

AB Hammaröbostäder  
Org nr 556470-4426

## Årsredovisning för 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll:	sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Årsredovisning för 2014

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget har till uppgift att producera och förvalta bostäder och särskilda boendeformer i kommunen.

##### Händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har igångsättning av etapp ett och två gällande renovering och ombyggnad av Lillängen ägt rum. Projektet är uppdelat i tre etapper och kostnadsberäknat till 125 miljoner kronor.

Området Lunden (Mörmon 5:63) har sålts till Hammarö kommun med tillträde den 1 oktober 2014. AB Hammaröbostäder kvarstår som förvaltare av fastigheten.

Byggnaderna på området Kolonin har rivits under hösten.

Under året har utvändigt ommålning skett på områdena Trätälja, Asplunde, Lunnevi och Björkhagsgården.

Personalens omklädningsrum har renoverats och byggts till.

Vi ser fortsatt positiv effekt av de energisparåtgärder som genomförts under senare år.

#### Moderföretag

AB Hammaröbostäder ägs till 100 % av Hammarö kommun, organisationsnummer 212000-1793, med säte i Värmlands län, Hammarö kommun.

#### Flerårsjämförelse

(belopp i tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Summa rörelseintäkter	55 753	55 848	53 650	52 716	50 080
Resultat efter finansiella poster	5 748	5 024	2 276	1 561	1 376
Balansomslutning	350 045	336 334	331 638	341 119	338 651
Antal anställda	7	7	7	7	6
Soliditet	13,8%	13,2%	12,3%	11,4%	11,2%

BW  
PA  
P  
JAA

AB Hammaröbostäder  
556470-4426

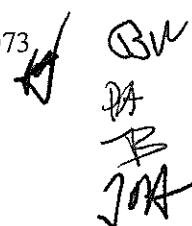
### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	Kronor
Balanserat resultat	13 126 504
Årets vinst	1 994 055
<b>Totalt</b>	<b>15 120 559</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	Kronor
Balanseras i ny räkning	15 120 559
<b>Totalt</b>	<b>15 120 559</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature (possibly "Kef") is written over the "Totalt" value of the second table.  
To the right, the following initials are written vertically:  
BW  
PA  
IB  
JAH

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01- 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01- 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	51 423 673	52 215 747
Övriga rörelseintäkter		4 329 619	3 632 294
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>55 753 292</b>	<b>55 848 041</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-29 498 279	-31 343 958
Personalkostnader	4	-3 966 525	-4 066 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1	-7 509 387	-7 096 785
Övriga rörelsekostnader		-244 440	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-41 218 631</b>	<b>-42 506 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 534 661</b>	<b>13 341 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		12 889	11 865
Ränteintäkter och liknande resultatposter		357 087	1 029 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 156 396	-9 359 225
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 786 420</b>	<b>-8 317 692</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 748 241</b>	<b>5 023 533</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-2 149 583	-1 322 463
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 149 583</b>	<b>-1 322 463</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 598 658</b>	<b>3 701 071</b>
Skatt på årets resultat		-1 772 723	-928 919
Övriga skatter		168 120	-112 079
<b>Årets resultat</b>		<b>1 994 055</b>	<b>2 660 073</b>


  
 BKW
   
 JA
   
 JB
   
 JAA

AB Hammaröbostäder

556470-4426

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	323 076 228	300 542 953
Inventarier, verktyg och installationer	6	97 527	186 052
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	17 052 494	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		340 226 249	300 729 005
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	1 450 475	1 459 364
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 450 475	1 459 364
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>341 676 724</b>	<b>302 188 369</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		209 783	238 365
Fordringar hos koncernföretag		291 962	0
Övriga fordringar		817 694	798 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 566 807	1 541 964
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>2 886 246</b>	<b>2 579 324</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 481 764	31 566 549
<i>Summa kassa och bank</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 368 010</b>	<b>34 145 873</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>350 044 734</b>	<b>336 334 242</b>

✓ BV  
PA  
JE  
JAH

AB Hammaröbostäder

556470-4426

Balansräkning, forts	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (117 960 stamaktier)		11 796 000	11 796 000
Uppskrivningsfond		14 803 251	17 460 757
Reservfond		2 374 743	2 374 743
<i>Summa bundet eget kapital</i>		28 973 994	31 631 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 126 504	7 732 828
Årets resultat		1 994 055	2 660 073
<i>Summa fritt eget kapital</i>		15 120 559	10 392 901
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 094 553</b>	42 024 401
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		5 240 019	3 090 436
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>5 240 019</b>	3 090 436
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		248 013 460	248 013 460
Övriga skulder		28 805 281	28 881 378
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>276 818 741</b>	276 894 838
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		55 584	20 527
Leverantörsskulder		14 134 620	3 418 163
Skulder till koncernföretag		2 987 034	3 036 153
Skatteskulder		1 772 723	928 913
Övriga skulder		463 318	446 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 478 142	6 474 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 891 421</b>	14 324 566
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>350 044 734</b>	336 334 242

AV BVL  
PA  
B  
JMA

AB Hammaröbostäder  
556470-4426

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

*Handwritten notes:*  
Inga  
BW  
PA  
B  
JJA

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Försäljning till koncernföretag

26,1 % (26,6%) av försäljningen avser företag i den koncern där Hammarö kommun är moderföretag.

### Not 3 Inköp från koncernföretag

19,9 % (20,6%) av inköpen avser företag i den koncern där Hammarö kommun är moderföretag.

### Not 4 Personal

#### Medelantalet anställda m.m.

	2014			2013		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige	2	5	7	2	5	7

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar	2 603 950	2 715 489
Sociala kostnader och pensionskostnader	1 116 367	1 313 933
(varav pensionskostnader)	(191 273)	(288 797)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostn. och pensionskostn.</b>	<b>3 720 317</b>	<b>4 029 422</b>



<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	390 734 999	389 786 470
	- Inköp	39 966 535	948 529
	- Försäljningar/utrangeringar	-6 497 503	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>424 204 031</b>	<b>390 734 999</b>
	Ingående avskrivningar	-85 152 046	-79 152 311
	- Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	2 185 105	0
	- Årets avskrivningar	-6 540 612	-5 999 735
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-89 507 553</b>	<b>-85 152 046</b>
	Ingående uppskrivningar	50 960 000	51 940 000
	- Återförda uppskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-5 700 000	0
	- Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-880 250	-980 000
	<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>44 379 750</b>	<b>50 960 000</b>
	Ingående nedskrivningar	-56 000 000	-56 000 000
	<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-56 000 000</b>	<b>-56 000 000</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>323 076 228</b>	<b>300 542 953</b>

Bolaget och Hammarö kommun (moderbolag) tillämpar ej samma redovisningsprinciper vad gäller avskrivningar av byggnader. Bolaget tillämpar ej komponentavskrivningar. Bolagets avskrivningar skulle för år 2014 öka med c.a 600 tkr (uppskattat värde) om komponentavskrivningar tillämpades.

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, bilar, verktyg och installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 212 718	1 212 718
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 212 718</b>	<b>1 212 718</b>
	Ingående avskrivningar	-1 026 666	-909 616
	- Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	0	0
	- Årets avskrivningar	-88 525	-117 050
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 115 191</b>	<b>-1 026 666</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>97 527</b>	<b>186 052</b>

BW  
DA  
B  
JH

<b>Not 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Utgående anskaffningsvärden	17 052 494	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 052 494</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>14-12-31</b>	<b>13-12-31</b>
	Andelar i bostadsrättsföreningar	1 390 366	1 396 244
	Insatskapital HBV	40 000	40 000
	Insatskapital HSB	500	500
	Återbäring HBV	19 609	22 620
		<b>1 450 475</b>	<b>1 459 364</b>

**Not 9 Förändring i eget kapital**

	Aktiekapital	Uppskr.fond	Reservfond	Bal.resultat	Årest resultat	Totalt
Eget kapital 2013-12-31	11 796 000	17 460 757	2 374 743	7 732 828	2 660 073	42 024 401
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2008:1						
Uppskjuten skatteskuld				76 097		76 097
Resultatdisposition enligt årsstämman				2 660 073	-2 660 073	
Avskrivning resp försäljning av uppskriven tillgång		-880 250		880 250		
		-1 777 256		1 777 256		
Årets resultat					1 994 055	1 994 055
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>11 796 000</b>	<b>14 803 251</b>	<b>2 374 743</b>	<b>13 126 504</b>	<b>1 994 055</b>	<b>44 094 553</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>14-12-31</b>	<b>13-12-31</b>
---------------	-----------------------------	-----------------	-----------------

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

276 818 741    276 894 838

GSV  
PA  
B  
JAH

## Not 11 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

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 2014-12-31 finns ett undervärde på 27,4 Mkr (4,5 Mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,83 år (6,66 år).

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

	2014	2013
Inom 1 år	8 013 460	8 013 460
Inom 1-5 år	70 000 000	55 000 000
Inom 6-10 år	170 000 000	185 000 000
	<u>248 013 460</u>	<u>248 013 460</u>

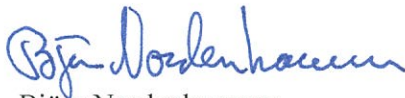
Skoghall 2015-03-05



Per Aspengren  
Ordförande



Jan-Olof Hesselstedt  
Vice ordförande



Björn Nordenhammar



Mats Ivarsson



Lars Larsson



Jan Barthelsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse/beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-04-08



Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i AB Hammaröbostäder, org.nr 556470-4426

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hammaröbostäder för år 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hammaröbostäders finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Hammaröbostäder för år 2014.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Karlstad den 8 april 2015

  
Anders E Hallgren  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i  
AB Hammaröbostäder  
Org.nr 556470-4426

## **Granskningsrapport för år 2014**

Jag har granskat bolagets verksamhet under 2014 i egenskap av lekmannarevisor utsedd av fullmäktige i Hammarö kommun. Lekmannarevisorns granskning bidrar till den demokratiska insynen och kontrollen i kommunala aktiebolag.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Mitt uppdrag som lekmannarevisor har samma innebörd som vid granskningen av kommunen, med undantag för granskning av räkenskaperna.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet.

Jag har i min granskning av bolagets verksamhet tagit del av styrelsens protokoll och rapportering. Policy- och styrdokument antagna av kommunfullmäktige har varit utgångspunkt i mitt arbete. Vidare har jag genom samtal och möten med VD samt bolagets auktoriserade revisor fått information och insikt om företagets verksamhet, ekonomi och utveckling.

Bolaget ska enligt ägardirektivet ”verka för att tillskapa nyproduktion av hyresrätter i östra kommundelen”. Enligt min bedömning har bolaget inte i tillräcklig utsträckning arbetat för att följa ägardirektivet i detta avseende.

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

Hammarö den 30 mars 2015



Håkan Byström, lekmannarevisor