



AB SJÖBOHEM

AB Sjöbohem

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Sida	Innehåll
- förvaltningsberättelse	3
- resultaträkning	16
- balansräkning	17
- kassaflödesanalys	19
- noter	20

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Sjöbohem (org.nr 556650-0665) avger härmed årsredovisning för bolaget räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Allmän information

AB Sjöbohem, nedan betecknat bolaget, är ett kommunalägt fastighetsbolag grundat 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 ska 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 sju ordinarie ledamöter vilka samtliga är utsedda av kommunfullmäktige i Sjöbo kommun. Den sista december 2015 hade styrelsen följande ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Lars Lundberg, Ordförande

Ingemar Persson, Vice ordförande

Bo Jersling

Gull-Britt Kristersson

Göran Fröjd

Fredrik Janson

Gert Ask

Verkställande direktör

Morgan Johnsson

Revisorer

Ordinarie

Anders Thulin, Auktoriserad revisor

Suppleant

Ann Rickard Nilsson, Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorer

Mats Nilsson

Erik Johansson

Sjöbohem utvecklar fastigheter och organisationen

2015 har präglats av arbete med utveckling och effektivisering av bolagets organisation och fastigheter. Pågående simhallsprojekt och ombyggnad av Lövestad skola med tillhörande ny idrottshall har tagit mycket kraft samt att mer underhåll och fler mindre projekt har utförts i egen regi. Sjöbohem har fortsatt att arbeta med energiinvesteringar i fastigheterna för att minska energianvändningen och har sedan 2010 minskat förbrukningen av energi med 15 procent. Slutet av 2015 präglades också av det snabbt ökade behovet av bostäder och lokaler till Sjöbo kommuns verksamhet för att klara hanteringen av ensamkommande flyktingbarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Fastighetstransaktioner under året

Under året har bolaget köpt Sjöbo Sövde 34:70 och sålt fastigheterna Vanstad 10:70 och Påfågeln 1.

Om- och nybyggnation

Bolaget har genomfört flera projekt under året, däribland ombyggnad av köket på Björkbacken och ombyggnad i Reparatorén 1 till gymnasieskolan.

Projekt som pågått under året var bl.a. nybyggnad av Sjöbo simanläggning och ombyggnad av Lövestad skola med tillhörande ny idrottshall.

Projekt som påbörjats under året är bl.a. ombyggnad till vuxenutbildningen i kv. Verkmästaren 1 och 12 lägenheter till ensamkommande flyktingungdomar.

Energieffektivisering

Bolaget har under året genomfört flera energiprojekt, däribland ny ventilation i Höjdhopparen och värmeåtervinning i panncentralen på Storkskolan. Bolaget har påbörjat arbetet med att bygga upp ett övergripande fastighetsnät med ett fastighetssystem för övervakning och styrning av bolagets fastigheter.

Organisationsutveckling

Under året har arbetet med att omorganisera och effektivisera den tekniska förvaltningen i bolaget pågått. Målet med att kunna utföra mer arbete i egen regi har uppnåtts. Effektivisering av städorganisationen har påbörjats under året och den ekonomiska förvaltningen har effektiviserats genom bl.a. elektronisk fakturering och fakturahantering.

***Projekt som pågått under året var
bl.a. nybyggnad av Sjöbo simanläggning
och ombyggnad av Lövestad skola
med tillhörande ny idrottshall.***

Måluppfyllelse av mål enligt bolagsordning och ägardirektiv

Bolagets verksamhet under året har bedrivits i enlighet med bolagsordningen, ägardirektivet och de kommunala principerna förutom på två punkter. Under året har inga nya bostäder skapats samt att soliditetsutvecklingen har stått still och detta har skett i samförstånd med ägarna.

INRIKTNINGSMÅL	INDIKATOR	RESULTAT	
		2014	2015
Bidra/medverka till att utveckla Sjöbo som en plats för tillväxt samt aktivt delta i samhällsutvecklingen	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.	✓	✓
Tillhandahålla lokaler till kommunens verksamhet och till näringslivet med särskild inriktning mot nyetablerade företag	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.	✓	✓
Bolaget ska vara pådrivande i utvecklingen av det långsiktigt hållbara samhället socialt, ekologiskt och ekonomiskt	Minskad energiförbrukning i fastighetsbeståndet.	✓	✓
	Systematiskt arbeta för användandet av miljövänlig teknik och material samt miljövänlig teknisk försörjning.	✓	✓
	Garanterat hyresrätten och utifrån bruksvärdesprincipen främja en hyressättning med stabila och rimliga hyror i olika stads- och kommundelar.	✓	✓

MÅL	INDIKATOR	RESULTAT		
		2014	2015	
Bolagets ekonomiska utveckling	Bolagets avkastning på insatt kapital ska uppgå till minst 20 procent mätt som resultat efter finansiella poster.	48,0%	45,8%	✓
	Driftsnettot beräknat som andel av nettoomsättningen bör inte understiga 30 procent.	48,3%	44,5%	✓
	Den justerade soliditeten ska öka med 0,5 procent per år för att uppgå till det långsiktiga målet 15 procent.	8,7%	8,7%	✗
	Belåningsgraden för fastigheterna ska inte överstiga 85 procent.	74,5%	71,3%	✓

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut var antalet lediga lägenheter två stycken.

Bolagets fastighetsbestånd

Förändring i fastighetsbeståndet

Under året har bolaget köpt Sjöbo Sövde 34:70, en fastighet på 560 m² som används som samlingslokal, samt sålt Vanstad 10:70, en fastighet på 337 m² och Påfågeln 1, en fastighet på 335 m² som har använts av skolverksamheten.

Fastighetsbestånd 2015-12-31

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 ²
Samhällsfastigheter	69 177 m ²
Övriga fastigheter	11 161 m ²
Summa	133 633 m²

Hysesökningar

Hyrorna i bolagets lägenheter höjdes från och med 2015-02-01 med 1,75 procent.

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige de senaste åren har förhindrat bolaget från att höja hyromna 2013, 2014 och 2015 på lokalkontrakten då dessa bygger på KPI.

Vakanser

Bolagets bostäder och samhällsfastigheter har i princip inga vakanser och vid årets slut var antalet lediga lägenheter två stycken. I bolagets övriga lokaler minskade vakansgraden under 2015 till 3,670 m² som utgör 4,5 procent av lokalfastighetsbeståndet.

Genom välplanerade åtgärder minimerar vi riskerna för skador på människor och miljö ...

Marknadsvärdering 2015-12-31

Bolagets fastigheter värderas varje år enligt direktavkastningsmetoden enligt fastslagna direktavkastningskrav mellan 6,0-9,0 procent i bolagets värderingsmodell. Marknadsvärdet för bolagets fastigheter 2015-12-31 värderas till 1.055 mnkr.

Investeringar

Under året har bolaget investerat 141,1 mnkr i olika projekt. Nedan finns några av de större projekten redovisade.

Sjöbo Simanläggning
Ombyggnad Lövestad skola med tillhörande ny idrottshall
Ombyggnad av köket på Björkbacken
12 lägenheter till ensamkommande flyktingungdomar
Ombyggnad i Reparatören 1 till gymnasieskolan

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 påbörjats med att införa ett övergripande fastighetsnät för övervakning och styrning av fastigheterna. Visionen med det övergripande fastighetsnätet är att bolaget kraftigt ska minska på transporter, tillsynsbehovet av fastigheterna ska ske genom att använda teknik i samverkan och resurserna ska fokuseras till arbete med värdeskapade åtgärder.

Under året har bolaget lagt ner 19,5 mnkr i planerat och akut underhåll fördelat på 4,8 mnkr i bostadsfastigheter, 0,8 mnkr i övriga fastigheter och 13,9 mnkr i samhällsfastigheter.

... kundnöjdheten uppgår till 81 procent.

Ökad kundnöjdhet

Våra kunder ska stå i fokus och behandlas med respekt och tillit. Vårt arbetssätt ska 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.

Vartannat år genomför bolaget en undersökning av kundnöjdhet hos våra bostadshyresgäster och vartannat år en undersökning av kundnöjdhet hos våra lokalhyresgäster. 2015 genomfördes undersökningen hos bostadshyresgäster och kundnöjdheten uppgår till 81 procent. Detta är en ökning från 2009 med 8 procent.

Personalresurs

Antalet anställda i bolaget per 2015-12-31 var 62 personer motsvarande 55 heltidstjänster. Fördelningen var 43 kvinnor och 19 män.

Frisknärvaron var 95,3 procent vilket är något lägre än 2014 då frisknärvaron var 95,6 procent.

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

Marknad

Sjöbo kommun är en boendekommun som ligger i Öresundsregionen med en ökande befolkning som uppgår till ca 18.500 invånare och det finns en bra infrastruktur för arbetspendling till Malmö/Lund. Sjöbo kommun satsar på att bli en mer attraktiv boendekommun med god service till medborgarna och stora satsningar på folkhälsan med bland annat en ny simanläggning.

Under 2015 har ett lokalt fastighetsbolag startat byggnation av nya lägenheter i kv. Viljan i centrala Sjöbo och de kommer att bli klara under 2016. Lägenheter är redan uthyrda och planering för

Det finns ett långsiktigt behov av ca 25 lägenheter per år ...

att bygga fler lägenheter i kvarteret pågår. Det finns ett långsiktigt behov av ca 25 lägenheter per år i Sjöbo.

Flyktingströmmen till Sverige kommer troligen att fortsätta och behovet av bostäder men också lokaler till Sjöbo kommuns verksamheter kommer att öka.

I nuläget finns det flera tomma industrilokaler i Sjöbo kommun men detta påverkar inte bolaget i någon större utsträckning p.g.a. av att bolaget inte har någon större vakans bland industrifastigheterna.

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

Befolkningen blir äldre i Sjöbo kommun och gruppen över 65 ökar. Detta kommer på sikt att leda till att behov av fler platser inom särskilt boende behövs.

En ökande befolkning leder också till att det kommer att finnas behov av ett nytt gruppboende inom LSS inom de närmaste åren.

Framtida möjligheter och risker

En fortsatt återhämtning i omvärlden skapar förutsättningar för en förbättrad konjunkturutveckling i svensk ekonomi. I euroområdet ser återhämtningen ut att gå långsamt, även om utsikterna för den ekonomiska utvecklingen har blivit ljusare. I samband med att konjunkturen stärks behöver finanspolitiken stramas åt för att de offentliga finanserna ska nå balans. Bedömningen är dock att inflationen stiger långsamt och detta innebär att reporäntan inte kommer att bli positiv förrän tidigast sommaren 2017.

Med detta låga ränteläge kommer bolaget under 2016 att böttna räntekostnaden på bolagets låneportfölj. Vid framtida räntehöjningar kommer räntekostnaderna att långsamt öka över tiden.

... under 2016 kommer bolaget att jobba vidare med att effektivisera den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Den ekonomiska utvecklingen har lett till att bolaget inte kunnat höja hyran på lokalkontrakten de senaste tre åren och inte heller 2016. Detta gör att under 2016 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 fast fastighetsbeståndet kommer att öka under perioden samt att bolaget ska göra mer underhåll och reparationer i egen regi.

Under 2016 kommer bolaget fortsatt att framtidssäkra fastighetsbeståndet genom att arbeta med energieffektivisering för att minska energianvändningen och på så sätt möta framtida kostnadsökning på energi. Utbyggnaden av möjlighet till 100 Mbit uppkoppling i bostäderna fortgår samtidigt som bolaget fortsätter arbetet med att bygga upp ett övergripande fastighetsnät för övervakning, styrning och driftoptimering av fastigheterna.

Vakansgraden i bolagets lokalfastighetsbestånd har minskat under 2015 till under 5 procent och viss vakansgrad ska finnas enligt ägardirektivet för att kunna erbjuda lokaler till mindre företag. Detta gör att under 2016 kommer mindre fokus att läggas på att sänka vakansgraden ytterligare.

För att möta framtida efterfrågan på fler platser inom särskilt boende, gruppboende inom LSS och lägenheter kommer bolaget under 2016 att påbörja arbetet med att utveckla marken öster om Ängsgården.

2016 kommer att präglas av arbete för att få fram bostäder och lokaler till Sjöbo kommuns verksamheter som ökar p.g.a. flyktingströmmarna.

Bolagets ekonomiska målsättning är fortsatt god utveckling av eget kapital och intjäningsförmåga. Budgeterat resultat före bokslutsdispositioner för 2016 beräknas uppgå till 8,7 mnkr.

Ekonomi

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt låg över budget med 2,8 mnkr.

Bolaget har under året haft ökade hyresintäkter och städintäkter samt en ökad försäljning av förmedlade tjänster. Försäljningen av fastigheterna Vanstad 10:70 och Påfågeln 1 har gett bolaget en reavinst på 1,5 mnkr.

Kostnader för fastighetsförvaltning vad gäller el och uppvärmning har varit lägre än budget både beroende på mild vinter under året och våra satsningar på energibesparande åtgärder.

Under året har bolaget utökat personalstyrkan för att utföra mer arbete i fastigheterna i egen regi och minska användandet av underleverantörer.

Avskrivning på byggnader och markanläggningar låg på 28,8 mnkr. Utöver avskrivningar har bolaget gjort nedskrivningar på fastigheter med 2,8 mnkr. Nedskrivningen gjordes i samband med köp av Sjöbo Sövde 34:70 samt vid renovering av samlingslokal.

Ränteläget har under året legat på en extremt låg nivå. Detta har påverkat bolaget positivt både löpande vad gäller lån med rörlig ränta, men också vid ny- och refinansiering. Genomsnittsräntan för året blev 2,8 procent vilken inkluderar en borgensavgift till ägaren med 4,1 mnkr.

Kassaflödet under året har varit negativt till följd av stora investeringar. Finansieringen av pågående projekt i Sjöbo Simanläggning och ombyggnation av Lövestad skola med tillhörande ny idrottshall har skett med både refinansiering av lån på 110 mnkr och nyfinansiering med 70 mnkr.

Tillgången på koncernkontot vid årets slut var 7,3 mnkr. Den totala låneportföljen vid årets slut var fördelad hos Kommuninvest, SEB och Handelsbanken och uppgick till 760 mnkr.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal för åren 2011-2012 är beräknade på redovisade värden enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Nyckeltal för åren 2013-2015 är beräknade på redovisade värden enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning, tkr	129 328	132 426	133 827	136 946	140 634
Resultat efter finansiella poster, tkr	10 286	10 072	11 815	10 749	10 259
Balansomslutning, tkr	761 944	761 868	771 071	812 114	899 264
Kassaflöde, tkr	-2 919	2 831	-9 648	15 808	-21 479
Driftsnetto, %	43	43	45,8	48,3	44,5
Avkastning på insatt kapital, %	45,9	45,0	52,8	48,0	45,8
Soliditet, %	6,2	7,0	7,9	8,7	8,7
Likviditet, %	55	68	48	86	35
Vakansgrad lägenheter, %	1,3	0,4	0,8	0,4	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 procent 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel kronor	34 040 372
Årets resultat kronor	7 666 337
Summa kronor	41 706 709

Styrelsen och verkställande direktören föreslår årsstämman att vinstmedlen disponeras så att

Till aktieägaren utdelas kronor	2 000 000
i ny räkning överförs kronor	39 706 709
Summa kronor	41 706 709

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.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Aktiverat arbete för egen räkning		204	-
	1		
Nettoomsättning	2	140 634	136 946
Övriga rörelseintäkter		1 513	59
		142 351	137 005
Rörelsens kostnader			
Fastighetsförvaltning	3	-44 253	-37 971
Övriga externa kostnader	4, 6	-4 007	-4 713
Personalkostnader	5	-28 349	-27 261
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 086	-33 812
Övriga rörelsekostnader		-2 438	-855
Summa rörelsens kostnader		-111 133	-104 612
Rörelseresultat		31 218	32 393
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23	27
Räntekostnader	7	-20 982	-21 671
Summa resultat från finansiella poster		-20 959	-21 644
Resultat efter finansiella poster		10 259	10 749
Bokslutsdispositioner	8	-2 140	-2 771
Skatt på årets resultat	9	-453	908
Årets vinst		7 666	8 886

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	1 000	-
		1 000	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	730 517	720 793
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	155	51
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 399	1 632
Pågående nyanläggningar	14	138 131	39 207
		870 202	761 683
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	16		
Fordringar hos intresseföretag		72	111
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Jämkningsmoms		3 215	5 872
Andra långfristiga fordringar		4 745	2 949
		8 072	8 972
Summa anläggningstillgångar		879 274	770 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		417	309
Fordringar hos koncernföretag	15	9 771	31 810
Aktuella skattefordringar		510	-
Övriga kortfristiga fordringar		7 271	7 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 021	1 720
		19 990	41 460
Summa omsättningstillgångar		19 990	41 460
Summa tillgångar		899 264	812 115

Eget kapital och skulder	Not	2015	2014
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22 400	22 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		34 041	27 154
Årets vinst		7 666	8 886
		41 707	36 040
Summa eget kapital		64 107	58 440
Obeskattade reserver	21	17 629	15 489
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	760 000	690 000
Summa långfristiga skulder		760 000	690 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 226	10 380
Skulder till koncernföretag		28 722	28 111
Aktuella skatteskulder		-	33
Övriga kortfristiga skulder		386	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 194	9 293
Summa kortfristiga skulder		57 528	48 186
Summa eget kapital och skulder		899 264	812 115
Ställda säkerheter	23	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från kunder		142 152	135 485
Utbetalningar till leverantörer och anställda		-70 167	-73 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		71 985	62 002
Erhållen ränta		23	27
Erlagd ränta		-21 793	-23 477
Erlagd/erhållen inkomstskatt		-2 793	-1 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 422	36 946
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 000	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-137 453	-49 801
Placeringar i övr finansiella anläggningstillgångar		-	-37
Sålda materiella anläggningstillgångar		1 513	-
Avyttring av övr finansiella anläggningstillgångar		39	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-136 901	-49 838
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		70 000	30 000
Utbetald utdelning		-2 000	-1 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		68 000	28 700
Årets kassaflöde		-21 479	15 808
Likvida medel vid årets början	24	28 815	13 007
Likvida medel vid årets slut	24	7 336	28 815

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

För om räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Intäkter

Hysesintäkter

Bolaget redovisar hyresintäkter för lokaler i den period de anses tillhöra. Kvartalshyrorna periodiseras och bokförs per månad. Hyresintäkter för bostäder redovisas per månad.

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 netto redovisas 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 9 och 19.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för anslutningsavgifter uppgår till femtio år.

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 komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen på underkomponenterna varierar därför beroende på vilken komponentklass 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
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 i den funktion där tillgången nyttjas.

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 i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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.

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 indirekt 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 Nettoomsättning

I nettoomsättningen ingår intäkter från:	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	102 605	100 860
Hysesintäkter, bostäder	15 901	15 629
Städtjänster	17 042	16 531
Förmedlad försäljning material och tjänster	1 913	1 201
Övriga intäkter	3 173	2 725
Summa	140 634	136 946

I övriga intäkter ingår intäkter från:	2015	2014
Debiterad värme och el inkl närvärmeverk	2 836	2 315
Ersättningar från hyresgäster	86	164
Försäljning av tjänster	198	217
Övrigt (P-Platser, rabatter mm)	53	28
Summa	3 173	2 724

Förfallotider (avfl. tidpunkt) lokalhyresavtal

	Tkr
År 2016	1 891
År 2017	2 272
År 2018	2 537
År 2019	6 153
År 2020	55 393
År 2021 eller senare	38 776
	107 022

Not 3 Fastighetsförvaltning

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	1 625	1 703
Fastighetsskötsel	3 781	3 990
Reparationer och underhåll	19 469	13 226
Taxebundna avgifter	17 173	16 883
Fastighetsskatt	680	653
Övriga kostnader för fastighetsförvaltning	1 525	1 516
Summa	44 253	37 971

Not 4 Ersättning till revisorerna

	2015	2014
PwC		
Revisionsuppdraget	170	236
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	28	28
Summa	198	264

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda	2015	2014
Kvinnor	36	35
Män	19	16
Totalt	55	51

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 156	1 108
Löner och ersättningar till övriga anställda	18 380	17 670
	19 536	18 778
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 351	6 037
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	148	148
Pensionskostnader för övriga anställda	1 329	1 275
Totalt	27 364	26 238

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	1	-
Män	6	5
Totalt	7	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Män	1	1
Totalt	8	6

Not 6 Operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2015	2014
Förfaller till betalning inom ett år	78	98
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	44	103
	122	201
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	107	87

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	20 982	21 671
Summa	20 982	21 671

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Förändring av periodiseringsfond	2 140	2 771
Summa	2 140	2 771

Not 9 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	2 249	2 563
Uppskjuten skatt	-1 796	-3 471
Skatt på årets resultat	453	-908
Redovisat resultat före skatt	8 119	7 978
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	1 786	1 755
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	451	766
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-11	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	22	42
Redovisad skattekostnad	2 249	2 563

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2015	2014
Årets aktiverade utgifter, inköp	1 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	1 000	0

Not 11 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	874 384	835 682
Inköp	1 769	-
Försäljningar och utrangeringar	-4 086	-1 048
Omklassificeringar	42 200	39 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	914 267	874 384
Ingående avskrivningar	-148 706	-120 628
Försäljningar och utrangeringar	1 492	193
Årets avskrivningar	-28 834	-28 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 048	-148 705
Ingående nedskrivningar	-4 885	-
Årets nedskrivningar	-2 816	-4 885
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 701	-4 885
Utgående restvärde enligt plan	730 518	720 794
Bokfört värde byggnader i Sverige	686 468	676 912
Bokfört värde mark i Sverige	44 049	43 881
Taxeringsvärde byggnader	109 836	112 074
Taxeringsvärde mark	31 819	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 värderas till 1.055 mnkr per 2015.12.31 och till 1.045 mnkr per 2014.12.31.

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

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	430	430
Årets förändringar		
-Inköp	138	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	568	430
Ingående avskrivningar	-379	-310
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-35	-69
Utgående ackumulerade avskrivningar	-414	-379
Utgående restvärde enligt plan	154	51

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	3 594	3 394
Årets förändringar		
-Inköp	167	264
-Försäljningar och utrangeringar	-	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 761	3 594
Ingående avskrivningar	-1 962	-1 430
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-	55
-Avskrivningar	-401	-587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 363	-1 962
Utgående restvärde enligt plan	1 398	1 632

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2015	2014
Ingående nedlagda kostnader	39 207	22 779
Under året nedlagda kostnader	141 130	56 178
Under året genomförda omfördelningar	-42 200	-39 750
Ej fullföljda projekt	-7	-
Utgående nedlagda kostnader	138 130	39 207

Not 15 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
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

Finansiella anläggningstillgångar

Redovisat värde	2015	2014
Återbäringsmedel HBV	71	111
Insatskapital HBV	40	40
Jämkningsmoms långfristig del	5 872	8 644
Jämkningsmoms kortfristig del	-2 656	-2 773
Fordran uppskjuten skatt	4 745	2 949
	8 072	8 971

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

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror	31	55
Förutbetalda försäkringar	934	858
Övriga poster	1 057	807
	2 022	1 720

Not 18 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fond för verkligt värde	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Överkursfond	Summa eget kapital	
Eget kapital 2014-12-31	22 400	-	-	-	-	-	36 040	58 440
Utdelning enligt beslut av årsstämman	-	-	-	-	-	-	-2 000	-2 000
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	7 666	7 666
Eget kapital 2015-12-31	22 400	0	0	0	0	0	41 706	64 106

Not 19 Uppskjuten skatt

	2015	2014
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	-	-
	0	0

Not 20 Upplåning

Räntebärande skulder	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	605 000	580 000
Summa	605 000	580 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	155 000	110 000
Summa	155 000	110 000
Summa räntebärande skulder	760 000	690 000
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	120 000	50 000
Summa	120 000	50 000

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2015-12-31				
Total upplåning	155 000	485 000	120 000	760 000
Per 2014-12-31				
Total upplåning	110 000	530 000	50 000	690 000

Not 21 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond	17 629	15 489
Summa	17 629	15 489

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	2 081	2 892
Upplupna löner	9	7
Upplupna semesterlöner	745	741
Upplupna sociala avgifter	1 427	1 048
Övriga poster	7 933	4 605
Summa	12 195	9 293

Not 23 Ställda säkerheter

Avseende Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
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	0	0

Not 24 Kassaflödesanalys

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

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-04-13 för fastställelse.

Sjöbo 2016-02-23

Lars Lundberg
Ordförande

Ingemar Persson

Fredrik Janson

Bo Jersling

Gert Ask

Göran Fröjd

Gull-Britt Kristersson

Morgan Johnsson
VD

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 25 februari 2016

Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport beträffande räkenskapsåret 2015 har avlämnats den 25 februari 2016

Erik Johansson

Mats Nilsson

