



**AB Sjöbohem**  
**Årsredovisning 2014**

## Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	3
<b>Sjöbohem utvecklar samhällsfastigheter .....</b>	<b>4</b>
Väsentliga händelser .....	4
Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv .....	4
Bolagets fastghetsbestånd .....	6
Ökad kundnöjdhet .....	7
Personalen en resurs .....	7
Marknad .....	7
Framtida möjligheter och risker .....	7
<b>Ekonomi .....</b>	<b>9</b>
Allmänt .....	9
Flerårsjämförelse .....	9
Förslag till vinstdisposition .....	11
Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen .....	11
Resultaträkning, tabell .....	12
Balansräkning, tabell .....	13
Kassaflödesanalys .....	15
<b>Noter .....</b>	<b>16</b>

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Sjöbohem, org.nr 556650-0665, avger härmed årsredovisning för bolaget räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

## Allmän information

AB Sjöbohem, nedan betecknat bolaget, är ett kommunalägt fastighetsbolag som grundades 2003. Samtliga 22.400 aktier i bolaget ägs av Sjöbo kommun, org.nr. 212000-1090. Förvaltningen omfattar lägenheter, samhällsfastigheter och industrifastigheter. Både moder och dotter har sitt säte i Sjöbo Kommun, Skåne län.

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

## Organisationsanslutningar och medlemskap

Bolaget är anslutet till SABO (Sverige Allmännyttiga Bostadsföretag).

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

Bolaget är medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

## Styrelse

Styrelsen har bestått av fem ordinarie ledamöter och tre suppleanter, vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den sista december 2014 hade styrelsen följande ledamöter och suppleanter.

### Ordinarie ledamöter

Hans W Hansson, Ordförande  
Ingemar Persson, Vice ordförande  
Henrik Sonesson  
Bo Jersling  
Hans Carlsson

### Suppleanter

Berit Lundström  
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 utvecklar samhällsfastigheter

*Året hos AB Sjöbohem har präglats av arbete med utveckling av samhällsfastigheter samt utveckling och effektivisering av organisationen. Under året har bolaget blivit godkänt som LOV-utförare och har börjat leverera hemtjänster och städtjänster i bolagets fastigheter. Sjöbohem har också fortsatt arbetet med energiinvesteringar i fastigheterna för att minska energianvändningen samt framtidssäkra bolagets lägenheter genom utbyggnad av fiber till alla lägenheter i Vollsjö och Bjärsjölagård.*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

### Förvärv

Bolaget har inte förvärvat några fastigheter under året.

### Om- och nybyggnation

Bolaget har genomfört många projekt under året. Några av de större var ombyggnad av en del av kv. Eiser till Eiser fritid, nybyggnad av sex lägenheter i gruppboende LSS vid Björkbacken och ombyggnad av köket och matsalen på Färsinga Lärcenter.

Projekt som påbörjats under 2014 var ombyggnad av Lövestad skola med tillhörande ny idrottshall. Efter beslut i Sjöbo kommunfullmäktige har projektet Sjöbo Simanläggning gått in i fas 2 och i december genomfördes första betonggjutningen i projektet.

### Energieffektivisering

Bolaget har under året genomfört flera energiprojekt, däribland isolering av vindar på kv. Piraten och Ängsgården. Nya ventilationsaggregat har installerats på Emanuelskolan och Björkbacken.

### Organisationsutveckling

Omorganisering och effektivisering av bolagets organisation har påbörjats under året. Målet med arbetet är att bolaget skall kunna utföra mer arbete i egen regi såsom reparationer och mindre projekt.

## Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

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

		Resultat	
Inriktningsmål	Indikator	2013	2014
<b>Bidra/medverka till att utveckla Sjöbo som en plats för tillväxt samt aktivt delta i samhällsutvecklingen</b>	Erbjuda bostäder på varje serviceort och utveckla inflytandet för de boende bl.a. som en del av målsättningen att skapa trygga och hållbara boendemiljöer.	✓	✓
	Att inom ramen för en ansvarsfull ekonomi aktivt verka för nyproduktion av bostäder.	✗	✗
	Stödja kommunens ansvar för bostadsförsörjningen med inriktning att anordna bostäder till grupper med särskilda behov.	✓	✓
<b>Tillhandahålla lokaler till kommunens verksamhet och till näringslivet med särskild inriktning mot nyetablerade företag</b>	Aktivt delta i arbetet med att utveckla kommunens lokalförsörjning och tillhandahålla kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokaler med fastighetsrelaterade tjänster.	✓	✓
	Aktivt arbeta för att nyetablerade företag ska tillkomma som hyresgäster.	✓	✓
<b>Bolaget ska vara pådrivande i utvecklingen av det långsiktiga hållbara samhället socialt, ekologiskt och ekonomiskt</b>	Minskad energiförbrukning i fastighetsbeståndet.	✓	✓
	Systematiskt arbeta för att miljövänlig teknik och material ska användas samt miljövänlig teknisk försörjning.	✓	✓
	Garanterade hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyresättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar.	✓	✓

		Resultat		
Inriktningsmål	Indikator	2013	2014	
<b>Bolagets ekonomiska utveckling</b>	Bolagets avkastning på insatt kapital ska uppgå till minst 20 procent mätt som resultat efter finansiella poster.	52,8%	48,0%	✓
	Driftsnettot beräknat som andel av nettoomsättningen bör inte understiga 30 procent.	45,8%	48,3%	✓
	Den justerade soliditeten ska öka med 0,5 procent per år för att uppgå till det långsiktiga målet 15 procent.	7,9%	8,7%	✓
	Belåningsgraden för fastigheterna ska inte överstiga 85 procent.	75,5%	74,5%	✓

## Bolagets fastighetsbestånd

### 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, kontor, utbildningslokaler och räddningsstationer) samt övriga fastigheter som bland annat omfattar industrifastigheter och upplevelseindustrier.

Bostäder	53.295 m <sup>2</sup>
Samhällsfastigheter	69.289 m <sup>2</sup>
Industrilokaler	11.161 m <sup>2</sup>
Summa	133.745 m <sup>2</sup>

### Hyresökningar

Hyrorna i bolagets lägenheter höjdes från och med 2014-02-01 med 1,8 % efter utslag i hyresmarknadskommittén.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige de senaste åren har förhindrat bolaget från att höja hyrorna 2013 och 2014 på lokalkontrakten då dessa bygger på KPI.

### Vakanser

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser. I bolagets övriga lokaler minskade vakansgraden under 2014 till 5.400 m<sup>2</sup> som utgör 6,7 % av lokalfastighetsbeståndet.

### Marknadsvärdering 2014-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 6,0-9,0 % i bolagets värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2014-12-31 värderas till 1.045 mnkr.

### Investeringar

Under året har bolaget investerat 56,2 mnkr i olika projekt. Nedan finns några av de större projekten redovisade.

#### Genomförda projekt

- Ombyggnad del av kv. Eiser till Eiser fritid.
- Nybyggnad av sex lägenheter i gruppboende LSS vid Björkbacken.
- Ombyggnad av köket och matsalen på Färsinga Lärcenter.
- Byte av ventilationsaggregat på Emanuelskolan och Björkbacken

#### Påbörjade projekt

- Ombyggnad av Lövestad skola med en tillhörande idrottshall.
- Nybyggnad av Sjöbo Simanläggning.
- Familjecentral på Sandbäcksskolan

### Systematiskt underhåll och förvaltning

Bolagets 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 arbetet med att införa ett övergripande fastighetsnät för övervakning och styrning av fastigheterna påbörjats. Visionen med det övergripande fastighetsnätet är att bolaget kraftigt skall minska på transporter och tillsynsbehov av fastigheterna. Detta skall ske genom att använda teknik i samverkan och fokusering av resurserna till arbete med värdeskapade åtgärder.

Under året har bolaget lagt ner 13,2 mnkr i planerat och akut underhåll fördelat på 6,5 mnkr i bostadsfastigheter, 1 mnkr i övriga fastigheter och 5,7 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.

Vart annat år genomför bolaget en undersökning av kundnöjdhet hos våra bostadshyresgäster och vart annat år en undersökning av kundnöjdhet hos våra lokalhyresgäster. År 2014 genomfördes undersökningen hos lokalhyresgäster och kundnöjdheten uppgår till 70 %. Detta är en ökning från 2010 med 8 %.

## **Personalen en resurs**

Antalet anställda i bolaget per 2014-12-31 var 57 personer (motsvarande 51 heltidstjänster), fördelningen är 41 kvinnor och 16 män.

Frisknärvaron var 95,6 % vilket är något lägre än 2013 då frisknärvaron var 96,6 %.

Under året har bolaget ordnat en halvdag i "Hälsans tecken" med föreläsning och inspiration om vikten av att träna för att må bra. Detta för att öka användningen av friskvårdstimmen.

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

## **Marknad**

Sjöbo kommun är en boendekommun som ligger i Öresundsregionen med ca 18.400 invånare och infrastruktur för arbetspendling till Malmö/Lund. Sjöbo kommun kommer de närmaste åren att fokusera på att bli en mer attraktiv boendekommun med god service till medborgarna och stora satsningar på folkhälsan som bland annat en ny simanläggning och Eiser Fritid.

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 vilket gör det svårt att hitta nya hyresgäster till bolagets tomma industrilokaler.

Efterfrågan av fastighetsrelaterade tjänster och hemtjänster har ökat i Sjöbo kommun under 2014 och kommer troligen att öka mer de närmaste åren.

## Framtida möjligheter och risker

Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur. Det beror huvudsakligen på den svaga utvecklingen i omvärlden och i synnerhet euroområdet efter finans- och skuldskrisen som började 2008. Det tar därför lång tid innan Sverige når konjunkturrell balans trots låg reporänta. Riksbankens bedömning är att först i slutet av 2016 kan det vara lämpligt med att långsamt börja höja reporäntan. KPI ligger nästan still och detta påverkar våra hyreskontrakt. Lågkonjunkturer har medfört en hög arbetslöshet och låg inflation under flera års tid.

Den ekonomiska utvecklingen har lett till att bolaget inte kunnat höja hyran på lokalkontrakten de senaste två åren och inte heller 2015. Detta gör att under 2015 kommer bolaget att jobba vidare med att effektivisera den tekniska- och ekonomiska förvaltningen. Målet är att förvaltningen ska ske med samma personalstyrka fram till och med 2017 samtidigt som fastighetsbeståndet kommer att öka under perioden samt att bolaget ska göra mer underhåll och reparationer i egen regi.

Bolaget befinner sig i en fas där två stora beställningar från ägaren gör att bolaget enbart bygger samhällsfastigheter. Tidigast under 2017 kan bolaget påbörja nya större projekt.

Under 2015 kommer bolaget fortsatt att framtidssäkra fastighetsbeståndet genom att arbeta med energieffektivisering för att minska energianvändningen och för att möta kostnadsökningen på energi. Utbyggnaden av möjlighet till 100 Mbit uppkoppling i bostäderna försätter samtidigt som vi inleder arbetet med att bygga upp ett övergripande fastighetsnät för övervakning och styrning av fastigheterna.

Arbetet med att sänka vakansgraden i lokalbeståndet är fortsatt en mycket högt prioriterad fråga. En viktig pusselbit för att sänka vakansgraden är att ändra användningen av lokalerna från industri till logistik, upplevelser och utbildning.

Under 2015 kommer bolaget att fortsätta utvecklingen av fastighetsrelaterade tjänster som vi erbjuder våra hyresgäster.

Bolagets ekonomiska målsättning är fortsatt god utveckling av eget kapital och intjäningsförmåga. Budgeterat resultat för 2015 beräknas till 7,5 mnkr.



# Ekonomi

## Allmänt

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt låg över budget med 3,6 mnkr. Detta berodde både på ökade intäkter och minskade fastighets- och räntekostnader.

Totala intäkter 137 mnkr låg 3 mnkr över budget. Förutom hyresintäkter som låg 0,5 mnkr över budget berodde ökningen till största delen på intäkter gällande förmedlad verksamhet och debiterade avgifter.

Kostnader för fastighetsförvaltning uppgick till 38 mnkr. Kostnader för planerat och akut underhåll låg 1,6 mnkr över budget. Den milda vintern under året samt våra satsningar på energibesparande åtgärder medförde att kostnader för el och uppvärmning låg 2,4 mnkr under budget.

Personalkostnaderna uppgick till 27,2 mnkr, vilket var 0,7 mnkr under budget. Avvikelsen hänförde sig till pensionskostnader, utbildning samt anställningsbidrag.

Avskrivning och nedskrivning av fastigheter låg på 33,8 mnkr, vilket var 0,1 mnkr under budget. Denna avvikelse beror på bolagets anpassning till nya redovisningsregler och ett större avskrivningsbehov än budgeterat.

Finansnettot låg 1 mnkr under budget. Det gynnsamma ränteläget under året har påverkat bolaget positivt både vid ny- och refinansiering. Kostnad för borgensavgift ingick i räntekostnaderna med 4,1 mnkr.

Årets nettoinvesteringar låg 25 mnkr under budget. Det är framförallt ombyggnaden av Lövestad skola som påbörjades senare än budgeterat.

Tillgången på koncernkontot vid årets slut var 28,8 mnkr. Under året har bolaget refinansierat lån på 120 mnkr och tagit upp ett nytt lån på 30 mnkr. Det nya lånet togs för att möta de stora investeringar som bolaget påbörjade under 2014. Låneskulden vid årets slut uppgick till totalt 690 mnkr och var fördelad på Kommuninvest, SEB och Handelsbanken.

Bolaget har under året haft ett positivt kassaflöde på 15,8 mnkr, som till största delen kommer från den löpande verksamheten.

## Flerårsjämförelse

Nyckeltal för åren 2010-2012 är beräknade på redovisade värden enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Nyckeltal för åren 2013-2014 är beräknade på redovisade värden enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Alla nyckeltal i tabellen för år 2010 avser AB Sjöbohem före fusionen med Färs Industrilokaler AB.

Nyckeltal	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, tkr	116 166	129 328	132 426	133 827	136 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 939	10 286	10 072	11 815	10 749
Balansomslutning, tkr	675 454	761 944	761 868	771 071	812 114
Kassaflöde, tkr	8 005	-2 919	2 831	-9 648	15 808
Driftsnetto, %	42	43	43	45,8	48,3
Avkastning på insatt kapital, %	31,0	45,9	45,0	52,8	48,0
Soliditet, %	5,5	6,2	7,0	7,9	8,7
Likviditet, %	68	55	68	48	86
Vakansgrad lägenheter, %	2,2	1,3	0,4	0,8	0,4

### 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	27 153 886
Årets resultat kronor	8 886 486
Summa kronor	36 040 372

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

Till aktieägaren utdelas kronor	2 000 000
I ny räkning överförs kronor	34 040 372
Summa kronor	36 040 372

### 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 tillhörande notanteckningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	1		
Nettoomsättning	3	136 946	133 827
Övriga rörelseintäkter		59	104
		<b>137 005</b>	<b>133 931</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	4	-37 971	-41 117
Övriga externa kostnader	5, 6	-4 713	-4 159
Personalkostnader	9	-27 261	-26 602
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 812	-27 666
Övriga rörelsekostnader		-855	-815
Summa rörelsens kostnader		<b>-104 612</b>	<b>-100 359</b>
Rörelseresultat		<b>32 393</b>	<b>33 572</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		27	58
Räntebidrag		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-21 671	-21 815
Summa resultat från finansiella poster		<b>-21 644</b>	<b>-21 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 749</b>	<b>11 815</b>
Bokslutsdispositioner	8	-2 771	-2 255
Skatt på årets resultat	10	908	-2 129
Årets vinst		<b>8 886</b>	<b>7 431</b>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	I		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	720 793	715 053
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	51	120
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 632	1 964
Pågående nyanläggningar	14	39 207	22 779
		<b>761 683</b>	<b>739 916</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	16		
Fordringar hos intresseföretag		111	73
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Jämkningsmoms		5 872	8 644
Andra långfristiga fordringar		2 948	-
		8 971	8 757
Summa anläggningstillgångar		<b>770 654</b>	<b>748 673</b>

<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		309	184
Fordringar hos koncernföretag	15	31 810	14 860
Aktuella skattefordringar		-	924
Övriga kortfristiga fordringar		7 621	4 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 720	1 508
Summa omsättningstillgångar		41 460	22 398
Summa tillgångar		<b>812 114</b>	<b>771 071</b>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>	18		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22 400	22 400
<i>Fritt eget kapital</i>		27 154	21 023
Balanserad vinst eller förlust		8 886	7 431
Årets vinst		8 886	7 431
		36 040	28 454
Summa eget kapital		<b>58 440</b>	<b>50 854</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	15 489	12 718
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	19	-	523
Summa avsättningar		<b>0</b>	<b>523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	690 000	660 000
Summa långfristiga skulder		<b>690 000</b>	<b>660 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 380	8 722
Skulder till koncernföretag		28 111	25 524
Aktuella skatteskulder		33	-
Övriga kortfristiga skulder		368	361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	9 293	12 369
Summa kortfristiga skulder		<b>48 185</b>	<b>46 976</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>812 114</b>	<b>771 071</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	23	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2014	2013
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Inbetalningar från kunder		135 485	135 268
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-73 483	-76 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		62 002	58 963
Erhållen ränta		27	59
Erlagd ränta		-23 477	-22 483
Erlagd/erhållen inkomstskatt		-1 606	-4 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<b>36 946</b>	<b>32 185</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-49 801	-39 689
Placeringar i övr finansiella anläggningstillgångar		-37	-35
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<b>-49 838</b>	<b>-39 724</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		30 000	-
Amortering av skuld		-	-1 109
Utbetald utdelning		-1 300	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<b>28 700</b>	<b>-2 109</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>15 808</b>	<b>-9 648</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	24	13 007	22 655
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24	28 815	13 007

Kassaflödesanalysen visar hur bolagets in- och utbetalningar varit under året och hur likvida medel förändrats jämfört med föregående år.

Effekten av övergång till K3 har inneburit ett större kassaflöde från den löpande verksamheten och ett större underskott på kassaflödet från investeringsverksamheten för jämförelseåret 2013.

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFN 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35, vilket bland annat innebär att jämförelsetalen för 2013 har räknats om och att omräknade jämförelsetal presenteras i samtliga räkningar och noter.

Effekterna av övergången till K3 redovisas enligt not 2 och not 18.

### Värderingsprinciper

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

### Intäkter

#### Hyresintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter i den period de anses tillhöra.

#### Övriga intäkter

Bolaget fakturerar ersättningar och tjänster enligt löpande räkning. Intäkterna redovisas i takt med arbetets utförande.

#### Andra typer av intäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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 skatt är beräknad med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

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. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Effekterna redovisas i not 10 och 19.



## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Bolaget har delat in byggnaderna i olika kategorier med tillhörande komponenter. Avskrivningen på komponenterna varierar därför beroende på vilken kategori den tillhör.

Följande avskrivningstider tillämpas på respektive komponent:

Stommar	25-75 år
Fasader, fönster	10-50 år
Hissar, transport	25 år
VS/VVS	20-50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt	10-15 år

Kök	30 år
Tak	10-40 år
Ventilation	15 år
Installationer, ledning	10-35 år
Värme, sanitet	40 år
Övrigt	10-40 år

Vissa avskrivningstider kan synas låga, men bolaget har en del gamla fastigheter i sitt bestånd där beräknad återstående nyttjandeperiod beaktats.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Inga låneutgifter aktiveras.

## **Pågående nyanläggningar**

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs direkt då detta fastställts.

## **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på direktavkastningsmetoden med årligt fastställda direktavkastningskrav.

Ev. nedskrivningar görs efter denna värdering med erforderligt belopp. För tidigare nedskrivningar görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör ske.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar under av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

## **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal, där företaget är leasetagare, redovisas som operationell leasing (hyresavtal).

Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

## **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

## **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.

## **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Posten består av insatsmedel. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

## **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

## **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

## **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

## **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

## **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

## **Ersättningar till anställda**

### **Kortfristiga ersättningar:**

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och friskvårdsersättning. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### **Ersättningar efter avslutad anställning:**

Bolaget har två kollektivavtal, dels PA-KFS09 som är ett avgiftsbestämt avtal för de som är födda fr.o.m. 1954 och dels PA-KFS som är ett förmånsbestämt avtal för de som är födda t.o.m. 1953. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

I förmånsbaserade planer betalar företaget under stor del av anställningen preliminära premier. Detta medför att avgifterna kan bli högre ju närmare pensionsavgång arbetstagare kommer. För personer, som anställs med ganska få år kvar till pensionsavgång, kan det i vissa fall innebära mycket höga avgifter de år som är kvar till pensionsavgången.

### **Övriga långfristiga ersättningar:**

Ersättningar till anställda förekommer enligt direktiv och policy som gäller i bolaget. Övriga långfristiga ersättningar redovisas som en skuld bland övriga avsättningar och värderas till nuvärdet av förpliktelsen på balansdagen.

## **Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader**

Bolagets verksamhetsgrenar utgörs av uthyrning av lokaler och bostäder samt fastighetsrelaterade tjänster i egna fastigheter. Bolaget har Sjöbo kommun som verksamhetsområde.

## **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, del av Sjöbo kommuns koncernkonto.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Driftsnetto

Rörelseresultat exkl. avskrivningar i förhållande till omsättningen.

### Avkastning på insatt kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till insatt kapital.

### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Likviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

## Not 2 Effekter av övergång till K3

Underhållskostnader redovisas, efter övergången till K3, till stor del som aktiverade förbättringar på fastigheterna. Detta innebär också förändringar vad gäller avskrivningar och utraneringskostnader på fastigheter.

Byte av redovisningsprinciper har medfört följande effekter:

	Utgående balans 2013 enligt tidigare principer	Justering	Justerad utgående balans 2013 enligt K3-reglerna
Byggnader och mark	715 023	30	715 053
Pågående nyanläggningar	20 433	2 346	22 779
Övriga tillgångar	33 240		33 240
Summa tillgångar	768 696	2 376	771 072
Bundet eget kapital	22 400		22 400
Fritt eget kapital	26 601	1 853	28 454
Uppskjutna skatter		523	523
Övriga skulder		719 695	719 695
Summa skulder och eget kapital	<b>768 696</b>	<b>2 376</b>	<b>771 072</b>

	2013
Enligt fastställd resultaträkning	5 578
Justeringar:	
Fastighetsförvaltning	6 609
Avskrivningar	-3 418
Övriga rörelsekostnader	-815
Årets skattekostnad	-523
Justerat resultat i enlighet med ny princip	<b>7 431</b>

Effekterna på eget kapital framgår i noten om eget kapital.

## Not 3 Nettoomsättning

	2014	2013
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hysesintäkter, lokaler	100 860	100 265
Hysesintäkter, bostäder	15 629	15 384
Städtjänster	16 531	16 615
Förmedlad försäljning material och tjänster	1 201	356
Övriga intäkter	2 725	1 207
<b>Summa</b>	<b>136 946</b>	<b>133 827</b>

<b>I övriga intäkter ingår intäkter från:</b>		
Debiterad värme och el inkl. närvärmeverk	2 315	2 044
Ersättningar från hyresgäster	164	103
Försäljning av tjänster	217	187
Övrigt (P-Platser, rabatter mm)	28	-1 128
<b>Summa</b>	<b>2 724</b>	<b>1 207</b>

Förfallotider (avfl. tidpunkt) lokalhyresavtal	Tkr
2015	336
2016	2 692
2017	1 598
2018	1 813
2019	5 371
2020 eller senare	90 438
	<b>102 248</b>

## Not 4 Fastighetsförvaltning

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	1 703	1 665
Fastighetsskötsel	3 990	3 663
Reparationer/akut underhåll	13 226	14 937
Taxebundna avgifter	16 883	18 834
Fastighetsskatt	653	653
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	1 516	1 365
<b>Summa</b>	<b>37 971</b>	<b>41 117</b>

### **Not 5 Ersättning till revisorerna**

	2014	2013
<b>PWC</b>		
Revisionsarvode	236	189
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	28	9
<b>Summa</b>	<b>264</b>	<b>198</b>

### **Not 6 Operationella leasingavtal**

	2014	2013
<b>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	98	55
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	103	69
	<b>201</b>	<b>124</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	87	68

### **Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2014	2013
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	21 671	21 815
<b>Summa</b>	<b>21 671</b>	<b>21 815</b>

### **Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2014	2013
Förändring av periodiseringsfond	2 771	2 255
<b>Summa</b>	<b>2 771</b>	<b>2 255</b>

## Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	35	33
Män	16	17
<b>Totalt</b>	<b>51</b>	<b>50</b>

<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 108	1 078
Löner och ersättningar till övriga anställda	17 670	16 850
	18 778	17 928
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 037	5 795
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	148	138
Pensionskostnader för övriga anställda	1 275	1 428
<b>Totalt</b>	<b>26 238</b>	<b>25 289</b>

<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
<i>Antal styrelseledamöter på balansdagen</i>		
Män	5	5
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<i>Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare</i>		
Män	1	1
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skatt	2 563	1 606
Uppskjuten skatt	-3 471	523
Skatt på årets resultat	<b>-908</b>	<b>2 129</b>
Redovisat resultat före skatt	7 978	9 560
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	1 755	2 103
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	766	1
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-523
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	42	25
Redovisad skattekostnad	<b>2 563</b>	<b>1 606</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	835 682	806 409
Inköp		22 215
Försäljningar och utrangeringar	-1 048	-
Omklassificeringar	39 750	3 610
Effekter av ny redovisningsprincip	-	3 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	874 384	835 682
Ingående avskrivningar	-120 628	-92 279
Försäljningar och utrangeringar	193	-
Årets avskrivningar	-28 270	-23 733
Omklassificeringar	-	-1 198
Effekter av ny redovisningsprincip	-	-3 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 705	-120 628
Årets nedskrivningar	-4 885	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 885	0
Utgående restvärde enligt plan	<b>720 794</b>	<b>715 054</b>
Bokfört värde byggnader i Sverige	676 912	671 142
Bokfört värde mark i Sverige	43 881	43 881
Taxeringsvärde byggnader	112 074	112 218
Taxeringsvärde mark	34 984	34 984



Bolagets samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Ledningen har gjort en bedömning av marknadsvärdet enligt direktavkastningsmetoden. Omvärldsanalys har skett och avstämning av direktavkastningskrav har gjorts med likvärdiga bolag i närområdet.

Marknadsvärdet för samtliga fastigheter bedöms till 1.045 mnkr per 2014.12.31 och till 1.030 mnkr per 2013.12.31.

Årets nedskrivningar av byggnader och mark, enligt ovan, har påverkat resultaträkningens post Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

### **Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	430	580
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	-150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430	430
Ingående avskrivningar	-310	-354
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	122
-Avskrivningar	-69	-78
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379	-310
Utgående restvärde enligt plan	51	120

### **Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	3 394	1 906
Årets förändringar		
-Inköp	264	1 488
-Försäljningar och utrangeringar	-64	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 594	3 394
Ingående avskrivningar	-1 430	-1 021
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	55	-
-Avskrivningar	-587	-410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 962	-1 431
Utgående restvärde enligt plan	1 632	1 963

## Not 14 Pågående nyanläggningar

	2014	2013
Ingående nedlagda kostnader	22 779	4 379
Under året nedlagda kostnader	56 178	19 664
Effekter av ny redovisningsprincip	-	2 346
Under året genomförda omfördelningar	-39 750	-3 610
Utgående nedlagda kostnader	<b>39 207</b>	<b>22 779</b>

## Not 15 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	20 000	20 000

AB Sjöbohems andel i Sjöbo kommuns koncernkonto redovisas som fordringar hos koncernföretag.

## Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Redovisat värde	2014	2013
Återbäringsmedel HBV	111	73
Insatskapital HBV	40	40
Jämkningsmoms långfristig del	8 644	11 593
Jämkningsmoms kortfristig del	-2 773	-2 949
Fordran uppskjuten skatt	2 949	0
	<b>8 971</b>	<b>8 757</b>

Beträffande finansiella anläggningstillgångar bedöms det redovisade värdet utgöra en god approximation av det verkliga värdet.

## Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	55	56
Förutbetalda försäkringar	858	897
Övriga poster	807	555
	<b>1 720</b>	<b>1 508</b>

## Not 18 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	22 400	22 023	44 423
Effekt av byte av redovisningsprincip	-	-	-
Justerad ingående balans 2013-01-01	<b>22 400</b>	<b>22 023</b>	<b>44 423</b>
Utdelning enligt beslut av årsstämman	-	-1 000	-1 000
Årets resultat	-	7 431	7 431
Eget kapital 2013-12-31	<b>22 400</b>	<b>28 454</b>	<b>50 854</b>
Utdelning enligt beslut av årsstämman	-	-1 300	-1 300
Årets resultat	-	8 886	8 886
Eget kapital 2014-12-31	<b>22 400</b>	<b>36 040</b>	<b>58 440</b>

## Not 19 Uppskjuten skatt

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 skatteskuld hänförlig till temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	-	523
	<b>0</b>	<b>523</b>

## Not 20 Upplåning

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Räntebärande skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	690 000	660 000
Summa	<b>690 000</b>	<b>660 000</b>

### Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	< 1 år	1-5 år	> 5 år	Totalt
Per 2014-12-31 Total upplåning	110 000	530 000	50 000	690 000
Per 2013-12-31 Total upplåning	120 000	480 000	60 000	660 000

## Not 21 Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond	15 489	12 718
Summa	<b>15 489</b>	<b>12 718</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	2 892	4 698
Upplupna löner	7	8
Upplupna semesterlöner	741	690
Upplupna sociala avgifter	1 048	1 050
Övriga poster	4 605	5 923
Summa	<b>9 293</b>	<b>12 369</b>

## Not 23 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Avseende Skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	31 488	31 488
varav i ägararkiv hos Lantmäteriet	-18 429	-18 429
varav i eget förvar	-13 059	-13 059
Summa ställda säkerheter	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 24 Kassaflödesanalys

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015-04-15 för fastställelse.

Sjöbo 2015-03-10

Hans W Hansson  
Ordförande

Ingemar Persson

Hans Carlsson

Bo Jersling

Henrik Sonesson

Morgan Johnsson  
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 11 mars 2015

Anders Thulin  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2014 har avlämnats den 11 mars 2015

Erik Johansson

Jan Hansson

