

ÅRSREDOVISNING 2016

AllboHus Fastighets AB

Org nr: 556519-5236

Räkenskapsår: 2016-01-01 – 2016-12-31

Handwritten signature and initials
Tc M7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AllboHus Fastighets AB, org. nr 556519-5236, lämnar denna årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	241 783	238 243	233 498	228 211
Resultat före bokslutsdisp.	17 800	- 17 538	4 220	12 622
Årets resultat	12 920	- 13 919	987	8 516
Balansomslutning	1 093 722	1 096 792	1 052 781	1 050 453
Nettoinvestering	55 057	92 373	42 419	45 872
Soliditet %	9,6	8,2	9,9	9,7
Medelantalet årsanställda	93	92	91	88
Antal bostäder	1854	1830	1 835	1 868
Antal lokaler	229	241	293	291
Yta kvm bostäder	116 873	115 209	115 569	117 057
Yta kvm lokaler	118 636	116 810	117 965	114 304

Verksamhetsåret 2016

Uthyrningsläget

Under år 2016 har bostadsbeståndet i princip varit fullt uthyrt. De vakanser som förekommit har, dels uppstått i samband med byte av hyresgäster, dels i samband med renovering av lägenheter.

På lokalsidan är bilden mer splittrad även om vakanserna legat på en relativt låg nivå. Framförallt vad det gäller kommersiella affärslokaler är efterfrågan relativt svag, vilket torde bero på att förutsättningarna för mindre affärsverksamheter blivit tuffare med hänsyn till en allt snabbare utbyggnad av stora shoppingcentra i intilliggande kommuner och en växande näthandel.

Handwritten signature and date: 2017-03-31

Efterfrågan på lokaler för skolor, förskolor och andra kommunala förvaltningsfastigheter har varit stor.

Integration

AllboHus har lång erfarenhet av att arbeta med integration av flyktingar då Sveriges första flyktingförläggning var lokaliserad i Alvesta. Arbetet har under året bland annat bedrivits genom de sedan några år etablerade integrationscaféerna i Alvesta och Torpsbruk. Under året har bidrag erhållits från Boverket för att förbättra den yttre miljön i bostadsområdet Rönnedal. Arbetet kommer att ske i nära samarbete med hyresgästerna i området. Ett av de viktigaste syftena med detta arbete är att öka trivseln i området och bidra till en förbättrad integration.

Utmaningarna i integrationsarbetet har under 2016 varit stora. Problemen med trångboddhet och därmed sammanhängande frågor har accentuerats genom den stora flyktinginvandringen.

Ny-, om- och tillbyggnad

Högåsängen

På Högåsängen i Alvesta har byggts totalt 36 nya lägenheter. 24 stod klara för inflyttning under maj månad och resterande under december. Området består av tre huskroppar om vardera 12 lgh. Alla lägenheterna har två separata uteplatser där lägenheterna i markplan har terrass på fram och baksidan medan plan 2 har uteplats i form av balkong samt en stor terrass. Utemiljön är bilfri med plats för parkering nära bostäderna.

LSS

I april stod 12 LSS lägenheter klara för inflyttning på Taggvägen i Alvesta. Byggnaden är byggd enligt passivhusstandard och stommen är av massivträ. Byggnaden vann Alvesta Kommuns Byggpris 2016.

Renovering kv Björklövet

24 lägenheter på Övre Björklövet i Alvesta har renoverats under året. Vid renoveringen installerades nya vatten och värmeledningar, relining av avloppsstammar genomfördes och badrummen fick nya ytskikt. Renoveringen utfördes utan hyreshöjning.

Mohedaskolan

Om - och tillbyggnad av Mohedaskolans matsal påbörjades under hösten 2016. Matsal och kök ska byggas ut för att anpassas till dagens elevantal på skolan. Projektering av en tillbyggnad för hela skolan påbörjades också.

Köp och försäljning av fastigheter

Under året har fastigheten Moheda 4:185 (Ages Hus) i Moheda med 16 marklägenheter avyttrats genom försäljning av aktier i dotterbolag, så kallad paketering. Dessutom har två tomter i Torne avyttrats, fastigheterna Sundet 1:37 och Sundet 1:38.

Handwritten signatures and initials:
SS, Te, M, En, M

Organisation och personal

2016 har präglats av vår ägares funderingar på vår framtid. Redan under 2015 valde Alvesta Kommun att säga upp avtalet om parkskötsel. Detta faktum har skapat oro i organisationen samtidigt som de praktiska förberedelserna för en verksamhetsövergång per den 1 april 2017 har varit resurskrävande. Under försommaren fick AllboHus moderbolagets uppdrag att presentera en utredning som skulle ge svar på frågeställningar kring möjligheter och konsekvenser vid eventuellt beslut om olika omfattande försäljningsalternativ. Detta följdes inom Alvesta kommun av en intern utredning som påbörjades under senare delen av hösten med syfte att belysa olika alternativ för hur verksamhetsfastigheterna kan och bör organiseras. Denna utredning skall vara klar under första delen av 2017. Ovanstående frågor har präglat 2016.

Vi har inlett en förändring av ledningsstrukturen för att anpassa organisationen och för att klara kompetensförsörjning för framtiden. En tjänst som personalchef har tillsatts för att samordna personalfrågorna på företaget i en personalavdelning som arbetar övergripande med personalfrågorna.

Under året har vi som ett led i arbetet med vårt kvalitetsledningssystem publicerat ett intranät med chefs- och personalhandbok. Samtliga medarbetare har under våren fått utbildning med anledning av den nya föreskriften om social och organisatorisk arbetsmiljö. Under hösten har vi utbildat ca en tredjedel av medarbetarna i DHLR och även investerat i en hjärtstartare till kontoret.

Sjukfrånvaron har minskat till 3,63 (5,01) % av den ordinarie arbetstiden, vilket är 9,43 (13,02) dagar per årsanställd. Andelen av den totala sjukfrånvaron som avser 60 dagar eller mer är 14,03 (40,13) %.

Ekonomi

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 17,8 (-17,5) mkr.

Årets resultat efter skatt uppgår till 12,9 (-13,9) mkr.

Nettoomsättningen uppgår till 241,8 (238,2) mkr varav hyresintäkter 220,5 (214,7) mkr och övriga intäkter 21,2 (23,5) mkr. Förändringen av hyresintäkterna beror främst på nytillkomna lokalhyresobjekt samt nyproduktion av bostäder men även minskad kostnad för outhyrda objekt.

Till följd av ett klimatmässigt mildt år har resultatet påverkats positivt av lägre kostnader för elförbrukning, uppvärmning och snöröjning. Fortsatt låga räntenivåer samt omplacering av ränteswapar har minskat årets kapitalkostnader. Engångsintäkt vid försäljning av ett fastighetsbestånd har också påverkat resultatet positivt.

Finansiella kostnader uppgår till 21,8 (25,5) mkr, varav borgensavgift 4,6 (4,3) mkr.

Kommunal borgen finns för hela låneskulden som är 915 (927) mkr.

Genomsnittlig ränta, inklusive borgensavgift på 0,5 %, uppgår till 2,36 (2,85) %.

Årets resultat har belastats med nedskrivning av fastigheter med 6,7 (34,4) mkr till följd av att beräknat verkligt värde understiger bokfört värde.

[Handwritten signature]
5/12
2016

Framtid

För AllboHus har 2016 varit ett år med fortsatt mycket hög efterfrågan på bostäder. Under året har vi nyproducerat totalt 48 nya lägenheter på Taggvägen och Högåsängen i Alvesta. Utöver dessa har även en handfull nya lägenheter tillskapats genom ombyggnad av ytor som tidigare används på andra sätt. Samtliga nya lägenheter har varit uthyrda samma dag som de färdigställts.

Vår erfarenhet är dock att efterfrågan på äldre lägenheter med förhållandevis låg hyra är betydligt större än för motsvarande nyproducerad lägenhet med den hyresnivå som med det följer. Det finns ett stort behov av hyreslägenheter med rimliga hyresnivåer för alla som inte kan, eller vill betala nyproduktionshyror.

En av AllboHus absolut största utmaningar är att med bibehållen lönsamhet, löpande renovera de fastigheter som är i behov av upprustning. Detta utan att samtidigt tvingas höja hyrorna på ett sätt som gör att de nyrenoverade fastigheterna tappar sin attraktionskraft med ökande vakanser som följd.

Under 2016 har ett pilotprojekt genomförts inom kv Björklövet i Alvesta där 24 lägenheter renoverats på ett för bolaget helt nytt sätt. Målet har varit att säkra fastighetens långsiktiga funktion, säkerhet och värde utan att behöva höja hyrorna. Pilotprojektet har fallit mycket väl ut vilket innebär att vi förhoppningsvis har funnit en metod som kan appliceras på merparten av kommande renoveringsprojekt.

Under året har planeringen för framtida nyproduktioner intensifierats. Bland annat har en upphandling av två punkthus om 6 våningar vardera i Kv Björklövet påbörjats. Den konkurrenssituation och prisbild som råder inom byggbranschen idag gör det extra svårt att lyckas bygga nya bostäder med rimliga hyresnivåer. Marginalerna i nyproduktionsprojekt är oerhört knappa vilket i princip inte medger några vakanser alls för att inte riskera nedskrivningar.

Alvesta kommun har tagit initiativ till en mycket intressant upphandling av prisvärda lägenheter med enkel standard. Under 2017 kommer AllboHus sannolikt avropa flera hus på detta avtal. Förhoppningen är att kunna bygga prisvärda lägenheter även utanför Alvesta tätort på detta avtal.

Handwritten signature and initials:
Handwritten signature: *Henric M*
Handwritten initials: *EM*

Styrelse och revisorer

Bolagets styrelse utses av kommunfullmäktige i Alvesta kommun. Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden. Årsstämma har hållits den 28 april 2016.

Styrelsen under räkenskapsåret

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), Anders Johnsson (m), Ulf Larsson (fp) samt Fredrik Grengby (mp) t o m januari 2016, därefter Kent Mandorff (mp) från ordinarie årsstämma 28 april 2016.

Personalrepresentanter: Inger Henriksson (Vision) och Patrik Rosén (Kommunal).

Suppleanter: Miriam Sjödén Fransson (Vision) och Lennart Bremark (Kommunal).

VD: Magnus Fransson

Vice VD: Karl-Olov Rydå

Från januari 2017 har Peter Thörnblad utsetts till vice VD, till följd av att Karl-Olov Rydå går i pension under året.

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

Lekmannarevisor utsedd av Alvesta Kommun: 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.

Specifikation över förändring av Eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt Eget kapital</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	25 000 000	7 195 357	52 507 139	84 702 496
<u>Årets resultat</u>			12 919 593	12 919 593
Belopp vid årets utgång	25 000 000	7 195 357	65 426 732	97 622 089

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans disposition står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	52 507 139 kr
Årets resultat	12 919 593 kr
Summa	65 426 732 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 65 426 732 kr.

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2-3	220 543 175	214 749 060
Övriga rörelseintäkter	4	21 239 474	23 494 012
Summa rörelseintäkter		241 782 649	238 243 072
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	5, 6	-111 528 665	-110 029 875
Personalkostnader	5, 7	-50 471 076	-48 397 301
Av-/nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-45 916 187	-71 633 205
Övriga rörelsekostnader	9	-666 000	-750 000
Summa rörelsekostnader		-208 581 928	-230 810 381
Rörelseresultat		33 200 721	7 432 691
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	5 955 400	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	419 484	555 266
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-21 775 223	-25 526 373
Resultat efter finansiella poster		17 800 382	-17 538 416
Bokslutsdispositioner	13	-2 903 000	-326 000
Skatt på årets resultat	14	-1 977 789	3 945 506
Årets resultat		12 919 593	-13 918 910

50 100 200
 100 200 300
 100 200 300
 100 200 300

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	1 014 659 685	957 665 060
Markanläggningar	16	26 500 005	18 508 242
Pågående ny- och ombyggnadsprojekt	17	2 305 158	50 722 545
Inventarier, verktyg och installationer	18	13 059 752	14 004 921
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	19	40 000	40 000
Övriga långfristiga fordringar	20	4 567 166	5 304 222
Summa anläggningstillgångar		1 061 131 766	1 046 244 990
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förråd och lager		527 321	672 681
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		1 016 403	1 012 504
Skattefordran		0	11 941
Övriga kortfristiga fordringar		4 437 003	4 012 163
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	21	2 103 980	1 862 359
Kassa och bank	22	24 505 883	42 975 849
Summa omsättningstillgångar		32 590 590	50 547 497
SUMMA TILLGÅNGAR		1 093 722 356	1 096 792 487

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
Belopp i kr	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	25 000 000	25 000 000
Reservfond		7 195 357	7 195 357
Summa bundet eget kapital		<u>32 195 357</u>	<u>32 195 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		52 507 139	66 426 049
Årets resultat		12 919 593	-13 918 910
Summa fritt eget kapital		<u>65 426 732</u>	<u>52 507 139</u>
Summa eget kapital		97 622 089	84 702 496
Obeskattade reserver	24	9 550 000	7 077 000
Avsättningar	25	0	0
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut		915 000 000	927 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>915 000 000</u>	<u>927 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	0	0
Leverantörsskulder		17 629 607	22 540 866
Skulder till Alvesta kommun		23 761 430	26 836 181
Skulder till koncernföretag		6 219 952	5 732 345
Skatteskuld		1 029 481	0
Övriga kortfristiga skulder		2 678 702	1 517 219
Upplupna kostn. o förutbetalda intäkter	27	20 231 095	21 386 380
Summa kortfristiga skulder		<u>71 550 267</u>	<u>78 012 991</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 093 722 356	1 096 792 487

Org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat efter finansnetto	17 800 382	-17 538 416
<i>Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Avskrivningar / nedskrivningar	45 916 187	71 633 205
Realisationsresultat	-5 380 376	-1 937 784
Betald skatt	-2 331 313	-1 422 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	56 004 880	50 734 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager	145 360	-235 454
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-670 360	3 283 747
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-6 462 724	2 404 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 017 156	56 186 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 517 136	-98 820 043
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 402 093	3 660 783
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	5 955 400	0
Ökning/minskning långfristiga fordringar	1 102 521	2 786 157
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 057 122	-92 373 103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Lösta lån / nyupplåning	-12 000 000	60 000 000
Koncernbidrag	-430 000	-590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 430 000	59 410 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 469 966	23 223 845
Likvida medel vid årets ingång	42 975 849	19 752 004
Likvida medel vid årets utgång	24 505 883	42 975 849

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 (K3).

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 skatteeffekter 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	3 år
Byggnadsinventarier	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 1 947 (1 844) Mkr. Detta värde överstiger det bokförda värdet vid årets slut med 906 (868) 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 realiserade förluster görs.

Fordringar

Fordringar med förfalldag 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 2016-12-31

Lokaler	Antal	Yta, kvm	Årshyra
Förfaller år 2017	63	11 278	9 251 444
Förfaller år 2018	47	14 335	12 366 066
Förfaller år 2019	28	11 691	9 497 998
Förfaller år 2020	9	1 293	735 303
Förfaller år 2021 eller senare	60	84 842	80 543 739
	<u>207</u>	<u>123 439</u>	<u>112 394 550</u>

Not 3 HYRESINTÄKTER

	2016	2015
Bostäder	108 186 481	107 102 049
Lokaler	113 524 000	109 462 453
Garage / p-platser	2 098 016	2 076 218
Summa	<u>223 808 497</u>	<u>218 640 720</u>

Hyresintäkter för samtliga äldreboenden ingår i lokalhyresintäkter.

I hyresintäkter bostäder ingår hyresgästernas hushållsel.

Hyresbortfall och rabatter

Bostäder	-466 357	-491 349
Lokaler	-974 442	-1 703 053
Garage / p-platser	-370 781	-352 006
Hyres- och underhållsrabatter	-1 453 742	-1 345 252
Summa	<u>-3 265 322</u>	<u>-3 891 660</u>

Summa hyresintäkter **220 543 175** **214 749 060**

Av årets hyresintäkter utgör 544 734 kr (578 403 kr) intäkter från koncernföretag.

Not 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Sålda städtjänster	11 984 138	11 534 085
Förvaltningsarvode, Alvesta Kommun och koncernföretag	1 187 316	1 209 997
Parkskötselavtal, Alvesta Kommun	4 762 900	4 623 600
Vinst vid avyttring byggnad, inventarier	90 976	2 687 784
Övriga förvaltningsintäkter	3 214 144	3 438 546
Summa	21 239 474	23 494 012

Av årets övriga intäkter utgör 432 035 kr (451 063 kr) försäljning till koncernföretag.

Not 5 ÅRETS KOSTNADER	2016	2015
Fastighetsförvaltning		
Underhåll	34 153 490	30 577 225
Fastighetsskötsel	25 705 542	25 957 109
Reparation	12 497 044	14 136 636
Övriga driftskostnader	3 944 630	5 246 723
El	15 305 548	15 310 186
Vatten	9 190 703	8 735 275
Sopor	3 223 299	3 073 057
Uppvärmning	20 891 875	20 316 835
Administration	17 405 666	16 329 429
Fastighetsskatt	2 645 779	2 428 930
Försäkring	1 316 626	1 229 443
Medel Hyresgästföreningen	267 485	266 224
Summa	146 547 687	143 607 072
Service- och uppdragsverksamhet	2016	2015
Material, köpta tjänster	924 020	1 059 878
Personalkostnader, fältpersonal	11 913 724	11 255 006
Administration mm	2 614 310	2 505 220
Summa	15 452 054	14 820 104
Summa externa kostnader och personalkostnader	161 999 741	158 427 176

Av årets kostnader utgör 31 462 143 kr (30 119 393 kr) inköp från koncernföretag.

Not 6 ERSÄTTNING TILL REVISOR	2016	2015
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	41 218	62 558
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	28 926	38 127
Summa	70 144	100 685

Not 7 PERSONAL	2016	2015
Medeltalet årsanställda		
Kvinnor	48	48
Män	<u>45</u>	<u>44</u>
Totalt antal årsanställda	93	92
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	1 050 087	1 006 275
Övriga anställda	33 168 303	32 441 160
Totala löner och ersättningar	<u>34 218 390</u>	<u>33 447 435</u>
Sociala kostnader exkl. pension	11 107 400	10 416 326
Pensionskostnader VD	270 548	246 636
Pensionskostnader övriga anställda	2 061 143	1 664 030
	<u>13 439 091</u>	<u>12 326 992</u>
Summa löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	47 657 481	45 774 427
Övriga personalkostnader inkl. uttagsskatt	2 813 595	2 622 874
Summa personalkostnader	<u>50 471 076</u>	<u>48 397 301</u>

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	3,6%	5,0%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	14,0%	40,1%
Sjukfrånvaro för män	2,8%	4,0%
Sjukfrånvaro för kvinnor	4,4%	6,0%
Åldersfördelad sjukfrånvaro		
upp till 29 år	3,9%	3,4%
30 år - 49 år	3,5%	6,6%
50 år --	3,7%	4,4%

Sjukfrånvaron motsvarar 9,43 dagar (13,0) per årsarbetare.

Not 8 PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR / NEDSKRIVNINGAR	2016	2015
Byggnader	32 601 185	30 897 400
Markanläggningar	1 777 815	1 415 783
Inventarier och verktyg	3 478 845	3 472 072
Fastighetsinventarier, installationer	1 308 342	1 447 950
Nedskrivning av byggnader	6 750 000	34 400 000
Summa	<u>45 916 187</u>	<u>71 633 205</u>

Not 9 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2016	2015
Utrangering av byggnadskomponenter	666 000	750 000
Summa	666 000	750 000
Not 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2016	2015
Resultat vid avyttring	5 955 400	0
<i>Under året bildades ett dotterbolag till vilken en fastighet överläts. Dotterbolaget har avyttrats under året.</i>		
Not 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2016	2015
Ränteintäkter	27 411	56 418
Övriga finansiella intäkter	392 073	498 848
Summa	419 484	555 266
Not 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2016	2015
Räntor fastighetslån	17 069 131	21 190 017
Borgensavgift	4 635 000	4 335 000
Övriga finansiella kostnader	71 092	1 356
Summa	21 775 223	25 526 373
Not 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2016	2015
Lämnat koncernbidrag	-430 000	-590 000
Återföring av periodiseringsfond	1 027 000	214 000
Avsättning till periodiseringsfond	-3 550 000	0
Återförd avskrivning över plan, byggnad	50 000	50 000
Summa	-2 903 000	-326 000
Not 14 SKATTER	2016	2015
Årets skattekostnad	-2 343 233	-1 624 423
Skatt tidigare års taxeringar	-21	30 415
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	365 465	5 539 514
Summa	-1 977 789	3 945 506

Not 14 Avstämning av effektiv skattesats

forts. Redovisat resultat före skatt	14 897 382	-17 864 416
Skatt på redovisat resultat (22%)	3 277 424	-3 930 172
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	11 513	15 166
Ej skattepliktiga intäkter övrigt	-1 992	-3 392
Ej skattepliktigt resultat från försäljning andelar i koncernföretag	-1 310 188	0
Schablonintäkt periodiseringsfonder	5 176	7 472
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-4 165	-4 165
Justering av skatt tidigare taxeringar	21	-30 415
Redovisad skatt	1 977 789	-3 945 506
Effektiv skattesats	13,3%	22,1%

Upplysningar om uppskjuten skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld samt upplysningar om väsentliga temporära skillnader, se not 25 Avsättningar samt not 20 Övriga långfristiga fordringar.

Not 15 BYGGNADER

	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 188 501 208	1 124 192 450
Nyanskaffningar under året	9 855 548	14 969 020
Omklassificeringar	87 944 168	51 170 463
Försäljning / utrangering	-1 763 513	-1 830 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 537 411	1 188 501 208
Ingående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-285 307 466	-254 817 678
Återförd avskrivning försäljning / utrangering	522 346	407 612
Årets avskrivningar	-32 601 185	-30 897 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 386 305	-285 307 466
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-39 200 000	-4 800 000
Årets nedskrivningar	-6 750 000	-34 400 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 950 000	-39 200 000
Utgående planenligt restvärde, byggnad	921 201 106	863 993 742

MARK

	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	93 671 318	93 394 710
Nyanskaffningar under året	523 211	559 055
Försäljning / utrangering	-735 950	-282 447
Utgående bokfört värde, mark	93 458 579	93 671 318

För beräkning av fastigheternas verkliga värde hänvisas till not 1.

Not 16 MARKANLÄGGNINGAR	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 004 771	26 160 460
Nyanskaffningar under året	0	0
Omklassificeringar	9 769 578	3 844 311
Försäljning / utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 774 349	30 004 771
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 496 529	-10 080 746
Återförd avskrivning försäljning / utrangering	0	0
Årets avskrivningar	-1 777 815	-1 415 783
Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-13 274 344	-11 496 529
Utgående planenligt restvärde	26 500 005	18 508 242

Not 17 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	2016	2015
Ingående bokfört värde	50 722 545	28 273 219
Under året nedlagda kostnader	50 812 571	77 464 100
Omklassificeringar	-99 229 958	-55 014 774
Utgående bokfört värde	2 305 158	50 722 545

Not 18 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2016	2015
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 305 456	39 733 919
Nyanskaffningar under året	2 325 806	5 827 868
Omklassificeringar	1 516 212	0
Försäljningar / utrangeringar	-483 508	-1 256 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 663 966	44 305 456
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 300 535	-26 619 404
Återförd avskrivning försäljning/utrangering	483 508	1 238 892
Årets avskrivningar	-4 787 187	-4 920 023
Utgående ackumulerade avskrivningar enl. plan	-34 604 214	-30 300 535
Utgående planenligt restvärde	13 059 752	14 004 921

Not 19 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016	2015
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 20 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2016	2015
Belopp vid årets ingång	5 304 222	6 760 519
Tillkommande fordringar	365 465	1 329 860
Avgående fordringar	-1 102 521	-2 786 157
Summa	4 567 166	5 304 222
 <i>Specifikation övriga långfristiga fordringar</i>		
Övertagen investeringsmoms	2 871 841	3 974 362
Uppskjuten skattefordran	1 695 325	1 329 860
Övriga långfristiga fordringar	0	0
	4 567 166	5 304 222

Se även kommentarer under not 25 avseende uppskjuten skatt.

Not 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016	2015
Upplupen försäkringspremie	849 427	681 668
Upplupna serviceavtal	67 234	55 234
Upplupna avgifter bredbandsnät	334 042	306 651
Upplupna poster övrigt	853 277	818 806
Summa	2 103 980	1 862 359

Not 22 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 23 ANTAL AKTIER	2016	2015
Aktiekapital	25 000 000	25 000 000
Antal a-aktier	50	50
Kvotvärde	500 000	500 000

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	52 507 139 kr
Årets resultat	12 919 593 kr
Summa	65 426 732 kr

Styrelsen föreslår årsstämman besluta att i ny räkning överföra 65 426 732 kr.

Not 24 OBESKATTADE RESERVER	2016	2015
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2011	0	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
Periodiseringsfond vid beskattningsår 2016	3 550 000	0
Ackumulerade avskrivningar över plan, byggnad	2 000 000	2 050 000
Summa	9 550 000	7 077 000
Uppskjuten skatteskuld ingår med	2 101 000	1 556 940

Not 25 AVSÄTTNINGAR	2016	2015
Belopp vid årets ingång	0	4 209 654
Årets förändring	0	-4 209 654
Summa	0	0
<i>Specifikation avsättningar</i>		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0

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 2016 har gjort att det vid årets utgång föreligger en uppskjuten skattefordran, se not 20.

Not 26 SKULDPOSTERS FÖRFALLOTID	2016	2015
<u>Skulder till kreditinstitut</u>		
< 1 år	249 000 000	251 000 000
1 - 5 år	666 000 000	676 000 000
> 5 år	0	0
Summa	915 000 000	927 000 000

Ränteswapavtal finns på sammanlagt 495 000 000 kr (495 000 000 kr) varav 107 000 000 kr (148 000 000 kr) avser ränteswapavtal som framtidsstartas 2018.

Not 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016	2015
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	3 402 921	3 207 872
Upplupna räntekostnader	2 156 263	4 164 629
Förskott från kunder	11 588 090	11 776 913
Utförda ej fakturerade entreprenadarbeten	781 007	861 200
Övriga interimsskulder	2 302 814	1 375 766
Summa	20 231 095	21 386 380

Not 28 STÄLLDA SÄKERHETER	2016	2015
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Not 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2016	2015
FASTIGO	661 782	640 868

Not 30 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

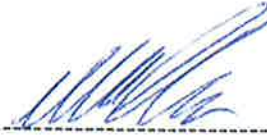
Från och med 1 april 2017 sker en verksamhetsövergång från AllboHus Fastighets AB till Alvesta kommun avseende kommunal parkskötsel.

org.nr 556519-5236, ALLBOHUS FASTIGHETS AB

Alvesta 2017-03-23



Tommy Mases, ordf



Mikael Johansson, v. ordf



Tommy Evertsson



Edina Maslac



Magnus Fransson, vd



Mats Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2017.



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AllboHus Fastighets AB, org.nr 556519-5236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AllboHus Fastighets AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AllboHus Fastighets AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AllboHus Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Växjö den 23 mars 2017



Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i
Allbohus Fastighets AB
Org nr 556519-5236

Granskningsrapport för år 2016

Jag, av fullmäktige i Alvesta kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat

Allbohus ABs verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

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 2017-03-24



Lennart Axelsson

Lekmannarevisor

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr.	2016	2015	2014	2013	2012
Balansomslutning	1 093 722	1 096 792	1 052 781	1 050 453	1 009 127
Nettoomsättning	241 783	238 243	233 498	228 211	181 437
Resultat efter finansiella poster	17 800	-17 538	4 220	12 622	5 061
Årets resultat	12 920	-13 919	987	8 516	4 768
Hysesintäkter bostäder	108 186	107 102	107 233	105 328	101 810
Hysesbortfall bostäder	466	491	603	1 041	1 448
Hysesintäkter, lokaler ¹	113 524	109 462	105 870	105 361	53 821
Driftkostnader	112 395	113 030	106 576	106 591	80 587
Underhåll	34 153	30 577	37 734	28 304	28 469
Avskrivningar och nedskrivningar	45 916	71 633	38 951	33 479	20 736
Finansiella kostnader	21 704	25 526	29 628	33 049	25 355
Yta kvm (bostäder, lokaler)	235 509	232 019	233 534	231 611	166 657

¹⁾ Hyra för samtl. äldreboende ingår.

Finansiering

Soliditet	9,6%	8,2%	9,9%	9,7%	9,2%
Skuldsättningsgrad, ggr	9,4	11,2	9,1	9,3	9,9
Bruttoränta inkl borgen fastighetslån	2,4%	2,9%	3,4%	3,8%	4,1%
Bruttoränta fastighetslån	1,9%	2,4%	2,9%	3,3%	3,6%

Lönsamhet

Avkastning på eget kapital	18,2%	-18,0%	4,1%	13,0%	5,6%
Avkastning på totalt kapital	3,6%	0,7%	3,2%	4,4%	3,5%
Direktavkastning fastigheter (bokfört värde)	7,1%	7,3%	6,9%	7,5%	6,1%

Nyckeltal (kr / kvm)

Medelvarmhyra	987	965	950	926	906
Driftnetto	314	307	289	320	267
Underhåll	145	132	162	122	171
Bruttoränta inkl borgen	92	110	127	143	152
Bruttoränta	72	91	108	124	134

Nyckeltal för 2012 har inte räknats om enligt K3.

Soliditet	= Justerat eget kapital / Totalt kapital
Skuldsättningsgrad, ggr	= Justerade totala skulder / Justerat eget kapital
Bruttoränta inkl borgen, fastighetslån	= (Räntor fastighetslån+borgensavgift) / Genomsnittlig skuld fastighetslån
Bruttoränta, fastighetslån	= Räntor fastighetslån / Genomsnittlig skuld fastighetslån
Avkastning på Eget kapital	= Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt just. eget kapital
Avkastning på Totalt kapital	= (Resultat efter finansiella poster + finansiella kostnader) / Genomsnittligt totalt kapital
Direktavkastning, fastigheter	(Hysesintäkter-driftkostnader-underhåll) / bokfört värde byggnad, mark, markanläggning
Driftnetto kr / kvm	= (Hysesintäkter - underhåll - driftkostnader) / Yta
Underhåll, kr / kvm	= Underhåll / Yta
Bruttoränta inkl borgen, kr / kvm	= (Ränta fastighetslån + borgensavgift) / Yta
Bruttoränta, kr / kvm	= Ränta fastighetslån / Yta

AllboHus Fastighetsbestånd 2016-12-31

FASTIGHET (Fastighetsbeteckning)	LÄGENHETER		LOKALER		FÄRDIG- STÄLLT ÅR	TAXERING- VÄRDE 2016 tkr	Anskaffn.värde Byggnad Mark Markanlägg.	Bokfört värde Byggnad Mark Markanlägg.
	Antal	Area m ²	Antal	Area m ²				
Alvesta								
Bagaren 3 (mark)						316	541	391
Beväringen 10	19	1 141	4	403	1946	8 058	10 518	7 857
Biografen (Bryggaren 20)	3	381			1985	2 113	1 795	1 117
Björklövet 1	64	4 105	3	153	1964	21 192	9 769	8 047
Björnstorp (Lekaryd 9:27)			1	277	2014	464	7 205	5 348
Blenda 1 g:a mejeriet	1	131	7	938	1930	1 982	3 379	557
Blenda 18	12	932	2	1 956	1990	14 989	24 353	14 132
Boken (Alvesta 14:6)	11	813			1905, 2007	7 012	15 974	9 524
Borgmästaren 1	10	551	4	640	1958	4 103	2 404	2 269
Bryggaren 18 (Bryggaren 23)	24	1 393	8	964	1954	10 564	4 917	3 880
Bryggaren 19 (Bryggaren 23)	62	3 183			1972	16 184	5 029	3 978
Bågen 1	57	3 357	3	202	1955	19 214	18 160	11 769
Bågen 2	58	3 357	7	396	1956	19 285	16 082	10 342
Båthusen (Rönnedal 2)	55	3 364	6	2 601	1966	17 311	19 692	14 224
Centrumhuset (Sköldmön 7)			16	4 147	1967	19 781	20 698	14 881
Eken 1	15	1 017			1964	5 031	619	581
Eklövet 1	102	6 209	2	152	1962, 2009	36 622	30 654	23 201
Eksalen (Hjortronet 1)	17	1 400			1966, 2004	10 136	17 146	12 426
Grönkullen (Bågen 1)	57	4 857	4	917	1992	32 517	62 967	37 182
Hallska huset (Rådmannen 10)			9	2 073	1939, 2011	10 538	17 249	13 630
Hatten (Murklan 2)			1	180	1986		1 236	914
Hjorthagen (Hjorten 9)	57	3 510	2	104	1952	18 628	18 795	11 698
Högåsängen (Muren 1 och Staketet 1)	36	2 460			2016	13 530	56 889	53 867
Konditorihuset (Blenda 1)	15	1 195	2	379	1989	7 909	9 564	7 259
Kronan (Trädet 1)			3	684	1954		3 289	2 735
Läkaren 2			1	1 640	1962, 84, 2011		18 303	15 271
Mården 10 (mark)							361	361
Olofsgård (Bågen 2)	72	4 106	3	142	1959	24 114	16 815	10 189
Panncentralen (Rönnedal 2)			6	1 356	1965	2 141	2 565	1 774
Pilen 1	74	4 094	1	20	1958	23 490	13 867	8 531
Riksdagsmannen 1	40	2 854	8	3 154	1967, 2009	27 973	152 942	93 040
Rådmannen 10	39	2 488	17	6 283	1980	30 571	44 038	30 646
Rönnedal 1	162	11 557	2	81	1967	57 287	20 366	13 724
Rönnelund 1	81	5 282			1965	21 075	6 708	4 787
Rönnen 1, Svea 8 o 9 (mark)							950	705
Sköldmön 7	25	1 351	4	1 247	1956	11 387	11 556	7 127
Smeden 3, 10, 12, 16	4	425			1989	2 375	2 949	1 823
Sparbankshuset (Uttern 12)	2	230	2	918	1930	5 387	4 694	3 445
Stjärnhuset (Göta 6)	20	1 286	5	526	1960	8 152	896	780
Storgatan 20 (Bryggaren 23)			2	254	1929	688	942	759
Svanen			1	427	2002		7 234	5 252
Taggen (Pepparriskan 5)			1	477	1990		5 206	3 413
Torpabacken (Tärnan 1)			1	352	1995		4 018	2 484
Tryffeln 2			1	1 480	2016		32 162	31 623
Trädet	48	2 373	7	869	1957, 2012	14 583	12 152	10 582
Åldermannen (Alvesta 17:2)	16	640			1950	3 961	3 955	2 454
Åldermannen nya (Alvesta 17:2)	12	847			2005	7 025	12 413	9 041
	1 270	80 888	146	36 392				
Hjortsberga								
Västregård (Sjöatorp 3:42)	8	430			1965	1 474	441	350
	8	430	0	0				

AllboHus Fastighetsbestånd 2016-12-31

FASTIGHET (Fastighetsbeteckning)	LÄGENHETER		LOKALER		FÄRDIG- STÄLLT ÅR	TAXERINGS- VÄRDE 2016 tkr	Anskaffn.värde Byggnad Mark Markanlägggn.	Bokfört värde Byggnad Mark Markanlägggn.
	Antal	Area m ²	Antal	Area m ²				
Äldreboenden								
Bryggaren 24 (Bryggaren 23)	46	2 916	3	1 474	1988		43 108	27 345
Björkliden (Vislanda 58:2)	34	1 935	1	2 734	1992		43 881	26 171
Furuliden (Moheda 4:45)	60	2 422	1	3 237	1958		41 714	25 066
Asken (Grimslöv 1:81)	16	588	3	1 357	1995, 2012		20 787	14 961
Torsgården (Lönashult 1:64, 1:65)	32	1 095	1	1 476	1998		26 736	15 778
	188	8 956	9	10 278				
Vislanda								
Banken (Vislanda 23:14)	20	1 348			1979	4 623	3 223	2 138
Björken (Vislanda 17:13)	18	938			1965	2 967	659	457
Björklunden (Vislanda 17:18)	20	1 069			1974	3 458	2 683	2 034
Cavallius (Vislanda 53:1)	26	1 901			1992	7 750	19 569	11 846
Glasmästaren (Vislanda 17:17)	25	1 565			1968	4 859	1 671	1 254
Rubinen (Vislanda 18:2)	16	1 390			1989	3 836	5 733	3 972
Smeden (Vislanda 42:1)	8	680			1967	1 312	798	523
Smeden (Vislanda 42:3)	21	1 593			1967	3 212	1 148	855
Lönnen (Vislanda 17:20)	8	537			2013	3 715	11 286	9 180
	162	11 021	0	0				
Moheda								
Baneret (Moheda 14:3)	6	441			1988	1 538	1 827	1 242
Fårakullen (Moheda 4:209)	19	1 434	1	219	1990	6 887	15 130	8 850
Klöverängen (Moheda 1:104, 105)	14	1 198			1988	4 075	10 167	6 446
Lammet, Åkanten (Moheda 4:209)	22	1 483	6	1 252	1967	8 119	19 812	17 757
Längorna (Moheda 9:3, 9:4)	22	1 232			1966	3 410	1 332	964
Moheda Gästgiveri (Moheda 4:93)	6	460	2	270	1950, 2007	3 416	10 661	6 287
Moheda 4:35			2	514		371	321	247
Trädgården (Moheda 4:210)	10	682			1992	2 288	7 065	4 332
	99	6 931	11	2 255				
Torpsbruk								
Björkeryd 2:71 (pelletsanlägggn.)			1	98	2003		3 853	3 175
Björkeryd (Björkeryd 4:11)	16	864			1957	2 134	1 543	1 118
Disponenten (Björkeryd 4:2)	8	548			1953	928	211	183
Fridhem (Björkeryd 8:1)	20	1 496	3	318	1963	4 447	690	525
Humble (Björkeryd 4:20)	20	1 255			1973	2 292	1 453	969
	64	4 163	4	416				
Grimslöv								
Kullagård (Grimslöv 26:16)	9	375	1	191	1977	876	1 897	1 350
Snickaren (Grimslöv 10:105)	29	2 255			1987, 91	5 757	21 434	13 527
	38	2 630	1	191				
Lönashult								
Håldala 1:38	8	590			1991	1 976	2 839	1 950
Syrenen (Lönashult 1:41)	15	919	1	63	1964,76,91	2 704	5 254	3 512
	23	1 509	1	63				
Summa	1 852	116 528	172	49 595		626 112	1 082 942	743 984

AllboHus Fastighetsbestånd 2016-12-31

FASTIGHET (Fastighetsbeteckning)	LÄGENHETER		LOKALER		FÄRDIG- STÄLLT ÅR	TAXERINGS- VÄRDE 2016 tkr	Anskaffn.värde Byggnad Mark Markanlägg.	Bokfört värde Byggnad Mark Markanlägg.
	Antal	Area m ²	Antal	Area m ²				
VERKSAMHETSFASTIGHETER								
Alvesta								
Alvesta dagcenter (Alvesta 16:2)			1	1 240	1982		3 444	2 987
Aringsås förskola (Alvesta 14:56)			2	3 499	1957, 64, 68, 2015		42 063	40 521
Benestadgården (Benestad 22:15)			1	250	1945		35	27
Blommagårds förskola (Alvesta 14:56)			1	762	1986, 89		3 044	2 676
Blommagårds förskola avd Trädet (Timotejen)			1	140	1986		807	712
Blädingegården (Blädinge 3:25)			1	772	1950, 92		1 202	1 000
Brandstationen, Alvesta (Niten 2)			3	858	1961	804	5 196	4 601
Fordonsgymnasiet (Alvesta 14:56)			2	3 810	1992		23 798	18 889
Grönkullaskolan (Alvesta 14:56)			1	9 195	1965, 2004, 07		27 764	25 735
Hagaskolan (Alvesta 14:56)			2	7 472	1960, 2000		22 019	19 404
Kommunförrådet (Sälgen 3)			5	3 086	1987	6 151	5 092	4 276
Lunnagårds förskola (Alvesta 14:56)			1	965	1977		978	821
Matsalen vid Folkets Hus (Alvesta 14:56)			2	930	1993		3 651	3 176
Prästängsskolan (Alvesta 14:56)			1	5 419	1960, 80, 89		47 285	41 675
Riksdagsmannagården (Krigaren 1)	1	172	2	217	1800, 1909, 46	970	1 241	1 127
Skogsbackens förskola (Alvesta 14:56)			1	695	1969		869	723
Stenlyckeskolan (Alvesta 14:56)			4	2 365	1922		17 910	15 487
Virdaskolan - sarskola (Alvesta 14:56)			1	1 234	1969		1 545	1 331
Ängagårdens förskola (Alvesta 14:56)			1	1 068	1975		15	12
Hjortsberga								
Hjortsbergaskolan (Åreda 4:29)			1	2 208	1960, 90		12 442	10 711
Moheda								
Långagårds förskola (Moheda-Ryd 1:56)			2	1 874	1971, 77, 2016		2 320	2 176
Lärbostad Slätthög (Slätthög 1:10)	1	173			1926, 57	543	540	429
Mc klubbens lokal (del av Vegby 13:35)			1	250	1935	54	82	52
Mohedaskolan (Moheda-Ryd 1:56)			3	4 731	1959, 86, 2005		37 478	33 186
Slätthögs förskola (Slätthög 1:13)			1	897	1964, 89, 2005		6 162	5 426
Vegby sporthall (Moheda-Ryd 1:56)			1	1 020	1976		305	257
Vislanda								
Brandstationen, Vislanda (Vislanda 30:3)			1	198	1955	147	667	283
Kvarngårdens förskola (Vislanda 80:2)			1	1 126	1969, 80		1 763	1 516
Tallbackens förskola (Vislanda 80:2)			1	763	2010		12 291	10 960
Vislandaskolan (Vislanda 80:2)			4	6 967	1952, 66, 81, 87, 1997, 2015		26 251	23 770
Grimslöv								
Brandstationen, Grimslöv (Grimslöv 10:88)			2	228	1960	160	53	44
Grimsgårdens förskola (Grimslöv 1:212)			1	531	1977, 85, 2012		2 475	2 254
Skatelövsskolan (Grimslöv 1:212)			1	2 155	1964, 90		17 597	15 378
Torsåsby								
Torsåsby förskola (Torsås 5:20)			1	530	1951		1 601	1 426
Lönashult								
Lönashults förskola, sporthall (Lönashult 1:69)			3	1 586	1961, 89, 97		4 843	4 128
	2	345	57	69 041		8 829	334 828	297 176
TOTALT	1 854	116 873	229	118 636		634 941	1 417 770	1 041 160