

Styrelsen och verkställande direktören för

# Hallsbergs Bostadsstiftelse

Org nr 875700-1063

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	6
Balansräkning - koncern	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncern	8
Kassaflödesanalys - koncern	9
Resultaträkning - moderstiftelsen	10
Balansräkning - moderstiftelsen	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelse - moderstiftelsen	12
Kassaflödesanalys - moderstiftelsen	13
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Noter	17
Underskrifter	26

Styrelsen och verkställande direktören för Hallsbergs Bostadsstiftelse - Hallbo, organisationsnummer 875700-1063 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Styrelse och revisorer för perioden 2015-01-01 – 2015-12-31**

#### **Styrelseledamöter, ordinarie**

Magnus Andersson, ordförande  
Inga-Britt Ritzman, vice ordförande  
Erik Storsveden, 2:e vice ordförande  
Börje Andersson  
Birgitta Billström  
Gunnel Hedström  
Ewa Unevik  
Sven-Åke Lindbergh  
Benny Albertsson

#### **Styrelseersättare**

Berndt Gahm  
Tomas Larsson  
Theres Andersson  
Kristen Eklund  
Lotta Öhlund  
Anders Lycketeg  
David Romell  
Martin Pettersson  
Rein Hjalmarsson

Fördelning: män 5 st, kvinnor 4 st

Fördelning: män 7 st, kvinnor 2 st

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 stycken (6) protokollförda sammanträden. Beredningsutskottet har sammanträtt 5 gånger (5).

#### **Revisorer**

Peter Langlott  
Siv Palmgren  
Peter Söderman, Auktoriserad revisor

#### **Verkställande direktör**

Peter Hjalmarsson 1/1-30/6  
Hans Boskär 1/7- tv

#### **Firmatecknare**

Stiftelsens firma har tecknats, förutom av styrelsen i dess helhet, av Magnus Andersson, Inga-Britt Ritzman, Erik Storsveden och Peter Hjalmarsson (tom 30/6) Hans Boskär (from 17/8) två i förening.

## **VERKSAMHET**

### **Fastighetsskötsel och administration**

Fastighetsskötsel och administration drivs i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer drivs delvis i egen regi men också på entreprenad. Städning sker på entreprenad.

Stiftelsen äger samt förvaltar bostäder i Hallsberg, Pålshoda, Sköllersta, Vretstorp och Östansjö. I Hallsberg och Sköllersta äger och förvaltar HALLBO även kommersiella lokaler.

Stiftelsen blockförhyr 18 lägenheter i Hallsberg som ägs av K Hallsberg AB samt förvaltar 72 bostäder åt Hallsbergs kommun. Sedan november 2015 har stiftelsen övergått till moderstiftelse då vi numera har ett helägt dotterbolag, Hasselhuset AB

med en fastighet som tillgång i bolaget. Bolagets drift hanteras, genom avtal, av moderstiftelsen.

### Moderstiftelsens vision

En vision ska beskriva ett önskvärt framtida tillstånd. En vision kan vara tidsbestämd men oftast är inte så fallet. Styrelsen har vid flera tillfällen under 2015 arbetat med framtagandet av stiftelsens vision. Visionen antogs av styrelsen den 25 november 2015.

För att åstadkomma en tydligare styrning över stiftelsen och dess verksamhet har styrelsen även utarbetat mål med målbambitioner för den återstående delen av mandatperioden, arbetet genomfördes tillsammans med visionsarbetet och har utmynnat i ett antal målbambitioner som är redovisade här nedan och var stiftelsen befinner sig per den sista december 2015.

*Hallsbergs Bostadsstiftelse har hög servicenivå och är klimatsmart.*

*Vi erbjuder god boendestandard i attraktiva boendemiljöer som inbjuder till gemenskap.*

### Måluppfyllnad för moderstiftelsen

- **HALLBO har en välskött ekonomi**
  - Vakansgraden ska på sikt ner till 0,5 % och var den 31/12 2015 1,1 %
  - Hyresbortfallet ska på sikt minska till 3 mnkr. 2015 års hyresbortfall blev 5,5 mnkr (6,3 mnkr).
  - Soliditeten ska på sikt stärkas och med 2015 års resultat är soliditeten nu på 6,8 %.
  
- **Erbjuder bra boendestandard i en högkvalitativ boendemiljö**
  - Antalet lägenheter som standardförbättrats ska öka och under 2015 förbättrades 15 lägenheter, därav standardhöjdes 9 lgh.
  - Samtliga lägenheter i vårt bestånd ska ha köksfläkt, antalet den 31/12 2015 var 1250 st.
  
- **Hallbo är en socialt och miljömässigt hållbar stiftelse**
  - Stiftelsen ska ha väl underhållna och anpassade lekplatser, den 31/12 2015 var 6 som uppfyllde detta
  - Stiftelsen ska ha miljöfordon och den 31/12 2015 fanns det 6 st.
  - Stiftelsens energiförbrukning ska årligen minska med 50 Mwh, under 2015 ökade den till 19 400 Mwh.
  
- **Hallbo är serviceinriktad med gott bemötande**
  - Stiftelsens NKI1 avseende sina lägenheter ska öka, i 2015 års mätning var den 70 % (68 %)
  - Stiftelsens NKI avseende boendemiljö ska öka, i 2015 års mätning var den 70 % (69 %)
  - Stiftelsens NKI avseende service & bemötande ska öka, i 2015 års mätning var den 71 % (70 %)
  
- **Hallbos medarbetare är nyckeln till vår framgång**
  - Andelen engagerade medarbetare ska öka, i 2015 års mätning var den 52 % (51 %)
  - Andelen med tillfredsställelse ska öka, i 2015 års mätning var den 64 % (57 %)
  - Andelen stolta medarbetare ska öka, i 2015 års mätning var den 65 % (50 %)

---

<sup>1</sup> NöjdKundIndex

**Verksamhetens ekonomiska utveckling**  
(Koncernen för 2015)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning tkr	100 717	97 245	94 351	92 830	88 886
Bruttoresultat tkr	9 959	6 810	14 931	15 615	17 459
Resultat efter finansiella poster tkr	3 242	-1 687	4 461	2 117	4 000
Balansomslutning tkr	431 866	429 288	441 668	444 266	450 867
Soliditet %	6,8 %	6,1 %	6,3 %	5,3 %	4,7 %
Uthyrningsgrad %	97,6 %	97 %	97 %	95 %	94 %

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET, moderstiftelsen**

Samarbetet med Hyresgästföreningen har under året varit gott. I hyresförhandlingsfrågan har det nåtts en samsyn om vårt behov genom en marginell höjning av hyrorna. Parterna har enats om en hyreshöjning på 0,5 % från 1 januari 2016.

Stiftelsen har utfört mer underhåll av fastighetsbeståndet jämfört med budget, dett har möjliggjorts av det gynnsamma ränteläget.

Samverkan i boendesociala frågor sker löpande med individ- och familjeomsorgen inom Hallsbergs kommun.

Från halvårsskiftet utökades uppdraget avseende fastighetsförvaltning, då Hallsbergs kommun tredje punkthus på Allégatan 38 färdigställdes.

Under hösten har förvaltningen utarbetat förslag till vision för stiftelsen samt mål och målamationer, styrelsen beslutade om Vision, uppdrag, mål och målamationer på sitt novembersammanträde. Förändringen innebär att stiftelsen går över till en tydligare målstyrningsprocess med tydligare kravställning från styrelsen på vad som förväntas bli uppnått och när detta ska ske. Till detta har kopplats en resultat- och investeringsbudget.

Inköp av fastigheten Hasselbacken 1 (sjukhemmet) genomfördes under november månad och innebär att bostadsstiftelsen numera är moderstiftelse och innehar ett dotteraktiebolag, Hasselhuset AB som äger ovan nämnd fastighet. Inköpet innebär ett utökat fastighetsförvaltningsåtagande och utökad lokalyta för uthyrning.

I slutet av året infördes ett nytt uthyrnings- och kösystem via webben. Förändringen innebär att varje ledig lägenhet läggs ut via uthyrningssystemet och görs tillgängligt de ca 1 250 som står i vår bostadskö.

**FRAMTIDA UTVECKLING**

I takt med ett ökat befolkningsantal kommer det att behövas fler bostäder i kommunen. Stiftelsen bedömer att efterfrågan på nybyggnation av lägenheter i Sköllersta och i Hallsberg kommer att öka.

Fastighetsbeståndet i Hallbo är genomgående god, men behöver kontinuerligt underhållas samt anpassas såväl vad gäller standarden i lägenheterna som en mer energieffektivare hushållning.

Fastighetsbeståndet behöver i delar genomgå en mer genomgripande renovering, ombyggnad och eventuell även tillbyggnad. För att klara detta kommer förvaltningen under 2016 att se över underhållsplaneringen och på ett bättre sätt tydliggöra vilka komponenter och vilka fastigheter som är föremål för åtgärd inom den närmaste femårsperioden. Denna kommer därefter löpande att ajourhållas.

För drygt ett decennium sedan gjordes en fullständig justering av inskrivning av uppvärmningen. Vi behöver nu genomföra detta under 2016

## **RISKER I VERKSAMHETEN OCH ÅRETS RESULTAT**

Moderstiftelsens resultat om 3 015 tkr får betraktas som bra då det överstiger det budgeterade resultat på 800 tkr. Stiftelsens har inget enskilt vinstintresse. Genom att kvalitetsförbättra våra bostäder och områden samt svara upp mot det behov av nybyggnation som finns från våra kunder fullgör vi stiftelsen ändamål.

Renoveringen och underhållet har förstärkts i våra fastigheter under året i förhållande till budgeterat underhåll, en effekt till följd av en ökad efterfrågan på lägenheter.

Risker som företaget har att möta är framförallt finansiella. En procents ökning av räntorna påverkar resultatet med knappt 4 mnkr. Prisstegring för el och fjärrvärme eller blåst under mörkare delen av året och eller i kombination med extremkyla under längre tid kan innebära att underhållsinsatsen tvingas att minskas. En stor riskfaktor är vakansgraden, om den ökar vilket leder till minskade intäkter.

## **PERSONAL**

Antal årsarbetare vid årets slut var 25 (24) st. Kvinnor 42 %, män 58 %. Medelåldern var 45,1 år.

## **FASTIGHETER OCH LÄGENHETSBESTÅND**

Hallsbergs Bostadsstiftelse har 1479 (1492) bostadslägenheter med en yta av 95 245 (95 571) kvm, inklusive de 18 lägenheter som blockförhyrs av K Hallsberg AB. Antalet lokaler är 96 (98) st. Lokalytan är 18 385 (14 413) kvm. Antalet garage är 420 (420) st. Garageytan är 6 045 (6 045) kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i SABO försäkringar.

## **SKULDSÄTTNING OCH RÄNTOR**

Skuldsättningen är 379 880 000 (380 254 950) kronor eller 3 346 (3 457) kronor/kvm bostads- och lokalyta exklusive garagen. Under året har avskrivningar gjorts med 10 560 (10 030) tkr. Bruttorentan, genomsnittet av samtliga erlagda räntor, har varit 1,8 % (2,3 %).

**DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årets vinst enligt resultaträkningen om 3 015 tkr jämte tidigare års balanserade förlust -147 685 tkr tillsammans -144 670 tkr, balanseras i ny räkning.

## Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i TSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Hysesintäkter	1	98 261
Övriga rörelseintäkter		1 715
		99 976
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Drift	3	-54 067
Underhåll och reparationer	4	-23 929
Fastighetsskatt		-1 461
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 584
<b>Rörelseresultat</b>		9 935
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 785
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 218
Uppskjuten skatt		24
<b>Årets resultat</b>		<b>3 242</b>

## Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i TSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>		
Byggnader och mark	7	408 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	58
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 255
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	46
		412 969
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40
Andra långfristiga fordringar	14	880
		920
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>413 889</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b><i>Varulager m m</i></b>		
Råvaror och förnödenheter	15	65
		65
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>		
Kundfordringar		432
Hysesfordringar		245
Övriga fordringar	16	562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 137
		2 376
<b>Kassa och bank</b>	19	17 942
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>434 272</b>

<i>Belopp i TSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>20</b>	
Grundfond		170 432
Konsolideringsfond / Reservfond		3 434
Övrigt eget kapital inklusive årets vinst		-144 600
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 266</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>		
Uppskjuten skatteskuld	13	2 406
		<b>2 406</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>18</b>	
Övriga skulder till kreditinstitut		379 380
		<b>379 380</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Skulder till kreditinstitut		500
Leverantörsskulder		9 456
Övriga kortfristiga skulder	21	929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 335
		<b>23 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>434 272</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2015-12-31

*Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar*

<b>Summa</b>		-
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>		
Övriga ansvarsförbindelser	26	162
<b>Summa</b>		<b>162</b>

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i TSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		3 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		10 387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 629</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		203
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 166
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 818</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag		-8 824
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 873
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-113
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-15 810</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-3 302
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 302</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 294</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>22 236</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 942</b>

## Resultaträkning - moderstiftelsen

<i>Belopp i TSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Hysesintäkter	1	97 916	95 673
Övriga rörelseintäkter		1 715	1 573
		<b>99 631</b>	<b>97 246</b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Drift	3	-54 067	-56 826
Underhåll och reparationer	4	-23 929	-22 086
Fastighetsskatt		-1 461	-1 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 442	-10 031
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 732</b>	<b>6 810</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	68	205
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-6 785	-8 702
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 015</b>	<b>-1 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 015</b>	<b>-1 687</b>

## Balansräkning - moderstiftelsen

<i>Belopp i TSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	394 557	398 062
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	58	82
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 255	3 601
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	46	740
		<b>398 916</b>	<b>402 485</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	11	8 824	-
Fordringar hos koncernföretag	12	2 427	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40
Andra långfristiga fordringar	14	880	767
		<b>12 171</b>	<b>807</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>411 087</b>	<b>403 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager mm</i></b>			
Råvaror och förnödenheter	15	65	268
		<b>65</b>	<b>268</b>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		432	237
Hysesfordringar		245	200
Övriga fordringar	16	562	793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 137	2 312
		<b>2 376</b>	<b>3 542</b>
<b>Kassa och bank</b>	19	<b>17 892</b>	<b>22 186</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 333</b>	<b>25 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>431 420</b>	<b>429 288</b>

Belopp i TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		170 432	170 432
Konsolideringsfond / Reservfond		3 434	3 434
		<b>173 866</b>	<b>173 866</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-147 686	-145 999
Årets resultat		3 015	-1 687
		<b>-144 671</b>	<b>-147 686</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 195</b>	<b>26 180</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		379 380	380 255
		<b>379 380</b>	<b>380 255</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		500	500
Leverantörsskulder		9 456	9 046
Övriga kortfristiga skulder	21	929	503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 960	12 804
		<b>22 845</b>	<b>22 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>431 420</b>	<b>429 288</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

2015-12-31 2014-12-31

*Ställda säkerheter för egna skulder  
och avsättningar*

**Summa** - -

*Ansvarsförbindelser*

Övriga ansvarsförbindelser 26 162 154

**Summa** **162** **154**

## Kassaflödesanalys - moderstiftelsen

<i>Belopp i TSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 015	-1 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		10 442	10 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>13 457</b>	<b>8 344</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		203	40
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 166	-544
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-8	3 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 818</b>	<b>11 442</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-8 824	
Lån till dotterföretag		-2 427	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 873	-3 978
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-113	-134
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 237</b>	<b>-4 112</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av låneskulder		-875	-14 295
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-875</b>	<b>-14 295</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 294</b>	<b>-6 965</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>22 186</b>	<b>29 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 892</b>	<b>22 186</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i TSEK om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

#### Utformning av resultat-, balansräkning och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning- och koncernredovisning (K3-reglema).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångarna redovisas som en skillnad mellan anskaffningsvärden och avskrivningar. Anskaffningsvärdena inkluderar utgifter som direkt kan hänföras till den förvärvade tillgången.

K3 innebar bland annat att anläggningarna komponentredovisas vilket kan innebära olika livslängder.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut så utrangeras kvarvarande del av den gamla komponenten. Den nya komponenten aktiveras med sitt anskaffningsvärde. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinster eller realisationsförluster i samband med avyttringar av anläggningstillgångar redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt efter bedömd livslängd (nyttjandeperiod).

Komponentuppdelning och avskrivningstider som tillämpas:

<b>Komponent</b>	<b>Nyttjandeperiod i år</b>
Stomme	100
Fasad	50
Yttertak	50
Badrum	40
Kök	40
Trapphus	50
Tekniska installationer	40
Ytskikt och vitvaror mm	20
Markanläggningar	40

Maskiner och andra tekniska anläggningar med 3,33 % - 20 %. Byggnadsinventarier skrivs av med 5 % och övriga inventarier med 20 %.

#### Finansiella Instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när K3-Skon blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### **Skatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderstiftelsen i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

#### **Intäkter**

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrning avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

#### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifter kostnadsförs/intäktsförs linjärt över leasingperioden. Huvudsakligen består leasingavgifterna av lokalyror. Redovisade leasingavtal avser enbart Moderstiftelsen.

#### **Varulager mm**

Varulager och omsättningsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde alternativt nettoförsäljningsvärde.

#### **Värdering av övriga tillgångar och skulder**

Fordringarna upptas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder upptas till nominella belopp.

#### **Kassaflödesanalys**

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

#### **Koncernredovisning**

Dotterföretag är företag i vilka moderstiftelsen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då

förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse.

Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkning under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Inga större ändringar i uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Hyresfordringar värderas enligt försiktighetsprincipen och obetalda hyresfordringar har reserverats för i årets bokslut. Värderingen av byggnader och mark har värderats av extern värderingsman under hösten 2015, varvid inga nedskrivningsbehov av byggnader och mark hittades.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Hysesintäkter bostäder inklusive kabel-TV avgift	91 346	90 417
Avgår rabatt hyresgäststyrt underhåll	-741	-765
	<b>90 605</b>	<b>89 652</b>
Avgår hyresgästbortfall	-4 019	-4 328
<b>Hysesintäkter bostäder</b>	<b>86 586</b>	<b>85 324</b>
Hysesintäkter lokaler	10 248	9 417
Avgår hyresgästbortfall	-166	-656
<b>Hysesintäkter lokaler</b>	<b>10 082</b>	<b>8 761</b>
Hysesintäkter garage och bilplatser	2 172	2 150
Avgår hyresbortfall	-579	-563
<b>Hysesintäkter garage och bilplatser</b>	<b>1 593</b>	<b>1 587</b>
Summa hysesintäkter brutto	103 767	101 985
Avgår hyresbortfall	-5 506	-6 312
<b>Summa hysesintäkter netto</b>	<b>98 261</b>	<b>95 673</b>
Övriga intäkter	1 715	1 573
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>99 976</b>	<b>97 246</b>

I hyresintäkt för lokaler ingår 345 TSEK som avser hyresintäkt som uppkommit i det helägda dotterbolaget Hasselhuset AB.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	Varav män	2014-01-01- 2014-12-31	Varav män
<b>Koncern</b>				
Sverige	25	15	24	14
<b>Faktiskt antal anställda vid årets slut</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>14</b>

Styrelsen har under 2015 bestått av 4 kvinnor och 5 män.

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Moderstiftelsen och Koncern</b>		
Styrelsearvoden och övriga ersättningar	237	216
VD lön och andra ersättningar 2)	495	766
Övriga anställda	8 729	7 569
<b>Summa löner och andra ersättningar</b>	<b>9 461</b>	<b>8 551</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
(varav pensionskostnader) 1)	3 321	3 196
	519	551

1) Av moderstiftelsens pensionskostnader avser 86 TSEK (föregående år 105 607) företagets VD.

2) Moderstiftelsen har haft en interim VD perioden 2015-07-01--2015-12-31. Kostnaden för detta har varit 736 TSEK.

**Not 3 Driftskostnader**

<b>Driftskostnader Moderstiftelsen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Egen drift	19 007	17 385
Uppvärmning med fjärrvärme	12 144	11 594
Uppvärmning med el	1 334	1 664
Vatten	5 880	5 568
Fastighetsel	3 962	4 083
Renhållning	2 246	2 272
Sotning och besiktningar	910	1 242
Försäkring	667	687
Hyses- och kundförluster	377	449
Anslag till hyresgästföreningen	444	426
Styr och reglerutrustning	91	111
Skadeståndersättning		6 631
Övriga driftskostnader	7 005	4 714
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>54 067</b>	<b>56 826</b>

**Not 4 Underhåll och reparationer**

<b>Moderstiftelsen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	11 857	9 640
Underhåll	12 072	12 446
<b>Summa underhåll och reparationer</b>	<b>23 929</b>	<b>22 086</b>

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	68	-
	<b>68</b>	
<b>Moderstiftelsen</b>		
Ränteintäkter, övriga	68	205
	<b>68</b>	<b>205</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, koncernföretag 1)	951	
Räntekostnader, övriga	5 794	
Övrigt	40	
	<b>6 785</b>	-
<b>Moderstiftelsen</b>		
Räntekostnader, koncernföretag 1)	951	
Räntekostnader, övriga	5 794	8 702
Övrigt	40	
	<b>6 785</b>	<b>8 702</b>

1) Avser kostnad för Hallsbergs kommuns borgensåtagande 2015

## Not 7 Byggnader och mark

	Koncern 2015	Moderstiftelsen 2015	Moderstiftelsen 2014
<i>Byggnader</i>			
-Vid årets början	602 671	602 671	600 563
-Nyanskaffningar	6 052	6 051	2 108
-Förvärv av dotterföretag	14 162		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>622 885</b>	<b>608 722</b>	<b>602 671</b>
<i>Akkumulerade av- och nedskrivningar enligt plan:</i>			
-Vid årets början	-243 622	-243 622	-234 343
-Årets avskrivning enligt plan	-9 567	-9 457	-9 279
Utgående ackumulerade av - och nedskrivningar	-253 189	-253 079	-243 622
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>369 696</b>	<b>355 643</b>	<b>359 049</b>
<i>Mark</i>			
Ingående anskaffningsvärde mark	40 549	40 549	40 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 549	40 549	40 549
Ingående nedskrivning mark	-1 809	-1 809	-1 809
Utgående ackumulerad nedskrivning	-1 809	-1 809	-1 809
<b>Utgående planenligt restvärde mark</b>	<b>38 740</b>	<b>38 740</b>	<b>38 740</b>
<i>Markanläggning</i>			
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 093	1 093	1 093
Ingående avskrivning markanläggning	-820	-820	-765
-Årets avskrivning enligt plan	-99	-99	-55
Utgående ackumulerad avskrivning	174	174	273
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggning</b>	<b>174</b>	<b>174</b>	<b>273</b>
<b>Summa restvärde byggnader, mark och markanläggningar</b>	<b>408 610</b>	<b>394 557</b>	<b>398 062</b>

Fastigheterna värderas inför bokslutet 2015 till 621 000 tkr inom ett troligt intervall av 590 000 - 652 000 tkr, av Hallsbergs Bostadsstiftelse. Oberoende värderingsman har använts för att värdera hela fastighetsbeståndet per december 2015. Oberoende värderingsman beaktade dels nuvärdet på uppskattade framtida kassaflöden och dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligt samma förutsättningar.

## Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncern 2015	Moderstiftelsen 2015	Moderstiftelsen 2014
<i>Bredband, fiberdragning</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>			
-Vid årets början	1 658	1 658	1 658
	<b>1 658</b>	<b>1 658</b>	<b>1 658</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>			
-Vid årets början	-1 576	-1 576	-1 553
-Årets avskrivning enligt plan	-24	-24	-23
	-1 600	-1 600	-1 576

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>82</b>
<i>Maskiner som innehas under finansiella leasingavtal</i>	Inga	Inga	Inga

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncern 2015	Moderstiftelsen 2015	Moderstiftelsen 2014
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>			
-Vid årets början	9 118	9 118	7 899
-Nyanskaffningar	1 516	1 516	1 219
	<b>10 634</b>	<b>10 634</b>	<b>9 118</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>			
-Vid årets början	-5 517	-5 517	-4 844
-Årets avskrivning enligt plan	-862	-862	-673
	<b>-6 379</b>	<b>-6 379</b>	<b>-5 517</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 255</b>	<b>4 255</b>	<b>3 601</b>
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal</i>	Inga	Inga	

## Not 10 Pågående nyanläggningar

	Koncern 2015	Moderstiftelsen 2015	Moderstiftelsen 2014
Vid årets början	740	740	89
Aktiveringar	-694	-694	
Investeringar			651
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>740</b>

## Not 11 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Inköp		8 824
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 824</b>	<b>-</b>

### Specifikation av moderstiftelsens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag/Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Hasselhuset AB, 559025-1186, Hallsberg	50	100	8 824
			<b>8 824</b>

### Uppgift om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat 2015
Hasselhuset AB (oreviderat pga bokföringsår 2015-09-01 --2016-12-31)	363	313

## Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	Koncern	Moderstiftelsen
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Tillkommande fordringar		2 427

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	<b>2 427</b>
---------------------------------------	---	--------------

### Not 13 Uppskjuten skatt

<i>Koncern - 2015-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark		2 406	2 406
	-	<b>2 406</b>	<b>2 406</b>

### Not 14 Andra långfristiga fordringar

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
--	-------------------	-------------------

#### Koncern

##### *Akkumulerade anskaffningsvärden:*

Andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	
Fordringar HBV bonus mm	224	
Justeringar i uthyrd lokal som delbetalas av hyresgäst	656	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>920</b>	-

#### Moderstiftelsen

##### *Akkumulerade anskaffningsvärden:*

Andelar i Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
Fordringar HBV bonus mm	224	767
Justeringar i uthyrd lokal som delbetalas av hyresgäst	656	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>920</b>	<b>807</b>

### Not 15 Varulager m m

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
--	-------------------	-------------------

#### Koncern

Oljelager	65	65
Materiallager	-	203
<b>Totalt</b>	<b>65</b>	<b>268</b>

#### Moderstiftelsen

Oljelager	65	65
Materiallager	-	203
<b>Totalt</b>	<b>65</b>	<b>268</b>

### Not 16 Kortfristiga fordringar

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
--	-------------------	-------------------

Skattefordringar	294	780
Övriga fordringar	268	13
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>562</b>	<b>793</b>

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Förutbetalda kostnader	1 128	2 283
Upplupna ränteintäkter och räntebidrag	9	29
	<b>1 137</b>	<b>2 312</b>

## Not 18 Långfristiga räntebärande skulder

	Koncern	Moderstiftelsen
Kommuninvest	379 380	379 380
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>379 380</b>	<b>379 380</b>
	Koncern	Moderstiftelsen
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än tolv månader från balansdagen	379 380	379 380
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	-	-

## Not 19 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Kassa	-	-
Banktillgodohavanden	17 942	-
Checkräkningskredit (beviljad 10 000 TSEK)	-	-
	<b>17 942</b>	<b>-</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Kassa	-	-
Banktillgodohavanden	17 892	22 186
Checkräkningskredit (beviljad 10 000 TSEK)	-	-
	<b>17 892</b>	<b>22 186</b>

## Not 20 Eget kapital

	Grundfond	Annat eget kapital
<b>Koncern</b>		
Ingående saldo	170 432	-144 252
Förvärvad vinst		-156
Årets resultat		3 242
	<b>170 432</b>	<b>-141 166</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>29 266</b>
<b>Moderstiftelsen</b>		
Ingående saldo	170 432	-142 564
Balanserat resultat enligt bolagsstämma		-1 687
Årets resultat		3 015
	<b>170 432</b>	<b>-141 236</b>

Summa Eget kapital

29 195

## Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Källskatteskuld	207	
Mervärdesskatteskuld	411	
Övriga kortfristiga skulder	311	
	<b>929</b>	
<b>Moderstiftelsen</b>		
Källskatteskuld	207	196
Mervärdesskatteskuld	411	294
Övriga kortfristiga skulder	311	13
	<b>929</b>	<b>503</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna semesterlöner	832	
Upplupna sociala avgifter	490	
Upplupna räntekostnader	349	
Övriga upplupna kostnader	2 805	
Förutbetalda hyror	6 337	
LUR-rabatter 2015	741	
Avräkning Hallsbergs kommun	781	
	<b>12 335</b>	
<b>Moderstiftelsen</b>		
Upplupna semesterlöner	832	970
Upplupna sociala avgifter	490	512
Upplupna räntekostnader	349	1 783
Övriga upplupna kostnader	2 430	375
Förutbetalda hyror	6 337	7 663
LUR-rabatter 2015	741	762
Avräkning Hallsbergs kommun	781	739
	<b>11 960</b>	<b>12 804</b>

## Not 23 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
<b>Koncern</b>		
PwC Sverige - Revisionsarvode	430	
<b>Summa</b>	<b>430</b>	
<b>Moderstiftelsen</b>		
PwC Sverige - Revisionsarvode	430	268
<b>Summa</b>	<b>430</b>	<b>268</b>

Ökningen i revisionskostnad beror på att det ej togs upp någon interimsskuld i bokslutet 2014 för revisionskostnad avseende revision av bokslutet 2014.

## Not 24 Inkomstskatter

<i>Moderstiftelsen</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Redovisat resultat före skatt	3 015	-1 687
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	663	-371
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	7	6
Skatteeffekt av ej avdragsgilla intäkter	-1	-2
Skatteeffekt av förändrat underskottsavdrag	-670	366
Redovisad skattekostnad	-	-

## Not 25 Ställda säkerheter

<i>Moderstiftelsen</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsinteckningar	250 348	250 348
Ej belånade pantbrev	-250 348	-250 348

## Not 26 Ansvarförbindelser

<i>Moderstiftelsen</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ansvarförbindelse Fastigo	162	154

## Not 27 Operationella leasingavtal

### *Stiftelsen som leasagare*

framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende uppsägningsbara leasingavtal:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förfaller till betalning inom ett år	-	179
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år	1 103	468
förfaller till betalning senare än 5 år	13 465	15 097
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 164	1 520

Under året har samtliga leasingavtal för fordon löpt ut eller avslutats.

### *Stiftelsen som leasgivare*

framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende uppsägningsbara leasingavtal:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förfaller till betalning inom ett år	1 199	9 063
Förfaller till betalning mellan år 2 och 5	18 325	16 583
Förfaller till betalning senare än 5 år	144	260
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	10 082	8 761

## **Underskrifter**

### **Hallsberg 2016-**

Magnus Andersson  
Styrelseordförande

Inga-Britt Ritzman  
Vice ordförande

Erik Storsveden  
2:e vice ordföranden

Börje Andersson

Birgitta Billström

Gunnel Hedström

Ewa Unevik

Sven-Åke Lindbergh

Benny Albertsson

Hans Boskär  
VD

### **Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-**

Siv Palmgren  
Av Hallsbergs Kommun  
utsedd revisor

Peter Langlott  
Av Hallsbergs Kommun  
utsedd revisor

Peter Söderman  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings Pricewaterhouse  
Coopers AB