

ÅRSREDOVISNING

för

Hoforshus AB

Org.nr. 556477-3710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamhetens art och inriktning

Ägaren har formulerat direktiv som fastställts i Hofors kommunfullmäktige i december 2010. Enligt ägardirektivet har bolaget som ändamål att tillhandahålla bostäder för livets alla skeden och ändamålsenliga lokaler för de mindre företagen och kommunala verksamheterna samt vara en resurs för att stimulera och främja kommunens näringsliv.

Bolaget har också i uppdrag enligt direktivet att samordna och utföra insatser inom fastighetsskötsel och -underhåll, skötsel av gator, vägar, parker och lekplatser samt elnät.

Styrelsen i Hoforshus AB utses av Hofors kommunfullmäktige. Två ledamöter utses av de fackliga arbetstagarorganisationerna.

Hoforshus AB med organisationsnummer 55 64 77-3710 är ett helägt dotterbolag till Hofors Kommunhus AB med organisationsnummer 55 63 20 - 6761 som i sin tur ägs av Hofors kommun. Hoforshus AB har ett helägt dotterbolag Hoåns Kraft med organisationsnummer 55 66 72-4620.

Hoforshus AB har sitt säte i Hofors.

Flerårsjämförelse*

	2014	2013
Nettoomsättning	151 038	165 902
Res. efter finansiella poster	-31 572	-1 817
Res. i % av nettoomsättningen	-20,90	-1,10
Balansomslutning	474 246	488 771
Soliditet (%)	15,10	13,51
Avkastning på eget kapital (%)	-45,87	-2,76
Avkastning på totalt kapital (%)	-3,75	2,72
Kassalikviditet (%)	90,65	79,49
Antal lägenheter	1 099	1 137
Vakansgrad lägenheter (%)	9,4	10,5
Antal lokaler	185	186
Investeringar	5 206	1 933
Belåningsgrad (%)	92,6	93,2

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Investeringar

Årets investeringar inklusive pågående projekt uppgår till 5,2 mkr. (1,9 mkr) Följande större projekt har utförts:

Relining av avloppsstammar på Centralgatan 13.

Renovering av balkonger på Hantverkargatan 21 och 23 samt Bergsgatan 13.

Omläggning av tak på Rönningsgatan 22.

Ombyggnation av hemkunskap på Petreskolan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2014 beslöt styrelsen att föreslå kommunfullmäktige att riva ytterligare 83 lägenheter på Rönningsgatan 27 och 29 samt Västerleden 3 och 5. Hofors kommunfullmäktige beslutade under våren 2014 i enlighet med förslaget. Under hösten fattade styrelsen beslut om att påbörja en utredning om ett trygghetsboende samt att renovera fastigheten vid Storgatan 16-18 och av dessa skäl kommer Västerleden 3 och 5 för närvarande inte att rivas.

Under de två senaste åren har lågkonjunkturen haft negativ inverkan på verksamheten för flera hyresgäster i de kommersiella lokalerna, vilket medfört att dessa hyresgästers förmåga att betala hyror försämrats. Hyresförluster har beaktats i bokslutet.

Hoforshus AB har vid utgången av 2014 gjort en marknadsvärdering av sina förvaltningsfastigheter. Nedskrivningar har gjorts med 34,8 mkr vilket har påverkat resultatet netto med 27,2 mkr. Uppskrivningar har gjorts med 34,8 mkr och redovisas mot eget kapital samt uppskjuten skatteskuld med 7,7 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång som påverkar årsredovisningen.

Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelse och verkställande direktören bedömer att en av de viktigaste faktorerna för en positiv utveckling i Hoforshus är att utveckla olika former av boenden inriktat mot olika efterfrågan från kunderna. Utveckling av trygghetsboende för äldre är det som i det närmaste ska utredas och enligt styrelsen ska uppföras.

Styrelse och verkställande direktören bedömer att den övergripande riskfaktorn för bolaget är den negativa utvecklingen av antalet uthyrda lägenheter. Befolkningsutvecklingen fortsätter att visa en negativ trend vilket har resulterat i ett 20-tal fler lediga lägenheter vid årsskiftet 2014/2015.

Finansiella risker

Den av styrelsen fastställda normportföljen för företagets upplåning innebär att skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid skall vara mellan två (2) och fem (5) år. Maximalt 60 % av skuldportföljen får ha en räntebindning som understiger 1 år. Normportföljen skall styra företagets upplåning och minimera risken för stora variationer i räntekostnader över tiden.

Genom ränteswappar betalar bolaget en fast ränta och erhåller 3 månader Stibor. Som en del av bolagets ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

En av de stora riskerna i Hoforshus AB är företagets höga belåningsgrad vilken per den sista december 2014 uppgår till 93 %. Hoforshus är med denna belåningsgrad i mycket hög grad beroende av extern finansiering. I dagsläget är 89 % av lånestocken upptaget i Kommuninvest. Hög belåningsgrad innebär en stor ränterisk för Hoforshus där förändringar i räntenivåer får en stor påverkan på företagets ekonomi. Hofors kommun borgar för samtliga upptagna lån.

Personal

Personalen i Hoforshus AB sköter den verksamhet som ingår i koncernen Hofors Kommunhus, vilken omfattar fastighetsförvaltning, skötsel av gator, vägar, parker och skogar, it, MBK samt drift av elnät.

Gällande kollektivavtal för Hoforshus är KFS (Kommunala företagens samorganisation) Fastighet och Näringsliv. Bolagets arbetsmiljöpolicy innefattar jämställdhetsplan samt policy om alkohol- och drogmisbruk. Det finns också upprättat ett samverkansavtal gällande arbetsmiljön. Varje enhet inom företaget upprättar utbildningsplaner. Hoforshus har kartlagt lönerna ur ett jämställdhetsperspektiv och haft utbildning gällande lönebildning för samtliga anställda.

Hoforshus AB är ansluten till Previas företagshälsovård i Hofors.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	37 239 760
årets förlust	<u>-21 596 801</u>
	15 642 959
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>15 642 959</u>
	15 642 959

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	151 038	165 902
		<u>151 038</u>	<u>165 902</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta kostnader		-68 533	-77 884
Övriga externa kostnader	3, 4	-8 979	-10 838
Personalkostnader	5, 6	-37 594	-41 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-54 060	-22 033
		<u>-169 166</u>	<u>-152 582</u>
Rörelseresultat		-18 128	13 320
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	86	168
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 530	-15 305
		<u>-13 444</u>	<u>-15 137</u>
Resultat efter finansiella poster		-31 572	-1 817
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 312	2 256
		<u>2 312</u>	<u>2 256</u>
Resultat före skatt		-29 260	439
Skatt på årets resultat	9	7 663	0
Årets resultat		-21 597	439

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	0	1 277
Förvaltningsfastigheter	11	409 236	424 499
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 276	1 831
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	2 043	435
		<u>412 555</u>	<u>428 042</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	26 375	26 375
Andra långfristiga fordringar		1 033	1 773
Uppskjuten skattefordran	15	0	0
		<u>27 408</u>	<u>28 148</u>
Summa anläggningstillgångar		439 963	456 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 183	6 547
Fordringar hos Hofors kommun		4 058	7 744
Fordringar hos koncernföretag		11 519	12 209
Övriga fordringar		771	663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 984	258
		<u>20 515</u>	<u>27 421</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	13 768	5 160
Summa kassa och bank		13 768	5 160
Summa omsättningstillgångar		34 283	32 581
SUMMA TILLGÅNGAR		474 246	488 771

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (240 000 aktier)	18	24 000	24 000
Uppskrivningsfond	19	27 168	0
Reservfond		4 800	4 800
		<u>55 968</u>	<u>28 800</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 240	36 801
Årets resultat		-21 597	439
		<u>15 643</u>	<u>37 240</u>
Summa eget kapital		<u>71 611</u>	<u>66 040</u>
Avsättningar			
Avsättningar		914	981
Uppskjuten skatteskuld	15	0	0
Summa avsättningar		<u>914</u>	<u>981</u>
Långfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut	23	328 363	343 362
Skulder till koncernföretag		35 542	37 405
Summa långfristiga skulder		<u>363 905</u>	<u>380 767</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 553	12 200
Övriga skulder		19 360	20 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 903	8 691
Summa kortfristiga skulder		<u>37 816</u>	<u>40 983</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		474 246	488 771
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		3 113	3 113
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1	-18 128	13 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		54 060	22 033
Erhållen ränta m.m.		86	168
Erlagd ränta		-13 529	-15 305
Avsättningar till pensioner		-67	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>22 422</u>	<u>20 209</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 741	-4 580
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 835	-8 011
Minskning(-)/ökning(+)		-1 647	-1 446
Minskning(-)/ökning(+)		-1 520	3 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>26 161</u>	<u>9 750</u>
Investeringsverksamheten			
Försäljning av byggnader och mark		1 277	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-4 714	-1 441
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	12	-493	-492
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		188	0
Försäljning av långfristiga värdepapper		740	219
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-3 002</u>	<u>-1 714</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		2 312	2 256
Amortering långfristiga lån		-16 863	-15 363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-14 551</u>	<u>-13 107</u>
Förändring av likvida medel		8 608	-5 071
Likvida medel vid årets början		5 160	10 231
Likvida medel vid årets slut		<u>13 768</u>	<u>5 160</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Hoforshus har efter en genomgång av alla förvaltningsfastigheter gjort en ändrad uppskattning av nyttjandeperioderna, vilket ökat 2013 års avskrivning med 1 308 kkr. Den ändrade uppskattningen baseras på att individuella bedömningar gjorts av varje fastighet genom ockulär besiktning.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna tas i balansräkningen upp till anskaffningsvärde med avdrag för gjorda avskrivningar vilka baserar sig på bedömd nyttjandeperiod.

I pågående nyanläggningar redovisas det som bedöms vara aktiveringar. När anläggningarna tas i bruk redovisas de som förvaltningsfastigheter och börjar då skrivas av enligt bedömd nyttjandeperiod.

Fastigheterna är redovisade till anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade planenliga avskrivningar och nedskrivningar samt tillägg för uppskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas. När komponent byts ut utranteras den gamla.

Behov av ned- eller uppskrivningar bedöms med hjälp av beräknat avkastningsvärde och görs för varje enskild taxeringsenhet.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-100
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

Datanät skrivs av i takt med att hyresintäkter inflyter.

Leasing

Leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella, vilket innebär att de kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheterna värderas med hjälp av en avkastningsvärderingsmodell där antagande görs om framtiden. Denna bedömning får stor påverkan på det värde som åsätts fastigheterna.

Uppskjuten skattefordran avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas om bedömning görs att de kommer att kunna utnyttjas mot skattemässiga överskott de kommande tre åren. I bedömningen ingår prognos över framtida resultatutveckling. Per 31 december 2014 har bedömning gjorts att förutsättningarna inte är uppfyllda för att redovisa uppskjuten skattefordran.

Värdet på andelarna i dotterbolaget Hoåns Kraft AB är en bedömning baserad på ägd andel och förväntade framtidsutsikter. Den bedömning som görs av framtiden har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Hyresintäkter bostäder	69 732	69 654
Hyresintäkter kommunala lokaler	29 701	29 174
Hyresintäkter kommersiella lokaler	16 937	16 777
Entreprenadintäkter Hofors kommun	20 255	30 324
Entreprenadintäkter Hofors Elverk	10 554	11 048
Försäljning övrigt	3 859	8 925
	<hr/> 151 038	<hr/> 165 902

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen	2014	2013
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	8	6
Andel av inköpen som avser koncernföretag	7	7

Not 3 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2014	2013
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	1 512	1 586
 Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	895	1 195
Mellan 2 till 5 år	1 345	1 988
	<hr/> 2 240	<hr/> 3 183

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Ersättning till revisorer	2014	2013
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag	168	79
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	23	
Skatterådgivning	19	11
Övriga tjänster	19	52
<i>KPMG Bohlins</i>		
Revisionsuppdrag	70	0
	<hr/> 299	<hr/> 142

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 5 Personal	2014	2013
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	67,00	74,00
varav kvinnor	18,00	21,00
varav män	49,00	53,00
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	744	737
Pensionskostnader	97	89
	<hr/> 841	<hr/> 826
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	25 018	27 605
Pensionskostnader	1 969	2 463
Övriga personalkostnader	836	671
	<hr/> 27 823	<hr/> 30 739
Sociala kostnader	8 930	10 262
Summa styrelse och övriga	<hr/> 37 594	<hr/> 41 827

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2014	2013
<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>		
Antal styrelseledamöter	7	7
varav kvinnor	2	2
varav män	5	5
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	5	6
varav kvinnor	1	1
varav män	4	5
Not 6 Sjukfrånvaro	2014	2013
<i>Sjukfrånvaro</i>		
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	6,10%	6,00%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	61,30%	44,50%
Sjukfrånvaro för kvinnor	9,30%	7,90%
Sjukfrånvaro för män	4,70%	5,20%
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	3,60%	9,60%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	2,70%	3,80%
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	8,40%	6,80%
Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2014	2013
Räntor	86	168
	<hr/> 86	<hr/> 168
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Övriga räntekostnader	13 530	15 305
	<hr/> 13 530	<hr/> 15 305

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Skatt på årets resultat	2014	2013
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-29 260	439
Skattekostnad 22,00% (22,00%)	6 437	-97
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-7 899	-376
Ej skattepliktiga intäkter	0	3
Skattemässiga justeringar	1 390	424
Underskottsavdrag som nyttjas i år	72	334
Förändring Uppskjuten skatt	7 663	0
Ändrat resultat vid övergång till K3	0	-288
Summa	7 663	0

Not 10 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 587	1 587
Försäljningar/utrangeringar	-1 587	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 587
Ingående avskrivningar	-310	-207
Försäljningar/utrangeringar	310	
Årets avskrivningar	0	-103
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-310
Utgående redovisat värde	0	1 277
Redovisat värde byggnader	0	1 277
	0	1 277

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Förvaltningsfastigheter	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	820 134	829 439
Inköp	3 106	2 179
Försäljningar/utrangeringar	-476	-11 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>822 764</u>	<u>820 134</u>
Ingående avskrivningar	-283 348	-267 837
Försäljningar/utrangeringar	330	3 971
Årets avskrivningar	-18 369	-19 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-301 387</u>	<u>-283 348</u>
Årets uppskrivningar	34 831	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>34 831</u>	<u>0</u>
Ingående nedskrivningar	-112 287	-118 163
Försäljningar/utrangeringar	146	7 513
Årets nedskrivningar	-34 831	-1 637
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-146 972</u>	<u>-112 287</u>
Utgående redovisat värde	<u>409 236</u>	<u>424 499</u>
Verkligt värde	560 887	0

Verkligt värde beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagets verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2015 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje taxeringsenhet har värderats för sig. Nedskrivningar har gjorts med 34 831 KSEK och uppskrivningar har gjorts med 34 831 KSEK.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 872	9 380
Inköp	493	492
Försäljningar/utrangeringar	-1 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 665</u>	<u>9 872</u>
Ingående avskrivningar	-8 041	-7 230
Försäljningar/utrangeringar	1 512	0
Årets avskrivningar	-860	-811
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 389</u>	<u>-8 041</u>
Utgående redovisat värde	<u>1 276</u>	<u>1 831</u>

TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	435	1 173
Inköp	5 363	2 090
Omklassificeringar	-3 757	-2 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 043</u>	<u>435</u>
Utgående redovisat värde	<u>2 043</u>	<u>435</u>

Not 14 Andelar i koncernföretag

Företag	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer				
Hoåns kraft AB		1 000	26 375	26 375
556672-4620	Hofors	100,00%	<u>26 375</u>	<u>26 375</u>

Not 15 Uppskjuten skatt

	2014-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	0	7 663	-7 663
		<u>7 663</u>	<u>-7 663</u>
	2013-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

Bolaget har outnyttjade förluster på fastigheter . Den skattemässiga förlusten uppgår till 43 176 543 kr. Avdrag kommer i framtiden att yrkas mot eventuella vinster vid försäljning av fastigheter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Återbetalning FORA	979	0
Övriga poster	1 006	258
	1 985	258

Not 17 Eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	24 000	4 800	40 786	-3 985	36 801
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	24 000	4 800	40 786	-3 985	36 801
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-3 985	3 985	0
Årets vinst				1 747	1 747
Justeringar av jämförelsebelopp vid övergång till K3				-1 308	-1 308
Justerade belopp vid årets ingång	24 000	4 800	36 801	439	37 240
Omföring av ovan justerat resultat			-1 308	1 308	0
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			1 747	-1 747	0
Uppskrivningsfond	0	27 168	0	0	0
Årets förlust				-21 597	-21 597
Belopp vid årets utgång	24 000	31 968	37 240	-21 597	15 643
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2014-12-31		2013-12-31
			176 903		176 903

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 18 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	240 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	240 000	100,00

Not 19 Uppskrivningsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets uppskrivning	27 168	0
Belopp vid årets utgång	27 168	0

Not 20 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	64 000	60 000
Amortering efter 5 år	299 905	320 767
	<hr/> 363 905	<hr/> 380 767

Not 21 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000	7 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna semesterlöner inkl soc.avg.	3 074	3 386
Upplupna sociala avgifter	815	888
Upplupen löneskatt o avkastningsskatt	487	610
Upplupna räntor	1 007	965
Övriga poster	2 520	2 842
	<hr/> 7 903	<hr/> 8 691

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 23 Derivatinstrument		2014-12-31		2013-12-31	
Typ av instrument	Nom.belopp / Antal	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde
Ränteswap	200 000	-32 346	0	-14 078	0
		<u>-32 346</u>	<u>0</u>	<u>-14 078</u>	<u>0</u>

En ränteswap är en förbindelse som innebär att bolaget betalar en fast ränta och erhåller 3 månader Stibor.

Verkligt värde är ett marknadsvärde som ränteswapen värderas till på balansdagen.

Om alla ränteswapar skulle lösas in på balansdagen löses dessa i förtid. Verkligt värde anger då ett indikativt marknadsvärde för vad Hoforshus skulle få betala för denna inlösen.

Not 24 Transaktioner med närstående	2014-12-31	2013-12-31
Uthyrning till Hofors kommun av kommunala lokaler	29 701	29 174
Försäljning av tjänster till Hofors kommun	20 255	30 324
	<u>49 956</u>	<u>59 498</u>

Kommunala lokaler hyrs ut till Hofors kommun.

Tjänster avseende skötsel av gator, vägar, parker och lekplatser utförs på uppdrag av Hofors kommun.

Prissättning följer självkostnadsprincipen.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Vakansgrad

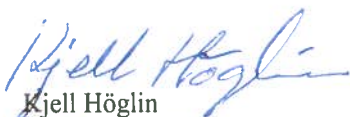
Antal lediga lägenheter i procent av totalt antal lägenheter

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belåningsgrad

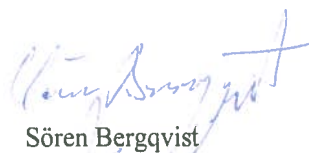
Långfristiga lån samt del av lån som ska amorteras inom ett år i procent av bokfört värde för förvaltningsfastigheter

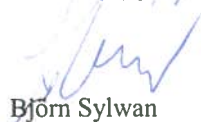
HOFORS 2015-03-26


Kjell Höglin


Tiina Kauppi


Carina Gustavsson

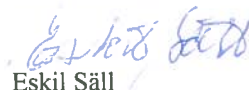

Sören Bergqvist


Björn Sylwan


Per-Håkan Hedberg



Christian Rickardsson
Verkställande direktör


Eskil Säll

Min revisionsberättelse har lämnats den

16/4 2015


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

TABELL 1

LÄGENHETSFÖRTECKNING 2014

Omr.	Omr.namn	1 rks	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Bostäder		Medel bly	Årshyra per m2	Lokaler		Garage antal
								1 rk	2 rk			antal	yta	
111	Rönningen		1	3	18	7	1	30	1 923	64,1	918,67	6	1 091	16
121	Duvan/Staren	20	53	130	25	5		233	12 201	52,4	957,96	6	380	74
122	Skatan		8	110	8			126	7 629	60,5	877,68	5	135	32
131	Tippen			3	6			9	766	85,1	974,28			8
141	Västerhöjden		14	28	40		2	84	6 038	71,9	864,96	6	1 101	
152	Solberga	6	23	26	10*			65	3 659	56,3	991,32	1	2 413	11
152	Solberga 55+			3	9			12	918	76,5	1187,00			
221	Synaren/Valsm 2-3/ Jägaren		27	58	24	8	10	133	8 264	62,1	906,12	8	267	44
231	Hunden I/Svarvaren/ Torget/Köpmannen		2	3	12	18		35	2 902	82,9	816,96	25	3 240	20
232	Svarv 1-2/Skrivaren/ Valsmästaren 4		10	18	10	24		62	4 945	79,8	762,48			
242	Hunden 2			10	10			20	1 420	71,0	851,64	5	1 695	23
262	Hantverkargatan		32	97	100	10		239	15 724	65,8	924,48	13	3 295	66
272	Robertsholm			4	4			8	546	68,3	1067,88			
300	Fd Kommunfast.bost	2	18	7	11	4		42	2 646	63,0	795,71	1	616	18
400	Skolor/Daghem/ Servicehus				1			1	67	67,0	680,00	23	52 507	3
500	Kommerciella lokaler											86	40 455	
Summa		6	190	515	277	69	13	1 099	69 648	63,4	905,20	185	107 195	315

a

TABELL 2

STRUKTURFÖRÄNDRINGAR I BOSTADSBESTÅNDET 1953-2014

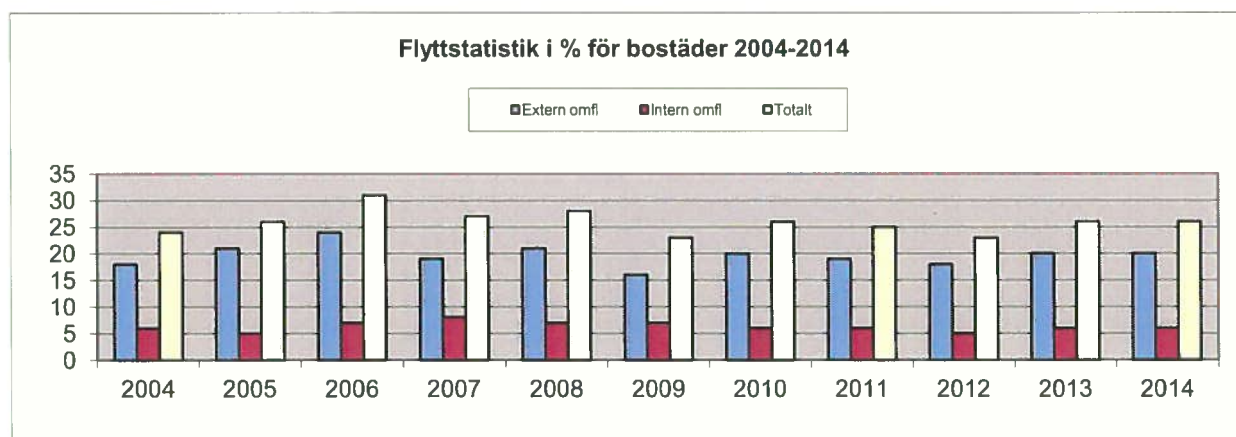
År	1 rk o mindre		2 rk		3 rk		4 rk o större		Summa
	Antal	%	Antal	%	Antal	%	Antal	%	
1953	34	36,2	59	62,6			1	1,1	94
1960	206	28,8	398	55,7	92	12,9	19	2,6	715
1970	379	23,8	742	46,6	418	26,3	52	3,3	1.591
1980	365	19,6	813	43,6	501	32,2	86	4,6	1.865
1990	541	24,7	911	41,5	624	28,5	118	5,3	2.194
1991	527	24,3	892	41,2		29,0	119	5,5	2.166
1992	527	24,2	896	41,2	632	29,1	120	5,5	2.175
1993	521	24,0	889	41,0	532	29,2	126	5,8	2.168
1994	511	24,6	887	42,8	550	26,5	127	6,1	2.075
1995	498	24,7	857	42,5	535	26,6	125	6,2	2.015
1996	504	26,0	814	42,0	505	26,0	116	6,0	1.939
1997	477	26,3	744	41,0	476	26,3	115	6,4	1.812
1998	443	25,5	725	41,8	453	26,1	114	6,6	1.735
1999	443	25,5	725	41,8	453	26,1	115	6,6	1.736
2000	368	25,0	632	43,0	355	24,1	115	7,8	1.470
2001	319	23,6	568	42,0	355	26,3	110	8,1	1.352
2002	314	22,4	647	46,2	335	23,9	104	7,4	1.400
2003	291	21,0	648	46,8	342	24,7	104	7,5	1.385
2004	291	21,0	648	46,8	342	24,7	104	7,5	1.385
2005	291	21,0	648	46,8	342	24,7	104	7,5	1.385
2006	291	21,0	649	46,9	341	24,6	104	7,5	1.385
2007	291	21,0	649	46,9	341	24,6	104	7,5	1.385
2008	288	21,5	634	47,3	314	23,4	104	7,8	1.340
2009	254	20,0	595	46,7	320	25,1	104	8,2	1.273
2010	253	20,0	595	46,7	320	25,1	104	8,2	1.272
2011	233	19,5	560	47,0	307	25,8	92	7,7	1.192
2012	227	20,0	539	47,4	289	25,4	82	7,2	1.137
2013	227	20,0	540	47,4	288	25,4	82	7,2	1.137
2014	224	20,5	516	46,9	277	25,2	82	7,4	1.099

a

TABELL 3

FLYTTNINGSSSTATISTIK 2014

Omr	Omr.namn	Lgh	Avfl lgh	Avfl %	Byte lgh	Byte %
111	Rönningen	30	10	33	25	83
121	Duvan/Staren	233	58	25	8	3
122	Skatan	126	31	25	3	2
131	Tippen	9	1	11	0	0
141	Västerhöjden	84	20	24	8	10
152	Solberga	65	2	3	2	3
152	Solberga 55+	12	1	8	0	0
221	Synaren/Valsm 2-3/Jägaren	133	25	19	3	2
231	Hunden 1/Svarvaren					
	Torget/Köpmannen	35	7	20	4	11
232	Svarvaren 1-2/					
	Skrivaren/Valsm 4	62	13	21	2	3
242	Hunden 2	20	5	25	0	0
262	Hantverkargatan	239	31	13	9	4
272	Robertsholm	8	3	38	3	38
300	Fd Kommunfast	43	11	26	2	5
Summa		1 099	218	20	69	6
2012		1 137	208	18	52	5
2013		1 137	222	20	63	6



a

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Hoforshus AB
Org.nr. 556477-3710

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Hofors den 16 april 2015



Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i IFAR

Lekmannarevisor Hoforshus AB
556477-3710

Hofors den 16 april 2015

Till årsstämman i Hoforshus AB
Organisationsnummer 556477-3710

Till fullmäktige i Hofors kommun

Granskningsrapport för år 2014

Vi, av fullmäktige i Hofors kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Hoforshus AB:s verksamhet.

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

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god redovisningssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Hofors, dag som ovan


Torbjörn Söderström
Lekmannarevisor


Britt Lindgren
Lekmannarevisor