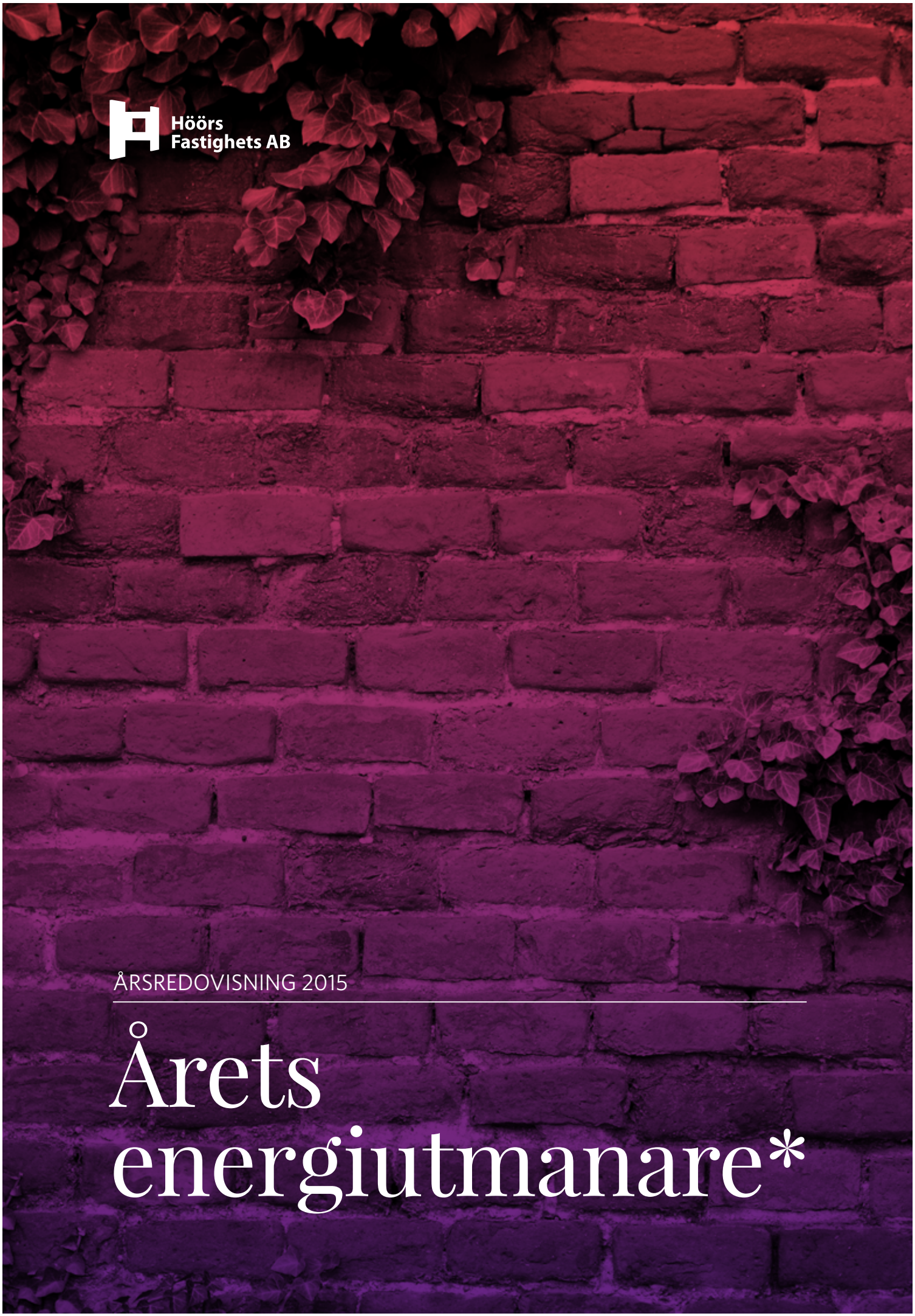


ÅRSREDOVISNING 2015

Årets energiutmanare*

"Trots knappa resurser har Höörs Fastighets AB sparat 16 % av den köpta energin 2007–2014. Företaget har arbetat målinriktat, strukturerat och framgångsrikt med energieffektiviseringar som därmed har blivit en naturlig del av det dagliga arbetet. Höörs Fastighets AB är en ledstjärna och ett föredöme för mindre företag inom allmännyttan. Det har visat att det går att komma långt med energispararbetet även med små resurser."

HÖÖRS FASTIGHETS AB VINNER SABOS: UTMÄRKELSE "ÅRETS ENERGIUTMANARE 2015".

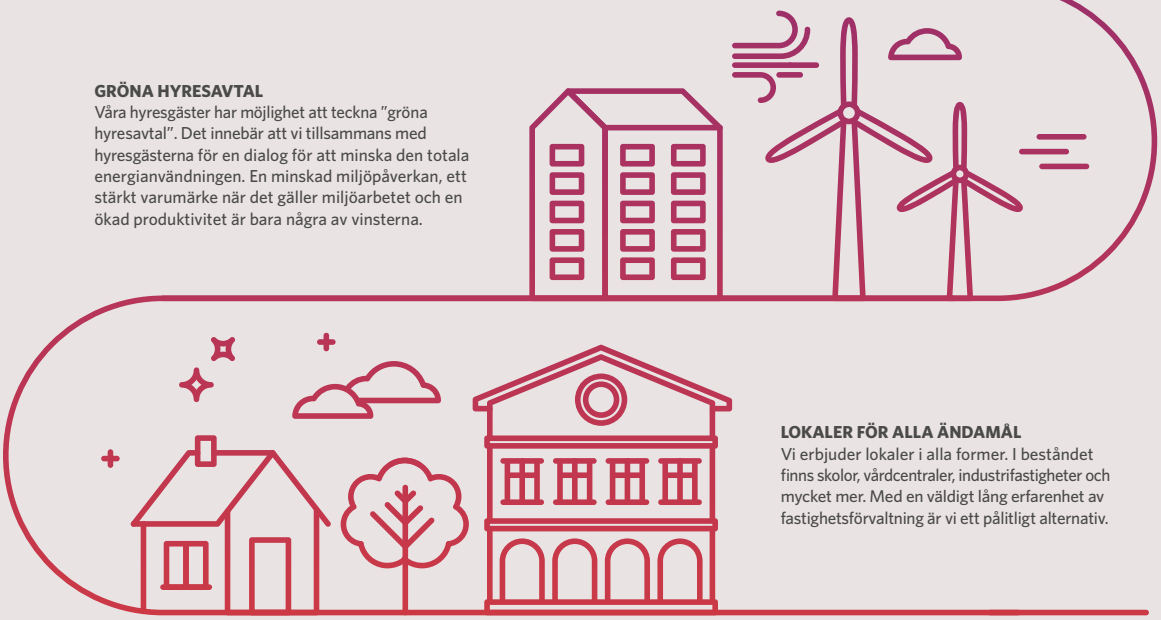
ORDFÖRANDEN HAR ORDET	5
VD HAR ORDET	6
MÅLUPPFYLLESE	7
ORGANISATION	8
UNDERSÖKNING	9
AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER	10
BOSTÄDER OCH LOKALER	11
UNDERHÅLL OCH OMBYGGNATIONER	12
NYPRODUKTION	13
ENERGI & MILJÖ	14
AFFÄRSOMRÅDE TJÄNSTER	16
SERVICE	17
STÄD	18
CSR – HÅLLBARHET	19
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	20
RESULTATRÄKNING	24
BALANSRÄKNING	26
KASSAFLÖDESANALYS	29
NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER	30
FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRSLUT	39
REVISIONSBERÄTTELSE	40
GRANSKNINGSRAPPORT	41
FASTIGHETSINNEHAV PER 2015-12-31	42

Höörs Fastighets AB är ett kommunalägt fastighetsbolag. Vi äger och förvaltar kommunala verksamhetslokaler, bostäder, kommersiella lokaler för kontor, handel och industri.

VI BRINNER FÖR HÅLLBARHET
En av våra hjärtefrågor är hållbarhet, vi vill bidra till att bygga ett hållbart Höör. När vi bygger om och underhåller väljer vi rätt material, vi gör stora satsningar på bland annat solenergi och elbilar. Vi jobbar också kontinuerligt med energioptimering.

BOENDE MED NÄRHET TILL ALLT
Vi äger och förvaltar omkring 450 lägenheter, samtliga i Höör och byggda från 1900 tills nu. Vi erbjuder lägenheter för alla, från ettor till femmor. Från marklägenheter till lägenheter på femte våningen. Det går även att hyra radhus.

GRÖNA HYRESAVTAL
Våra hyresgäster har möjlighet att teckna "gröna hyresavtal". Det innebär att vi tillsammans med hyresgästerna för en dialog för att minska den totala energianvändningen. En minskad miljöpåverkan, ett stärkt varumärke när det gäller miljöarbetet och en ökad produktivitet är bara några av vinsterna.



LOKALER FÖR ALLA ÄNDAMÅL
Vi erbjuder lokaler i alla former. I beståndet finns skolor, vårdcentraler, industrifastigheter och mycket mer. Med en väldigt lång erfarenhet av fastighetsförvaltning är vi ett pålitligt alternativ.

GRUNDAT	ÄGARE	TOTAL YTA BOSTÄDER	TOTAL YTA LOKALER
2009	**HÖÖRS KOMMUN**	**32 715 kvm**	**69 992 kvm**

Året i korthet

VIKTIGA HÄNDELSER

Vi vinner SABOs utmärkelse "Årets Energiutmanare 2015"

I maj tillträdde vår nya styrelse

POSITIV UTVECKLING

Under 2015 var 84% felanmälningar avhjälpta inom en vecka

60 000 kWh producerade våra två solcellsanläggningar under 2015

53 MEDARBETARE

29 kvinnor / 24 män

NYBYGGNATION

Två bostadsprojekt färdigställda under 2015; Fyrkanten med fem nya lägenheter och Persiljan 7 med nio nya lägenheter

I juni flyttade fem ungdomar in i våra nya vindslägenheter på Lilla Torg 5

I augusti flyttade nio familjer in i våra nya marklägenheter på Kvarnbäcksområdet

I oktober antog styrelsen vår nya affärsplan för 2016–2020

I december annonserade vi upphandlingen för 32 nya lägenheter fastigheten Badhuset 2

NYCKELTAL	2015	2014	2013*	2012*	2011*
Omsättning, Mkr	127,1	126,3	120,3	118,5	116,8
Resultat efter finansnetto, Mkr	5,9	13,9	-13,1	6,7	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,28	1,6	0,52	1,26	1,23
Avkastning på eget kapital, %	8,5	21,9	-22,8	11,7	12,5
Balansomslutning, Mkr	850,0	861,8	847,3	860,5	877,7
Investeringar (mat.anlägg.till), Mkr	38,0	79,4	5,9	14,5	6,4
Soliditet	8,2	7,4	6,8	6,6	5,7
Nettoskuld/lån, Mkr	748	748	753	761	773
Ränteswapar, Mkr	618	618	693	719	566
Genomsnittlig ränta, %**	2,36	3,03	3,60	3,32	3,41

* OBS nyckeltalen för 2011–2013 avser den dåvarande koncernens redovisade nyckeltal.

** Exkl. borgensavgift till Höörs kommun.

Ett bra och välskött bolag

Jag tillträdde som ordförande i slutet av maj och har fått möjligheten att ta över och leda styrelsen i Höörs Fastighetsbolag. HFAB har länge varit ett bra och välskött bolag och styrelsens ambition är självklart att det ska vara så även i framtiden.

Under året har två projekt blivit klara, Fyrkanten med fem nya lägenheter och Persiljan 7 med nio nya lägenheter. Att bolaget kan producera lägenheter och skapa fler bostäder åt våra kommuninvånare är själva syftet med ett kommunalt fastighetsbolag. Därför är det också glädjande att det under 2015 har tagits beslut om att starta projektet på Badhuset 2 om 32 nya lägenheter. Samtidigt är det en utmaning att hantera det faktum att hyrorna i nyproduktionen ofta blir högre än betalningsviljan hos de boende.

Det låga ränteläget gör det mycket attraktivt att äga sin bostad själv och en nyproducerad hyresrätt kan därför uppfattas som dyr. Det som ofta glöms bort är alla fördelar med hyresrätten som flexibilitet, service, underhåll m.m. Detta är viktiga parametrar som är mycket uppskattade av våra hyresgäster.

Det låga ränteläget är också en fördel för bolaget. Sedan flera år tillbaka pågår ett framgångsrikt energieffektiviseringsarbete. Ränteläget har också gjort det möjligt att genomföra kostnadsminskande underhåll. När räntorna i framtiden stiger kommer det att pressa bolagets ekonomiska resultat och kräva kostnadsminskningar. Därför är det viktigt att genomföra underhållsarbeten nu när möjligheten finns. Under 2015 fick bolaget också pris för sina energieffektiviseringar av SABO, vilket är ett tydligt bevis på att arbetet har varit framgångsrikt.

Under 2016 hoppas styrelsen kunna presentera fler projekt som bidrar till bostadsbyggandet i Höörs Kommun.

Höör 2016-01-21

Johan Svanberg, Ordförande

Årets energiutmanare 2015 för små bolag i SABO är Höörs Fastighets AB.

Jag känner en oerhörd stolthet när jag läser rubriken här ovan. Och en stolthet över att få leda och arbeta tillsammans med HFABs alla engagerade och kompetenta medarbetare, vilket också gjort det möjligt att uppfylla våra mål.

2015 har varit ett spännande år. I maj tillträdde vår nya styrelse, i juni flyttade fem ungdomar in i våra nya vindslägenheter på Lilla Torg 5. I augusti flyttade nio familjer in i våra nya marklägenheter på Kvarnbäcksområdet. I oktober antog styrelsen vår nya affärsplan för 2016-2020 och i december annonserade vi upphandlingen för 32 nya lägenheter på fastigheten Badhuset 2. Och sist, men inte minst, vår fina utmärkelse som "Årets energiutmanare 2015".

Del i en expansiv region

Den nya affärsplanen bygger helt på fullmäktiges mål för 2014-2018 och kommunens bostadsförsörjningsplan som antogs i maj. Höör är en del av en expansiv region. Det ställer stora krav på fortsatt nyproduktion vilket också präglar våra mål. Samtidigt får vi inte blunda för att bostadsmarknaden i Höör är skör. Framtvingande nedskrivningar av fastighetsvärdena är en stor riskfaktor och alla nyproduktionsprojekt måste hanteras så att de inte äventyrar vår ekonomi på sikt. Varje projekt måste övervägas noga.

En annan uppgift vi har är att vara innovativa och bidra till kommunens utveckling. Vi ska ha modet att gå före, lägga örat mot rälsen och inte vara rädda för att ta efter bra saker som andra fastighetsägare gör. Därför är det extra roligt att en av våra medarbetare blev utvald att delta i SABOs projekt kring framtidsspaning, Ung Nytta. Under hösten har även vår organisation satts på prov när det gäller att tillsammans med kommunen försöka lösa lokal- och boendefrågorna som en följd av den aktuella flyktingkrisen.

Bevara värden

Vi fokuserar i stor utsträckning på nyproduktion, samtidigt som vi äger och förvaltar fastigheter till ett stort värde. Dessa fastigheter måste tas om hand för att värdet ska bestå över tid. Under 2015 har vi fortsatt satsningen på underhålls- och investeringsåtgärder för att vidmakthålla och förbättra fastigheternas egenskaper, skick och värde. Med ett stort och varierat fastighetsutbud – med allt från radhus, lägenheter, skolor, förskolor, vårdcentral, demensboende, till brandstation och polisstation – finns vi i Höörbornas vardag, vilket kräver välskötta fastigheter.

Viktig social funktion

Förutom att genom nyproduktion vara kommunens verktyg för att trygga den framtida bostadförsörjningen har vi samtidigt ett speciellt ansvar för den bostadssociala biten. Det är ett uppdrag som skiljer allmännyttan från andra bostadsföretag. Därför fyller HFAB en viktig funktion i Höör.

Vi måste hela tiden förhålla oss till LOU, Lagen om offentlig upphandling. Det är kostnadsdrivande och ibland begränsande på olika sätt. Offentliga upphandlingar utan insyn är dock inte ett alternativ jag förespråkar. Samtidigt hoppas jag att den förestående nya LOU kommer att underlätta arbetet med att utveckla byggprojekt tillsammans med näringslivet.

Till sist vill jag rikta ett stort tack till våra kunder och ägare. Och inte minst till våra medarbetare, som med stor entusiasm och engagemang bidragit till utvecklingen av bolaget. Ett stort tack också till styrelsen för ert värdefulla arbete.

Höör 2016-01-19

Kristina Forslund, VD

Strategiska mål i olika perspektiv

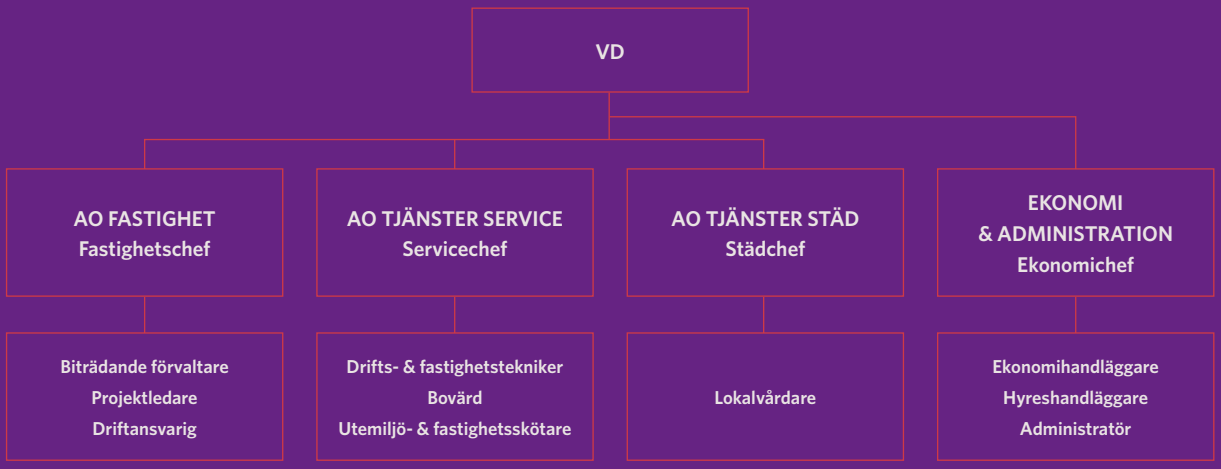
STRATEGISKA MÅL I OLIKA PERSPEKTIV	MÅL	STYRTAL
Ekonomi och ägarperspektiv		
Stärka koncernens ekonomi	Soliditet 10 % på sikt.	ⓥ Soliditeten ökar.
	Minska hyresbortfallet.	ⓥ Minskat i jämförelse mot föregående år.
Bidra till kommunens utveckling och bostadsförsörjning	Bygga nya bostäder – ca 20 st under varje tre- till femårsperiod.	ⓥ 14 lägenheter färdigställda under 2015 och 32 lägenheter under upphandling.
Minska miljöpåverkan	Energieffektivisera 20 % till 2016 med 2007 som basår.	ⓥ Arbetet pågår för fullt och ett flertal energiprojekt har genomförts.
	Minska bensin/dieselförbrukningen.	ⓥ Två stycken bensin/diselbilar har bytts ut mot elbilar.
Kundperspektiv		
Vara en attraktiv hyresvärd	Aktiv hemsida och hyresgästinformation.	ⓥ Magasinet har utkommit varje kvartal och hemsidan uppdateras kontinuerligt.
Erbjuda valfrihet	Prioritera det personliga mötet.	ⓥ Ett flertal kundträffar och Bomöten är genomförda.
Ha en god och effektiv kommunikation	Nöjda kunder.	ⓧ NKI för bostadshyresgästerna minskade.
	Alla fastigheter ska vara uppkopplade.	ⓧ Ny upphandling pågår, då inga anbud inkom i tidigare upphandling.
Verksamhetsperspektiv		
Att vara en effektiv och flexibel organisation	Kostnadseffektiv drifts- och städorganisation.	ⓥ Benchmarking sker kontinuerligt bland annat genom rapporten SABO i siffror.
Att ha sunda och tillgängliga fastigheter	Öka kvaliteten i underhålls- och investeringsprojekt.	ⓧ Mycket tillkommande arbete på grund av bristfälliga beställningar.
God förvaltning av fasta tillgångar		
Medarbetarperspektiv		
Vara en attraktiv arbetsgivare	Stark medvetenhet om verksamhetens mål.	ⓥ 98 % av personalen vet vad som förväntas av dem (från Arbetsmiljö- och hälsoanalysen).
Att ha ett öppet arbetsklimat och "vi-känsla"	Behålla ett starkt medarbetarindex.	ⓥ Nästa mätning hösten 2016.
Att ha kompetens kopplat till koncernens behov	Arbeta med kompetensutveckling.	ⓥ Alla anställda har medarbetarsamtal.

Organisation

För att samla resurser och kompetens mer enhetligt och för att förstärka styrning, samarbete, uppföljning och kvalitetsutveckling har bolaget sedan den 30/1 2014 en ny juridisk struktur. Förändringen var ett resultat av att en fusion genomfördes mellan moderbolaget och dess två dotterföretag. I samband med detta har även en ny organisation införts.

Den nya organisationen är förankrad och stärker bolagets förvaltnings- och produktionsförmåga och säkerställer att strategiska överväganden är en del i all verksamhet. Vår organisation verkar som en helhet och är flexibel för att kunna möta omvärldsförändringar. Organisationsutvecklingen är ett ständigt pågående arbete och präglas av utarbetande av enhetligt arbetssätt grundade på process- och rutinbeskrivningar.

FAKTA MEDARBETARE	2015	2014
Antalet anställda	53 st	51st
Fördelning kvinnor och män	55 % kvinnor	57 % kvinnor
Medelålder	48 år	49 år
Sjukfrånvaro	6,86 %	2,76 %



HFABs värdegrund är själva basen i företagskulturen – hur vi vill uppfattas och vad vi vill kännetecknas av. Våra strategier, policy och ramverk grundar sig på våra värderingar. Under 2015 genomgick all personal en utbildning i etik och moral.

Genom arbetsglädje och nytänkande är vi professionella och affärsmässiga

ARBETSGLÄDJE:
Vi vet att arbetsglädje och stolta medarbetare behövs för att nå riktigt bra resultat. Glädje skapas genom delaktighet, öppenhet, utvecklingsmöjligheter och ett tydligt uppdrag.

NYTÄNKANDE:
Vi är kreativa, nyfikna och omvärldsmedvetna samt i ständig utveckling. Tillsammans skapar vi innovativa lösningar genom unik kunskap, bred kompetens och stor erfarenhet.

PROFESSIONELLA:
Vi bemöter varandra, våra kunder och övriga med respekt och omtanke. Vi är kompetenta och serviceinriktade med helhetssyn.

AFFÄRSMÄSSIGA:
Vi agerar alltid med såväl kundens som bolagets bästa för ögonen.

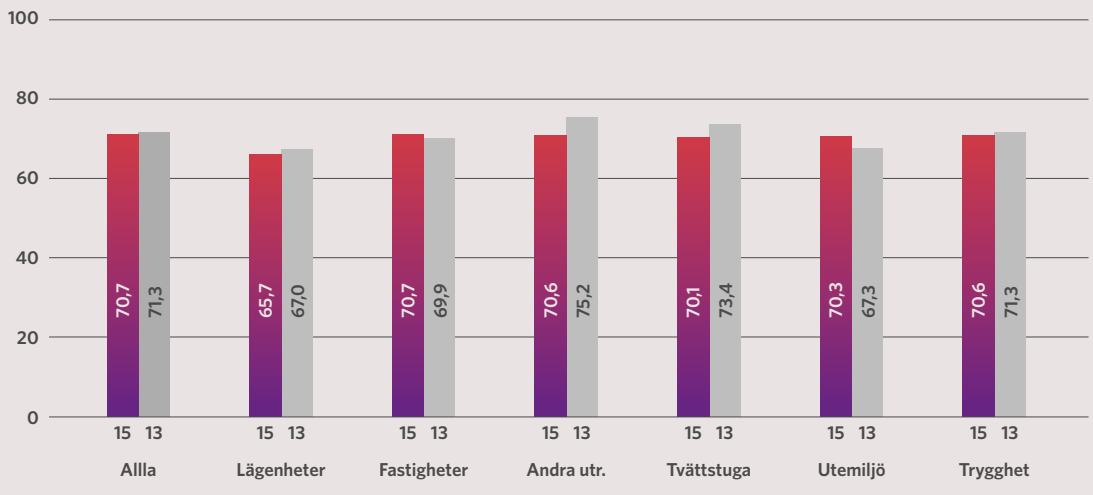
Både ris och ros

Under hösten 2015 genomfördes en NKI (Nöjd Kund Index) hos våra bostadshyresgäster. Svarsfrekvensen var 67 % – något högre än tidigare år. Vårt NKI sjönk från 67,7 till 67,4. Den fråga som fick lägst resultat (57,6) var skötsel och städning av tvättstugan. Högst betyg (82,1) fick bemötandet från hyresvärdens personal, vilket är mycket glädjande.

I undersökningen från 2013 visade hyresgästerna tydligt att de eftersträvade en bättre utemiljö. Vi tog till oss detta, och det är riktigt roligt att arbetet har gett resultat – i alla frågor om utemiljö har resultatet höjts. Det ger oss energi att arbeta vidare med förbättringar inom övriga områden.

I undersökningen har vi delat upp bostadsbeståndet i tre områden: norr (bland annat Åtorp), centrum (Mejeriet) och söder (bland annat Ringvägen och Lärkgatan). Resultatet skiljer avsevärt mellan områdena: NKI centrum 83,8, norr 71,3 söder 53,3.

NKI 2015



Affärsområde Fastigheter

Med representation i Höörs olika tillväxtåldrar, från 1800-talet fram till 2010-tal, äger Höörs Fastighets AB fastigheter över hela Höör. Beståndet gör HFAB till Höörs största fastighetsägare.

HFABs fastighetsbestånd uppgick vid årets utgång till 52 fastigheter. Huvudelen av fastigheterna är egenägd tomtmark, någon enstaka med arrenedeavtal. Totalt äger HFAB 102 707 kvm fördelade på 32 715 kvm bostäder och 69 992 kvm lokaler.

Höörs största fastighetsägare

Bostäder
HFAB har ca 33 000 kvadratmeter bostadsyta fördelat på 461 lägenheter med en snitthyra på 1 122 kr/kvm/år.

Vakanserna bland bostäderna fortsätter att vara låga och vår uthyrningsgrad fortsätter att ligga över 99 %. Omflyttningen har under 2015 ökat till 18,0 % (17,8 %). Vid årsskiftet stod 707 personer i kö, varav de flesta söker en tvåa i vårt äldre bestånd. Vi kan oftast erbjuda sökande en god bostad i rimlig tid. Däremot kan vi inte alltid göra det i de områden eller till de hyresnivåer som är mest efterfrågade.

Nästan hälften av våra lägenheter är 2:or och är fortfarande den mest efterfrågade storleken även om 3:a med hiss är på uppgång.

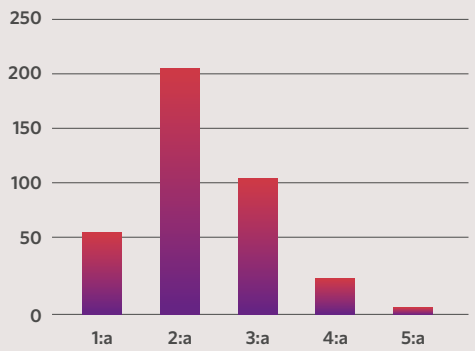
Lokaler
HFAB har ca 70 000 kvm antal uthyrningsbar lokalyta varav 0,1 (0,1 %) var vakanta vid årsskiftet.

Höörs kommun är HFABs största hyresgäst och hyr vid årsskiftet 93 % av all uthyrningsbar yta till en snitthyra på 1 085 kr/kvm/år.

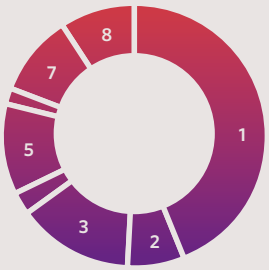
Marknadsläget för kommersiella lokaler i Höör är fortsatt tufft.

Skolor är klart dominerande i vår fastighetsportfölj och utgör 44 % av lokalytan. Nedan visas fördelningen av vår lokalyta. I övrigt ingår bland annat brandstation och polisstation.

Lägenheter



Lokaler – fastighetsportfölj



1. Skola, 44%
2. Förskola, 7%
3. Vård, 14%
4. Industri, 3%
5. Kontor, 11%
6. Butik, 2%
7. Idrott, 10%
8. Övrigt, 9%

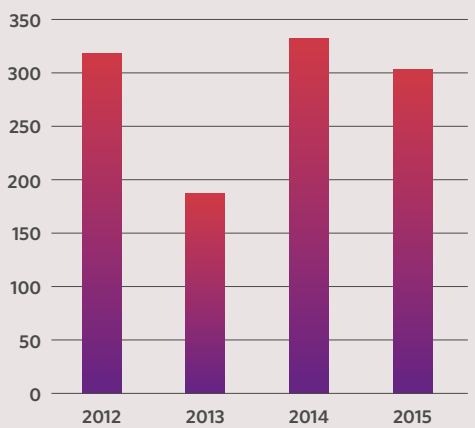
Underhåll och ombyggnationer

HFABs fastigheter underhålls för att erbjuda hyresgästerna goda och trygga inomhus- och utomhusmiljöer och för att uppfylla gällande myndighets- och miljökrav. Underhållsinsatserna är även centrala för att vårda och utveckla fastighetsvärdet.

2015 genomfördes underhåll och ombyggnader för ca 31 miljoner kronor. De lite större underhålls- och ombyggnadsprojekten som har genomförts under året är:

UNDERHÅLLS- OCH OMBYGGNADSPROJEKT	2015
Ny ventilation del B Boken	1 678 kkr
Fönsterbyte Storken 29	1 318 kkr
Takbyte hus B Kommunhuset	1 095 kkr
Ombyggnad LSS-boende Åtorp	1 036 kkr
Ny ventilation del F Kommunhuset	901 kkr
Ombyggnad klassrum Boken	884 kkr
Hissbyte Kungshällan	607 kkr

Fastighetsunderhåll per kvm:



Ombyggnad klassrum Boken

Nyproduktion

Höörs Fastighets AB har i uppdrag att tillföra nya hyresrätter till Höörs bostadsmarknad samt vara ett av kommunens verktyg för att klara sitt bostadsförsörjningsansvar.

Under 2015 har 14 nya hyresrätter producerats och tagits i bruk – fem vindslägenheter på Lilla Torg för ungdomar och nio marklägenheter på Kvarnbäcksområdet.

Under året har Gamla brandstationen rivits för att bereda plats för 32 nya lägenheter. Byggstart är planerad till våren 2016. Upphandlingen pågår. Idén är att bygga ”billigt” med prefabricerad byggnation av typen SABOs Kombohus.

I Sätofta har vi köpt in en tomt av kommunen med tillträde våren 2016. Här planerar vi att bygga ca 10 marklägenheter. Byggstart förhoppningsvis 2016. Vidare undersöker vi befintliga byggnader för att hitta vindar, lokaler m.m. som skulle kunna byggas om till bostäder.

2015

14

nya hyresrätter producerades

Energi och Miljö

Årets energiutmanare för små bolag – Höörs Fastighets AB

JURYNS MOTIVERING LYDER:

”Trots knappa resurser har Höörs Fastighets AB sparat 16 % av den köpta energin 2007–2014. Företaget har arbetat målinriktat, strukturerat och framgångsrikt med energieffektiviseringar som därmed har blivit en naturlig del av det dagliga arbetet. Höörs Fastighets AB är en ledstjärna och ett föredöme för mindre företag inom allmännyttan. Det har visat att det går att komma långt med energispararbetet även med små resurser.”

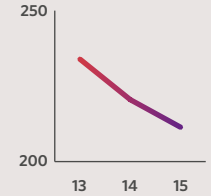
Energiförbrukningen är ett fastighetsbolags största klimatpåverkande faktor och värmekostnader utgör den största driftkostnaden. Ett strategiskt och långsiktigt arbete för att energiinvestera beståndet är därmed avgörande både för att bidra till måluppfyllese av Höörs klimatmål och för att säkerställa goda driftnetton.

Med stort engagemang och tydliga mål har vi lyckats bra med vårt energiarbete. Vi arbetar målinriktat, strukturerat och framgångsrikt med vårt energispararbete och har gjort så under många år. Genom en kombination av driftoptimering och energiinvesteringar har bolaget minskat energibehovet.

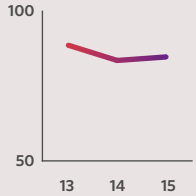
HFABs nuvarande energimål är att under perioden 2007–2016 minska energiförbrukningen med 20 %. Fram till 2015 har HFAB nått 19,3 % (enligt Skåneinitiativets rapport för 2015).

ÅR	DRIFTSTATISTIK FÖR LOKALERNA			DRIFTSTATISTIK FÖR BOSTÄDERNA		
	Värme kWh/kvm	El kWh/kvm	Vatten Kubik/kvm	Värme kWh/kvm	El kWh/kvm	Vatten Kubik/kvm
2013	99,92	65,59	0,39	134,73	23,42	1, 17
2014	93,90	61,32	0,41	126,61	21,70	1,11
2015	90,19	61,76	0,41	121,18	22,64	1,16

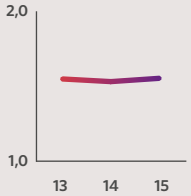
Värme kWh/kvm – totalt 2013–2015



El kWh/kvm – totalt 2013–2015



Vatten Kubik/kvm – totalt 2013–2015



60 000 kWh

Våra två solcellsanläggningar på vardera 39 och 30 kW toppeffekt som vi installerade 2014 har i år producerat 60 000 kWh. Hittills har anläggningarna totalt producerat 72 000 kWh.

Affärsområde Tjänster

Ett av bolagets kärnuppdrag är god service till våra hyresgäster. Både bostads- och lokalhyresgästerna ska möta en modern, professionell och serviceinriktad organisation som tar kunden på allvar och som hjälper till när det behövs. Fokus i kvalitetsutvecklingen ligger i att stärka kundupplevelsen av den service vi ger.

En trygg och trivsam miljö

Inom affärsområdet Service arbetar vi med att sköta om och underhålla HFABs fastigheter. Vi erbjuder vaktmästeritjänster till våra lokalhyresgäster, främst inom skola och den sociala sektorn.

Vi arbetar ständigt med att utveckla organisationen. Att vara lyhörd och lyssna på våra kunder och hyresgäster är självklart för ett bra samarbete och för att skapa en trygg och trivsam miljö.

I senaste hyresgästundersökningen för bostäder ser vi tydligt att vårt arbete med utemiljön burit frukt. På de frågor som avser utemiljön är betygen betydligt bättre nu än de var 2013.

Under 2015 har utemiljön och ett "första intryck" av våra bostadsfastigheter haft hög prioritet. På Jularpsvägen har arbetet med att förnya rabatter och omläggning av kantsten avslutats. På Kungshällan har vi anlagt en boulebana, förnyat stenläggningar och bytt ut utebelysningen. På Åtorp har vi anlagt en ny uteplats. På Ringvägen har en lekplats gjorts om till gräsmatta med planteringar. Alla projekt har genomförts i samråd med hyresgästerna och efter deras önskemål.

Till första advent satte vi upp julbelysning runt dammen på Åtorp. Det blev mycket uppskattat, både av hyresgästerna och av många Höörbor som uttryckte sitt gillande.

Felanmälan och felavhjälpningsprocessen är en viktig del i vårt arbete och har fungerat väl. Antalet registrerade felanmälningar minskade under 2015 – 1291st (1560). Målet är att 80 % av felanmälningarna ska vara åtgärdade inom en vecka. Under 2015 var hela 84 % fel avhjälpta inom en vecka.

För att säkerställa att vi kan leverera hög kvalitet till våra kunder och hyresgäster arbetar vi kontinuerligt med kompetensutveckling. Under 2015 genomfördes utbildningar inom bland annat ledarskap, praktisk elteknik för fastighetskötare, anläggningsskötsel av automatiska brandlarm, liftutbildning, drift av värmeinstallationer samt reparation av tvättstugeutrustning

2015

84%

av felanmälningarna avhjälpta inom en vecka.

En mer effektiv städenhet

Under 2015 har arbetet fortsatt med att effektivisera städenheten med målet att bli en modern och prisvärd tjänsteleverantör.

2015

En kompletterande golvvårdsutbildning har genomförts för all städpersonal

Vi har sett över våra städavtal och höjt avverkningstakten på skolorna. Lokalvårdarna har bytt arbetspass med varandra för att bli mer flexibla, vilket har uppskattats av både kunder och lokalvårdare.

Under 2015 har personalen fått ta ett större ansvar genom mer delaktighet inom administrationen, exempelvis vid varubeställningar och upphandlingar. En kompletterade golvvårdsutbildning har genomförts under våren för all städpersonal. En utbildning i ledarskap och en BAM-utbildning (Bättre Arbetsmiljö) på individnivå har också genomförts.

Städvolymen inom befintliga avtal ökade under 2015, till viss del beroende på arbetsbelastningen på ett ungdomsboende. Ett flertal storstädningsavtal har också tillkommit. Personalstyrkan är dock densamma.

Fokus ligger fortfarande på våra kundbesök och översyn av städavtalen, vilket kommer att fortsätta under 2016.

CSR – ett ansvar för ett hållbart samhälle

CSR, Corporate Social Responsibility (företagens samhällsansvar) står för hur företag genom sin verksamhet tar ansvar för hur de påverkar samhället både positivt och negativt.

Socialt ansvar
På HFAB har vi en uthyrningspolicy som bygger på att alla är välkomna. För oss är det en självklarhet att verka för integration och motverka alla former av utanförskap. Vi har bland annat byggt hyresrätter i ett villaområde och kommer fortsätta med liknande projekt 2016.

Under 2015 har samarbetet med den sociala sektorn utökats och 11,7 % av bostäderna hyrs ut inom ramen för det samarbetet. På en av våra fastigheter har ett utegym byggts i föreningsregi. Vi sponsrar också ett flertal idrottsföreningar. Genom ett långsiktigt socialt ansvarstagande bidrar vi till utvecklingen av ett mer välmående och attraktivt Höör.

Vi samarbetar med exempelvis Karolinaskolan – kommunens projekt "Vägen in" och har under året tagit emot ett flertal praktikanter. En praktikant har dessutom med hjälp av arbetsförmedlingen blivit anställd hos oss.

Ekonomisk hållbarhet
HFAB tar samhällsekonomiskt ansvar genom att betrakta sina fastigheter som långsiktiga investeringar. En förutsättning för det är att vi genom ansvarsfull fastighetsförvaltning, genom god skötsel och genom att utveckla attraktiviteten i våra bostäder och lokaler också skapar en stabil ekonomisk utveckling. Det ger oss handlingsfrihet och möjlighet att bygga nya bostäder och lokaler.

"Genom ett långsiktigt socialt ansvarstagande bidrar vi till utvecklingen av ett mer välmående och attraktivt Höör."

Miljöansvar
Klimat- och miljöfrågorna är en självklarhet att förhålla sig till. Som ett kommunalägt bolag finns en styrka i att kunna agera långsiktigt. Vad vi gör har betydelse för klimatet i stort, men också för lokalsamhället, liksom för vår och våra hyresgästers ekonomi.

Att involvera hela organisationen, både medarbetare och hyresgäster och se till helheten är en stark framgångsfaktor och skälet till att vi under 2014 tog fram ett grönt hyresavtal som vi nu kan erbjuda våra lokalhyresgäster.

Samspelet med intressenter
Vi vill förmedla vårt affärsmässiga samhällsansvar till våra ägare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter. Våra intressenter påverkar och påverkas av bolagets sätt att agera. Därför vill vi också utveckla ansvaret ytterligare. Tillsammans kan vi ta ett ännu större ansvar genom att vara föredöme, ställa krav vid upphandlingar, föra dialog och samarbeta.

Våra samarbeten och nätverk är många och starka både på lokal och nationell nivå. Utbyte av idéer, nya infallsvinklar, åsikter och intressen tas varje dag i beaktande när vi fortsätter vårt arbete att göra Höör till en attraktiv stad att bo och arbeta i.

God arbetsmiljö
HFAB värderar sina medarbetare högt. Utan deras engagemang och drivkraft är vi ingenting. Därför är det en förutsättning att våra medarbetare trivs och mår bra. Det är då de känner engagemang och viljan att utföra ett bra arbete som utvecklar både bolaget och Höör.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Höörs Fastighets AB (org nr 556019-3350) får härmed avge årsredovisning för bolagets verksamhet räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelse
Valda av kommunfullmäktige:

Ordförande:	Johan Svanberg
Vice ordförande:	Anders Magnhagen
Ledamot:	Arne Gustavsson
Ledamot:	Janette Skogshus
Ledamot:	Gill Andersson
Ledamot:	Camilla Gottfries Hindersson
Ledamot:	Fredrik Stålhandske
Ledamot:	Rolf Streijffert
Ledamot:	Stefan Liljenberg
Personalrepresentant:	Mona Schill-Ingvarsson (Kommunal)

Lekmannarevisorer valda av kommunfullmäktige i Höörs kommun:

Ordinarie:	Jörgen Lindqvist
Ersättare:	Saud Korlat

Revisor valda av bolagsstämman:

Ordinarie:	Öhrlings PricewaterhouseCoopers, med huvudansvarig revisor Mattias Johansson

Verkställande direktör:

Kristina Forslund

Ledningsgruppen:

Kristina Forslund, Joakim Wallberg, Magnus Nilsson, Lars-Göran Persson och Anita Nilsson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Bolagsstämma hölls 2015-05-27

Organisationsanslutningar:

SABO, HBV, andelsföreningen Skånehem och arbetsgivarorganisationen Pacta

Ägarförhållande
Aktiebolaget Höörs Fastighets AB (HFAB) med säte i Höör är ett helägt bolag till Höörs kommun.

Verksamhet
Höörs Fastighets AB (HFAB) resultat efter finansiella poster uppgick 2015 till 5,9 Mkr (13,9). I 2014 års resultat ingår realisationsvinster på sålda fastigheter med 5,0 Mkr. Under 2015 har inga fastigheter sålts vilket innebär att inga realisationsvinster finns i årets resultat.

HFABs kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder samt lokaler för kommunal verksamhet. Företagets strategiska inriktning – att utifrån samhällsnyttiga, affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer utveckla och förvalta bostäder och lokaler, samt utifrån kundens önskemål och behov tillhandahålla prisvärda och trivsamma bostäder och lokaler med god kvalitet och service – samlar HFABs uppdrag och är i enighet med Höörs vision 2025. De riktade satsningar som genomförs är planerade utifrån att HFAB ska uppfylla inriktningsmål, ägardirektiv och resultatkrav.

Bolaget har under året slutfört byggandet av 14 lägenheter samt påbörjat upphandling av 32 nya hyresrätter. Diskussioner och planer av en ny förskola har fortgått under året. HFAB är överens med kommunen att köpa en tomt för hyresrätter i Sätofta med tillträde våren 2016. Under året har en byggnad på Pumpen 21 och byggnaderna på Badhuset 2 rivits.

Verksamhetsåret 2015 har för bolaget inneburit, förutom nyproduktionen, stora satsningar på det planerade underhållet samt ombyggnationer. De underhållsinsatser som genomförts under året har i huvudsak omfattat fastigheter byggda mellan 1950 och 1980.

Fastighetsbeståndet
Höörs Fastighets AB (HFAB) ägde vid årets slut 52 (54) fastigheter med ca 33 000 kvm bostäder och ca 70 000 kvm lokaler, i en sammantagen uthyrningsbar area om ca 103 000 kvm. Majoriteten av fastigheterna är ägda och någon enstaka innehas med tomträtt eller arrendeavtal.

Fastigheternas värde
HFAB gör årligen en värdering av fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet vid årets slut uppgick till 1 014,6 Mkr. Det bokförda värdet vid samma tidpunkt uppgick till 781,4 Mkr.

Värderingen är gjord som en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där HFAB har lagt in grunduppgifter per fastighet och ansvarar för dess riktighet. Värden har stämts av mot gjorda försäljningar och av NAI Svefa utförda värderingar.

Försäljningar/Förvärv
Under 2015 har inga fastighetsaffärer slutförts.

Marknad
Höörs Fastighets AB är en stor aktör på Höörs fastighetsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att Höör utvecklas. Det finns en stark efterfrågan på hyresrätter i det äldre beståndet. I nyproduktionen sviker efterfrågan. Bolaget bedömer att risken för vakanser i nyproduktionen finns men med rätt byggnation kan den minimeras och i det äldre beståndet finns ingen risk de kommande åren. Uthyrningsgraden för de kommersiella lokalerna ligger på samma nivå som föregående år och uppgår till 99,9 (99,9) %.

Hyresförhandlingar genomfördes i början av 2015 och resulterade i höjda bostadshyror den 1 april med 1,2 %. Hyresnivån på kommunala verksamhetslokaler är reglerat i ett 25-årigt hyresavtal med ett 70 % index. Vilket innebar att hyran sänktes 20150101 då KPI var negativt i oktober 2014. Det återstår 18 år av kontraktslängden.

Resultat
Resultatet för 2015 efter finansnetto uppgår till 5,9 Mkr (13,9 Mkr). I resultatet ingår nedskrivningar av nyproduktionsprojekt av bostäder med 5,0 Mkr (0,0 Mkr). Fastigheten Badhuset 2 revs i december 2015 och årets resultat belastas med utrangeringen av dess bokförda värde på totalt 3,4 Mkr. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 8,2 Mkr (6,9 Mkr).

Omsättningen uppgick till 127,1 Mkr (126,3 Mkr). Under 2014 utgjorde 5,0 Mkr av omsättningen vinster från sålda fastigheter. Under 2015 har inga fastigheter sålts. Att omsättningen trots detta ökar 2015 beror primärt på att bolaget fr o m 2015 äger Höörs Bad och Sportcenter och för denna tecknat ett hyresavtal med Höörs Kommun som innebär årliga intäkter på cirka 5,0 Mkr.

De resultatförda reparations- och underhållskostnaderna uppgick totalt till 12,0 (11,2) Mkr. I tillägg har cirka 38,0 Mkr i planerat underhåll, ombyggnationer och nyproduktion genomförts under 2015.

Vid årets slut hade HFAB en oförändrad låneskuld om 748,4 Mkr jämfört med 2014. Borgensramen för bolaget har under året varit 800 Mkr. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument i form av ränteswapar. Den genomsnittliga räntan under året har varit 2,8% (3,0%) inklusive borgensavgift på 0,4 % till Höörs kommun.

Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokfört värde på fastigheterna var vid årets utgång 96% (96%). I förhållande till marknadsvärdet var belåningsgraden 74% (70) %.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 8,2% (7,4%). Införandet av K3-regelverket 2014 har bl a medfört att bolagets avskrivningar ökat kraftigt.

Styrelsens förslag och motivering av vinstdisposition har sammanställts på sidan 39 i årsredovisningen. Balanserat resultat + årets resultat uppgår till 9,249 Tkr. Föreslagen utdelning på 632 Tkr är i enlighet med avkastningskravet i ägardirektiven. I ny räkning föreslås därför 8,617 Tkr balanseras.

NYCKELTAL	2015	2014	2013*	2012*	2011*
Omsättning, Mkr	127,1	126,3	120,3	118,5	116,8
Resultat efter finansnetto, Mkr	5,9	13,9	-13,1	6,7	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,28	1,6	0,52	1,26	1,23
Avkastning på eget kapital, %	8,5	21,9	-22,8	11,7	12,5
Balansomslutning, Mkr	850,0	861,8	847,3	860,5	877,7
Investeringar (mat.anlägg.till), Mkr	38,0	79,4	5,9	14,5	6,4
Soliditet	8,2	7,4	6,8	6,6	5,7
Nettoskuld/lån, Mkr	748	748	753	761	773
Ränteswapar, Mkr	618	618	693	719	566
Genomsnittlig ränta, %**	2,36	3,03	3,60	3,32	3,41

* OBS nyckeltalen för 2011–2013 avser den dåvarande koncernens redovisade nyckeltal.

** Exkl. borgensavgift till Höörs kommun.

Personal och organisation
Medelantal årsarbetare anställda under året var 53 (51) varav 29 (30) kvinnor och 24 (22) män. Under året har en organisationsförändring slutförts. Organisationen är förankrad och stärker bolagets förvaltnings- och produktionsförmåga och säkerställer att strategiska överväganden är en del i all verksamhet. Vår organisation verkar som en helhet och är flexibel för att kunna möta omvärldsförändringar. Organisationsutvecklingen är ett ständigt pågående arbete och präglas av utarbetande av enhetligt arbetssätt grundade på process- och rutinbeskrivningar.

Miljö
Två av HFABs prioriterade miljöfrågor är minskad energianvändning och klimatpåverkan. En annan viktig del i bolagets miljöarbete är att begränsa användningen av farliga kemiska ämnen för att minska den negativa påverkan på hälsa och miljö.

Omfattande insatser har genomförts för att energieffektivisera och minska utsläppen av växthusgaser och göra miljömässigt bra materialval. Byggmaterialfrågan är och kommer att bli allt viktigare i byggsektorn och är avgörande för att uppnå ett hållbart byggande.

Riskhantering
Hyresutveckling
Höör är en tillväxtkommun och som en del av Öresundsregionen bedöms vakanser på bostäder framöver vara obefintliga. Vad gäller lokalvakanser ser vi idag ingen större risk då kommunen är vår absolut största hyresgäst.

De senaste åren har hyreshöjningarna inte stått i relation till fastighetskostnadernas ökningar. Hyran för bostäder bestäms årligen efter förhandling mellan representanter från HFAB och Hyresgästföreningen. Lokalhyresökningarna styrs av KPI. På sikt kan denna differens mellan intäkter och kostnader bli en risk.

Nyproduktion
HFABs bidrag till kommunens målsättning om fler bostäder, framför allt hyresrätter, är att påbörja byggnationen av 10 lgh/år över tid. Att producera bostäder till en kostnad som motsvaras av inflyttningshyrorna är en utmaning för bolaget. HFAB arbetar kontinuerligt för att säkerställa en kostnadseffektiv nyproduktion av bostäder. Nyproduktionen i Höör kräver oftast en nedskrivning på 10-20 %.

Fastighetskostnader
Höörs Fastighets AB arbetar med att uppnå målet med en långsiktigt effektiv förvaltning och god service. Med god underhållsplanering minskar kostnaderna för oförutsedda åtgärder. HFABs arbete med energieffektivisering är ett av bolagets mest prioriterade områden. HFABs arbete med att nå Skåneinitiativet (20 % minskning av energiförbrukningen under 2016 jämfört med 2007 års förbrukning) bedöms vara möjligt att uppnå. Cirka 44 % av bolagets fastighetskostnader avser energi. En effektivisering av hela beståndet påverkar i hög grad bolagets fastighetskostnader. Förändringar i taxor, skatter, avgifter och andra regleringar har direkt inverkan på bolagets ekonomiska resultat.

Finansiering
Bolagets finansiella kostnader kommer öka i takt med ökande investeringar. Ränteläget har mycket stor påverkan på bolagets resultat. Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna. För att hålla räntekostnaderna på en jämn och kontrollerad nivå arbetar vi med derivatinstrument i enlighet med vår finanspolicy. Bolaget följer aktivt kapital- och räntemarknadens utveckling för att undvika att hamna i en dålig position framöver.

Administrativa risker
HFAB har en systematisk hantering av den interna kontrollen, som innehåller riskbedömningar av både måluppfyllelse och uppföljning av efterlevande av riktlinjer och rutiner. Resultatet av granskningarna rapporteras till styrelse och ägare. Årets granskning visar att vi har tillfredställande rutiner och instruktioner samt att uppdraget utförts på ett betryggande sätt.

KÄNSLIGHETSANALYS		Förändring (%-enheter)	Resultat 2015 (Mkr)
Brutto hyresintäkter	+/-	1	1,2
Vakansgrad	+/-	2	2,5
Fastighetskostnader	+/-	1	0,4
Ränteförändringar	+/-	1	7,5

Utsikter 2016

Höörs Fastighets ABs ambition är att ligga i framkant både när det gäller energi, miljötänkande och nyproduktion. HFAB står såväl idag som i framtiden, för bra bostäder, tryggt boende samt framtida visioner. Vi tror att Höörs kommun framöver kommer att bli än mer attraktivt att bo i.

Under våren 2015 kom den styrelsen på plats och en ny affärsplan togs fram för perioden 2016-2020. I affärsplanen lyfts särskilt hållbarhetsfrågorna och nyproduktion av bostäder fram. Under våren kommer ägaren att besluta om nya ägardirektiv.

Två nyproduktionsprojekt kommer starta upp under året om cirka 42 lägenheter. Detta trots att marknadsläget i Höör inte är gynnsamt för nyproduktion. Betalningsviljan för en nyproducerad hyreslägenhet i Höör sviktar betydligt. Det visar nedskrivningen som gjordes i vår nyproduktion 2015. Men på sikt kommer dessa projekt att vara bra både för bolaget och för Höör. Fastighetsförvaltning handlar om långsiktighet och en fastighets livscykel. Ur de aspekterna är nyproduktion en bra affär för HFAB.

Det ekonomiska läget i världen påverkar oss mycket. Med bolagets höga belåning är vi mycket räntekänsliga vilket gör att vi måste fortsätta arbeta aktivt med vår lånestock och använda de finansiella instrument som vår finanspolicy tillåter.

Det låga ränteläget fortsätter att gynna oss och ger oss möjlighet att arbeta vidare med underhållet i bostadsfastigheterna och hålla en god underhållsnivå i de kommunala verksamhetslokalerna. För 2016 har HFAB en mycket ambitiös investerings- och underhållsbudget.

Vi ser att efterfrågan på våra hyreslägenheter i det äldre beståndet har en fortsatt hög efterfrågan och i stort sett inga vakanser. Detta ger oss en god framtidstro även gällande nyproducerade hyresrätter. Med rätt marknadsanalys och anpassning på nyproduktionen torde Höörs bostadsmarknad klara en produktionstakt på ca 10 lägenheter om året.

Uthyrningsläget avseende lokaler var under 2015 fortsatt tufft på grund av lågkonjunkturen, i kombination med att fysiska butiker "drabbas" av ökad internethandel. Tyvärr ser det inte ut att ljusna under 2016. Dock har omstruktureringen som gjorts i fastighetsportföljen genom försäljning av industrifastigheter minskat risken för HFAB. Vårt nya helintegrerade affärssystem ger oss en mycket bra möjlighet att följa upp ekonomin på fastighetsnivå och arbeta fram strategier för vårt fastighetsägande framöver. Arbetet med långsiktiga underhållsplaner är nu i mål och förväntas ligga till grund för framtida analyser och strategier. Det hjälper oss att bli ett modernt och offensivt fastighetsbolag – ett viktigt instrument för vår ägare i utvecklingen av Höör.

Våra ambitioner är att fortsätta på den inslagna vägen och med energieffektiviseringar, måluppfyllelse, samverkan och kommunikation leva upp till styrelsens och ägarens krav. Vår storlek ger oss möjlighet att påverka miljön i positiv riktning. Vi tror att vi därmed kan fungera som inspirationskälla och föredöme i Höör.

Arbetet med energieffektiviseringar kommer att fortsätta och intensifieras under 2016 för att kunna leva upp till Skåneinitiativet där målet är att fram till 2016 minska energiförbrukningen med 20 % med 2007 som basår. Tanken är att minskad energianvändning ska möta kostnadsökningarna på energi.

Dialogen med våra kunder är av största vikt för vår framgång som bolag och för att vara en aktiv part på Höörs fastighetsmarknad, i enlighet med vår ägares intentioner. Vi kommer därför att fortsätta med kundenkäter och prioritera kommunikationen med kunderna, i form av bl.a. kundbesök och bomöten.

Under året har vi arbetat mycket med att se över organisation, struktur, policys, processer och rutiner. Det är ett arbete som kommer att fortsätta även under 2016. Vidare ska affärsplanen med dess mål och kundfokus hållas levande och vara känt i hela organisationen.

Det finns en stark framtidstro i Höörs kommun och vi vill och kommer att vara en aktiv part i utvecklingen. Ett flertal projekt finns i diskussions- och planeringsfasen. Detta gäller såväl bostäder och kommunala verksamhetslokaler såsom förskolor och LSS-boenden. På lite längre sikt ser vi oss som en naturlig del av utvecklande av västra stationsområdet.

Vår värdegrund *"genom arbetsglädje och nytänkande är vi professionella och affärsmässiga"* tar vi med oss in i 2016 som ledstjärna för vårt fortsatta arbete med att bidra till att Höör ska upplevas som attraktivt att bo och arbeta i.

Resultaträkning

BELOPP I TKR	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	1	126 994	120 931
Övriga rörelseintäkter	2	104	5 387
		127 097	**126 318**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-36 582	-36 643
Övriga externa kostnader	4	-5 302	-4 749
Personalkostnader	5	-25 005	-23 565
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 10, 11	-29 020	-24 766
Övriga rörelsekostnader	7	-4 387	-431
Rörelseresultat		**26 801**	**36 164**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74	1 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-21 009	-23 305
Resultat efter finansiella poster		**5 866**	**13 961**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	9	1 748	-5 178
Resultat före skatt		**7 614**	**8 783**
Skatt på årets resultat	10	545	-1 885
Årets resultat		**8 159**	**6 898**

Kommentarer till resultaträkningen

Resultatet
Resultatet efter finansnetto uppgår till 5,9 Mkr (13,9 Mkr). Under året har inga fastigheter sålt och således finns inga realisationsvinster i 2015 års resultat. 2014 års realisationsvinster uppgick till 5,0 Mkr. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 8,2 Mkr (6,9 Mkr).

Nettoomsättningen
Omsättningen uppgick till 127,1 Mkr (126,3 Mkr). Närmre 70% av bolagets intäkter avser uthyrning av kommunala verksamhetslokaler. Hyresavtalet stipulerar att hyran årligen förändras med 70% av KPI. Såväl 2014 som 2015 har haft negativt KPI vilket inneburit sänkta hyror och därmed sänkt nettoomsättning. Den trots det ökade omsättning totalt i bolaget hänför sig till hyreshöjningar på bostäder (med 1,2%) samt nytecknade hyresavtal. Vakansgraden är fortsatt låg när det gäller bostäderna på cirka 2 % och för lokalerna 1%.

Fastighetskostnaderna
Trots ett omfattande underhållsarbete som genomförts i samband med årets flera energisparprojekt (som beskrivs på annan plats i årsredovisningen) ligger de totala fastighetskostnaderna på samma nivå som 2014. Detta förklaras främst av lägre mediakostnader till följd av den milda vintern 2015 samt tack vare genomförda energieffektiviseringar.

Personalkostnader
Kostnaderna för personal har ökat 6,1% i jmf med motsvarande kostnader 2014 (23,6 Mkr). Cirka hälften av ökningen hänför sig till årets löneökningar. I tillägg har vi under 2015 investerat tungt i vidareutbildning av personalen och årets kostnader för utbildning uppgick till 509 Tkr jämfört med 249 Tkr 2014.

Semesterskulden har också ökat kraftigt (+245 Tkr) som en följd av lågt semesteruttag under julhelgerna jämfört med ett ”normalår”.

Avskrivningar av materiella anl.tillgångar
Sedan införandet av det nya redovisnings-regelverket K3 (2014) har avskrivningarna för bolaget ökat kraftigt. Detta som en konsekvens av att bolaget historiskt haft en för lång avskrivningstid relativt fastigheternas förväntade nyttjandeperiod. Detta medför att avskrivnings-takten framöver måste kompensera för den tidigare för låga avskrivningstakten.

Under 2015 har 2 nyproduktionsprojekt av bostäder färdigställts. All nyproduktion av bostäder (i Höör liksom i andra orter utanför stadsregionerna) har svårt att bära sina produktionskostnader via hyresintäkter. Detta medför att det bokförda värdet på dessa måste skrivas ned. 2015 års resultat belastas därför med 5,0 Mkr för nedskrivningar av fastigheterna Persiljan samt Fyrkanten.

Övriga rörelsekostnader
Under året har rivning av 2 fastigheter genomförts, Badhuset 2 (gamla brandstationen) samt (fd) Pumpen 20. De befintliga bokförda värdena på dessa fastigheter uppgick till 4,4 Mkr och belastar årets resultat.

På Badhuset 2 planeras nyproduktion av 32 st nya bostäder påbörjas under 2016.

Räntekostnader
Den exceptionellt låga räntenivå som förelegat och föreligger innebär att våra räntekostnader var ännu lägre under 2015 än 2014. Av årets räntekostnader utgör 3,0 Mkr en årlig borgensavgift till Höörs Kommun. Den genomsnittliga räntebindningstiden i låneportföljen uppgår till 5,0 år och den genomsnittliga effektiva räntan till 2,38%. Det fortsatt gynnsamma läget ger oss möjlighet att hantera de utmaningar som finns med nedskrivningar vid nyproduktion av bostäder samt stora behov av underhåll som ligger framför oss.

Bokslutsdispositioner & skatt
Periodiseringsfonder från taxeringsår 2010 har återförts med 2,8 Mkr och årets avsättning uppgår till 1,2 Mkr. Aktuell skatt uppgår till 0,8 Mkr medan reserveringen för uppskjuten skatt minskar med 1,4 Mkr.

Balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	781 402	776 565
Inventarier, verktyg och installationer	12	3 094	3 480
Pågående nyanläggningar och förskott			
avseende materiella anläggningstillgångar	13	9 285	12 630
		793 781	**792 675**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	15	7 661	10 014
		7 701	**10 054**
Summa anläggningstillgångar		**801 482**	**802 729**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		116	249
Fordringar hos kommunen		48 114	23 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276	230
		48 506	**23 952**
Kassa och bank		51	**35 075**
Summa omsättningstillgångar		48 557	**59 027**
SUMMA TILLGÅNGAR		**850 039**	**861 756**

BELOPP I TKR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 000 aktier)		40 000	40 000
Uppskrivningsfond		12 000	12 000
Reservfond		50	50
		52 050	**52 050**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 090	9 665
Fusionerade dotterbolag		-	-14 266
Årets resultat		8 159	6 898
		9 249	**2 297**
Summa eget kapital		**61 299**	**54 347**
Obeskattade reserver	17		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 600	1 700
Periodiseringsfonder		8 656	10 304
		10 256	**12 004**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18	3 089	4 457
		3 089	**4 457**
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		748 421	748 421
		748 421	**748 421**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 334	7 852
Aktuella skatteskulder		1 955	2 571
Övriga skulder		271	331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17 414	31 773
		26 974	**42 527**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**850 039**	**861 756**

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar
Under 2015 har bolaget gjort nyanskaffningar av materiella anläggningstillgångar till ett värde av 38,0 Mkr. 19,8 Mkr utgörs av nyproduktion av bostäder. Resterande del utgörs av omfattande ombyggnader och underhåll av fastighetsbeståndet samt årets flera energisparprojekt (som redovisas på annan plats i årsredovisningen). Ytterligare 9,3 Mkr ligger i pågående projekt som ännu ej är slutförda.

Omsättningstillgångar
Bolagets koncernkonto hos Sparbanken Skåne redovisas som en fordran mot Höörs Kommun och ej som likvida medel. Då huvuddelen av bolagets likvida medel fanns på koncernkontot per den 31/12 medför detta att fordringarna mot Höörs Kommun ökat och bolagets likvida medel minskat i jämförelse med 2014.

Eget kapital
Trots de nedskrivningar och utrangeringar som genomförts under 2015 ökar eget kapital med 7,0 Mkr.

Bolaget har också under året utbetalt en utdelning till Höörs Kommun på 1,0 Mkr. Eget kapital belastas också med en återförd uppskrivning på 0,2 Mkr avseende fastigheten Fyrkanten.

Skulder
Långfristiga skulder
Bolagets långfristiga skulder är oförändrade under 2015 och nyproduktionen har genomförts utan ny belåning.

Belåningsgraden är 94% i förhållande till fastighetsbeståndets bokförda värde och 74% i jämförelse med dess bedömda marknadsvärde.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

BELOPP I TKR	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	–	–
Ansvarsförbindelser	**Inga**	**Inga**

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	UTFALL 2015	UTFALL 2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 866	13 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	29 020	24 766
Övriga justeringar	4 821	1 638
	39 707	**40 365**
Betalda skatter	-1 440	-1 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**38 267**	**39 313**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-24 554	-7 112
Ökning(+)/Minskning(-) rörelseskulder	-15 553	25 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**- 1840**	**57 380**
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-34 513	-79 378
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	25	15 180
Fusion med dotterföretag	0	11 686
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	2 353	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-32 135**	**-52 512**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	0	-5 000
Ökning långfristiga fordringar	0	204
Utbetald utdelning	-1 049	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 049**	**-4 796**
Årets kassaflöde	**-35 024**	**72**
Likvida medel vid årets början	35 075	35 003
Likvida medel vid årets slut	51	35 075

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper
De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Värderingsprinciper mm
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella tillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för anläggningstillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar görs i enlighet med komponentmetoden varvid uppdelning av "betydande" komponenter gjorts som skrivs av i förhållande till bedömd kvarvarande nyttjande-period. Bolagets fastigheter består av ett antal olika typer såsom bostäder, vårdbostäder, skolor, förskolor, kontor, industri och "specialfastigheter" (brandstationer, simhall etc). Komponentindelning samt avskrivningstider skiljer sig åt beroende på typ av fastighet. Följande intervaller gäller för komponenternas avskrivningstider:

Grund/stomme/innerväggar	50–100 år
VS/VVS/ventilation	25–60 år
El/installationer/ledningar	20–50 år
Inre ytskikt/vitvaror	20 år
Yttertak/fasader	20–50 år
Fönster/dörrar	30–50 år
Köksinredning/storkök	25–30 år
Hissar/övrigt	15–30 år

Maskiner, inventarier och installationer skrivs av med mellan 5–40 år.

Fordringar
Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avsättningar
Bolaget gör avsättning för uppskjuten skatt enligt balansräkningsmetoden avseende temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

Likvida medel utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar.

Koncernbankkonto redovisas som fordran mot Höörs kommun och ingår därför ej i likvida medel.

Ersättningar till anställda
Avgiftsbaserade pensioner
Bolagets förpliktelse för varje period utgörs av de belopp som bolaget ska bidra med för den aktuella perioden. Följaktligen krävs det inga aktuariella antaganden för att beräkna förpliktelsen eller kostnaden och det finns inga möjligheter till några aktuariella vinster eller förluster. Förpliktelsen beräknas utan diskontering, utom i de fall de inte i sin helhet förfaller till betalning inom tolv månader efter utgången av den period under vilken de anställda utför de relaterade tjänsterna.

Skatt
Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balans-räkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Hyresintäkten redovisas i den period som hyran avser.

Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränteintäkten redovisas med tillämpning av den räntesats som ger en jämn avkastning för tillgången i fråga. Utdelningsintäkt redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Redovisning av finansiella instrument

Bolaget hanterar ränterisken i bolagets skuldportfölj med hjälp av finansiella derivatinstrument i enlighet med bolagets finanspolicy.

Bolaget tillämpar s.k. säkringsredovisning vilket innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Realiserade övervärden i stängda derivatavtal periodiseras över den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen vid tillfället för stängningstidpunkten.

Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränteintäkten redovisas med tillämpning av den räntesats som ger en jämn avkastning för tillgången i fråga. Utdelningsintäkt redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Leasingavtal

Leasingtagare

Bolagets leasingavgifter kostnadsförs löpande. Under året har leasingavgifterna redovisats enligt principerna för operationell leasing. De anläggningstillgångar som leasas är fordon, kontorsmaskiner & städmaskiner.

Leasinggivare

Bolagets hyresintäkter intäktsförs löpande och redovisas som operationell leasing. Redovisade framtida hyresintäkter är baserade på bindande hyresavtal och är beräknade till nominella belopp. Huvuddelen (>90%) av dessa är mot Höörs Kommun med 70% prisindex. Då dessa avtal är baserade på varmhyra förekommer ej variabla avgifter. Övriga lokalavtal är baserade på 100% prisindex. Bostadsavtal förhandlas årligen med hyresgästföreningen.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Höörs Kommun.

NOT 1 – NETTOOMSÄTTNING

NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN OCH GEOGRAFISK MARKNAD	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning per rörelsegren		
Allmännyttiga bostäder	35 228	33 365
Fastigheter nyttjade i kommunal verksamhet	87 201	81 139
Industrifastigheter	4 565	6 427
	126 994	**120 931**

Leasingavtal – framtida hyresintäkter
Bolagets hyresintäkter intäktsförs löpande och redovisas som operationell leasing. Redovisade framtida hyresintäkter är baserade på bindande hyresavtal och är beräknade till nominella belopp. Hyresavtalen löper på 3 mån – 25 år och uppgår till 1 312 454 tkr varav huvuddelen (>90%) avser Höörs Kommun.

FRAMTIDA HYRESAVTAL UPPGÅR TILL:	2015-12-31	2014-12-31
Inom 1 år:	83 395 tkr	83 545 tkr
Inom 2-5 år:	292 161 tkr	292 461 tkr
Utöver 5 år:	936 898 tkr	936 898 tkr

NOT 2 – ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Försäkringsersättningar	73	–
Bokförd vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	30	5 387
	103	**5 387**

NOT 3 – RÖRELSENS KOSTNADER

FASTIGHETSKOSTNADER	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Mediakostnader	15 740	16 065
Reparation- & underhållskostnader	11 977	11 153
Övriga driftskostnader	8 865	9 425
	36 582	**36 643**

NOT 4 – ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Leasingavtal
Företagets leasingavgifter kostnadsförs löpande. De anläggningstillgångar som leasas är fordon, kontorsmaskiner & städmaskiner. Leasingavtalen löper på 36-48 månader. Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 334 tkr.

FRAMTIDA HYRESAVTAL UPPGÅR TILL:	2015-12-31	2014-12-31
Inom 1 år:	258 tkr	243 tkr
Inom 2-5 år:	288 tkr	249 tkr
Utöver 5 år:	– tkr	– tkr

ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
PWC		
Revisionsuppdrag	136 tkr	78 tkr
Övriga uppdrag	37 tkr	23 tkr

NOT 5 – ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

TOTALT	2015-12-31	Varav män	2014-12-31	Varav män
Totalt i företaget	53	45%	51	43%

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNINGEN I FÖRETAGSLEDNINGEN	2015-01-01 andelen kvinnor	2014-01-01 andelen kvinnor
Styrelsen	33 %	22%
Övriga ledande befattningshavare	40 %	20%

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	2015-01-01 – 2015-12-31		2014-01-01 – 2014-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
	17 350	6 373	16 224	6 202
(varav pensionskostnad)	[1]	(1 088)	[1]	(1 262)

Av löner och ersättning utgör 965 (906) tkr ersättning till styrelse och VD

[1] Av bolagets pensionskostnader avser 214 (343) tkr företagets ledning avseende 5(5) personer

Avgångsvederlag

Bolagets VD har enligt anställningsavtalet ett avgångsvederlag om 18 månadslöner vid anställningens upphörande.

SJUKFRÅNVARO	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	6,86 %	2,76 %
Andelen av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	57,00 %	37,84 %
Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
Sjukfrånvaro som en andel efter kön:		
Män	2,76 %	1,53 %
Kvinnor	9,99 %	3,73 %
Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	2,43 %	2,60 %
30 – 49 år	3,95 %	0,98 %
50 år eller äldre	9,61 %	4,18 %

NOT 6 – AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Avskrivningar byggnader och mark	-28 563	-24 269
Inventarier, verktyg och installationer	-457	-497
	-29 020	**-24 766**

NOT 7 – ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Bokförd förlust vid försäljning av materiella anl.tillgångar	–	-431
Utrangering av bokförda restvärden på rivna byggnader	-4 387	–
	-4 387	**-431**

NOT 8 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Borgensavgift till kommunen	-2 994	-3 010
Räntekostnader, övrigt	-18 015	-20 295
	-21 009	**-23 305**

NOT 9 – BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Skillnaden mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan inventarier, verktyg och installationer	100	-1 360
Periodiseringsfond, årets avsättning	-1 200	-5 000
Periodiseringsfond, justering föregående års avsättning	–	1 182
Periodiseringsfond, återföring avsättning Tax 2010	2 848	
	1 748	**-5 178**

NOT 10 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Aktuell skatt	-822	-3 354
Skatt från föregående år	–	-363
Uppskjuten skatt	1 367	1 832
	545	**-1 562**

NOT 11 – BYGGNADER OCH MARK

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	926 533	409 668
Nyanskaffning	37 943	65 885
Förvärv av dotterföretag	–	459 085
Omklassificeringar	–	6 411
Avyttringar och utrangeringar	-5 331	-14 516
	959 145	**926 533**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-130 142	-42 696
Förvärv av dotterföretag	–	-68 257
Avyttringar och utrangeringar	944	3 759
Omklassificeringar	–	-1 401
Årets avskrivningar enligt plan	-23 275	-21 547
	-152 473	**-130 142**
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	31 164	–
Förvärv av dotterföretag	–	34 815
Avyttringar och utrangeringar	-157	-1 919
Årets avskrivningar enligt plan på uppskrivet belopp	-1 277	-1 732
	29 730	**31 164**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	50 990	–
Förvärv av dotterföretag	–	-50 000
Årets nedskrivning	-4 010	-990
	-55 000	**-50 990**
Redovisat värde vid periodens slut	**781 402**	**776 565**
Taxeringsvärden, byggnader	248 696	248 276
Taxeringsvärde, mark	41 239	41 022

NOT 12 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7007	10 021
Nyanskaffning	73	898
Förvärv av dotterföretag	–	3 163
Avyttringar och utrangeringar	-25	-664
Omklassificeringar	–	-6 411
	7 055	**7 007**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 527	-1 419
Förvärv av dotterföretag	–	-2 419
Avyttringar och utrangeringar	24	664
Omklassificeringar	–	99
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-458	-452
	-3 961	**-3 527**
Redovisat värde vid periodens slut	**3 094**	**3 480**

NOT 13 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 630	573
Årets nedlagda kostnader	34 641	12 595
Årets omklassificeringar från pågående arbete	-37 986	-538
Redovisat värde vid periodens slut	**9 285**	**12 630**

NOT 14 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2015-12-31	2014-12-31
Insatskapital medlemskap i HBV förening	40	40
Redovisat värde vid periodens slut	**40**	**40**

NOT 15 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
Jämkningsmoms	7 519	9 810
Tillkommande fodringar	142	204
	7 661	**10 014**

NOT 16 – EGET KAPITAL

EGET KAPITAL	Budget Eget kapital			Fritt Eget kapital		Totalt Eget kapital
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Vid årets början	**40 000**	**12 000**	**50**	**2 297**		**54 347**
Återförd uppskrivning				-158		-158
Utbetald utdelning				-1 049		-1 049
Årets resultat					8 159	8 159
Vid årets slut	**40 000**	**12 000**	**50**	**1 090**	**8 159**	**61 299**

NOT 17 – OBESKATTADE RESERVER

OBESKATTADE RESERVER	2015-12-31	2014-12-31
Avsatt vid taxering 2010, Periodiseringsfond	–	2 848
Avsatt vid taxering 2011, Periodiseringsfond	1 758	1 758
Avsatt vid taxering 2012, Periodiseringsfond	64	64
Avsatt vid taxering 2012, Avskrivningar utöver plan	340	340
Avsatt vid taxering 2013, Periodiseringsfond	54	54
Avsatt vid taxering 2014, Periodiseringsfond	580	580
Avsatt vid taxering 2015, Periodiseringsfond	5 000	5 000
Avsatt vid taxering 2015, Avskrivningar utöver plan	1 360	1 360
Avsatt vid taxering 2016, Periodiseringsfond	1 200	–
Återfört vid taxering 2016, Avskrivningar utöver plan	-100	–
	10 256	**12 004**

Av obeskattade reserver utgör 2 256 (2 641) tkr uppskjuten skatt.

NOT 18 – AVSÄTTNINGAR FÖR UPPSKJUTEN SKATT

Bolagen redovisar uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan planmässiga avskrivningar på fastigheter jämfört med skattemässiga avskrivningar. Det bokföringsmässiga restvärdet på fastigheterna utgör 725 595 tkr medan det skattemässiga uppgår till 711 554 tkr. På mellanskillnaden om 14 041 tkr beräknas uppskjuten skatt med 22% vilket utgör avsättningen om 3 089 tkr.

NOT 19 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt (inkl räntebindning), upp till 5 år från balansdagen	235 421	130 000
Förfallotidpunkt (inkl räntebindning), senare än 5 år fr balansdagen	513 000	618 421
	748 421	**748 421**

Bolaget innehar kommunal borgen avseende samtliga sina långfristiga skulder. Bolaget betalar en årlig borgensavgift på 0,4% av befintliga långfristiga skulder till Höörs Kommun.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Räntebindningen och kapitalbindningen frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 618 MSEK (618). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 56,2 MSEK (66,8) i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Bolaget tillämpar s.k. "säkringsredovisning", bl a innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,96 år (5,79) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,38% (2,63%).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil, MSEK, (inkl. ränteswapar) avseende räntebindningen:

BOLAGETS FÖRFALLOPROFIL, MSEK, (INKL. RÄNTESWAPAR)	2015-12-31	2014-12-31
Inom 1 år	130	130
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	0	0
Inom 3-4 år	0	0
Inom 4-5 år	105	0
Inom 5-6 år	285	105
Inom 6-7 år	153	285
Inom 7-8 år	0	153
Inom 8-9 år	75	0
Inom 9-10 år	0	75
Summa	**748**	**748**

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Personalrelaterade kostnader	1 850	1 605
Upplupna räntekostnader	1 600	1 450
Förutbetalda hyresintäkter	10 845	26 096
Övriga upplupna kostnader	3 119	2 622
	17 414	**31 773**

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förslut

Höörs Fastighets AB fria egna kapital uppgår enligt balansräkningen till 9 249 341 kr, varav årets vinst är 8 158 891 kr. Avsättning till bundna reserver erfordras ej.

Till årsstämman förfogande står:		Styrelsen föreslår att vinstmedlen förfogas enligt följande:	
Balanserat resultat	1 090 450 kr	Utdelning	632 000
Årets vinst	8 158 891 kr	I ny räkning balanseras	8 617 341

Styrelsens motivering:
Med hänvisning till vad som angetts anser styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3 §, andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Verksamhetens art och omfattning medför inte risker i större omfattning än vad som normalt förekommer i branschen.

Styrelsens bedömning av bolagets ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital samt bolagets konsolideringsbehov. Likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen bedömer att den föreslagna utdelningen inte kommer att påverka HFABs förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller göra nödvändiga investeringar.

Höör den 16 februari, 2016

Johan Svanberg
Ordförande

Anders Magnhagen

Gill Andersson

Camilla Hindersson

Arne Gustavsson

Stefan Liljenberg

Janette Skogshus

Rolf Streijffert

Fredrik Stålhandske

Kristina Forslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari, 2016.

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Höörs Fastighets AB, 556019-3350

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Höörs Fastighets AB för år 2015.

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
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

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

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Höörs Fastighets AB för år 2015.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Höör den 23 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Höörs fastighetsbolag org nr 556019-3350

Undertecknad har granskat bolagets verksamhet för år 2015.

Granskningen har utförts i enlighet med god sed samt från bedömning av väsentlighet och risk enligt aktiebolagslagen.

Jag har granskat bolagets verksamhet för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt för kommuninvånarna tillfredsställande sätt. Jag har utgått från de beslut som kommunfullmäktige och bolagsstämman fattat och har inriktat mig på hur besluten verkställts samt att verksamheten hållit sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolaget efterlevt de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Höör 2016-02-23

Jörgen Lindquist
Av kommunfullmäktige i Höör utsedd lekmannarevisor

Fastighetsinnehav per 2015-12-31

	Nybyggnadsår	Bokfört värde	Antal lgh	Lgh yta	Lokal yta	Hyra/kvm
Anders 7	1880	2 479 525			1030	435
Badhuset 2	Under produktion	958 992				
Berggren 16	1953/59/72	60 634 710			7887	1065
Berggren 7	1825	3 838			263	607
Björken 7	2007	53 576 189			3536	2071
Björktickan 2		898 849			348	506
Bosjökloster 1:622	1973	1 282 810			158	1107
Brinken 1	1974	24 207 080			3138	1138
Finken 1	2004	4 308 428			426	1311
Fyrkanten 3 & 4	1900,2015	6 841 376	7	453	245	1075
Förmannen 1	1981	1 124 127			159	876
Gesällen 5	1981	1 122 162			159	877
Gudmuntorp 6:8	1929/74/80/90	6 901 548			2303	877
Hinden 6	1992	3 733 374	6	394		1348
Höörsgård 38	2008	18 675 045			1830	1236
Klubban 1	1980	1 384 043			222	980
Konvaljen 10	1980	1 361 896			222	1230
Kunskapen 1	1990	7 101 204			1113	1865
Laxen 6	1971	2 203 316	12	778		932
Lugnet Mindre 5	1984	29 261 986	29	1948	941	996 (1387)
Lugnet Större 2	1900/46/66	539 689			175	990
Lugnet Större 3	1900	804 977			199	616
Mejeriet 1	2009	109 134 397	78	5355	1241	1539 (1640)
Munkarp 4:39	1880/1925	3 794 127			984	382
N Rörum 7:28	1945	2 000			179	634
N Rörum 8:40	1953/79	5 697 846			1406	647
Näktergalen 3	1971	1 384 892	6	404		912
Näktergalen 4	1951,1959	5 690 009	20	972	52	1027 (868)
Näktergalen 6	1969	4 958 025	30	1670		922
Persiljan 3	2015	13 046 763	9	639		1519
Pilbågen 4	1978	1 371 046			340	654
Prosten 4	1924/58/72/76	10 611 467			2528	1021
Pumpen 21	1996/2004	6 392 451			1170	808
Snogeröd 6:5	1969	1 634 811	7	402	86	939 (663)
Storken 29	1971	4 420 976	18	982	128	935 (303)
Sätofta 18:54	1992/94/96/97/2009	81 392 517			7181	1657
Sätofta 6:26	1985	1 833 842			337	1188
Sätofta 6:62	1985	967 194			147	1044
Ugglan 1	1954	3 877 790	9	525	142	954 (378)
Ugglan 16	1968	6 371 889	13	1093	95	915 (456)
Ugglan 2	1952	190 140	8	647	81	904 (356)
Uttern 11	1982	5 809 530	24	1608	132	989 (331)
Verkmästaren 1	1984	11 521 392			2363	881
Verkmästaren 2	1978	979 293			162	701
Veterinären 10	2002/05/12	11 655 870			1034	Egen förvaltning
Visdomen 4	1920/53/58/65/68/76/79/88	147 144 681			25095	849
Vråken 1	1993	5 042 415	6	552		1289
Ziegler 1	1978	17 644 922	56	4625		953
Åtorp 13	1992	0	30	2631		777
Åtorp 5	1992	88 527 836	93	7037	589	1143 (1456)
Ärlan 11	1959	899 436			166	826
		781 402 445	**461**	**32715**	**69992**	

Höörs Fastighets AB
Björkgatan 54
243 22 Höör

info@hoorfast.se
www.hoorfast.se

Höörs
Fastighets AB