

ÅRSREDOVISNING 2015

AllboHus Fastighets AB

Org nr: 556519-5236

Räkenskapsår: 2015-01-01 – 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AllboHus Fastighets AB, org. nr 556519-5236, lämnar denna årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

AllboHus Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och dotterbolag till Alvesta Kommunföretag AB, org.nr 556696-1602, som till 100 % ägs av Alvesta kommun.

Ansvar och uppgifter

Som allmännyttigt bostadsföretag är vårt uppdrag reglerat i både aktiebolagslag och i speciallagstiftning för allmännyttan, i vilken det finns regleringar kring affärsmässighet i kombination med samhällsnytta.

Bolagets verksamhet består av följande huvuddelar:

- Förvaltning av egna bostäder och lokaler.
- Förvaltning av kommunala fastigheter.
- Nyproduktion av lägenheter och lokaler för eget och kommunens behov.
- Lokalvård och grönyteskötsel för egna fastigheter och externa uppdragsgivare, främst Alvesta kommun.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	238 243	233 498	228 211	181 437
Resultat före bokslutsdisp.	- 17 538	4 220	12 622	5 061
Årets resultat	- 13 919	987	8 516	4 768
Balansomslutning	1 096 792	1 052 781	1 050 453	1 009 127
Nettoinvestering	92 373	42 419	45 872	281 279
Soliditet %	8,2	9,9	9,7	9,2
Medelantalet årsanställda	92	91	88	84
Antal bostäder	1830	1 835	1 868	1 857
Antal lokaler	241	293	291	296
Yta kvm bostäder	115 209	115 569	117 057	116 499
Yta kvm lokaler	116 810	117 965	114 304	115 293

Nyckeltalen för 2012 har inte räknats om enligt K3.

Verksamhetsåret 2015

Uthyrningsläget

Under hela 2015 har efterfrågan på bostäder fortsatt varit mycket stor. De fåtal vakanser som förekommit under året har företrädesvis varit av mycket kortvarig natur. Vid årsskiftet fanns 4 lediga lägenheter. Det råder brist på lägenheter i alla storlekar. Bristen är störst i Alvesta tätort, men förekommer i hela beståndet.

Även på lokalsidan har uthyrningen varit bra under 2015. Vid årsskiftet finns dock ett antal vakanta lokaler. Konkurrensen med såväl köpcentra som med näthandel synes bli allt tuffare för våra butiker.

Integration

Bolaget känner av ett allt starkare tryck avseende boende från personer som nyligen fått uppehållstillstånd i Sverige. I ett läge då det saknas lediga lägenheter, tenderar detta att leda till att allt för många personer bor i lägenheter som egentligen är allt för små för deras behov. Detta är problematiskt ur flera aspekter, dels ökar slitage och vattenförbrukningen i dessa lägenheter, dels försvåras integrationen. Ur bolagets synpunkt innebär dessa omständigheter ett behov av höjda hyror för att täcka kostnader för ökad förbrukning och ökat slitage. En allvarigare konsekvens är att om allt för många bor i en lägenhet kan hälsorisker uppstå till följd av t ex underdimensionerad ventilation.

AllboHus fortsätter i samarbete med ABF, Migrationsverket och Kommunen sitt arbete med att förbättra integrationen i våra bostadsområden.

Ny-, om- och tillbyggnad

Högåsängen

2015 påbörjades byggnationen av totalt 36 st nya lägenheter på Högåsängen i Alvesta. Kvarteret kommer att uppföras i tre huskroppar om 12 lgh/huskropp. Alla lägenheter kommer att ha två separata uteplatser där lägenheterna i markplan har terrass på fram och baksidan medan plan 2 får uteplats i form av balkong och stor terrass ovan lägenheternas förråd. Inflyttning är våren 2016 (24 lägenheter) samt hösten 2016 (12 lägenheter).

LSS-lägenheter

Under sommaren 2015 påbörjades byggnationen av 12 st LSS-lägenheter på Taggvägen i Alvesta. Huset byggs i massivt trä och uppfyller kraven för passivhusstandard. Byggnaden uppförs i två våningsplan med 6 st lägenheter på varje våning med tillhörande personalutrymmen. Huset beräknas vara färdigställt under april 2016.

Aringsås förskola

Ombyggnaden av Aringsås förskola i Alvesta färdigställdes under sommaren 2015. Då kunde åtta avdelningar öppna i helt nyrenoverade lokaler. Även utemiljön sågs över och upprustades med nya lekredskap och spännande utemiljöer. All ventilation, värme och el är utbytt liksom samtliga fönster. Ett helt nytt tillagningskök byggdes också.

Solceller

En helt unik solcellsanläggning installerades på Alvestas kommunhus. Anläggningen fungerar som solavskärmning med dubbelsidiga solcellspaneler. Det är Sveriges första anläggning med dubbelsidiga paneler. Solavskärmningen förbättrar inomhusklimatet och samtidigt produceras klimatsmart el till kommunhuset.

Vislandaskolan

Under året har Vislandaskolan renoverats och byggts till med bland annat helt nya lokaler för kemi och fysikundervisning.



Köp och försäljning av fastigheter

Under året har bolaget förvärvat två tomter på öster i Alvesta, Muren 1 och Staketet 1. Under året har totalt två fastigheter avyttrats, Såningsmannen 9 och 11 med fyra lägenheter på öster i Alvesta samt Spåningslanda 4:4, bebyggd med en äldre mangårdsbyggnad.

Organisation och personal

Under 2015 har bolaget genomfört ett intensivt arbete med fokus på medarbetarskap och grupputveckling. I återkommande mätningar kan vi följa de olika gruppernas utveckling, vilka i flera fall visar på stora positiva framsteg.

Under senhösten valde Alvesta Kommun att säga upp det parkskötselavtal som tecknades i samband med den verksamhetsövergång som skedde 2012 då AllboHus Fastighets AB tog över personal och uppdrag från kommunen.

Under hösten 2015 beslutades att en central HR-funktion skall inrättas under första delen av 2016.

Sjukfrånvaron har ökat till 5,01 (4,92) % av den ordinarie arbetstiden, vilket är 13,02 (12,79) dagar per årsanställd. Andelen av den totala sjukfrånvaron som avser 60 dagar eller mer är 40,13 (20,14) %. Ökningen av sjukfrånvaron beror till stor del på flera långtidssjukskrivningar.

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -17,5 (4,2) mkr. Årets resultat efter skatt uppgår till -13,9 (1,0) mkr.

Nettoomsättningen uppgår till 238,2 (233,5) mkr varav hyresintäkter 214,7 (211,9) mkr och övriga intäkter 23,5 (21,6) mkr. Förändringen av hyresintäkterna beror främst på nytillkomna lokalhyresintäkter, men innehåller även en ökad kostnad för outhyrda kommersiella lokaler.

Till följd av ett klimatmässigt mildt år har resultatet påverkats positivt av lägre kostnader för elförbrukning, uppvärmning och snöröjning. Fortsatt låga räntenivåer samt engångsintäkt vid försäljning av fastigheter har också påverkat resultatet positivt. Ökade kostnader för vattenförbrukning, vattenskador och sanering påverkar dock resultatet negativt.

Finansiella kostnader uppgår till 25,5 (29,6) mkr, varav borgensavgift 4,3 (4,3) mkr. Kommunal borgen finns för hela låneskulden som är 927 (867) mkr. Genomsnittlig ränta, inklusive borgensavgift på 0,5 %, uppgår till 2,85 (3,4) %.

Årets resultat har belastats med nedskrivning av två fastigheter med 34,4 (4,8) mkr till följd av att beräknat verkligt värde understiger bokfört värde.

Framtid

AllboHus Fastighets AB upplever en fortsatt mycket hög efterfrågan på bostäder och ur det perspektivet är tillskottet av totalt 48 nya lägenheter på Taggvägen och Högåsängen i Alvesta med inflyttning 2016 mycket positivt.

Bolaget har sedan slutet av 2015 ett nytt ägardirektiv där kravet på att nyproducera lägenheter är tydligt. Den absolut största utmaningen är att producera bostäder till en kostnad som medger hyresnivåer som uppfattas som rimliga.

Med den lagstiftning som råder sedan 2011 för allmännyttiga kommunala bostadsbolag och nya redovisningsregler från 2014 (K3) så har förutsättningarna för detta drastiskt minskat.

Dagens regelverk kräver att en investering i princip bär sina egna kostnader från år ett. I de fall vi bygger nytt måste således produktionskostnader och hyresnivå korrespondera så att vi lyckas hyra ut samtliga lägenheter utan att drabbas av vakanser. Skulle vi inte lyckas hyra ut samtliga lägenheter, eller tvingas hyra ut till hyror som inte bär produktionskostnaden så drabbas bolaget av krav på nedskrivning av den aktuella fastigheten.

Detsamma gäller när vi renoverar i det äldre beståndet. Om vi då inte lyckas förhandla upp hyrorna till en nivå som bär renoveringskostnaden så kommer nedskrivningskravet bli tydligt även i dessa projekt.

Samtidigt finns en uppenbar risk att drabbas av vakanser om hyran höjs för mycket. Med den soliditet bolaget redovisar finns inget utrymme att fatta beslut om investeringar som riskerar att leda till nedskrivningar.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'M. Te' with a large flourish, and there are additional initials 'M' and 'Te' written below it.

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Alvesta kommun.

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Årsstämma har hållits den 29 april 2015.

Styrelsen under räkenskapsåret

Fram till ordinarie årsstämma den 29 april 2015 har styrelsen bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter: ordf. Mikael Johansson (m), v. ordf. Jan-Erik Svensson (aa), Matz Athley (m), Monika Pihl (c) samt Bertil Olsson (s) t o m januari 2015.

Suppleanter: Herbert Gränfors (fp), Björn Tisjö (m), Kent Mandorff (mp), Edina Maslac (s) och Isabel Barindelli (aa).

Från ordinarie årsstämma den 29 april 2015 har styrelsen bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter: ordf. Tommy Mases (s), v. ordf. Mikael Johansson (m), Edina Maslac (s), Mats Nilsson (c) samt Tommy Evertsson (aa).

Suppleanter: Erik Olofsson (s), Anders Herwin (c), Fredrik Grengby (mp), Anders Johansson (m) och Ulf Larsson (fp).

Fredrik Grengby har under januari 2016 avregistrerats som suppleant.

Personalrepresentanter: Inger Henriksson (Vision) och Johan Andreasson (Kommunal).

Suppleanter: Miriam Sjöden Fransson (Vision) och Peter Lindberg (Kommunal).

Under januari 2016 har Johan Andreasson ersatts av Patrik Rosén (Kommunal) som personalrepresentant och Peter Lindberg ersatts av Lennart Bremark (Kommunal) som suppleant.

VD: Magnus Fransson.

Vice VD: Karl-Olov Rydå

Auktoriserade revisorer: Thomas Olofsson, Ernst & Young AB, med Åke Andersson som suppleant.

Lekmannarevisor utsedd av Alvesta Kommun: Britt Nielsen med Ingvar Andersson som suppleant fram till ordinarie årsstämma den 29 april 2015. Därefter Lennart Axelsson med Gunbritt Öhlén som suppleant.

Organisationsanslutning

AllboHus Fastighets AB är medlem i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation) samt Husbyggnadsvaror HBV förening.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans disposition står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	66 426 049 kr
Årets resultat	- 13 918 910 kr
Summa	52 507 139 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 52 507 139 kr.

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2-3	214 749 060	211 887 792
Övriga rörelseintäkter	4	23 494 012	21 609 808
Summa rörelseintäkter		238 243 072	233 497 600
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6	-110 029 875	-112 083 881
Personalkostnader	5, 7	-48 397 301	-46 724 181
Av-/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-71 633 205	-38 951 334
Övriga rörelsekostnader	9	-750 000	-2 564 320
Summa rörelsekostnader		-230 810 381	-200 323 716
Rörelseresultat		7 432 691	33 173 884
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	555 266	673 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-25 526 373	-29 627 804
Resultat efter finansiella poster		-17 538 416	4 219 756
Bokslutsdispositioner	12	-326 000	-2 950 000
Skatt på årets resultat	13	3 945 506	-283 011
Årets resultat		-13 918 910	986 745



 Te M

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	957 665 060	957 969 482
Markanläggningar	15	18 508 242	16 079 714
Pågående ny- och ombyggnadsprojekt	16	50 722 545	28 273 219
Inventarier, verktyg och installationer	17	14 004 921	13 114 515
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	18	40 000	40 000
Övriga långfristiga fordringar	19	5 304 222	6 760 519
Summa anläggningstillgångar		1 046 244 990	1 022 237 449
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förråd och lager		672 681	437 227
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 012 504	1 709 483
Skattefordran		11 941	183 181
Övriga kortfristiga fordringar		4 012 163	7 639 139
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	20	1 862 359	822 151
Kassa och bank	21	42 975 849	19 752 004
Summa omsättningstillgångar		50 547 497	30 543 185
SUMMA TILLGÅNGAR		1 096 792 487	1 052 780 634

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
Belopp i kr	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	22		
Aktiekapital (50 aktier med kvotvärde 500 000 kr)		25 000 000	25 000 000
Reservfond		7 195 357	7 195 357
Summa bundet eget kapital		32 195 357	32 195 357
<i>Fritt eget kapital</i>	22		
Balanserad vinst		66 426 049	65 439 304
Årets resultat		-13 918 910	986 745
Summa fritt eget kapital		52 507 139	66 426 049
Summa eget kapital		84 702 496	98 621 406
Obeskattade reserver	23	7 077 000	7 341 000
Avsättningar	24	0	4 209 654
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		927 000 000	867 000 000
Summa långfristiga skulder		927 000 000	867 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	21	0	0
Leverantörsskulder		22 540 866	24 270 879
Skulder till Alvesta kommun		26 836 181	22 853 582
Skulder till koncernföretag		5 732 345	5 683 413
Övriga kortfristiga skulder		1 517 219	1 365 632
Upplupna kostn. o förutbetalda intäkter	26	21 386 380	21 435 068
Summa kortfristiga skulder		78 012 991	75 608 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 096 792 487	1 052 780 634
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
FASTIGO		640 868	605 990

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	-17 538 416	4 219 756
<i>Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Avskrivningar / nedskrivningar	71 633 205	38 951 332
Realisationsresultat	-1 937 784	-2 036
Betald skatt	-1 422 768	-763 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	50 734 237	42 405 423
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager	-235 454	157 810
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	3 283 747	-3 579 985
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	2 404 418	4 432 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 186 948	43 415 597
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-98 820 043	-53 282 779
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 660 783	9 219 547
Ökning/minskning långfristiga fordringar	2 786 157	1 644 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 373 103	-42 419 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Lösta lån / Upptagna lån	60 000 000	-4 000 000
Koncernbidrag	-590 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 410 000	-4 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	23 223 845	-3 803 623
Likvida medel vid årets ingång	19 752 004	23 555 627
Likvida medel vid årets utgång	42 975 849	19 752 004



Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

NOTER TILL RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Not 1 VÄRDERINGS- OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

AllboHus Fastighets AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, vilket medför att förskottsbetalda hyror redovisas i balansräkningen som förutbetalda intäkter.

Inkomster och utgifter från uppdrag på löpande räkning resultatredovisas i den takt uppdraget utförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder-/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatte-regler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatte-effekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatte-skulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Detsamma gäller i de fall en komponent byts ut. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i de fall det inte rör sig om ett utbyte av komponent.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

- Stomme och grund	80 år
- Innerväggar/innertak/inredning	50 år
- Installationer	15-40 år
- Fönster / entre'partier	50 år
- Fasad inkl ev balkonger	30-80 år
- Yttertak	25-50 år
- Övrigt	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Datainventarier
Byggnadsinventarier

3 år
5-10 år

Fastigheternas värde

Fastigheterna har värderats i egen regi med stöd av värderingsmodellen i applikationen Datscha. Förväntat kassaflöde under 5 år samt beräknat restvärde nuvärdeberäknas till värdetidpunkten och resulterar i ett bedömt verkligt värde. I kassaflödet ingår hyresintäkter, fastighetsskatt, drift- och underhållskostnader. Intäkter och kostnader räknas upp med ett inflationsantagande under kalkylperioden.

AllboHus faktiska hyresnivåer och verkliga förbrukningsavgifter för fastigheterna har lagts in i modellen. Övriga drift- och underhållskostnader har beräknats enligt den på marknaden vedertagna schablonen i Datscha.

Fastigheternas beräknade värde utgörs av summan av nuvärdeberäknade årliga driftnetto samt restvärde. Vid värderingen har marknadens direktavkastningskrav per ort varit basen för beräkning av såväl restvärde som nuvärdeberäkningar.

Fastigheternas bedömda verkliga värde uppgick vid årets slut till 1 844 (1 677) Mkr. Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 868 (719) Mkr.

Statliga stöd

Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Bolaget har under året inte haft några väsentliga kostnader kopplade till leasingavtal.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, andra finansiella fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Kundfordringar

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

Låneskulder

Låneskulder redovisas till erhållet belopp. Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Säkring av bolagets räntebindning

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar.

Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap,

redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden.

Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER PER 2015-12-31

Lokaler	Antal	Yta, kvm	Årshyra
Förfaller år 2016	40	9 564	5 077 802
Förfaller år 2017	38	13 074	11 998 358
Förfaller år 2018	33	9 428	8 558 265
Förfaller år 2019	16	4 837	5 518 878
Förfaller år 2020 eller senare	58	82 959	76 360 198
	<u>185</u>	<u>119 862</u>	<u>107 513 501</u>

Not 3 HYRESINTÄKTER

	2015	2014
Bostäder	107 102 049	107 233 034
Lokaler	109 462 453	105 870 098
Garage / p-platser	2 076 218	2 070 154
Summa	218 640 720	215 173 286

Hyresintäkter för samtliga äldreboenden ingår i lokalhyresintäkter.

I hyresintäkter bostäder ingår hyresgästernas hushållsel.

Hyresbortfall och rabatter

Bostäder	-491 349	-602 913
Lokaler	-1 703 053	-927 312
Garage / p-platser	-352 006	-323 027
Hyres- och underhållsrabatter	-1 345 252	-1 432 242
Summa	-3 891 660	-3 285 494

Summa hyresintäkter 214 749 060 211 887 792

Av årets hyresintäkter utgör 578 403 kr (576 576 kr) intäkter från koncernföretag.

Not 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
Sålda städtjänster	11 534 085	11 247 519
Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun och koncernföretag	1 209 997	1 139 004
Utemiljöavtal, Alvesta Kommun	4 623 600	3 905 000
Vinst vid avyttring byggnad, inventarier	2 687 784	2 566 356
Övriga förvaltningsintäkter	3 438 546	2 751 929
Summa	23 494 012	21 609 808

Av årets övriga intäkter utgör 451 063 kr (419 905 kr) försäljning till koncernföretag.

Not 5 ÅRETS KOSTNADER	2015	2014
Fastighetsförvaltning		
Underhåll	30 577 225	37 733 551
Fastighetsskötsel	25 957 109	24 288 077
Reparation	14 136 636	14 861 381
Övriga driftskostnader	5 246 723	3 484 692
El	15 310 186	16 194 094
Vatten	8 735 275	7 822 867
Sopor	3 073 057	3 169 165
Uppvärmning	20 316 835	19 628 726
Administration	16 329 429	14 686 769
Fastighetsskatt	2 428 930	598 662
Försäkring	1 229 443	1 400 337
Medel Hyresgästföreningen	266 224	441 273
Summa	143 607 072	144 309 594
Service- och uppdragsverksamhet	2015	2014
Material, köpta tjänster	1 059 878	1 214 715
Personalkostnader, fältpersonal	11 255 006	10 747 240
Administration mm	2 505 220	2 536 513
Summa	14 820 104	14 498 468
Summa externa kostnader och personalkostnader	158 427 176	158 808 062

Av årets kostnader utgör 30 119 393 kr (28 312 940 kr) inköp från koncernföretag.

Not 6 ERSÄTTNING TILL REVISOR	2015	2014
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	62 558	62 275
Skatterådgivning	0	1 092
Övriga tjänster	38 127	20 559
Summa	100 685	83 926

Not 7 PERSONAL	2015	2014
Medeltalet årsanställda		
Kvinnor	48	49
Män	44	42
Totalt antal årsanställda	92	91
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	1 006 275	988 240
Övriga anställda	32 441 160	31 331 525
Totala löner och ersättningar	<u>33 447 435</u>	<u>32 319 765</u>
Sociala kostnader exkl. pension	10 416 326	9 717 479
Pensionskostnader VD	246 636	233 306
Pensionskostnader övriga anställda	1 664 030	1 599 779
	<u>12 326 992</u>	<u>11 550 564</u>
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 774 427	43 870 329
Övriga personalkostnader inkl. uttagsskatt	2 622 874	2 853 852
Summa personalkostnader	48 397 301	46 724 181

Styrelsen består per balansdagen av 5 ordinarie ledamöter varav 1 kvinna.
Ledningsgruppen består per balansdagen av 7 ledamöter varav 2 kvinnor.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro som andel av ordinarie arbetstid	5,0%	4,9%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	40,1%	20,1%
Sjukfrånvaro för män	4,0%	4,9%
Sjukfrånvaro för kvinnor	6,0%	4,9%
Åldersfördelad sjukfrånvaro		
upp till 29 år	3,4%	3,4%
30 år - 49 år	6,6%	5,4%
50 år --	4,4%	4,8%

Sjukfrånvaron motsvarar 13,0 dagar (12,8) per årsarbetare.

Not 8 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR / NEDSKRIVNINGAR	2015	2014
Byggnader	30 897 400	29 321 454
Markanläggningar	1 415 783	1 289 608
Inventarier och verktyg	3 472 072	2 315 834
Fastighetsinventarier, installationer	1 447 950	1 224 438
Nedskrivning av byggnader	34 400 000	4 800 000
Summa	71 633 205	38 951 334

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Ling", "M", "S", and "D".

Not 9 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2015	2014
Utrangering av byggnadskomponenter	750 000	2 550 000
Övriga rörelsekostnader	0	14 320
Summa	750 000	2 564 320

Not 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2015	2014
Ränteintäkter	56 418	104 795
Övriga finansiella intäkter	498 848	568 881
Summa	555 266	673 676

Not 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2015	2014
Räntor fastighetslån	21 190 017	25 268 803
Borgensavgift	4 335 000	4 355 000
Övriga finansiella kostnader	1 356	4 001
Summa	25 526 373	29 627 804

Not 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2015	2014
Lämnat koncernbidrag	-590 000	-800 000
Återföring av periodiseringsfond	214 000	0
Avsättning till periodiseringsfond	0	-2 200 000
Återförd avskrivning över plan, byggnad	50 000	50 000
Summa	-326 000	-2 950 000

Not 13 SKATTER	2015	2014
Årets skattekostnad	1 624 423	1 524 622
Skatt tidigare års taxeringar	-30 415	-16
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-5 539 514	-1 241 595
Summa	-3 945 506	283 011

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 13 Avstämning av effektiv skattesats

forts. Redovisat resultat före skatt	-17 864 416	1 269 756
Skatt på redovisat resultat (22%)	-3 930 172	279 346
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	15 166	8 661
Ej skattepliktiga intäkter	-3 392	-10 882
Schablonintäkt periodiseringsfonder	7 472	10 067
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-4 165	-4 165
Justering av skatt tidigare taxeringar	-30 415	-16
Redovisad skatt	-3 945 506	283 011
Effektiv skattesats	22,1%	22,3%

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld samt upplysningar om väsentliga temporära skillnader, se not 24 Avsättningar samt not 19 Övriga långfristiga fordringar.

Not 14 BYGGNADER

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124 192 450	1 103 936 209
Nyanskaffningar under året	14 969 020	5 070 163
Omklassificeringar	51 170 463	26 137 209
Försäljning / utrantering	-1 830 725	-10 951 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 188 501 208	1 124 192 450
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-254 817 678	-228 628 332
Återförd avskrivning försäljning / utrantering	407 612	3 132 108
Årets avskrivningar	-30 897 400	-29 321 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-285 307 466	-254 817 678
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-4 800 000	0
Årets nedskrivningar	-34 400 000	-4 800 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 200 000	-4 800 000
Utgående planenligt restvärde, byggnad	863 993 742	864 574 772

MARK

	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 394 710	93 832 074
Nyanskaffningar under året	559 055	943 492
Försäljning / utrantering	-282 447	-1 380 856
Utgående bokfört värde, mark	93 671 318	93 394 710

För beräkning av fastigheternas verkliga värde hänvisas till not 1.

Not 15 MARKANLÄGGNINGAR	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 160 460	25 070 636
Nyanskaffningar under året	0	578 904
Omklassificeringar	3 844 311	563 800
Försäljning / utrantering	0	-52 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 004 771	26 160 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 080 746	-8 835 490
Återförd avskrivning försäljning / utrantering	0	44 352
Årets avskrivningar	-1 415 783	-1 289 608
Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-11 496 529	-10 080 746
Utgående planenligt restvärde	18 508 242	16 079 714

Not 16 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	2015	2014
Ingående bokfört värde	28 273 219	14 433 157
Under året nedlagda kostnader	77 464 100	40 541 071
Omklassificeringar	-55 014 774	-26 701 009
Utgående bokfört värde	50 722 545	28 273 219

Not 17 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2015	2014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 733 919	35 567 972
Nyanskaffningar under året	5 827 868	6 149 149
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar / utranteringar	-1 256 331	-1 983 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 305 456	39 733 919
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 619 404	-25 053 232
Återförd avskrivning försäljning/utrantering	1 238 892	1 974 098
Årets avskrivningar	-4 920 023	-3 540 270
Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-30 300 535	-26 619 404
Utgående planenligt restvärde	14 004 921	13 114 515

Not 18 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2015	2014
Belopp vid årets ingång	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000
<i>Specifikation långfristiga värdepappersinnehav</i>		
Andelar i Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	40 000
	40 000	40 000

Not 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2015	2014
Belopp vid årets ingång	6 760 519	8 404 531
Tillkommande fordringar	1 329 860	261 588
Avgående fordringar	-2 786 157	-1 905 600
Summa	5 304 222	6 760 519
<i>Specifikation övriga långfristiga fordringar</i>		
Övertagen investeringsmoms	3 974 362	5 774 429
Uppskjuten skattefordran	1 329 860	0
Övriga långfristiga fordringar	0	986 090
	5 304 222	6 760 519

Se även kommentarer under not 24 avseende uppskjuten skatt.

Not 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015	2014
Upplupen försäkringspremie	681 668	218 390
Upplupna serviceavtal	55 234	210 435
Upplupna avgifter bredbandsnät	306 651	316 071
Övriga poster	818 806	77 255
Summa	1 862 359	822 151

Not 21 KASSA, BANK / CHECKRÄKNINGSKREDIT

Företagets likvida medel är placerade på ett för Alvesta kommun och AllboHus gemensamt koncernkonto, med Alvesta kommun som avtalspart gentemot banken. Likvida medel är därmed att likställa med fordran på Alvesta kommun. Med hänsyn till postens likvida karaktär och att alla transaktioner redovisas på ett för bolaget särskilt underkonto hos banken, redovisas mellanhavandet i balansräkningen under rubriken kassa och bank eller checkräkningskredit.

Beviljad intern kredit på koncernkontot uppgår till 30 mkr (30 mkr) och är på balansdagen utnyttjad med 0 mkr (0 mkr).

Not 22 EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång enl fastställd balansräkning	25 000 000	7 195 357	66 426 049	98 621 406
Årets resultat			-13 918 910	-13 918 910
Belopp vid årets utgång	25 000 000	7 195 357	52 507 139	84 702 496

Not 23 OBESKATTADE RESERVER	2015	2014
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2010	0	214 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2011	1 027 000	1 027 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2012	960 000	960 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2013	840 000	840 000
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2014	2 200 000	2 200 000
Akkumulerade avskrivningar över plan, byggnad	2 050 000	2 100 000
Summa	7 077 000	7 341 000
Uppskjuten skatteskuld ingår med	1 556 940	1 615 020

Not 24 AVSÄTTNINGAR	2015	2014
Belopp vid årets ingång	4 209 654	5 451 249
Årets förändring	-4 209 654	-1 241 595
Summa	0	4 209 654

Specifikation avsättningar

Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	4 209 654
--	---	-----------

Uppskjuten skatt på temporära skillnader förklaras av bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i direktavdrag vid reparation och underhåll, utrangeringsavdrag vid byte av komponenter samt av- och nedskrivningar på byggnader. Temporära skillnader under 2015 har gjort att det vid årets utgång föreligger en uppskjuten skattefordran, se not 19.

Not 25 SKULDPOSTERS FÖRFALLOTID	2015	2014
Skulder till kreditinstitut		
< 1 år	251 000 000	271 000 000
1 - 5 år	676 000 000	596 000 000
> 5 år	0	0
Summa	927 000 000	867 000 000

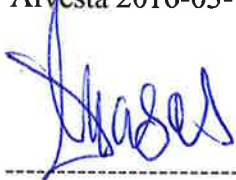
Ränteswapavtal finns på sammanlagt 495 000 000 kr (397 000 000 kr) varav 148 000 000 kr (157 000 000 kr) avser ränteswapavtal som framtidsstartas 2016.

Not 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKT	2015	2014
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	3 207 872	3 013 712
Upplupna räntekostnader	4 164 629	5 804 192
Förskott från kunder	11 776 913	10 562 434
Utförda ej fakturerade entreprenadarbeten	861 200	819 808
Övriga interimsskulder	1 375 766	1 234 922
Summa	21 386 380	21 435 068

Årsredovisning 2015

org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

Alvesta 2016-03-17



Tommy Mases, ordf



Mikael Johansson, v. ordf



Tommy Evertsson



Edina Maslac

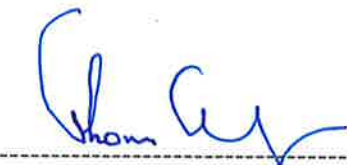


Magnus Fransson, vd



Mats Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2016.



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Allbohus Fastighets, org.nr 556519-5236

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Allbohus Fastighets för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Allbohus Fastighets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Allbohus Fastighets för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Växjö den 17 mars 2016



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i
Allbohus Fastighets AB
Org nr 556519-5236

Granskningsrapport för år 2015

Jag, av fullmäktige i Alvesta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Allbohus ABs verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorn ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt att pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag har följt bolagets verksamhet, träffat ordföranden och VD:n, haft samtal om bolaget samt läst styrelsens protokoll.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Alvesta 2016-03-18


Lennart Axelsson

Intyg att verksamheten 2015 stämmer med bolagets ändamål och är inom ramen för befogenheter för AllboHus Fastighets AB

Bakgrund

Kommunen och dess styrelse ska i årliga beslut pröva om de kommunägda bolagen under föregående kalenderår bedrivit verksamheten med det fastställda ändamålet med bolaget och att verksamheten utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna (kommunallagen 6 kap 1 §).

För AllboHus Fastighets AB är ändamålet enligt bolagsordningen:

”Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med beaktande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Alvesta kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.”

Noteras att bolaget från 1 januari 2013 äger och förvaltar merparten av Alvesta kommuns verksamhetslokaler, helt enligt beslut i kommunfullmäktige och hos AllboHus. Reviderad bolagsordning med anledning av bland annat ägandet av verksamhetsfastigheter är godkänd av fullmäktige i december 2013 och registrerad hos Bolagsverket i maj 2014.

Intyg från Styrelsen

Härmed intygas att verksamheten under 2015 bedrivits enligt det fastställda ändamålet för AllboHus Fastighets AB och inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Alvesta 2016-03-17


Tommy Mases, ordf


Mikael Johansson, v.ordf


Magnus Fransson, vd


Tommy Evertsson


Edina Maslac


Mats Nilsson

Intyg från lekmannarevisor

Härmed intygas att verksamheten under 2015 bedrivits enligt det fastställda ändamålet för AllboHus Fastighets AB och inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Alvesta 2016-03-18


Lennart Axelsson