

Styrelsen och verkställande direktören för

AB HAMMARÖBOSTÄDER

Org nr 556470-4426

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Miljöredovisning	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Hammaröbostäder (556470-4426), lämnar härmed följande redogörelse för bolagets verksamhet under år 2013.

Verksamhet

Bolaget har till uppgift att producera och förvalta bostäder och särskilda boendeformer i kommunen. Vid årets slut uppgick antalet lägenheter till 659 (662) fördelat på 13 områden, varav ett omfattar 32 lägenheter utspridda i 8 bostadsrättsföreningar.

Dessutom finns 157 lgh i särskilda boendeformer.

Ägare

AB Hammaröbostäder ägs till 100 % av Hammarö kommun.

Styrelsens ledamöter

Kommunfullmäktige har för mandatperioden 2011 - 2014 utsett följande ledamöter och ersättare:

<u>ordinarie</u>	<u>ersättare</u>
Björn Nordenhammar (m) ordf.	Lars-Erik Gustafsson (M)
Eva Sjöberg (C) v.ordf.	Magnus Kumlin (MP)
Lars Larsson (KD)	Peter Johansson (FP)
Jan-Erik Svensson (S)	Bengt-Gustav Persson (S)
Alexander Romanov (S)	Steinar Ruud (S)
Under Perioden har Magnus Kumlin (MP) ersatts av Rolf Wibäck (MP)	

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten.

Verkställande direktör

Staffan Åbjörn

Revisor

ordinarie Anders E Hallgren (aukt revisor) PwC
suppleant Stefan Lidén (aukt revisor) PwC

Lekmannarevisor

ordinarie Håkan Byström
suppleant Sven-Olof Eklund

Organisationstillhörighet

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO, arbetsgivarförbundet för kommunalförbund och kommunala företag Pacta samt delägare i Husbyggnadsvaror HBV förening.

Kund- och produkt perspektiv

Efterfrågan på bostäder är fortsatt god, efter genomgång och gallring finns 1 702 (2 953) bostadssökande anmälda i vår intressebank.

Flest antal sökande finns i åldersgrupperna 25-34 och

35-44, störst är efterfrågan på 1 rok.

Mellan 10 och 30 sökande anmäler sig aktivt till varje ledig lägenhet. Kundundersökningar genomförs vartannat år, senast 2012.

Omflyttningen har, räknat i antal nytecknade kontrakt, varit 74 st (102 st) motsvarande 11%, varav 10 st (20 st) (1%) avser intern omflyttning.

Av beståndets 659 lägenheter för vanligt boende är 68 st byggda efter år 2005, 49 st är byggda 2001-2005, 155 st byggda eller helrenoverade under 90-talet.

96 lägenheter om 1-2 rok, i bruksmiljö från 1910 -20, har genomgått varlig renovering under -90 talet.

De två niovåningshusen, på Lillängsberget, totalt 58 lägenheter, hyrs ut till Lillängsbergets kooperativa hyresrättsförening.

Bolagets totala underhållskostnad år 2013 uppgick till 9 511 tkr (8 166 tkr) , varav 2 270 tkr (2 137 tkr) avsåg reparationer

Större projekt:

Lillängen

Beslut om rotrenovering med en budget om 13 000 tkr.

Björkhagen

Ommålning av fasader 2 023 tkr.

Björkebo

Omläggning av ett tak, kostnad 984 tkr.

Gunnarskärsgården

Förstudie av eventuell kommande ombyggnad.

Kolonin

Process mot ny detaljplan innehållande ett 100-tal nya bostäder är påbörjad.

Personal- och tjänste perspektiv

Teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning samt bostadsförmedling sköts av egen personal.

Genom avtal med HSB tillhandahålls:

- Fastighetservice
- Reparationer och jour
- Energistatistik

Genom avtal med Sodexo tillhandahålls:

- Lokalvård / trappstädning

Löneadministration sköts av Hammarö kommun.

Sju personer har varit anställda under året.

Sjukfrånvaron uppgick år 2013 till 0,29% (1,03%).

Avtal

Under slutet av året annonserades upphandling gällande ommålning av fasader på områdena Trätälja, Asplunda och Björkhagsgården.

Ny elleverantör är EON.

Under året har vi varit delaktiga vid nybyggnad av ett Trygghetsboende i Lillängshamnen. Vi har även träffat förvaltningsavtal gällande den färdiga byggnaden.

Framtid

Hammarö kommun har under året antagit ett strategiskt program med en vision fram till år 2015 där

"boende är ett strategiskt område för en fortsatt god utveckling i kommunen. Det ska vara möjligt att i olika åldrar och i olika skeenden i livet ha ett bra boende".

Efterfrågan av bostäder för äldre bedöms öka där tillgänglighet, trygghet och närhet är väsentligt.

Att fortsatt utveckla den egna organisationen och samverkansformer med hyresgäster, entreprenörer och leverantörer är en långsiktig strävan hos bolaget.

Fortsatt fokus på miljö-och energifrågor.

Tydligare samarbete med kommunen i sociala frågor.

Bolaget förväntas ha en positiv utveckling av det ekonomiska resultatet tack vare energieffektivisering och att den underhållsskuld som förelegat bedöms vara uttraderad inom en treårsperiod.

Miljö perspektiv

Miljöarbetet fortgår med olika insatser. Förbättrings-åtgärder har genomförts på flera områden, se vidare miljöredovisning sidan 5.

Ekonomiskt perspektiv

Snitthyran i lägenheter ökade efter förhandling med 1,8 (3,3) % fr o m 2014-01-01.

I området Lillängen kommer höjning av hyran att ske yttöver den ordinarie höjningen i den takt lägenheterna renoveras samt införs mätning och debitering av hushållsel samt varm- och kallvatten.

Genomsnittligt, (exkl. Lillängsberget) var 3,5 st (3,0 st) lägenheter per månad vakanta, vilket motsvarar 0,5% eller 202 tkr (144 tkr) i hyresbortfall.

Hyresförlusterna för bostäder uppgick till 294 tkr (257 tkr), vilket utgör 0,7 % (0,6%) av utgående hyror.

Styrelsen antog år 2007 en ny strategi avseende hantering av ränterisker som innebär att teckna lån med helt rörlig ränta och hantera ränterisken med hjälp av ränteswappar.
Se även not 15.

Vidare skall man arbeta för ett långsiktig stabil soliditetsnivå på 15% samt att bolaget skall vara ekonomiskt självbärande

Årets resultat uppgår till 2 657 tkr (1 328 tkr)

Det egna kapitalet uppgick 2013-12-31 till 42 021 tkr (39 364 tkr), likviditeten till 239 % (163 %) och soliditeten till 13,2 % (12,3 %).

Flerårsjämförelse

(belopp i tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	55 848	53 650	52 716	50 080	48 839
Resultat efter finansiella poster	5 024	2 276	1 561	1 376	30
Balansomslutning	336 334	331 638	341 119	338 651	339 342
Antal anställda	7	7	7	6	6
Soliditet	13,2%	12,3%	11,4%	11,2%	10,9%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och VD föreslår att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om kr 10 389 746,86 behandlas enligt följande:

kr 10 389 746,86 balanseras i ny räkning.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt bokslutskommentarer.

Miljöredovisning

Verksamhet

AB Hammaröbostäder bedriver ingen anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Miljöåret 2014

Hammaröbostäder har under året genomfört flera insatser för att minska miljöeffekter. Förbrukningssiffror enligt Skånealternativet.

Energiförbrukning

Energiförbrukningen uppgick till 106 kWh/m² (108 kWh/m²) graddagskorrigerat. Åtgärder enligt förslag i energideklarationen har utförts i någon form på i stort sett alla områden sedan 2009.

Sammanlagt har energiförbrukningen minskat med drygt 12 % sedan vi tog beslut om att delta i Sabos, s Skåneinitiativet om energibesparing 20% till 2016. Vi kommer att med marginal nå målet om renovering av Lillängen sker fullt ut.

Värmeinjustering

Värme- och ventilationsinjustering liksom uppföljning av förbrukningsstatistik sker fortlöpande under året. 99 % av bolagets lägenheter erhåller uppvärmning genom fjärrvärme baserad på förnyelsebar energi.

Fastighetsel - hushållsel

Begränsning av förbrukning avseende fastighetsel sker genom utbyte till lågenergilampor och rörelsestyrd belysning i trapphus, tvättstugor och vissa gemensamma ytor. Digitala motorvärmare uttag med begränsad brukstid används i de flesta områden.

Hushållsel ingår i hyran för 62 % av lägenheterna. Det finns i dagsläget möjlighet till individuell mätning för ca 30% av dessa samt i kommande nyproduktion.

Förbrukningen uppgick till 15 kWh/m² (17 kWh/m²) kWh/m².

Förbrukningssiffror enligt Skånealternativet.

Vatten

Förförbrukningen av vatten uppgick till 1 173 l/m². (1 221 l/m²)

Avfall

Hammaröbostäder har i samtliga områden källsortering av sopor från hushållen. Kostnaderna för hantering av hushållsopor har ökat flera gånger under senare år varför grovsopshantering har begränsats och i stället hänvisats till kommunal deponi.

Farligt avfall tas inte om hand i bostadsområdena. Förekomsten och hantering av HCFC (freon) har redovisas till kommunens miljökontor.

SABO-företagens Skåneinitiativ

AB Hammaröbostäder har antagit energiutmaningen i SABO-företagens Skåneinitiativ, vilket bland annat innebär att de företag som ansluter sig ska minska sin energianvändning med 20% fram till år 2016.

Resultaträkning

(belopp i kr)

	Not	2013	2012
Nettoomsättning	2	55 848 041	53 650 357
		<u>55 848 041</u>	<u>53 650 357</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	3	-31 343 958	-31 714 104
Personalkostnader	1	-4 066 073	-4 425 418
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-7 096 785	-7 074 350
		<u> </u>	<u> </u>
Rörelseresultat		13 341 225	10 436 485
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 041 533	720 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-9 359 225	-8 880 273
		<u> </u>	<u> </u>
Resultat efter finansiella poster		5 023 533	2 276 446
Bokslutsdispositioner	7	-1 322 463	-455 425
		<u> </u>	<u> </u>
Resultat före skatt		3 701 071	1 821 021
Aktuell skatt		-928 919	-359 308
Uppskjuten skatt	8	-112 079	-133 362
		<u> </u>	<u> </u>
ÅRETS RESULTAT		2 660 073	1 328 352

Balansräkning

(belopp i kr)

TILLGÅNGAR	2013-12-31	2012-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	9 300 542 953	306 574 159
Pågående om- och tillbyggnad	0	905 786
Inventarier, verktyg och installationer	10 186 052	303 102
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar	11 1 436 744	1 458 132
Andra långfristiga fordringar	22 620	22 006
Uppskjuten skattefordran	12 0	35 982
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	302 188 369	309 299 167
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	238 365	1 630 314
Övriga fordringar	798 995	1 734 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 541 964	944 749
	2 579 324	4 309 751
Kassa och bank	31 566 549	18 029 222
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	34 145 873	22 338 973
SUMMA TILLGÅNGAR	336 334 242	331 638 140

Balansräkning

(belopp i kr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (117 960 aktier med kvotvärde 100 kr)		11 796 000	11 796 000
Uppskrivningsfond		17 460 757	18 225 157
Reservfond		2 374 743	2 374 743
		<hr/>	<hr/>
		31 631 500	32 395 900
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 732 828	5 640 077
Årets resultat		2 660 073	1 328 352
		<hr/>	<hr/>
		10 392 901	6 968 429
Summa eget kapital		<hr/> 42 024 401	<hr/> 39 364 329
Obeskattade reserver	14		
Periodiseringsfonder		3 090 436	1 767 973
		<hr/>	<hr/>
		3 090 436	1 767 973
Långfristiga skulder	15		
Andra skulder till kreditinstitut		248 033 987	248 032 808
Särskilda lån		28 805 281	28 805 281
Uppskjuten skatteskuld	16	76 097	0
		<hr/>	<hr/>
		276 915 365	276 838 089
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda hyresintäkter		2 553 995	1 465 526
Skuld till kommunföretag		3 036 153	3 346 947
Leverantörsskulder		3 418 163	4 391 685
Skatteskulder		928 913	359 330
Övriga skulder		446 091	326 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 920 724	3 777 413
		<hr/>	<hr/>
		14 304 040	13 667 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/> 336 334 242	<hr/> 331 638 140

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

(belopp i tkr)

	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

(Belopp i SEK)

	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 023 533	2 276 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		6 309 174	6 699 806
Betald skatt		-359 336	-362 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 973 371	8 613 920
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		1 730 427	-1 563 037
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		66 708	1 082 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 770 505	8 133 876
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 743	-1 130 483
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av finansiella tillgångar		-614	-177 840
Försäljning av finansiella tillgångar		809 000	595 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten		765 643	-712 423
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) / minskning (-) av låneskulder		1 178	-12 344 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 178	-12 344 680
Årets kassaflöde		13 537 326	-4 923 227
Likvida medel vid årets början		18 029 222	22 952 449
Likvida medel vid årets slut		31 566 548	18 029 222
Betalda räntor och erhållen utdelning			
Erhållen ränta		1 041 533	719 679
Erlagd ränta		9 367 525	-8 052 889
		10 409 058	-7 333 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m			
Av- och nedskrivningar av tillgångar		7 096 785	7 074 350
Reavinster materiella anläggningstillgångar		0	0
Reavinster finansiella tillgångar		-787 612	-374 545
		6 309 174	6 699 805
Likvida medel			
Kassa och bank		31 566 549	18 029 222

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges nedan

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Bolaget följer Bokföringsnämndens allmänna råd, vägledningar och rekommendationer. I den mån uttalande från Bokföringsnämnden saknas, har vägledning hämtats från Redovisningsrådet.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Bolagets behållning på koncernkonto (12 499 tkr) hos Hammarö kommun redovisas som likvida medel även om behållningen i juridisk mening utgör en fordran på kommunen. Bolaget har omedelbar tillgång till behållningen och kan disponera denna på samma sätt som för övriga likvida medel.

Nedskrivning av anläggningstillgångar

I årsredovisningslagen anges att en anläggningstillgång som på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar, skall skrivas ned till detta lägre värde, om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Uppskrivning av anläggningstillgångar

Företag som omfattas av BFNAR 2001:3, får skriva upp enstaka tillgångar. En uppskrivning kan företas om det är fråga om ett väsentligt belopp och om värdeuppgången kan anses vara bestående och tillförlitlig.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och med beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	57 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, bilar, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätt	ej avskrivning
-------------	----------------

Uppskjuten skatt

Skattevärdet av temporära skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden redovisas i resultat- och balansräkning i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Not 1 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	2013	varav män	2012	varav män
Sverige	7	71%	7	71%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013		2012	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse, VD och övriga anställda	2 715 489	1 025 136	2 771 816	1 053 314

Årets pensionskostnad uppgår till kr 288 797 (280 721).
Pensionskostnader ingår ej i sociala kostnader ovan.

Not 2 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter, bostäder	39 369 824	38 849 171
Hysesintäkter, lokaler	13 176 000	13 052 098
Övrigt	3 632 294	2 014 290
	56 178 118	53 915 559
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-202 444	-144 220
Övrigt	-127 633	-120 982
	55 848 041	53 650 357

Bolagets lokalhyresintäkter avser i allt väsentligt Hammarö kommun.
Hyreskontrakten skall till övervägande del omförhandlas inom tre år.

Not 3	Externa kostnader	2013	2012
	Underhållskostnader	-9 510 740	-8 166 096
	Driftkostnader	-21 538 328	-22 463 296
	Fastighetsavgift/fastighetskatt	-294 890	-1 084 713
		<u>-31 343 958</u>	<u>-31 714 104</u>

Not 4	Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2013	2012
	Byggnader och mark	-6 979 735	-6 957 301
	Inventarier, verktyg och installationer	-117 050	-117 049
		<u>-7 096 785</u>	<u>-7 074 350</u>

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2013	2012
	Ränteintäkter, övriga	253 921	342 896
	Realisationsvinst vid försäljning av bostadsrätter	787 612	374 545
	Räntebidrag	0	2 793
		<u>1 041 533</u>	<u>720 234</u>

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
	Räntekostnader på skulder till kreditinstitut, inkl swapavtal	-8 612 189	-8 134 820
	Övriga räntekostnader	-747 036	-745 453
		<u>-9 359 225</u>	<u>-8 880 273</u>

Årets räntekostnader motsvarar en genomsnittlig ränta på fastighetslån med 3,5% (3,1%).

Not 7	Bokslutsdispositioner	2013	2012
	Periodiseringsfond, årets avsättning	-1 407 444	-455 425
	Periodiseringsfond, återföring	84 981	0
		<u>-1 322 463</u>	<u>-455 425</u>

Not 8	Uppskjuten skatt	2013	2012
	Uppskjuten skatteintäkt på avskrivning av uppskrivning	215 600	257 740
	Uppskjuten skattekostnad på avskrivning av nedskrivning	-215 600	-257 740
	Uppskjuten skatt på övriga förändringar	-112 079	-133 362
		<u>-112 079</u>	<u>-133 362</u>
Not 9	Byggnader och mark	13-12-31	12-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	389 786 470	389 561 773
	Nyanskaffningar	42 743	224 697
	Överfört från pågående om- och tillbyggnad	905 786	0
		<u>390 734 999</u>	<u>389 786 470</u>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-79 152 311	-73 175 010
	Årets avskrivning enligt plan	-5 999 735	-5 977 301
		<u>-85 152 046</u>	<u>-79 152 311</u>
	Akkumulerade uppskrivningar		
	Vid årets början	51 940 000	52 920 000
	Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-980 000	-980 000
		<u>50 960 000</u>	<u>51 940 000</u>
	Akkumulerade nedskrivningar		
	Vid årets början och slut	<u>-56 000 000</u>	<u>-56 000 000</u>
		<u>-56 000 000</u>	<u>-56 000 000</u>
	Redovisat värde vid årets slut	300 542 953	306 574 159

Not 10 Inventarier, bilar, verktyg och installationer		13-12-31	12-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		1 212 718	1 212 718		
Nyanskaffningar		0	0		
Avyttringar		0	0		
		<u>1 212 718</u>	<u>1 212 718</u>		
Ackumulerade avskrivningar					
Vid årets början		-909 616	-792 567		
Avyttringar		0	0		
Årets avskrivning		-117 050	-117 049		
		<u>-1 026 666</u>	<u>-909 616</u>		
Bokfört restvärde vid årets slut		186 052	303 102		
Not 11 Finansiella anläggningstillgångar		13-12-31	12-12-31		
Andelar i bostadsrättsföreningar		1 396 244	1 417 632		
Insatskapital HBV		40 000	40 000		
Insatskapital HSB		500	500		
		<u>1 436 744</u>	<u>1 458 132</u>		
Not 12 Uppskjuten skattefordran		2013	2012		
Temporära skillnader avseende byggnader och mark		0	35 982		
		<u>0</u>	<u>35 982</u>		
Not 13 Eget kapital					
	Aktiekapital	Reservfond	Uppskr.fond	Bal.resultat	Resultat
IB	11 796 000	2 374 743	18 225 157	5 640 076	1 328 353
Aktieägartillskott					
Vinstdisp.				1 328 353	-1 328 353
Upplösning av uppskr.fond			-764 400	764 400	
Resultat					2 660 073
UB	11 796 000	2 374 743	17 460 757	7 732 828	2 660 073

Not 14	Obeskattade reserver	2013	2012
	Periodiseringsfonder		
	Avsatt vid taxering 2008	84 981	84 981
	Avsatt vid taxering 2009	245 692	245 692
	Avsatt vid taxering 2010	143 703	143 703
	Avsatt vid taxering 2011	378 915	378 915
	Avsatt vid taxering 2012	459 257	459 257
	Avsatt vid taxering 2013	455 425	455 425
	Avsatt vid taxering 2014	1 407 444	0
		<u>3 175 417</u>	<u>1 767 973</u>
	Återföring av taxering 2008 års periodiseringsfond	-84 981	0
		<u>3 090 436</u>	<u>1 767 973</u>

Not 15 Andra skulder till kreditinstitut

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används fr. o.m. verksamhetsåret 2008 ränteswapar.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 240 Mkr (240 Mkr). Per 2013-12-31 finns ett undervärde på 4,5 Mkr (17,0 Mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 6,66 år (7,62 år).

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

	2013	2012
Inom 1 år	8 033 987	8 032 808
Inom 1-5 år	0	0
Inom 6-10 år	240 000 000	240 000 000
	<u>248 033 987</u>	<u>248 032 808</u>

Särskilda lån **28 805 281** **28 805 281**
Avser räntefritt lån från Lillängsbergets kooperativa hyresrättsförening. Lånet motsvarar upplåtelseinsatser för samtliga (58) lägenheter.

Not 16	Uppskjuten skatteskuld	2013	2012
	Temporära skillnader avseende byggnader och mark	76 097	0
		<u>76 097</u>	<u>0</u>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13-12-31	12-12-31
	Upplupna drift- och underhållskostnader	580 447	391 794
	Upplupna löne- och lönebikostnader	837 045	891 866
	Upplupna räntor	2 503 232	2 493 753
		<u>3 920 724</u>	<u>3 777 413</u>

Skoghall 2014-02-20

Björn Nordenhammar
Ordförande

Eva Sjöberg
Vice ordförande

Alexander Romanov

Jan-Erik Svensson

Lars Larsson

Staffan Åbjörn
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-

Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor