fasadarbeten på Gumsen 1 och 4 och insättning av nya fönster och balkongdörrar på Plommonet 7.

Med start under 2018 har ett stort radon/FTX-projekt påbörjats på området Wetterlin och i samband med detta kommer även standardhöjande åtgärder att utföras. Första fastigheten är Ploggen och totalt omfattas 340 lägenheter av dessa åtgärder. Bolaget har ansökt om renoverings- och effektiviseringsstöd även för dessa projekt.

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

Personal och organisation

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

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



Styrelsen för Falköpings Hyresbostäder AB

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Falköpings kommun för tiden från den ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättas intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige utser bland ledamöterna ordförande och en vice ordförande.

Ledamöter

Ulf Eriksson, ordf.

Maddelene Larsson, vice ordf.

Fredy Neuman, andre vice ordf.

Michael Kristiansson

Kent Mossby

Ingvor Arnoldsson

Inga Turin

Suppleanter

Bengt Lundqvist

Christopher Münch

Sture Olsson

Conny Persson

Ann-Kristin Bergström Svahn

Hillevi Wallgren

Arne Ålebring

Under 2017 har sex stycken styrelsemöten ägt rum. Viktiga frågor under året har varit beslut om nyproduktion och större renoveringar samt antagande av ny finanspolicy. Beslut har även tagits gällande inlösen av 91 stycken minoritetsandelar i Fastighets AB Mösseberg.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Falköpings kommun har en positiv befolkningsutveckling och efterfrågan på bostäder är fortsatt stor och vakansgraden har liksom de sista åren varit låg. Som bostadsbolag ser vi ljus på framtiden och kan med försiktighet delta i utbyggnaden av kommunen.

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

De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av el, vatten och sophämtning. Tillsammans med kostnaderna för värme uppgår de till cirka 50% av de totala driftskostnaderna, förändring i taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Bolaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, vatten samt elförbrukning.

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

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

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

Miljö

Inom bolaget pågår ett fortlöpande miljöarbete. Bolaget är anslutet till Allmännyttans energisparkampanj och vid val av leverantör eller underhållsåtgärd beaktas miljövalet. Arbete pågår kontinuerligt med åtgärds paket i syfte att minimera energiförbrukningen för bolagets fastigheter. Energisparprojektet är ett flerårsprojekt med åtgärder som genomförs på fastigheterna utförs utifrån bedömd ekonomisk och miljömässig nytta. Vid nybyggnation och renoveringsprojekt beaktas miljöeffekter redan i projekteringen.

Under 2017 avslutades projektet med matavfallssortering vilket har mottagits positivt även hos bolagets hyresgäster. Genom matavfallssorteringen ökas återvinningen och bolagets hyresgäster har inte drabbats av höjda avgifter.

Resultat och ställning (tkr)

Koncernen	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	135 210	132 094	126 921	126 230
Resultat efter finansiella poster	17 600	15 707	14 458	19 015
Balansomslutning	785 207	618 086	580 014	490 042
Soliditet %	12,9%	14,2%	12,9%	13,1%
Avkastning på eget kapital %	17,4%	18,0%	19,2%	29,6%
Medelantal anställda	32	32	30	28

Moderbolaget	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	127 252	124 065	118 966	118 307
Resultat efter finansiella poster	14 643	8 352	11 818	16 200
Balansomslutning	649 713	598 286	569 136	482 225
Soliditet %	12,5%	11,7%	11,2%	11,3%
Avkastning på eget kapital %	18,0%	11,9%	18,6%	29,7%
Medelantal anställda	32	32	30	28

Ekonomi

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 14 643 tkr för räkenskapsåret 2017 och koncernens resultat uppgår till 17 600 tkr.

Uthyrningsgraden har liksom tidigare år varit god, med låg vakansgrad, och bolagets hyresintäkter har ökat jämfört med föregående år. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter i relation till totala hyresintäkter för bostäder utgör 1,7% varav en stor del kan förklaras av omflyttningar och hyresbortfall som bolaget haft i samband med stamreivering av fastigheterna Yxan 10 och 11.

Bolagets driftnetto är lägre än föregående år vilket främst kan förklaras av betydligt högre underhållskostnader. Dessa underhållskostnader är främst kopplade till fastigheterna Yxan 10 och 11. Men både uppvärmningskostnaderna och de taxebundna kostnaderna är lägre än föregående år och de tidigare energisparåtgärderna börjar därmed ge effekt.

I bolagets resultat återfinns även en återföring av tidigare nedskrivningar samt en lösen av swap. Återföring av nedskrivningar är kopplad till både värdeuppgång och avskrivningar enligt plan vilket påverkar det bokförda värdet.

Uppfyllelse av ekonomiska mål i ägardirektivet

Ägardirektivet är oförändrat från 2016 och i detta har Falköpings kommun ställt upp ekonomiska mål för bolaget.

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

Per den 31 december 2017 uppgår den totala lånestocken i koncern till 620 316 tkr och genomsnittlig ränta i lånestocken uppgår till 1,35% att jämföra med 2016-12-31 då den uppgick till 1,83%. Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgår till 84,4% (85,9%). Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas beräknade verkliga värde enligt not 13 uppgår till 48,3% (46,1%) och för bolaget 43%.

Direktavkastningen för bolaget uppgår till 4% och avkastningen på eget kapital till 18%. Därmed är samtliga ekonomiska mål som ställs i ägardirektivet uppfyllda.

Fastighetsvärdering

Under 2014-2016 värderades ca fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Övriga värderingar utfördes av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Under 2017 har värderingen enbart skett av en intern

värderingsman. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden.

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

Förändringar av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	25 979	56 899	87 478
Utdelning			-62	-62
Inlösen av minoritetsaktier			-92	-92
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-5 015	5 015	0
Årets resultat			13 615	13 615
Belopp vid årets utgång	4 600	20 964	75 375	100 939

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	35 683	6 275	63 906
Disposition enligt beslut av årets årsstämma			6 275	-6 275	0
Utdelning			-62		-62
Årets resultat				16 518	16 518
Belopp vid årets utgång	4 600	17 349	41 896	16 518	80 363

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel(kronor):

balanserad vinst	41 895 596 kronor
årets vinst	16 517 682 kronor
	58 413 278 kronor

disponeras så att

till aktieägare utdelas (1,51 kr/aktie)	69 460 kronor
i ny räkning överföres	58 343 818 kronor
	58 413 278 kronor

Förslaget följer ägardirektivet som antagits av kommunfullmäktige i Falköpings kommun år 2016.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagsla-

gen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på både bolag och koncern som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, kon-

solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolaget har förmåga att fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och möjlighet att följa investeringsplan.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Kenneth Pettersson områdesansvarig Wetterlin

Hur länge har jobbat som fastighetsskötare?

Jag har jobbat på Hyresbostäder som områdesansvarig Wetterlin sen 2004. Innan det var jag på ett industriföretag mellan 95 och 04 och där jag arbetade med fastighet- och industri underhåll.

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

Jag trivs jättebra på Hyresbostäder och det beror på att arbetet är varierat, man vet aldrig vad som kommer hända närmast, helt plötsligt kan det komma in ett jobb akut och det gör att det aldrig blir tråkigt.

Det bästa med jobbet får jag nog ändå säga är kontakten som man får med alla hyresgäster.

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

Det måste vara ett ordentligt avloppsstopp, då det snabbt blir otrevligt. Detta för att man inte kan lösa och påverka situationen själv, utan måste be om hjälp.

Det mest utvecklande och spännande som har hänt under 2017?

Det mest spännande är HM-huset har blivit färdigt och hyresgäster har flyttat in och att det är bestämt att lägenheterna på Wetterlins-området ska renoveras.



Vad ser du fram emot under 2018?

Att det kommer att finnas nyrenoverade och fräscha lägenheter på Wetterlinsområdet och att efterfrågan på lägenheter fortfarande är stor i Falköping så att lägenheterna är uthyrda, vilket kan leda till mer nyproduktion av lägenheter.

Vad tror du kan komma att hända på Hyresbostäder de närmaste 10 åren?

Att fler nyproduktioner och renoveringar kommer att ske och att Hyresbostäder blir av med stor kunskap pga. pension.

Vilken årstid gillar du bäst?

Den bästa årstiden är vår och sommar för då är det trevligast att jobba ute och hyresgästerna är trevliga och på bra humör, vilket leder till att även jag blir på bra humör.



SIFFRORNA 2017

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	2	133 545	130 504	124 992	121 958
Övriga rörelseintäkter		1 665	1 590	2 260	2 107
		135 210	132 094	127 252	124 065
Fastighetskostnader					
Drift- och underhållskostnader	5	-64 749	-59 586	-63 358	-58 406
Fastighetsskatt		-1 878	-1 920	-1 723	-1 765
Övriga externa kostnader		-6 238	-6 618	-5 813	-6 143
Personalkostnader	7	-21 777	-21 759	-21 776	-21 759
Avskrivningar och nedskrivningar av materi- ella och immateriella anläggningstillgångar		-10 659	-16 420	-8 343	-18 650
Övriga rörelsekostnader		0	-1	0	-1
		-105 301	-106 304	-101 013	-106 724
Rörelseresultat		29 909	25 790	26 239	17 341
Resultat från finansiella investeringar					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91	143	199	1 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 400	-10 227	-11 795	-10 227
Resultat efter finansiella poster		17 600	15 706	14 643	8 352
Bokslutsdispositioner				6 651	-239
Skatt på årets resultat	11	-3 985	-3 512	-4 776	-1 838
Årets resultat		13 615	12 194	16 518	6 275

BALANSRÄKNING

Tillgångar (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar	12				
Programvaror		807	1 171	807	1 171
		807	1 171	807	1 171
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	648 837	544 023	607 191	502 504
Inventarier	14	2 933	2 514	2 680	2 486
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	86 010	30 830	14 024	30 191
		737 780	577 367	623 895	535 181
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18			2 895	2 803
Uppskjuten skattefordran	23	0	0	0	1 420
Andra långfristiga värdepappersinnehav		65	65	65	65
		65	65	2 960	4 288
Summa anläggningstillgångar		738 652	578 603	627 662	540 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Bränsle, vitvaror		182	215	182	215
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		1 720	385	511	385
Fordringar hos koncernföretag		250	500	250	22 728
Aktuella skattefordringar		1 845	1 941	1 802	1 669
Övriga fordringar		12 263	4 376	2 098	4 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 968	1 388	2 968	1 304
		19 046	8 590	7 629	30 326
Kassa och bank		27 327	30 678	14 239	27 105
Summa omsättningstillgångar		46 555	39 483	22 050	57 646
Summa tillgångar		785 207	618 086	649 712	598 286

Eget kapital och skulder (tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
EGET KAPITAL					
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Övrigt tillskuttet kapital/reservfond		20 964	25 979	17 349	17 349
		25 564	30 579	21 949	21 949
Annat eget kapital/balanserat resultat		61 760	44 705	41 896	35 682
Årets resultat		13 615	12 194	16 518	6 275
		75 375	56 899	58 414	41 957
Summa eget kapital		100 939	87 478	80 363	63 906
Obeskattade reserver				1 147	7 798
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		41	63	41	63
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	4 565	1 203	3 356	0
		4 606	1 266	3 397	63
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	616 013	491 965	521 663	491 965
		616 013	491 965	521 663	491 965
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24	4 303	1 856	303	1 856
Leverantörsskulder		33 929	11 548	17 813	10 397
Övriga skulder		315	856	315	856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	25 102	23 117	24 711	21 445
		63 649	37 377	43 142	34 554
Summa eget kapital och skulder		785 207	618 086	649 712	598 286

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	17 600	15 706	14 643	8 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	10 637	16 398	8 321	18 629
Betald skatt	-526	758	-132	1 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27 711	32 862	22 832	28 319
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten	33	13	33	13
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 552	-3 331	22 829	-23 965
Förändring av kortfristiga skulder	23 824	-2 597	10 143	-4 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 305	-5 915	33 005	-28 587
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-170 708	-64 891	-96 694	-63 299
Återbetalning av långfristiga fordringar	-92	79	-92	30 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170 800	-64 812	-96 786	-32 820
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	128 351	30 000	30 000	30 000
Amortering av skuld	-1 856	-2 635	-1 855	-2 635
Utdelning	-62	-72	-62	-72
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	126 433	27 293	28 083	27 293
Årets kassaflöde	-3 351	-10 572	-12 866	-5 795
Likvida medel vid årets början	30 678	41 248	27 105	32 899
Likvida medel vid årets slut	27 327	30 678	14 239	27 105

Tilläggsupplysningar

Utdrag ur årsredovisningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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 säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Dessa ränteswappar som effektivt säkrar 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 pensionsskulden till det belopp som erhålls från KPA.

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

Skatt

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

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.

Intäkter

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

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt

kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade 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 justerat eget kapital.

Antal anställda definieras som medelantal anställda under räkenskapsåret.

Noter (tkr)	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
2 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	116 899	114 205	116 899	114 205
Lokaler	18 107	17 191	9 553	8 645
Övrigt	2 615	2 573	2 615	2 573
Hyresbortfall bostäder	-1 876	-1 338	-1 876	-1 338
Hyresbortfall lokaler	-75	-166	-75	-166
Hyresbortfall övrigt	-279	-296	-279	-296
Avgår rabatter	-1 844	-1 665	-1 844	-1 665
	133 545	130 504	124 992	121 958
	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
5 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Fastighetsskötsel och städ	4 704	4 446	4 693	4 307
Reparationer	6 264	6 772	6 069	6 742
Underhållskostnader	25 233	18 843	24 798	18 623
Taxebundna kostnader	12 228	12 671	12 100	12 540
Uppvärmning	14 313	14 746	13 771	14 169
Övriga driftskostnader	2 017	2 108	1 928	2 025
	64 749	59 586	63 359	58 406
7 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE			Moderbolaget och Koncernen	
			2017	2016
Medelantalet anställda				
Kvinnor			8	8
Män			24	24
			32	32
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör			1 142	1 075
Löner och andra ersättningar till övriga anställda			12 576	12 407
			13 718	13 482
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör			271	239
Pensionskostnader för övriga anställda			1 031	1 055
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal			4 218	4 070
			5 520	5 364
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader			19 238	18 846
Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 079 (2 255) tkr.				

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-322 989	-303 228	-306 616	-289 062
Årets avskrivningar	-21 345	-19 793	-19 090	-17 586
Försäljning/utrangeringar	0	32	0	32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 334	-322 990	-325 706	-306 616
Akkumulerade nedskrivningar				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-39 954	-44 400	-39 954	-39 954
Återförda nedskrivningar	11 940	4 446	11 940	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 014	-39 954	-28 014	-39 954
Utgående redovisat värde	648 837	544 023	607 192	502 504
Verkligt värde	1 283 980	1 070 151	1 214 277	1 006 704

Under 2014-2016 värderades ca fem av bolagets fastigheter per år av en utomstående värderingsman. Övriga värderingar utfördes av intern värderare och värderingen som gjorts internt har stämt väl överens med den utomstående värderingen. Under 2017 har värderingen enbart skett av en intern värderingsman. Värderingen har utförts med stöd av analysverktyget Datscha vilket är ett vedertaget värderingsverktyg på marknaden. Värderingen är gjort utifrån avkastningsmetod vilken är baserad på en evighetskapitalisering av framtida marknadsmässiga driftnetton. Nuvärdesberäkningen har gjorts utifrån ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
14 Inventarier, verktyg och installationer				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	18 884	17 824	18 188	17 127
Inköp	1 309	1 060	1 023	1 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 193	18 884	19 211	18 187
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 371	-15 663	-15 702	-15 002
Årets avskrivningar	-889	-707	-829	-700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 260	-16 371	-16 531	-15 702
Utgående balans	2 993	2 513	2 680	2 486

24 Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Koncernen, moderbolaget

Lånen förlängs successivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga. Nya lån upptas utan amortering i moderbolaget och lån upptagna före 2015 amorteras 2% årligen. Nya lån i dotterbolaget amorteras med 4% årligen.

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skuld kreditinstitut	600 013	491 512	521 663	491 512
Summa	600 013	491 512	521 663	491 512

Lånestruktur och räntebindningstid

	Koncernen			Moderbolaget		
	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp	Snittränta %	Andel lån %	Lånebelopp
			2017			2017
Rörligt	-0,25	25,74	159 669	-0,22	24,90	129 969
2018	3,03	4,47	27 706	3,03	5,31	27 706
2020	0,43	21,60	133 986	0,49	20,88	108 986
2021	1,47	13,75	85 305	1,47	16,34	85 305
2022	1,17	14,29	88 650	1,40	8,62	45 000
2023	3,29	7,25	45 000	3,29	8,62	45 000
2024	3,34	12,90	80 000	3,34	15,33	80 000
	1,20	100	620 316	1,35	100	521 966

Outnyttjad checkräkningslimit uppgår till 40 000 tkr (10 000 tkr) i koncernen varav moderbolaget 30 000 tkr (10 000 tkr)

Derivat och finansiell riskhantering

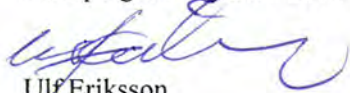
Företaget använder räntederivat för räntesäkring. Säkringsredovisning tillämpas vid värderingen. Säkringsredovisning tillämpas eftersom det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Säkringsförhållandet förväntas 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	Start	Slut	Ränta	Belopp	Marknadsvärde
Nordea/betala	2014-02-10	2023-01-30	2,88%	45 000	-5 527
Nordea/betala	2014-02-10	2024-01-30	2,93%	80 000	-11 455
Nordea/betala	2014-10-23	2021-06-30	1,38%	50 000	-2 144
Nordea/betala	2015-05-19	2022-06-30	0,99%	45 000	-1 245
					-20 371


	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna löner och semesterlöner	2 150	2 109	2 150	2 109
Upplupna sociala kostnader	1 203	1 173	1 203	1 173
Upplupna räntekostnader	704	1 180	704	1 180
Förskottbetalda hyror	14 220	14 507	14 032	13 001
Upplupen fastighetsskatt	1 756	1 902	1 756	1 748
Övriga upplupna kostnader	5 069	2 246	4 868	2 234
	25 102	23 117	24 711	21 445
29 Ställda Säkerheter				
Koncernen och moderbolaget			2017	2016
För egna skulder				
Fastighetsinteckningar			101 909	101 909
30 Eventualförpliktelser				
Koncernen och moderbolaget			2017	2016
För egna skulder				
Borgensförbindelse Fastigo			257	240


Falköping den 14 mars 2018



Ulf Eriksson
Ordförande

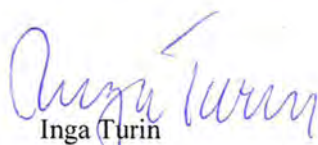

Maddelene Larsson

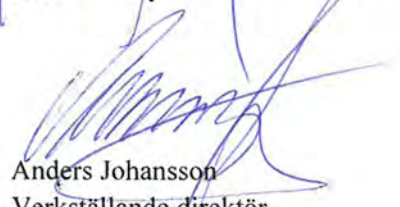

Ingvor Arnoldsson


Fredy Neuman

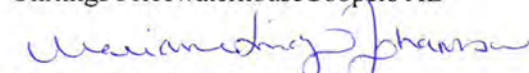

Michael Kristiansson


Kent Mossby


Inga Turin


Anders Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marianne Lindgren Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

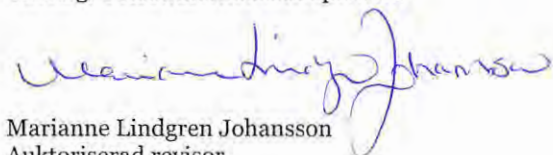
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Skövde den 20 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marianne Lindgren Johansson
Auktoriserad revisor

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

Till fullmäktige i Falköpings kommun

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

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

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


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

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

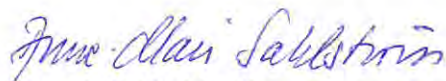
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Falköping 14/3 2018



Kerstin Allestam
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor



Anne-Mari Sahlström
av kommunfullmäktige i Falköping
utsedd lekmannarevisor

Bilaga: granskningsredogörelse







HYRESBOSTÄDER
FALKÖPING

www.hyresbo.se

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

© 2015 HYRESBOSTÄDER FALKÖPING. ALL RIGHTS RESERVED.