

ÅRSREDOVISNING

för

Hoforshus AB

Org.nr. 556477-3710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Förändringar i eget kapital	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	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*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	183 163	164 240	154 493	151 038	165 902
Res. efter finansiella poster	-4 110	-18 318	-1 325	-31 572	-1 817
Res. i % av nettoomsättningen	-2,24	-11,15	-0,85	-20,90	-1,10
Balansomslutning	454 152	451 175	450 413	474 246	488 771
Soliditet (%)	16,08	16,39	16,31	15,10	13,51
Avkastning på eget kapital (%)	-5,60	-24,84	-1,82	-45,87	-2,76
Avkastning på totalt kapital (%)	1,33	2,74	2,18	-3,75	2,72
Kassalikviditet (%)	133,87	138,92	65,40	90,65	79,49
Antal lägenheter	1 104	1 080	1 098	1 099	1 137
Vakansgrad lägenheter (%)	1,8	4,0	7,1	9,4	10,5
Antal lokaler	189	183	185	185	186
Investeringar	17 006	2 391	4 005	5 206	1 933
Belåningsgrad (%)	86,2	85,8	89,5	92,6	93,2

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Investeringar

Årets investeringar inklusive pågående projekt uppgår till 17,0 mkr. (2,4 mkr) Följande större projekt har utförts:

Renovering av Storgatan 16 och 18 med byte av stammar och renovering av elinstallationer samt badrum.

Nytt skärmtak på Rönningsgatan 9

Utbyte av tak på Rönningsgatan 10

Utbyte av brandlarm på Hesselgrenska samt Persgården.

DL BL Pål 2017 AP

1374

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trygghetsboendet på Centralgatan 5 stod klart under sommaren 2017 och inflyttning påbörjades i augusti månad. Hoforshus har fortsatt att åtgärda de lägenheter som varit spärrade för uthyrning på grund av att de ej varit i skick att hyras ut. Underhållskostnader har därför varit fortsatt höga.

Renoveringen av fastigheterna vid adresserna Storgatan 16 och 18 har påbörjats under år 2017 med stambyten, renovering av badrum och elinstallationer. Detta projekt kommer att pågå under flera år.

Under året har Hoforshus tillsammans med ägaren Hofors kommun tagit fram förslag på nytt äldreboende och ombyggnation av Petreskolan.

I början av år 2018 gick en kund i konkurs som hyr kontorslokaler i en av våra kommersiella fastigheter. Det kan komma att få påverkan på framtida värdering av fastigheten Högtomt om inte Hoforshus kan finna nya hyresgäster.

Framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen 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. Med den högsta uthyrningsgraden på mycket länge måste utvecklingen av fler hyresrätter fortgå. Förslaget om ett nytt äldreboende i Hofors kan bidra till att frigöra hyresrätter.

En strategisk grupp som tillsatts har lagt fram förslag på vilka fastigheter Hoforshus ska äga och förvalta. Förslaget hanterades vid styrelsens sammanträde i december 2016 och innebär framför allt att Hoforshus skall inrikta sitt fokus på ägande och förvaltning av större förvaltningsobjekt.

Hofors kommunfullmäktige godkände den av Hoforshus styrelse föreslagna försäljningen av ca 50-60 lägenheter. Försäljningen påbörjas under våren 2018.

Personal

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

Gällande kollektivavtal för Hoforshus är KFS (Kommunala företagens samorganisation) Fastighet och Näringsliv. Bolagets arbetsmiljöpolicy innefattar jämställdhetsplan samt policy för alkohol- och drogmissbruk. 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.

Under 2017 har Hoforshus fortsatt arbetet med den psykosociala arbetsmiljön med framtagande av befattningsbeskrivningar. Under hösten genomförde Arbetsmiljöverket en inspektion av arbetsmiljön på Hoforshus. Inspektionen har bl a lett till en omarbetad arbetsmiljöpolicy.

Hoforshus AB är ansluten till Previas företagshälsövård i Hofors.

Användning av finansiella instrument

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 2017 uppgår till 86,2%. Hoforshus är med denna belåningsgrad i mycket hög grad beroende av extern finansiering. I dagsläget är 100 % av lånestocken upptaget hos 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	24 000	46 320	18 987	-15 337	3 650
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-15 337	15 337	0
Uppskrivningsfond		-1 378	1 766		1 766
Årets förlust				-1 310	-1 310
Belopp vid årets utgång	24 000	44 942	5 416	-1 310	4 106

	2017-12-31	2016-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	176 903	176 903

Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst

5 415 466

årets förlust

-1 309 732

4 105 734

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

4 105 734

4 105 734

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3, 4	183 163	164 240
		<u>183 163</u>	<u>164 240</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta kostnader		-103 956	-84 624
Övriga externa kostnader	5, 6	-14 414	-12 750
Personalkostnader	7, 8	-40 330	-37 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 492	-16 793
		<u>-177 192</u>	<u>-151 922</u>
Rörelseresultat		5 971	12 318
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-20 075
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	32	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 113	-10 595
		<u>-10 081</u>	<u>-30 636</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 110	-18 318
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 000	2 984
		<u>3 000</u>	<u>2 984</u>
Resultat före skatt		-1 110	-15 334
Skatt på årets resultat	11	-200	-3
Årets resultat		-1 310	-15 337

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	382 375	398 027
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 930	1 147
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	13 844	2 039
		<u>399 149</u>	<u>401 213</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	6 300	6 300
Andra långfristiga fordringar		1 274	187
		<u>7 574</u>	<u>6 487</u>
Summa anläggningstillgångar		406 723	407 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 769	2 923
Fordringar hos koncernföretag		9 180	7 256
Fordringar hos Hofors kommun		4 966	5 383
Övriga fordringar		931	835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 737	4 322
		<u>24 583</u>	<u>20 719</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	22 846	22 756
Summa kassa och bank		<u>22 846</u>	<u>22 756</u>
Summa omsättningstillgångar		47 429	43 475
SUMMA TILLGÅNGAR		454 152	451 175

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	18	24 000	24 000
Uppskrivningsfond	19	40 143	41 520
Reservfond		4 800	4 800
		<u>68 943</u>	<u>70 320</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 416	18 987
Årets resultat		-1 310	-15 337
		<u>4 106</u>	<u>3 650</u>

Summa eget kapital

73 049 73 970

Avsättningar

Avsättningar för pensionsförpliktelser		790	837
Uppskjuten skatteskuld	16	<u>3 385</u>	<u>3 574</u>
Summa avsättningar		4 175	4 411

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20	<u>341 500</u>	<u>341 500</u>
Summa långfristiga skulder		341 500	341 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		14 936	13 756
Övriga skulder		13 993	11 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>6 499</u>	<u>5 791</u>
Summa kortfristiga skulder		35 428	31 294

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

454 152 **451 175**

KASSAFLÖDESANALYS

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3	5 971	12 318
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		19 024	18 464
Erhållen ränta m.m.		32	34
Erlagd ränta		-10 113	-10 595
Betald inkomstskatt			-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>14 914</u>	<u>20 218</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 846	1 774
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 018	-4 418
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 179	3 420
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 954	-11 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>15 183</u>	<u>9 258</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12,14	-14 292	-1 967
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	13	-2 714	-425
Förvärv av långfristiga värdepapper		-1 087	0
Försäljning av långfristiga värdepapper		0	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-18 093</u>	<u>-2 317</u>
Finansieringsverksamheten			
Koncernbidrag		3 000	2 984
Upptagna långfristiga lån		0	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>3 000</u>	<u>7 984</u>
Förändring av likvida medel		90	14 925
Likvida medel vid årets början		22 756	7 831
Likvida medel vid årets slut	24	<u>22 846</u>	<u>22 756</u>

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av årsredovisningen sammanfattas nedan.

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 uträngeras den gamla.

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

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.

NOTER

Leasing

Samtliga leasingavtal 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.

Ackumulerade underskottsavdrag uppgår till 32 735 KSEK. Underskottet har varit spärrat till följd av fusion fram till taxering år 2017. Ingen uppskjuten skattefordran är upptagen för underskottsavdragen.

Bolaget har outnyttjade förluster på fastigheter. Den skattemässiga förlusten uppgår till 46 049 KSEK. Avdrag kommer i framtiden att yrkas mot eventuella vinster vid försäljning av fastigheter.

Ingen uppskjuten skattefordran är upptagen för underskottsavdragen.

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.

NOTER

Ersättningar till anställda

Pensioner

Förmånsbestämda pensionsplaner

Företagets förmånsbestämda planer som regleras genom betalning av pensionspremier redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Företagets förmånsbestämda planer som regleras genom betalning av pensionspremier redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Not 2 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 2017 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. En nedskrivning av aktiernas bokförda värde har gjorts med 20 075 KSEK.

Bedömning av osäkra fordringar

Kundfordringarna värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Nettoomsättning	2017	2016
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Hysesintäkter bostäder	73 781	71 646
Hysesintäkter kommunala lokaler	34 375	32 369
Hysesintäkter kommersiella lokaler	16 029	15 851
Entreprenadintäkter Hofors kommun	22 829	17 121
Entreprenadintäkter Hofors Elverk	12 415	11 408
Varuförsäljning	23 734	15 845
	<hr/> 183 163	<hr/> 164 240

Hoforshus AB

Org.nr. 556477-3710

NOTER

	2017	2016
Not 4 Inköp och försäljning inom koncernen		
Andel av försäljningen som avser koncernföretag	8	9
Andel av inköpen som avser koncernföretag	6	9
Not 5 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare		
Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	1 400	1 270
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom 1 år	1 267	985
Mellan 2 till 5 år	3 084	1 247
Senare än 5 år	90	0
	<hr/> 4 441	<hr/> 2 232
Not 6 Ersättning till revisorer		
<i>Grant Thornton</i>		
Revisionsuppdrag	180	127
Skatterådgivning	26	18
Övriga tjänster	21	20
	<hr/> 227	<hr/> 165
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 7 Personal		
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	66,00	61,00
varav kvinnor	20,00	18,00
varav män	46,00	43,00

NOTER

	2017	2016
Löner, ersättningar m.m.		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen och VD:		
Löner och ersättningar	878	843
Pensionskostnader	121	118
	999	961
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	26 387	24 645
Pensionskostnader	1 763	1 919
Övriga personalkostnader	525	646
	28 675	27 210
Sociala kostnader	10 656	9 584
Summa styrelse och övriga	40 330	37 755

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter	7	7
varav kvinnor	4	4
varav män	3	3
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	5	5
varav kvinnor	1	1
varav män	4	4

Not 8 Sjukfrånvaro	2017	2016
Sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid		
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	3,17%	4,81%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	24,65%	39,00%
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,61%	6,00%
Sjukfrånvaro för män	2,10%	4,20%
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	2,34%	3,30%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	5,12%	4,70%
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	2,29%	5,00%

NOTER

	2017	2016
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Räntor	<u>32</u>	<u>34</u>
	32	34
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Övriga räntekostnader	<u>10 113</u>	<u>10 595</u>
	10 113	10 595
Not 11 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-3
Uppskjuten skatt	<u>-200</u>	<u>0</u>
	-200	-3
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	-1 110	-15 334
Skattekostnad 22,00% (22,00%)	244	3 373
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-30	-4 239
Ej skattepliktiga intäkter	0	1
Skattemässiga justeringar	16	-129
Underskottsavdrag som nyttjas i år	0	991
Skatt hänförlig till tidigare år	44	0
I år uppkomna underskottsavdrag	-274	0
Förändring Uppskjuten skatt	<u>-200</u>	<u>0</u>
Summa	-200	-3

NOTER

Not 12 Förvaltningsfastigheter	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	822 948	823 415
Försäljningar/utrangeringar	-1 068	-3 443
Omklassificeringar	2 487	2 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>824 367</u>	<u>822 948</u>
Ingående avskrivningar	-331 734	-316 816
Försäljningar/utrangeringar	627	1 216
Årets avskrivningar	-15 961	-16 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-347 068</u>	<u>-331 734</u>
Ingående uppskrivningar	53 231	33 994
Årets uppskrivningar	0	20 075
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 766	-837
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>51 465</u>	<u>53 231</u>
Ingående nedskrivningar	-146 418	-147 883
Försäljningar/utrangeringar	29	1 465
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-146 389</u>	<u>-146 418</u>
Utgående redovisat värde	<u>382 375</u>	<u>398 027</u>
Verkligt värde	597 621	596 878

Verkligt värde beräknas genom en diskontering av fastighetens framtida betalningsöverskott (före räntor och avskrivningar) i företagens verksamhet. En femårskalkyl har gjorts med år 2017 som år 1. Avkastningsvärdet har ställts i relation till bokfört värde. Varje taxeringsenhet har värderats för sig.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 022	9 597
Inköp	2 714	425
Försäljningar/utrangeringar	-666	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 070</u>	<u>10 022</u>
Ingående avskrivningar	-8 875	-8 142
Försäljningar/utrangeringar	500	
Årets avskrivningar	-765	-733
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 140</u>	<u>-8 875</u>
Utgående redovisat värde	<u>2 930</u>	<u>1 147</u>

Hoforshus AB

Org.nr. 556477-3710

NOTER

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 039	3 048
Inköp	14 648	1 967
Omklassificeringar	-2 843	-2 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 844</u>	<u>2 039</u>
Utgående redovisat värde	13 844	2 039

Not 15 Andelar i koncernföretag

Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer			
Hoåns Kraft AB	100	6 300	6 300
556672-4620	100,00%	<u>6 300</u>	<u>6 300</u>
Säte			
Ingående anskaffningsvärde		6 300	26 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>6 300</u>	<u>26 375</u>
Årets nedskrivningar		0	-20 075
Utgående ackumulerade nedskrivningar		<u>0</u>	<u>-20 075</u>
Utgående redovisat värde		6 300	6 300

Not 16 Uppskjuten skatt

	2017-12-31		
	Netto skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	-3 385	7 937	-11 322
		<u>7 937</u>	<u>-11 322</u>
	2016-12-31		
	Netto skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	-3 574	8 137	-11 711
		<u>8 137</u>	<u>-11 711</u>

Bolaget har outnyttjade förluster på fastigheter. Den skattemässiga förlusten uppgår till 46 049 458 kr. Avdrag kommer i framtiden att yrkas mot eventuella vinster vid försäljning av fastigheter.

NOTER

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Övriga poster	1 670	1 157
Förutbetalda kostnader pavidjonger	3 067	3 165
	<u>4 737</u>	<u>4 322</u>

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	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	41 520	26 515
Årets uppskrivning	0	15 658
Avskrivning på uppskrivet belopp	-1 377	-653
Belopp vid årets utgång	40 143	41 520

Not 20 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 1 år	0	0
Amortering inom 2 till 5 år	291 500	321 500
Amortering efter 5 år	50 000	20 000
	<u>341 500</u>	<u>341 500</u>

Not 21 Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	7 000	7 000

NOTER

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner inkl soc avg	3 209	2 917
Upplupna sociala avgifter	852	778
Upplupen löneskatt o avkastningsskatt	424	495
Upplupna räntor	1 003	932
Övriga poster	1 011	669
	6 499	5 791

Not 23 Derivatinstrument	2017-12-31		2016-12-31		
Typ av instrument	Nom.belopp / Antal	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde
Ränteswap	180 000	-20 342	0	-27 384	0
		-20 342	0	-27 384	0

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 Likvida medel	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	22 846	22 756
	22 846	22 756

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

I likvida medel i kassaflödesanalysen ingår företagets tillgodohavanden på koncernens koncernkonto.

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	5 416
årets förlust	-1 310
	4 106
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	4 106
	4 106

NOTER

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 113	3 113
Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventalförpliktelser.		

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdandet.

Not 28 Transaktioner med närstående	2017-12-31	2016-12-31
Lokaler	54 962	50 802
Försäljning av tjänster till Hofors kommun	22 829	17 121
	<u>77 791</u>	<u>67 923</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.

Not 29 Koncernförhållanden

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

NOTER

Not 30 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

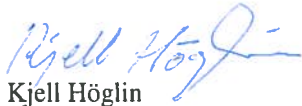
Avkastning på totalt kapital

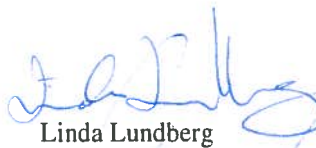
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i
procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av
kortfristiga skulder

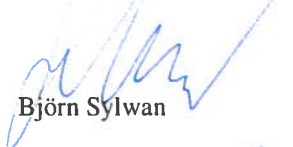
HOFORS 2018-03-16


Kjell Höglin


Linda Lundberg


Christian Rickardsson


Birgitta Löf


Björn Sylwan


Anne Persson


Carina Gustafsson


Per-Håkan Hedberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2018.

Granth Thornton Sweden AB


Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hoforshus AB för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Hoforshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

hs



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hoforshus AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Hoforshus AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha

särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Gävle den 28/3 2018

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Granskningsrapport

Till Årsstämman i **Hoforshus AB**

Organisationsnummer 556477-3710

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2017.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

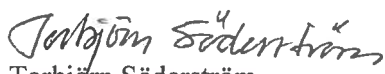
Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillfredsställande.

Vi bedömer att bolagen uppfyller ägardirektiven.

Undertecknade anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Undertecknade bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Hofors 28 mars 2018


Torbjörn Söderström


Britt Lindgren

Av fullmäktige i Hofors kommun utsedda lekmannarevisor