



**AB Sjöbohem**  
**Årsredovisning 2013**

## Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3
<b>Sjöbohem lägger om riktningen .....</b>	<b>4</b>
Årets viktigaste händelser .....	4
Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv .....	4
Ökad kundnöjdhet .....	6
Personalen en resurs .....	6
Marknad .....	6
Framtiden .....	7
<b>Ekonomi .....</b>	<b>8</b>
Allmänt .....	8
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	8
Flerårsjämförelse .....	9
Förslag till vinstdisposition .....	10
Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen .....	10
Resultaträkning, tabell.....	11
Balansräkning, tabell .....	12
Kassaflödesanalys .....	14
<b>Noter .....</b>	<b>15</b>
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper .....	15
Not 2 Nettoomsättning .....	16
Not 3 Fastighetsförvaltning .....	16
Not 4 Ersättning till revisorerna .....	16
Not 5 Antal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter .....	17
Not 6 Räntekostnader .....	18
Not 7 Bokslutsdispositioner .....	18
Not 8 Byggnader och mark .....	18
Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar .....	19
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer .....	19
Not 11 Pågående nyanläggningar .....	19
Not 12 Finansiella anläggningstillgångar .....	20
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	20
Not 14 Förändring av eget kapital .....	20
Not 15 Obeskattade reserver .....	21
Not 16 Uppskjuten skatt .....	21
Not 17 Långfristiga skulder .....	21
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	22
Not 19 Ställda säkerheter .....	22
Not 20 Kassaflödesanalys .....	23

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Sjöbohem (org.nr 556650-0665) avger härmed årsredovisning för bolaget räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

AB Sjöbohem, nedan betecknat bolaget, är ett kommunalägt fastighetsbolag grundat 2003 och som har Sjöbo kommun som verksamhetsområde. Sjöbo kommun är ensam ägare till samtliga aktier i bolaget och förvaltningen omfattar lägenheter, samhällsfastigheter och industrifastigheter.

0733659238

Bolaget skall inom Sjöbo kommun förvärva, bebygga, avyttra och förvalta fastigheter för att tillhandahålla bostäder och lokaler utifrån kundens behov samt arbeta med försäljning av fastighetsrelaterade tjänster.

## Organisationsanslutningar

Bolaget är anslutet till SABO (Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag).

Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Kommunala Företags Samorganisation, en organisation för kommunnära företag.

Bolaget är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

## Ägarförhållande

Samtliga 22.400 aktier i bolaget ägs av Sjöbo kommun.

## Styrelse

Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter, vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den siste december 2013 hade styrelsen följande ledamöter och suppleanter.

### Ordinarie ledamöter

Hans W Hansson  
Ingemar Persson  
Hans Carlsson  
Bo Jersling  
Henrik Sonesson

### Suppleanter

Ordförande Berit Lundström  
Vice ordförande Hans-Erik Stojje  
Katarina Ståhlberg

### Verkställande direktör

Morgan Johnsson

### Revisorer

#### Ordinarie

Anders Thulin, Auktoriserad revisor

#### Suppleant

Ann Rickard Nilsson, Auktoriserad revisor

### Lekmannarevisorer

Jan Hansson, Erik Johansson

# Sjöbohem lägger om riktningen

*Året hos Sjöbohem AB har präglats mycket av arbete med olika projekt. Under året har bolaget gått från att bygga bostäder till att uteslutande bygga och utveckla samhällsfastigheter efter beslut från ägaren. Sjöbohem har också fortsatt arbetet med energinvesteringar i fastigheterna för att minska energianvändningen samt framtidssäkrat bolagets lägenheter genom utbyggnad av fiber till alla lägenheter i Sjöbo.*

## Årets viktigaste händelser

### Förvärv

Under året köpte bolaget fastigheten Björkbacken 1 av Region Skåne för 14,75 mnkr samt 9 moduler av Cramo för 1,38 mnkr. Björkbacken 1 har vårdcentralen och folktandvården som hyresgäster, modulerna står på Byggaren 7 och hyrs av gymnasieskolan.

### Om- och nybyggnation

Bolaget har genomfört många projekt under året. Några av de större var ombyggnad av Sandbäckskolan, Färsinga lärocenter och Björkbacken enligt Sjöbo kommuns lokalplanering, om- och nybyggnad av boende till ensamkommande flyktingungdomar samt ombyggnad av köket på Färsinga lärocenter.

Projekt som påbörjades under 2013 var ombyggnad av Kv Eiser till Eiser fritid, nybyggnad av 6 lägenheter i gruppboende LSS vid Björkbacken, första fasen i partneringsprojektet nybyggnad av simanläggning i Sjöbo samt upphandling av ombyggnad av Lövestad skola inkl ny idrottshall.

### Energieffektivisering

Bolaget har under året genomfört flera energiprojekt däribland konverterat direktuppvärmningen med el till fjärrvärme på Linnégården.

## Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet har under året bedrivits i enlighet med bolagsordningen, ägardirektivet och de kommunala principerna förutom på en väsentlig punkt: Under året har inga nya bostäder skapats utöver 10 speciallägenheter. Således har bolaget inte främjat bostadsförsörjningen i Sjöbo kommun. Detta har dock skett i samförstånd med ägarna.

Mål	Resultat	
	2012	2013
Bolaget skall skapa trygga och hållbara boendemiljöer.	✓	✓
Bostäder skall finnas på varje serviceort i Sjöbo kommun	✓	✓
Att inom ramen för en ansvarsfull ekonomi aktivt verka för nyproduktion av bostäder	✓	✗
Bolaget ska årligen öka sin soliditet med 0,5 % för uppnå det långsiktiga målet 15 %.	✓	✓
Driftnettot, d.v.s. intäkterna minskade med drift- och underhållskostnaderna, personalkostnaderna och fastighetsskatten, beräknat som andel av nettoomsättningen skall inte understiga 30 %.	✓	✓

## Bolagets fastighetsbestånd

### Förändring

Under året har bolaget köpt Kv Björkbacken 1, 4.815 m<sup>2</sup> av Region Skåne och 9 st undervisningsmoduler, 515 m<sup>2</sup> av Cramo. Tio mindre bostäder till ensamkommande flyktingungdomar, 270 m<sup>2</sup> har också förvärvats.

### Fastighetsbestånd 2013-12-31

Bolagets fastighetsbestånd delas in i tre kategorier: **Bostäder** inkl LSS-bostäder, trygghetsbostäder och särskilt boende, **Samhällsfastigheter** (som bland annat omfattar förskolor, skolor och kontor) samt **Industrifastigheter** som bland annat omfattar räddningsstationer, utbildningslokaler och industrifastigheter.

Bostäder	52.660 m <sup>2</sup>
Samhällsfastigheter	59.340 m <sup>2</sup>
Industrilokaler	21.110 m <sup>2</sup>
Summa	133.110 m <sup>2</sup>

### Hysesökningar

Hyrorna i bolagets lägenheter höjdes från och med 2013-02-01 med 2,5 % efter central medling i hyresmarknadskommittén.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige de senaste åren har förhindrat bolaget från att höja hyrorna 2012 och 2013 på lokalkontrakten då dessa bygger på KPI.

### Vakanser

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser. I bolagets industrilokaler ökade vakansgraden under 2013 till 6.680 m<sup>2</sup> som utgör 8,3 % av lokalfastighetsbeståndet.

### Marknadsvärdering 2013-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav i bolagets värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2013-12-31 värderas till 1.030 mnkr.

### Investeringar

Under året har bolaget investerat 43,2 mnkr i förvärv av fastighet och olika projekt. Nedan finns några av de större projekten redovisade.

#### Genomförda projekt

- Ombyggnad av kök och lägenheter på Rosenlund.
- Om och nybyggnad av boende till ensamkommande flyktingungdomar.
- Ombyggnad av kök på Färsinga lärocenter.
- Ombyggnad på Sandbäckskolan, Björkbacken och Färsinga lärocenter till Sjöbo kommuns lokalomflyttning.
- Konvertering av eluppvärmning till fjärrvärme på Linnégården.
- Byte av ventilationsaggregat på Emanuelskolan.

#### Påbörjade projekt

- Nybyggnad av gruppboende med 6 lägenheter på Björkbacken.
- Ombyggnad av utbildningslokaler till föreningslokaler på Kv Eiser.
- Fas 1 i partneringsprojektet Sjöbo simanläggning.
- Framtagande av FFU till om- och tillbyggnad av Lövestad skola med idrottshall.

## **Systematiskt underhåll och förvaltning**

Vår förvaltning sker på ett styrt, rationellt och kostnadseffektivt sätt där vi genom systematiskt underhåll säkerställer funktionalitet och driftsäkerhet i våra fastigheter.

Genom välplanerade åtgärder minimerar vi riskerna för skador på människor och miljö, undviker kapitalförstörelse och bibehåller fastigheternas funktionalitet.

Under året har bolaget lagt ner 21,6 mnkr i planerat och akut underhåll fördelat på 5,8 mnkr i bostadsfastigheter, 2,6 mnkr i industrifastigheter och 13,2 mnkr i samhällsfastigheter

## **Ökad kundnöjdhet**

Våra kunder skall stå i fokus och behandlas med respekt och tillit. Vårt arbetssätt skall genomsyras av enkelhet, fokus och ansvarstagande där vi genom en effektiv organisation levererar en hög kundnytta och skapar attraktiva miljöer för boende, samhällsservice och verksamheter i Sjöbo kommun.

Vårt annat år genomför bolaget en undersökning av kundnöjdhet hos våra bostadshyresgäster och vartannat år en undersökning av kundnöjdhet hos våra lokalhyresgäster. 2013 genomfördes undersökningen hos bostadshyresgästerna och kundnöjdheten uppgår till 76 %. Detta är en ökning från 2011 med 5 %.

## **Personalen en resurs**

Antalet anställda i bolaget per 2013-12-31 var 56 personer vilket motsvarar 50,4 heltidstjänster. Fördelningen är 17 män och 39 kvinnor.

Frisknärvaron var 96,6 %. Detta är högre än 2012 då frisknärvaron var 95,9 %.

Under hösten har bolaget rekryterat en ny ekonomichef för att ersätta nuvarande ekonomichef som går i pension under våren 2014.

Under året har bolaget vid två tillfällen erbjudit alla anställda att få ett individuellt träningsprogram genom en träff med en personlig tränare. Detta för att öka användningen av friskvårdstimmen, en förmån till alla anställda i bolaget att använda 1 timme per vecka till friskvård.

Företaget har en definierad lönepolitik. Årligen genomförs individuella medarbetarsamtal och lönesamtal.

## **Marknad**

Sjöbo kommun är en boendekommun i Öresundsregionen med ca 18.300 invånare med bra infrastruktur för arbetspendling till Malmö/Lund. Sjöbo kommun kommer de närmaste åren att satsa på att bli en än mer attraktiv boendekommun med god service till medborgarna med stora satsningar på folkhälsan som bland annat en ny simanläggning och ett idrottscentrum.

Fastighetsägarna i kommunen har endast ett fåtal lediga lägenheter samtidigt som det finns ett visst tryck från fler som vill flytta in till Sjöbo tätort.

I nuläget finns det många tomma industrilokaler i Sjöbo kommun och vilket gör det svårt att hitta nya hyresgäster till bolagets outhyrda industrilokaler.

## Framtiden

Konjunkturen är på väg att förbättras och viss optimism kan märkas i Sverige. Företagarnas och hushållens förtroende har stärkts, samtidigt som arbetslösheten troligen kommer att minska.

Svensk ekonomi hålls dock tillbaka av problemen i omvärlden som endast långsamt håller på att lösas. Därför fortsätter lågkonjunkturen de närmaste åren, men i en mildare form än tidigare.

Med denna utveckling i vår omvärld kommer troligen räntorna att ligga kvar på låga nivåer de närmaste åren. Samtidigt kan lågkonjunkturen drabba våra hyresgäster genom arbetslöshet och sämre betalningsförmåga.

Sveriges ekonomiska utveckling har lett till att bolaget inte kunnat höja lokalkontrakten de senaste två åren och troligen inte heller 2015. Detta gör att bolaget under 2014 kommer att effektivisera den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Målet är att förvaltningen skall ske med samma personalstyrka fram till och med 2016 trots att fastighetsbeståndet ökar under perioden.

Under 2014 kommer bolaget att ansöka om LOV (Lagen om valfrihetsystem) inom hemtjänsten för att kunna erbjuda hyresgästerna i bolagets fastigheter tjänster inom ramen för hemtjänst.

Under 2014 kommer bolaget fortsatt att framtidssäkra fastighetsbeståndet genom att arbeta med energieffektivisering för att minska energianvändningen och möta kostnadsökningen på energi. Utbyggnaden av möjlighet till 100 Mbit uppkoppling i bostäderna fortsätter samtidigt som vi inleder arbetet med att bygga upp ett övergripande fastighetsnät för övervakning och styrning av fastigheterna.

En av de viktigaste uppgifterna för bolaget är att hitta verksamheter till tomma industrilokaler för att få ner vakansgraden bland industrifastigheterna. Detta kommer att ske genom att bland annat hitta nya användningsområden till industrilokalerna.

Bolagets ekonomiska målsättning är fortsatt god utveckling av eget kapital och intjäningsförmåga. Budgeterat resultat för 2014 uppgår till 7,1 mnkr.



# Ekonomi

## Allmänt

Hyrorna höjdes från och med 2013-02-01 med 2,5 %. Detta gäller dock ej för de fastigheter, för vilka tecknats blockhyresavtal och lokalhyresavtal med Sjöbo kommun. För dessa höjs 60 % av bashyran med konsumentprisindex. Eftersom konsumentprisindex i princip legat stilla blev det ingen hyreshöjning för dessa avtal 2013.

Under året har internbanken avvecklats som en följd av de nya ränteavdragsbegränsningarna Riksdagen beslutat om. Bolaget har dels övertagit kommunens lån hos Kommuninvest på 360 mnkr och dels upptagit nya lån på 300 mnkr hos Kommuninvest och SE-Banken (180+120 mnkr). I samband med övertagande av lånen från kommunen gjordes en amortering på 1,1 mnkr. Den långfristiga låneskulden uppgick vid årsskiftet till 660 mnkr och fördelas på Kommuninvest (480 mnkr), SE-Banken (120 mnkr) samt Handelsbanken (60 mnkr). Den genomsnittliga räntan blev 3,30 % inkl borgensavgift på 0,59 %.

## Resultaträkning

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt blev 9 440 tkr. Resultatet är 2 531 tkr bättre än budget som var 6 909 tkr. Detta beror framför allt på högre intäkter samt lägre personal- och räntekostnader än budget.

Intäkterna uppgår till 133 931 tkr, vilket är 3 441 tkr över budget. Detta beror framför allt på högre intäkter än budget vad gäller hyresintäkter och debiterade energiavgifter. Vid halvårsskiftet inköptes Vårdcentralen från Region Skåne, denna har gett intäkter på 1 595 tkr som inte fanns med i budget.

Kostnader för fastighetsförvaltning uppgår till 47 726 tkr, vilket är 2 450 tkr över budget. Detta beror framför allt på att det utförts mycket mer planerat underhåll än budgeterat. Kostnaderna för uppvärmning, vatten och renhållning blev betydligt lägre än budget på grund av gynnsam väderlek under året.

Personalkostnaderna uppgår till 26 602, vilket är 682 tkr under budget, framför allt beroende på lägre lönekostnader och lägre kostnader för pensionsavsättningar än budgeterat.

Avskrivningar uppgår till 24 248 tkr, vilket är 283 tkr över budget. Avskrivningskostnader för Vårdcentralen som inköptes vid halvårsskiftet svarar för 188 tkr av differensen.

Räntenettot uppgår till -21 756 tkr, vilket är 1 413 tkr bättre än budget. Samtliga investeringsprojekt har under året finansierats med egna medel.

## Balansräkning

Balansomslutningen uppgår till 768 696 tkr per 2013-12-31, vilket är en ökning från årsskiftet med 6 828 tkr.

Soliditeten uppgick vid årsskiftet 2012-2013 till 7,0 % och har under året ökat till 7,7 %.

Avskrivningarna på fastigheter under året uppgår till 23 733 tkr, dessutom har en överavskrivning från 2005 på 1 198 tkr omförts från obeskattade reserver till ackumulerad avskrivning. Pågående byggnationer uppgår till 20 433 tkr varav större delen avser ny- och ombyggnad av boende till ensamma flyktingungdomar,



ombyggnad av köket på Färsingaskolan, nybyggnad av LSS-bostäder samt ombyggnad av Kv Eiser till Eiser fritid.

Det egna kapitalet har under året ökat med 4 578 tkr och består av årets resultat på 5 578 tkr minus utdelning till aktieägaren på 1 000 tkr. Det egna kapitalet uppgår nu till 49 001 tkr.

De långfristiga skulderna har under året minskat med en amortering på 1 109 tkr och uppgår till 660 000 tkr.

## Flerårsjämförelse

Tabellen nedan redovisar utfall av nyckeltalen.

OBS! Alla nyckeltal i tabellen för åren 2009-2010 avser AB Sjöbohem före fusionen med Färs Industrilokaler AB.

Nyckeltal	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning, tkr	43 439	116 166	129 328	132 426	133 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 678	6 939	10 286	10 072	9 440
Balansomslutning, tkr	193 256	675 454	761 944	761 868	768 696
Kassaflöde, tkr	-2 015	8 005	-2 919	2 831	-9 648
Driftsnetto, %	27	42	43	43	41
Avkastning på insatt kapital, %	22,7	31,0	45,9	45,0	42,1
Soliditet, %	8,7	5,5	6,2	7,0	7,7
Likviditet, %	85	68	55	68	48
Vakansgrad lägenheter, %	2,2	2,2	1,3	0,4	0,8

### Definitioner:

Driftsnetto: rörelseresultat exkl avskrivningar i procent av omsättningen.

Avkastning på insatt kapital: Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital (Definition enligt ägardirektiven).

Soliditet: Eget kapital inkl 78 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Omsättningstillgångar exkl varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Vakansgrad: Antal vakanta lägenheter i procent den 31 december.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel kronor	21 022 866
Årets resultat kronor	5 577 866
Summa kronor	26 600 732

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas kronor	2 000 000
i ny räkning överförs kronor	24 600 732
Summa kronor	26 600 732

## Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Bolagets verksamhet bedrivs fortsatt med lönsamhet. Bolaget har idag en låg soliditet. Den föreslagna utdelningen förväntas dock inte påverka den planerade soliditetsutvecklingen i någon större omfattning. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

Företagets resultat och ställning redovisas i efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Nettoomsättning	2	133 827	132 426
Övriga rörelseintäkter		104	1 995
		133 931	134 421
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	3	-47 726	-47 394
Övriga externa kostnader	4	-4 159	-3 969
Personalkostnader	5	-26 602	-25 574
Avskrivningar		-24 248	-23 622
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-102 735	-100 559
<b>Rörelseresultat</b>		31 196	33 862
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		59	68
Räntebidrag		-	1
Räntekostnader	6	-21 815	-23 859
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-21 756	-23 790
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		9 440	10 072
Bokslutsdispositioner	7	-2 255	-2 260
Skatt på årets resultat		-1 607	-2 084
<b>Årets vinst</b>		5 578	5 728

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	I		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	715 023	714 130
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	120	226
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 964	885
Pågående nyanläggningar	11	20 433	4 379
		737 540	719 620
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	12		
Fordringar hos intresseföretag		73	39
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Jämkningsmoms		8 645	11 594
		8 758	11 673
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		746 298	731 293
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		184	298
Fordringar hos koncernföretag		14 860	25 121
Aktuella skattefordringar		924	-
Övriga kortfristiga fordringar		4 922	3 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 508	1 593
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		22 398	30 575
<b>Summa tillgångar</b>		768 696	761 868

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22 400	22 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		21 023	16 295
Årets vinst		5 578	5 728
		26 601	22 023
<b>Summa eget kapital</b>		49 001	44 423
<b>Obeskattade reserver</b>	15, 16	12 718	11 661
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		660 000	-
Skulder till koncernföretag		-	661 109
<b>Summa långfristiga skulder</b>		660 000	661 109
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 722	4 322
Skulder till koncernföretag		25 524	32 518
Aktuella skatteskulder		-	364
Övriga kortfristiga skulder		362	333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	12 369	7 138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		46 977	44 675
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		768 696	761 868
<b>Ställda säkerheter</b>	19	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Inbetalningar från kunder		135 268	131 031
Ubetalningar till leverantörer och anställda		-78 664	-77 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>		56 604	53 666
<b>Erhållen ränta</b>			
Erhållen ränta		59	69
<b>Erlagd ränta</b>			
Erlagd ränta		-22 483	-24 070
<b>Erlagd/erhållen inkomstskatt</b>			
Erlagd/erhållen inkomstskatt		-4 353	-1 811
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		29 826	27 854
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-37 330	-26 889
Placeringar i övr finansiella anläggningstillgångar		-34	-34
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	2 900
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-37 365	-24 023
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-1 109	-
Utbetald utdelning		-1 000	-1 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-2 109	-1 000
<b>Årets kassaflöde</b>			
Årets kassaflöde		-9 648	2 831
<b>Likvida medel vid årets början</b>	20	22 655	19 824
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	20	13 007	22 655

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper:

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Pågående nybyggnationer har upptagits till kostnad för externa fakturor.

Anläggningstillgångarna upptas till anskaffningsvärdet.  
Avskrivningarna sker linjärt utifrån upprättad plan, beräknat på tillgångens bedömda nyttjandeperiod.  
Anläggningstillgångarna avskrivs på anskaffningsvärdet.  
Ingen avskrivning på markvärdet.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	25-50 år
Byggnader, värmepumpar mm	20 år
Äldre byggnader 1)	10 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

1) Bolaget har övertagit ett antal hyresfastigheter från Sjöbo kommun som redan avskrivits under ett antal år i kommunens ägo. Fastigheterna (15 st) har byggnader som ursprungligen uppförts 1848-1980. Av fastigheterna är det 11 st som uppnår 50 år sedan de byggdes med 10 års avskrivningstid i bolagets ägo. Övriga fyra fastigheter är byggda 1968, 1973 (2 st) samt 1980.  
Inga moderniseringar har utförts i någon av fastigheterna och i många fall är underhållet eftersatt, vilket motiverar en förkortad avskrivningstid på dessa byggnader.

Redovisade inkomsskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömning görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningen.

Med koncernföretag avses Sjöbo kommun och dess helägda dotterbolag, eftersom ett koncernliknande förhållande råder inom kommunen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2013	2012
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hysesintäkter, lokaler	100 265	99 975
Hysesintäkter, bostäder	15 384	14 240
Städtjänster	16 615	16 885
Förmedlad försäljning material och tjänster	356	1 077
Övriga intäkter	1 207	250
<b>Summa</b>	<b>133 827</b>	<b>132 427</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från:</b>		
Debiterad värme och el inkl närvärmeverk	2 044	980
Ersättningar från hyresgäster	103	177
Försäljning av tjänster	187	220
Övrigt (P-platser, rabatter mm)	-1 128	-1 127
<b>Summa</b>	<b>1 207</b>	<b>250</b>

## Not 3 Fastighetsförvaltning

	2013	2012
Förbrukningsmaterial	1 665	1 680
Fastighetsskötsel	3 663	3 859
Reparationer/akut underhåll	6 280	6 905
Planerat underhåll	15 266	14 089
Taxebundna avgifter	18 834	18 369
Fastighetsskatt	653	655
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	1 365	1 838
<b>Summa</b>	<b>47 726</b>	<b>47 395</b>

## Not 4 Ersättning till revisorerna

	2013	2012
<b>PWC</b>		
Revisionsarvode	189	174
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	9	9
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>183</b>



## Not 5 Antal anställda, löner, ersättningar och sociala avgifter

	2013	2012
<b>Antal anställda vid årsskiftet med fördelning på kvinnor och män har uppgått till</b>		
Kvinnor	39	43
Män	17	16
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>59</b>
<b>Löner och ersättningar har utgått med</b>		
till styrelsen och VD	1 078	973
till övriga anställda	16 850	16 561
	17 928	17 534
<b>Sociala avgifter enligt lag och avtal</b>	<b>5 795</b>	<b>5 584</b>
Pensionskostnader för övriga anställda	1 566	1 354
<b>Totalt</b>	<b>25 289</b>	<b>24 472</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Styrelseledamöter	5	5
Varav män	5	5
VD och andra ledande befattningshavare	1	1
Varav män	1	1

<b>Sjukfrånvaro</b>	2013	2012
Total sjukfrånvaro, %	3,45	4,07
- varav långtidssjukfrånvaro, %	5,04	18,52
- sjukfrånvaro för kvinnor, %	3,63	5,04
- sjukfrånvaro för män, %	3,00	1,59

## Not 6 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader avseende koncernföretag	7 535	23 858
Räntekostnader avseende kreditinstitut	14 278	-
Övriga räntekostnader	2	1
<b>Summa</b>	<b>21 815</b>	<b>23 859</b>

## Not 7 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Avsättning till periodiseringsfond	2 430	2 640
Återföring från periodiseringsfond	-175	-380
<b>Summa</b>	<b>2 255</b>	<b>2 260</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	806 409	753 322
Inköp	22 215	21 881
Försäljningar och utrangeringar	-	-1 216
Överfört från pågående nyanläggningar	3 610	32 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	832 234	806 409
Ingående avskrivningar	-92 279	-69 232
Överfört från överavskrivningar 2005	-1 198	-
Försäljningar och utrangeringar	-	60
Årets avskrivningar	-23 733	-23 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 210	-92 280
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>715 024</b>	<b>714 129</b>
Bokfört värde byggnader	671 142	672 620
Bokfört värde mark	43 881	41 510
Taxeringsvärden byggnader	112 218	87 151
Taxeringsvärden för mark	34 984	26 474
Flera fastigheter utgörs av så kallade specialfastigheter och saknar därmed taxeringsvärde.		

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	580	580
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-150	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430	580
Ingående avskrivningar	-354	-194
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	122	-
-Avskrivningar	-78	-160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-310	-354
Utgående restvärde enligt plan	120	226

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	1 906	1 740
Årets förändringar		
-Inköp	1 488	166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 394	1 906
Ingående avskrivningar	-1 021	-667
Årets avskrivningar	-410	-354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 431	-1 021
Utgående restvärde enligt plan	1 963	885

## Not 11 Pågående nyanläggningar

	2013	2012
Ingående nedlagda kostnader	4 379	33 119
Överfört till byggnader	-3 610	-32 422
Under året nedlagda kostnader	19 664	3 682
Utgående nedlagda kostnader	20 433	4 379

## Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2013	2012
Inbetalt insatskapital till HBV	40	40
Återbäring HBV	73	39
Jämkningsmoms	8 644	11 594
	8 757	11 673

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror	56	40
Förutbetalda försäkringspremier	897	864
Övriga interimfordringar	556	689
	1 509	1 593

## Not 14 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>22 400</b>	<b>16 295</b>	<b>5 728</b>	<b>44 423</b>
Disposition av föregående års resultat	-	5 728	-5 728	-
Utdelning	-	-1 000	-	-1 000
Årets resultat	-	-	5 578	5 578
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>22 400</b>	<b>21 023</b>	<b>5 578</b>	<b>49 001</b>

Aktiekapitalet består av 22.400 aktier á kvotvärde 1.000 kr vid årets utgång.

## Not 15 Obeskattade reserver

	2013	2012
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-	1 198
Periodiseringsfond vid 2008 års taxering	-	175
Periodiseringsfond vid 2009 års taxering	1 113	1 113
Periodiseringsfond vid 2010 års taxering	1 260	1 260
Periodiseringsfond vid 2011 års taxering	2 300	2 300
Periodiseringsfond vid 2012 års taxering	2 975	2 975
Periodiseringsfond vid 2013 års taxering	2 640	2 640
Periodiseringsfond vid 2014 års taxering	2 430	-
Summa	12 718	11 661

## Not 16 Uppskjuten skatt

	2013	2012
Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på obeskattade reserver	2 798	2 565
	2 798	2 565

## Not 17 Långfristiga skulder

	2013	2012
Långfristiga skulder till kreditinstitut	660 000	-
Skulder till koncernföretag	-	661 109
Summa	660 000	661 109
<b>Förfallotider</b>		
Belopp som förfaller till betalning inom ett år	120 000	183 516
Belopp som förfaller till betalning inom två till fem år	480 000	477 593
Belopp som förfaller till betalning efter 5 år	60 000	-
Summa	660 000	661 109

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyresintäkter	1 684	729
Upplupna semesterlöner	690	703
Upplupna sociala avgifter	1 131	1 035
Övriga poster	8 864	4 671
Summa	12 369	7 138

## Not 19 Ställda säkerheter

	2013	2012
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	31 488	31 488
-varav i Ägararkivet hos Lantmäteriverket	-18 429	-18 429
varav i eget förvar	-13 059	-13 059
	0	0

## Not 20 Kassaflödesanalys

AB Sjöbohems andel av Sjöbo kommuns koncernkonto betraktas i kassaflödesanalysen som likvida medel.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2014-04-24 för fastställelse.

Sjöbo 2014-03-11

Hans W Hansson  
Ordförande

Ingemar Persson

Hans Carlsson

Bo Jersling

Henrik Sonesson

Morgan Johnsson  
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 13 mars 2014

Anders Thulin  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2013 har avlämnats den 13 mars 2014

Erik Johansson

Jan Hansson

